

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Suomen Asianajajaliitto (jäljempänä ”Asianajajaliitto”) katsoo ensinnäkin, että maakaaren säätämisen jälkeen kiin-teistöjen omistamisen ja vaihdannan ympärille on käytännössä kehittynyt kokonaan uusi toimiala, kiinteistösijoitustoiminta. Muiden kuin yksityishenkilöiden ja asunto-osakeyhtiöiden asumistarkoitukseen omistamien kiinteistöjen osalta kiinteistöjen käyttö ja omistus ovat eriytyneet ja edelleen eriytymässä siten, että yhä useammin kiin-teistön käyttäjä on kiinteistössä vuokralla ja kiinteistöjä omistavat ammattimaiset kiinteistösijoittajat, joiden liiketoimintaa on vain kiinteistöjen omistaminen ja vaihdanta. Tällainen liiketoiminta ja sitä palveleva rahoitus on luonteeltaan ja aktiviteettitasoltaan hyvin erilaista toimintaa kuin omistajan omassa käytössä olevien kiinteistöjen satunnainen vaihdanta. Toimialan luonne on myös korostetun kansainvälinen. Sääntelyssä tulee ottaa huomioon edellä kuvatut toimintaympäristön muutokset ja arvioida sääntelyn toimivuutta myös ammattimaisen kiinteistösijoitustoiminnan kannalta.

Toiseksi, maakaaren säätämisen jälkeen on käytännössä osoittautunut, että maakaaren kiinteistökauppaan liittyvä virhesääntely ei ole riittävän selkeää tai toimivaa, vaan osaltaan aiheuttaa varsin paljon yksityishenkilöiden välisiä ja taloudelliselta merkitykseltään olennaisia riitoja.

Edellä mainittuihin toimintaympäristön muutoksiin liittyvien Asianajajaliiton konkreettisten sääntelyehdotusten osalta ks. kysymykseen nro 25 annettu vastaus.

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

Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Maakaaren nykyinen systematiikka on toimiva. Vaikka kiinteistön saantoa ja kirjaamista koskeviin säännöksiin ja/tai muihin Asianajaliiton edellä esille nostamiin säännöksiin tehtäisiin muutoksia, on muutokset mahdollista ja perusteltua tehdä ilman koko lain uudistamista.

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaarassa keventää?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Asianajaliitto toteaa, että merkittävä määrä kiinteistöjen kaupoista tehdään kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakekannan muodossa. Asunto-osakeyhtiön osakkaiden kauppa ja kiinteistön vuokraoikeuden ja sillä sijaitsevien rakennusten kauppa rinnastuvat merkitykseltään ja taloudelliselta arvoltaan usein kiinteistön kauppaan. Maakaaren muotovaatimukset eivät koske näitä kauppia. Asianajaliitto katsoo, että nykyään ei ole enää tarvetta eikä perusteita arvioida ja käsitellä kiinteistön kauppaa toisin kuin niihin täysin rinnastuvia osakekauppia. Asianajaliiton näkemyksen mukaan alun perin muotovaatimusten taustalla olevat syyt eivät ole enää valideja

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 kiinteistökaupan 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?

Asianajajaliitto katsoo, että kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua. Merkittävä määrä kiinteistöjen kaupoista tehdään kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakekannan muodossa. Asunto-osakeyhtiön osakkaiden kauppa ja kiinteistön vuokraoikeuden ja sillä sijaitsevien rakennusten kauppa rinnastuvat merkitykseltään ja taloudelliselta arvoltaan usein kiinteistön kauppaan. Maakaaren muotovaatimukset eivät koske näitä kauppvoja. Asianajajaliitto katsoo, että nykyään ei ole enää tarvetta eikä perusteita arvioida ja käsitellä kiinteistön kauppaa toisin kuin niihin täysin rinnastuvia osakekauppvoja. Asianajajaliiton näkemyksen mukaan alun perin kaupanvahvistajan käyttämisen taustalla olevat syyt eivät ole enää valideja.

Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan tai ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös vastaavien vahvaan tunnistautumiseen perustuvien yksityisten palvelujen käyttö. Nämä palvelut ovat käytännössä osoittautuneet tietoturvaominaisuuksiltaan riittäviksi ja viranomaisen sähköistä vaihdantapalvelua olennaisesti joustavammaksi. Viranomaisen palvelun käytön esteenä ammattimaisten kiinteistönomistajien ja -sijoittajien välisissä (erityisesti arvoltaan merkittävässä) kaupoissa toimii se, että viranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun lomakealustoille ei ole mahdollista kirjata ja tallentaa kuin tyyppiltään, sisällöltään ja laajuudeltaan rajatut ehdot. Ammattimaisten osapuolten on voitava vapaasti neuvotella haluamansa kohteen laadun, arvon ja muiden kauppaan liittyvien olosuhteiden edellyttämät ehdot mm. myyjän kaupanvastuun osalta ja kauppakirjaa on voitava työstää tekstimuodossa. Luonnollisesti tällaisista toiminnallisuuksista olisi hyötyä myös joissakin yksityishenkilöiden välisen vaihdannan tilanteissa, vaikkakin heidän välisensä kaupat useammin toteutetaan siinä määrin yksinkertaisemmalla dokumentaatiolla ja ehtokirjauksilla, että vastaavat haasteet eivät ehkä niin suurella määrällä korostu.

Nykyiset saantotiedot ja niihin perustuva tietojensaantijärjestelmää voidaan jatkossa harkita toteutettavaksi asianosaisten ilmoituksin. Tämä uudistus olisi omiaan vähentämään resurssitarvetta saantojen tutkimisessa, eikä Asianajajaliiton käsityksen mukaan olisi myöskään omiaan johtamaan perusteettomiin oikeudenmenetyksiin. Nyky-yhteiskunnassa on perusteltua (normaaleja oikeustoimikelpoisuutta ja täysivaltaisuutta koskevin edellytyksin) lähteä siitä, että suostumuksensa luovutuksensaajan saannon kirjaamiseen antava luovuttaja ymmärtää tahdonilmauksensa merkityksen.

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

8. KYSYMYS (arviomuistion 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 (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:

Terminologia vastaa edelleen sisällöltään ja logiikaltaan nykyisen maakaaren säätämisen ajankohtana noudatettua, eikä ota huomioon sitä, että jotkin käsitteet ja instituutiot ovat sähköisen kiinnitysmenettelyn myötä muuttuneet jokseenkin keinotekoisiksi. Esimerkiksi "panttikirja" kiinnityksestä kiinnityksenhaltijalle annettavana todisteena ja edelleen panttivelkojalle panttioikeuden perustamisen yhteydessä luovutettavana asiakirjana. Asianajajaliitto kannattaa, että maakaaren säännöksiä kehitetään sekä sisällön että terminologian osalta siten, että kiinteistöön kohdistuva panttioikeus perustetaan tekemällä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnitystä koskeva merkintä ja tämän kanssa samaan aikaan tai sen jälkeen panttausta koskeva merkintä.

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

En osaa sanoa

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):

Asianajajaliiton näkemyksen mukaan voi olla perusteltua selvittää, voidaanko jotkin harvinaisessa käytössä olevat kirjaustyypit korvata yksinkertaisemmillä menettelyillä. Asianajajaliitto kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että olisi suuri muutos nykyjärjestelmään eikä välttämättä perusteltua tai oikeudenmukaista, jos velkojalla olisi mahdollisuus esimerkiksi kiinnityksen kuolettamiseen omistajaa kuulematta siten, että etusijajärjestyksessä jäljempänä olevien kiinnitysten haltijana olevien panttivelkojen etusijajärjestys paranisi omistajan kustannuksella, kun omistaja menettäisi mahdollisuuden käyttää etusijajärjestyksessä ylempänä olevaa kiinnitystä uuden velan vakuutena. Etenkin takautuvin, jo vahvistettuihin kiinnityksiin ulottuvin vaikutuksin tällainen muutos olisi ongelmallinen.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

12. KYSYMYKSI (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):

Asianajajaliitto viittaa edellä kiinteistön luovutuksen muotovaatimusten keventämisestä lausuttuun. Etenkin kiinteistön vuokraoikeuden ja sillä sijaitsevien rakennusten kauppa rinnastuu kiinteistön omistusoikeuden luovutukseen eikä ole nähtävissä perusteita käsitellä tällaista luovutusta eri tavalla kuin kiinteistön omistusoikeuden luovutusta.

