

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

-

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 arvioitanne vaikutuksista.

-

Kansainvälinen vertailu

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

-

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:

-

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

Metsähallitus pitää kannatettavana tavoitteena edistää sähköistä kiinteistökauppaa. Tavoitteen toteuttamiseksi tulisi mahdollistaa kiinteistönkaupan tekeminen muuallakin kuin kirjaamisviranomaisen kiinteistövaihdannan palvelussa. Sähköisen kiinteistönkaupan osalta vaihtoehto ”Uudistetaan sähköistä kiinteistönkauppaa koskeva sääntely ja sallitaan yksityiset kaupankäyntijärjestelmät” on perusteltu.

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

-

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

-

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:

-

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

-

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):

-

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

-

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

Kiinnityskelpoisuuden selventäminen vesialueiden osalta on erittäin perusteltua ja välttämätöntäkin vesialueiden laajenevien käyttötapojen huomioimiseksi. Nykyinen maakaaren sanamuoto on kirjauksen kohteen osalta tulkinnanvarainen ja vanhentunut. Selkeys parantaisi mm.

merituulivoimatoimijoiden rahoitusmahdollisuuksia oikeuksien vakuuskäyttömahdollisuuksien myötä ja tätä kautta merituulivoimahankkeiden rahoittamismahdollisuuksia markkinaehtoisesti.

Työryhmän mietinnössä on todettu, että lain esitöissä on tarpeen kuvata tarkemmin sitä, minkälaista kiinteää yhteyttä vesialueen maapohjaan tällaiselta käyttöoikeudelta ja sen perusteella alueelle tuotavilta rakennuksilta ja laitteilta edellytetään. Tässä yhteydessä olisi tarpeellista selkeyttää sitä, että myös vesialueen pohjaan sijoitettavien merituulivoimahankkeiden merikaapelien ja liityntäjohtojen katsotaan täyttävän lainkohdan alueella olevia tai sille sopimuksen mukaan rakennettavia rakennuksia tai laitteita koskevan edellytyksen. Tällainen selkeytys parantaisi merituulivoiman rahoitusmahdollisuuksia oikeuksien vakuuskäyttömahdollisuuksien myötä. Samanlainen tulkinnanvaraisuus koskee myös maatuulivoimahankkeiden kaapelointia ja liityntäjohtoja koskevia käyttöoikeuksia, joten samassa yhteydessä olisi perusteltua selkeyttää kiinnityskelpoisuutta myös maatuulivoimahankkeiden osalta.

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

-

Erityisen oikeuden kirjaaminen

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

Esitys on kannatettava ja olisi perusteltua, myös erityisten oikeuksien kirjaamisen osalta, edistää mahdollisuutta käyttää yksityisiä järjestelmiä vastaavalla tavalla, kuin miten kiinteistönkaupan ja yksityisten kaupankäyntijärjestelmien osalta mietinnössä on esitetty.

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 selkeyttäessään ja yhdenmukaistaessaan menettelyitä.

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

Hyvä ja perusteltu ehdotus, jolla parannetaan niin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ajantasaisuutta kuin maanomistajan asemaa tilanteissa, jossa oikeudenhaltija, jonka erityinen oikeus on päättynyt, jää passiiviseksi erityisen oikeuden poistamisen suhteen.

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

Kirjaamismenettelyä 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 perusteltu ja edistää rekisteritietojen oikeellisuutta.

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

-

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

-

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

-

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

Ehdotus tukee sähköisen asiointipolun toteutumista ja sitä kautta kirjaamisprosessin joustavuutta. Valtiovarainministeriön Digitalisaation edistämisen ohjelman lainsäädäntötyöryhmän tammikuussa 2023 julkaisemassa digilainsäädännön soveltamisen käsikirjassa on myös tuotu esille maakaaren uudistamistarpeet sähköisen asioinnin parantamiseksi.

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

-

Muut kommentit

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

Metsähallitus tuo tässä yhteydessä lisäksi esille tärkeyden kehittää ja modernisoida myös maanvuokrauslainsäätöä maakaaren kehitystyötä vastaavalla tavalla. Nykyinen vuonna 1966 voimaan tullut maanvuokralaki (258/1966) tulisi vanhentuneena uudistaa ja ajanmukaistaa.

Kirjoitusasuhuomio: Lakiehdotus -osion (s. 156) maakaaren kirjaamisvelvollisuutta koskevan pykälän (14 luvun 2 § 1 mom) ensimmäisestä virkkeestä puuttuu velvollinen -sana (--- haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista ---).

Niemelä Juha
Metsähallitus

Varala Anna-Liisa
Metsähallitus