

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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:

-

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

Maakaaren kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, muutostarpeita

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Voimassa olevan maakaaren voidaan katsoa toimivan rakennusalan näkökulmasta yhä varsin hyvin. Maakaaren perustuvan kirjaamisjärjestelmän voidaan yleisesti arvioida täyttävän hyvin sille asetetut selkeyden ja oikeusturvan tavoitteet.

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:

Maakaaren jo nykyisin mahdollistaman sähköisen kiinteistönkaupan käyttö on jäänyt vähäiseksi ja sitä tulisi edistää. Maakaaren eri menettelyprosessien digitalisoimista on muutoinkin syytä edistää huolehtien kuitenkin samalla siitä, ettei oikeusvarmuus vaarannu. Rakennusalan näkemyksen mukaan maakaaren sääntelyn kehittämisessä ei kuitenkaan tulisi ottaa laajemmin mallia osakehuoneistorekisteriä koskevasta huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sääntelystä, koska kokemus on jo nyt osoittanut, ettei ko. sääntely ole toimivaa mm. omistusoikeuden kirjaamiseen liittyvän edellisen omistajan suostumusedellytysvaatimuksen käytännön toteutuksen osalta.

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?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

7. KYSYMYS (arviomuistion 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 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):

Laajempaa selventämistarvetta ei näkemyksemme mukaan ainakaan ole. Kokemusperäisesti ongelmia ei ole vaikuttanut esiintyvän. Perustettavan yhtiön lukuun tehtävien kiinteistökauppojen kirjaamisen sääntely on nykyisellään osoittautunut sangen toimivaksi.

Kiinteistöpannioikeus

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

-

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

-

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

Ei

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

Maakaassa ei ole tarpeen säätää nykyistä tarkemmin hallinnanjakosopimuksesta. Käyttötilanteet/-tarpeet ovat erilaisia ja sopimussisällöt vaihtelevat paikoin suurestikin. Vallitseva sopimusvapauteen pohjautuva sopimuskäytäntö ei ole nähdäksemme aiheuttanut ongelmia.

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

16. KYSYMYKSI (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. 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):

-

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

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

24. KYSYMYS (arviomuistion 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. 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.

-

Terho Juha
Rakennusteollisuus RT ry - Talonrakennusteollisuus ry