13. KYSYMYKSI (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):

Asianajajaliitto toteaa, että 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.

Laissa tulee mahdollistaa se, että hallinnanjakosopimus voidaan kirjata myös yhden omistajan omistamalle kiinteistölle. Tästä ei pitäisi aiheutua mitään haittaa, mutta on kiinteistön määräosan ostajien oikeusturvan mukaista, että mahdollisesti aiotun hallinnanjakosopimuksen sisältö ja pysyvyys on varmistettu jo kaupan hetkellä.

Sitä vastoin laissa ei tule rajoittaa osapuolten mahdollisuudesta sopia hallinnanjakosopimuksen sisällöstä vapaasti.

14. KYSYMYS (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selvittää maakaassa?

Kyllä

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

Asianajajaliitto kannustaa harkitsemaan, olisiko syytä mahdollistaa omistajan niin halutessa rakennuksen omistusoikeuden kirjaaminen riippumatta siitä, kuuluuko rakennus maapohjan omistajalle vai jollekulle toiselle, esimerkiksi maanvuokraoikeuden haltijalle. Kansainvälisliityntäisissä sopimustilanteissa päädytään usein edellyttämään joltakulta toimijalta selvitystä nimenomaan rakennuksen omistajuudesta, ja tässä tilanteessa selkeä rekisterimerkintä olisi huomattavasti yksinkertaisempi ratkaisu kuin akateemisen esineoikeudellisen omistajaolettaman selostaminen toisesta oikeuskulttuurista tulevalle sopimuskumppanille.

On myös pidettävä puutteena, ettei maakaassa ole selvästi säädetty kiinteistön omistajaa kuulematta olevaan maanvuokraoikeuteen kohdistuvan kiinnityksen ulottumisesta vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin, mikä on käytännössä hyvin yleisesti käytetty velan vakuustyyppi.

Myös kiinteistöön ja/tai rakennukseen kuuluviksi tai nimenomaan kuulumattomiksi tarkoitettujen ainesosien kirjaamismahdollisuuden selvää laajentamista tulisi harkita, koska teknologian kehittymisen myötä kiinteistöihin ja niillä sijaitseviin rakennuksiin liitettävien erilaisten laitteiden ja niiden vuokraus- ym. palvelujen määrä on lisääntynyt huomattavasti nykyisen maakaaren säätämisaikoihin verrattuna. Useassa tapauksessa voisi olla esimerkiksi jonkin laitteen vuokralle antajan edun mukaista erilaisia sivullissuojatilanteita ajatellen voida kirjata, että ao. laite on sivullisen, eikä kiinteistön (tai rakennuksen) omistajalle kuuluva.

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Asianajajaliitto on samaa mieltä, että 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 perusteltua luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä

koskevista vaatimuksista. Maanmittauslaitos viranomaisena ei ratkaise saan-toon liittyviä pätemättömyysväitteitä, vaan sen tekee yleinen tuomioistuin.

Maakaaren järjestelmässä sovellettavaa ns. päiväperiaatetta, jonka mukaan samana päivänä saapuneet samaa tai samoja kiinteistöjä koskevat asiat katsotaan saapuneiksi samanaikaisesti, on syytä jatkaa. Jos kirjaamishakemusten etusijajärjestys ja muut keskinäiset oikeusvaikutukset ratkaistaisiin sen mukaan, miten hakemukset ovat tulleet samana päivänä vireille, saattaisi se vaikuttaa siten, että epävarmat elämäntilanteet voisivat johtaa ongelmiin.

Myöskään tämän vaatimuksen osalta ei ole enää olemassa perustelua kiinteää omaisuutta koskevalle erityiskohtelulle.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Asianajajaliitto arvioi, että erityisesti sähköisen asioinnin lisääntyessä ja muun taloudellisesti merkittävän toiminnan nopeutuessa voi useissa tilanteissa ajatella olevan merkitystä sillä, minä tarkempaan ajankohtana jokin hakemus on tullut vireille suhteessa johonkin reaali maailman tapahtumaan.

