

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:**

-

**2. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 1.5): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren muutostarpeiden arvioinnin kannalta merkityksellinen muu lainsäädäntö ja sen kehitys?**

Kyllä

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

-

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

Maakareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, 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?**

Ei

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

Kiinteistöliitto ei tässä vaiheessa vielä kannata kiinteistöluovutusta koskevien muotovaatimusten keventämistä ja julkisen kaupanvahvistajan roolista luopumista. Kumpainkin muodostaa tärkeän osan kiinteistöjärjestelmämme julkista luotettavuutta tarjoten tarvittavaa oikeusvarmuutta.

Sähköisen kiinteistönkaupan käyttö on jäänyt toistaiseksi vähäiseksi. Pidämme tärkeänä vauhdittaa sähköisen kaupankäynnin käyttöä ja sen tulisikin tapahtua palvelua kehittämällä sekä kannustimin, ei esimerkiksi sääntelemällä sähköisen vaihdantapalvelun käyttöä yksinomaiseksi kiinteistönkaupan tekemisen muodoksi. Kiinteistönomistajienkin joukosta löytyy paljon omistajia, joiden digivalmiudet sähköisten palveluiden käyttämiseen ovat riittämättömiä. Heidän oikeusturvansa edellyttää myös perinteisen kiinteistökaupantekemuodon säilyttämistä toistaiseksi.

**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?

-

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

Ei

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

Kiinteistöliiton mukaan tulisi kuitenkin selvittää vaihtoehtoisia, riittävän tehokkaita keinoja varainsiirtoverosuorituksien valvomiseksi, jotta valvonta ei hidastaisi kirjaamisprosesseja.

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

-

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

-

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

En osaa sanoa

**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 selventää laissa?**

Ei

**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):**

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan vakiintunutta kirjaamiskäytäntöä voidaan pitää riittävänä.

## Kiinteistöpannioikeus

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

Kyllä

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

Kiinteistöliitto kannattaa terminologian selventämistä teknologianeutraliteetti huomioiden.

**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):**

Kiinteistöliitto kannattaa kiinnitysmenettelyjen yksinkertaistamista, joka osaltaan mahdollistaisi päätöksenteon automatisoimista.

Kiinteistöliitto ei sen sijaan kannata ehdotusta siitä, että kiinnityksiä voitaisiin muuttaa tai poistaa ilman kiinteistöomistajan myötävaikutusta.

## Erityisen oikeuden kirjaaminen

### **12. KYSYMYS (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):**

Maanvuokraoikeuksiin liittyy usein osto-optioita, jotka on tulkittavissa kiinteistönkaupan esisopimuksiksi. Näitä sopimuksia tai ehtoja kuitenkin harvemmin vahvistetaan kaupanvahvistajan vahvistuksen/tehdään maakaaren sääntelemässä määrämuodossa. Näillä osto-optioilla on kuitenkin suuri merkitys esimerkiksi asunto-osaakeyhtiöiden kannalta kuntamaanvuokranantajien kiristäessä maanvuokran ehtoja ja nostaessa vuokratasoja.

Kiinteistöliitto kannattaa asian (maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-option määrämuotovaade) nimenomaista sääntelyä maakaareissa.

### **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):**

Kiinteistöliiton jäsenistön parissa etenkin viimeisen 5-7 vuoden aikana on ilmennyt paljon tulkintatilanteista erilaisten rasite- ja yhteisjärjestelyjen sekä hallinnanjakosopimusten kohdalla. Sopimukset ja järjestelyt painottuvat rakentamisvaiheen hallintaan ja hyvin usein elinkaarenaikainen ehdosto jää kevyeksi jättäen tilaa erilaisille tulkintaerimielisyyksille. Kiinteistöliitto kannattaa hallinnanjakosopimussääntelyn kehittämistä, esimerkiksi sääntelemällä hallinnanjakosopimuksen sisältövaatimuksista. Sisältövaatimuksia säädettäessä tulisi huomioida, että hallinnanjakosopimuksissa sovitaan usein asioista, joita eri kiinteistöjen välillä ratkaistaan rasitejärjestelyin. Olisikin välttämätöntä kiinnittää sisältövaatimuksia koskevalla sääntelyllä huomiota toteutusvaiheen lisäksi toteutusvaiheen jälkeiseen aikaan.

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

Kyllä

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

-

## Muita muutostarpeita

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

Kyllä

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

Alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevasta vaatimuksesta voidaan Kiinteistöliiton käsityksen mukaan luopua, ottaen huomioon maakaaren määrämuotovaateet sekä julkisen kaupanvahvistajan vahvistusvaade (perinteisen kaupanteon näkökulma).

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

Ei

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

Kiinteistöliitto ei kannata päiväperiaatteesta luopumista tässä vaiheessa. Sähköisen asioinnin (kuten myös sähköisen ratkaisemisen valmiuksien) lisääntyessä voidaan pitää järkevänä siirtymistä yhdenmukaiseen menettelyyn osakehuoneistorekisterin kanssa.

**17. KYSYMYKSET (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):**

-

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

Kyllä

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

Kiinteistöliitto ei pidä nykytilan säilyttämistä perusteltuna ja kannattaa rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä luopumista. Kiinteistönomistajan kannalta tärkeää on se, että kirjaamisviranomaisen vastaa mahdollisista virheistä.

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

Kyllä

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

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta. Vahingonkorvauskanteen nostaminen oikeussuojakeinona on raskas tilanteissa, joiden oikaisuun itseoikaisu luontevasti sopisi.

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

En osaa sanoa

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

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että oikeusjärjestyksemme sisältää riittävät säännökset puuttua tehokkaasti haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin. Kiinteistöliitto kannattaa asian jatkoselvitystä ja sen varmistamista, tarjoaako nykyinen hallintolainsäädäntö riittävät oikeussuojakeinot puuttua tehokkaasti haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin.

**21. KYSYMYKSET (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):**

-

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

-

**23. KYSYMYKSET (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:**

-

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

Ei

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

-

**Muut kommentit**

**25. KYSYMYKSET: Tässä osiossa voit halutessasi kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistiossa ja tässä lausuntopyyntöä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on**

**mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.**

-

Hupli Jenni  
Suomen Kiinteistöliitto ry