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

Ei

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

Asianajajaliitto toteaa, että hallinnon yleissääntelyn osalta on vakiintuneesti katsottu, että viittaussäännökset hallintolakiin tarkoittavat myös sähköisen asioinnin sallimista sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain mukaisesti. Tämä on riittävä lainsäädännöllinen ohjaus koskien kirjaamishakemuksen käsittelyä ja päätösten antamista. Sähköisen viranomaismenettelyn liian yksityiskohtaista sääntelyä on arviomuistiossa todetulla tavalla syytä välttää.

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

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Asianajaliiton ei kannata luopumista nykyisestä rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä. Kirjaamisviranomaisen sisäinen työnjako ja ratkaisukäytäntö perustuvat yksityiskohtaiseen sääntelyyn. Kirjaamisviranomaisen sisäistä hallintomenettelyä ei pitäisi lähteä muuttamaan, vaikka digitalisaatio asiakkaiden suuntaan eteneekin. Kirjaamisviranomaisen toiminnassa on olennaista, että varmistetaan asiaa käsittelevän virkamiehen riittävä osaaminen ja pätevyys vaativissa kirjaamisasioiden ratkaisuisissa.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Asianajaliitto katsoo, että maakaaren mukaisen virheen korjaamista tulisi keventää ja yhtenäistää hallintolain sääntelyn kanssa. Virheen itseoikaisutyypin korjaaminen soveltuu vain tilanteisiin, jossa virhe havaitaan pian ratkaisun syntymisen jälkeen ja jossa asianosaisilta saadaan suostumus menettelyyn.

20. KYSYMYKSI (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):

Asianajaliitto toteaa, että haitantekotarkoituksessa ("shikaani") tehtyihin hakemuksiin puuttuminen ei ole ristiriidassa hyvän hallinnon ja asianosaisen oikeusturvavaatimuksen kannalta, jos haitantekotarkoitus voidaan kiistatta todeta heti hakemuksen vireilletulon jälkeen. Tällaisia tapauksia ovat ne, joista on jo tehty kirjaamisviranomaisessa hylkäävä päätös. Maanmittauslaitoksen mukaan tapauksia on vuosittain vain muutama. Vaikka niitä on vähän, niin ne työllistävät viranomaisia. On paikallaan puuttua näihin haitantekotarkoituksessa tehtyihin hakemuksiin maakaaren erityissäännöksiin.

21. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaareissa 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):

Asianajajaliitto katsoo, että maakaassa ei ole tarvetta määritellä tarkemmin kirjaamisasian asianosaisia ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuutta osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä. Riittää kun viranomainen toteaa kirjaamisasiaa rasittavan riitaisuuden ja että se tulee ratkaista riitaoikeudenkäynnissä oikeudenkäymiskaaren mukaisin menettelyin.

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

-

23. KYSYMYS (arviomuistion 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?

Ei

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

Asianajajaliitto ei pidä tarpeellisena säännellä maakaassa erikseen pakkokeinoista tilanteissa, joissa lainhuutoa ei haeta. Viittaus uhkasakkolakiin maakaassa (MK 11:5) on riittävää.

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.

Maakaaren virhevastuusäännösten selkeyttäminen ja sopimusvapauden lisääminen

Omaan kotiin liittyvät kiinteistökauppariidat ovat yksi yleisimmistä oikeudenkäyntien aiheista, joihin yksityishenkilö voi joutua. Nämä oikeudenkäynnit ovat tyypillisesti myös kustannuksiltaan korkeat. Asianajajaliitto katsoo, että maakaaren virhevastuuta koskevan sääntelyn täsmentämisellä olisi mahdollista vähentää riitojen määrää sekä keventää riitojen sisältöä ja näin ollen hallitsemaan valtiolle ja yksityishenkilöille aiheutuvien oikeudenkäyntikulujen määrää.

Arviomuistiossa on todettu, että tuomioistuintilastojen mukaan alioikeuksissa on viime vuosina tullut vireille reilut tuhat kiinteistöjä koskevaa riita-asiaa vuosittain ja että maakaaren soveltamiseen liittyvien asioiden määrä voitaisiin arvioida verrattain vähäiseksi. Tämän osalta tulee kuitenkin huomioida, että myös kiinteistökauppariidassa on usein kyse maakaaren oikeudelliseen soveltamiseen liittyvästä asiasta eikä esimerkiksi puhtaasta näytön arvioinnista. Tilastoinnin perusteella ei voida suoraan havaita kiinteistökauppariitojen määrää, sillä kiinteistökauppariitoja sisältyy useiden asianimikkeiden alle. Kiinteistökauppariitojen merkitys on myös yhteiskunnan kannalta huomattavasti laajempi kuin käräjäoikeuteen asti etenevien riitojen lukumäärästä voisi päätellä. Suuri osa riidoista nimittäin 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 siten, että ostajan (tai myyjän) tulisi nykyistä laajemmin tehdä myös rakenteita rikkovia tarkastuksia. Tulisi myös harkita virhevastuuseen vetoamisen rajoittamista, jos kaupan kohteen laatua ei ole kauppakirjassa yksilöity.

Esimerkki: Kaupan kohteena on kiinteistö, jolla sijaitsee savimaalle rakennettu kellarillinen rintamamiestalo. Rakennuksen kellari on jälkikäteen otettu asumiskäyttöön. Kellarin seinät on eristetty mineraalivillaeristeellä sisäpuolelta ja seinien pintamateriaaliksi on asennettu puupanelointi. Kellarin lattia on eristetty betonilaatan yläpuolelta mineraalivillaeristeellä ja puukollauksen päälle on asennettu lastulevyllattia, jonka päälle on asennettu tiivis laminaattipinnoite. Salaojien olemassaolosta ei ole ennen kauppaa saatu selvyyttä ja pintavesien ohjaamisessa on puutteita. Kuvatun rakenteen perusteella objektiivisesti tiedetään, että on erittäin todennäköistä, että yllä kuvatussa rakenteeseen on vuosien aikana kehittynyt mikrobivaurio. Tätä ei kuitenkaan yleensä voi havaita rakenteita rikkomatta. Kauppakirjassa ei ole rakennuksen ominaisuuksista mitään kirjauksia. Onko kaupan jälkeen havaittu mikrobivaurio virhe kaupan kohteessa? Olisiko ostajan pitänyt ymmärtää tutkia rakenne pintoja rikkovin menetelmin tai pitäisikö myyjän virhevastuusta vapautuakseen joko nimenomaisesti sopia virhevastuusta ko. rakenteen osalta taikka riittävin tutkimuksin varmistautua rakenteen kunnosta?

Ainakin seuraavia keinoja olisi syytä harkita virhevastuun selkeyttämiseksi:

- Tulisi selvittää, onko ostajan nyky muotoinen suojaaminen kaupan kohteena olevien rakennusten mahdollisten virheiden osalta välttämätöntä. Ostaja ei välttämättä ole myyjään nähden suuremman suojelun tarpeessa. Nykymuotoinen ostajan suojaaminen antaa ostajalle myös mahdollisuuden kohdistaa myyjään epäasiallista toimintaa. Kaupan kohteen tarkempi

ennakkotarkastaminen ja tarkastushavaintojen kirjaaminen kauppakirjaan tai sen liitteeksi vähentäisi riitoja. Nykymuotoinen sääntely saattaa myös vähentää ostajan tarvetta selvittää kaupan kohteen ominaisuuksia. Samalla se saattaa vähentää myyjien halukkuutta myydä vanhaa rakennusta.

- Tulisi selvittää, tulisiko ostajalle asettaa nykyistä laajempi velvollisuus tarkastaa kohde haluamallaan tavalla ennen kauppaa. Tämä edellyttäisi nykyistä useammin myös rakenteita rikkovien menetelmien suunnitelmallista käyttöä.

- Kaupan kohteen kuntoa kuvaavien lausumien sisällyttäminen kauppakirjaan. Vaikka varsinkin kehittyvien taajamien ulkopuolella kiinteistökaupan kauppahinta muodostuu lähes yksinomaan rakennuksen arvosta, ei kauppakirjoissa aina ole mitään rakennuksen ominaisuuksia kuvaavia sopimusehtoja. Tulisi harkita pitäisikö rakennuksen laatua kuvaavia lausumia edellyttää kauppakirjassa. Lausumien puuttuminen voisi johtaa siihen, että ostaja ei voi vedota jälkikäteen olettaneensa laadulta jotakin. Ostaja siis menettäisi oikeutensa vedota kaupan kohteen laaturiheeseen. Se, että kaupan kohteen keskeiset ominaisuudet olisi ”pakko” kirjata kauppakirjaan, olisi luultavasti omiaan vähentämään riitoja, sillä silloin osapuolten täytyisi päästä näistä lausumista yksimielisyyteen ennen kauppaa. Nyt osapuolten käsitykset voivat olla hyvinkin eriävät, mutta asia ei tule ilmi ennen kuin vasta kaupanteon jälkeen.

Toisaalta Asianajajaliitto kannattaa samassa yhteydessä sopimusvapauden lisäämistä virhevastuun osalta. Nykyisellään sääntely poikkeaa esimerkiksi asunto-osakkeiden ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden kaupassa noudatettavasta sääntelystä (asuntokauppalaki tai kauppalaki) määritessään (MK 2 luvun 9 §:n 2. mom.), että ostajan oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Yksi-löintivaatimuksen sisältö eri vastuunrajoitustilanteissa on käytännössä tulkinnanvarainen, eikä osapuolilla useissa tilanteissa ole edellytyksiä arvioida sitä, olisiko heidän keskenään oikeana, tarkoituksenmukaisena ja ennakoitavana pitämänsä vastuunrajoitusehto em. säännöksen valossa sitova vai ei. Säännös on omiaan aiheuttamaan enemmänkin epäselvyyttä, huonontamaan oikeusvarmuutta ja mahdollistamaan oikeuksien väärinkäytön kuin parantamaan ostajan oikeusturvaa. Vähintään sellaisissa kiinteistökaupoissa, joissa osapuolena ei ole kuluttaja-asemassa olevaa yksityishenkilöä, tulee sallia vastaava täydellinen sopimusvapaus kuin kauppalaissa sopia virhevastuusta osapuolten välillä vapaasti.

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen

Nykyaikaisen pankki- ja muun velkarahoituksen normaaleihin vakuusjärjestelyihin kuuluvat ns. negative pledge -sitoumukset, joilla velallinen tai joku muu taho sitoutuu olemaan panttaamatta jotakin tiettyä omaisuuttaan. Näiden sitoumusten kirjaaminen sivullissuojan tuottavalla tavalla ei tähän mennessä ole ollut mahdollista, vaan sitoumukset on jouduttu vakuudenhaltijan puolella hyväksymään vain osapuolten välisessä suhteessa sitovana ja tehokkaana. 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. Nykyisessä sähköisiin

rekisterimerkintöihin perustuvassa kiinteistöpanntijärjestelmässä tällaisen oikeusvaikutuksellisen merkinnän aikaansaaminen olisi oletettavasti helposti toteutettavissa.

Kuolinpesien osakkaiden rekisteröiminen

Muistiossa kiinnitetään huomiota kiinteistöjen omistajien jaotteluun. Kuolinpesä on merkitty omistajaksi 8,1 % kiinteistöistä. Kuolinpesä voi säilyä omistajana pitkään ja kuolinpesiä voi olla useita päällekkäin. Kuolinpesien osalta ulkopuolisen saattaa olla mahdotonta ja osakkaillekin vaikeaa selvittää sitä, kenellä henkilöillä omistajan määräys-valta on. Nämä kiinteistöt uhkaavat jäädä tehokkaan päätöksenteon ulkopuolelle ja tällä on negatiivisia vaikutuksia kiinteistöomaisuuden tarkoituksenmukaiseen hallintaan ja vaihdantaan. Tulisi selvittää, voidaanko kuolinpesien osakkaiden rekisteröinnille asettaa jokin aikaraja, jonka aikana osakkaat tulee kirjata. Vaihtoehtoisesti voisi selvittää tietojen rekisteröimisen mahdollisuutta automaation avulla verohallinnolle toimitettavan perukirjan tietojen perusteella.

Toivonen Milla
Suomen Asianajajaliitto