

Asia: VN/27926/2021

## Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

### Yleistä

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

-

**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?**

-

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

**7. KYSYMYS (arviomuiston 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 selvittää laissa?**

-

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

-

## Kiinteistöpannioikeus

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

**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 maakaarella 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 (arviomuiston 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 lausuntopyyntössä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on**

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

Maakaaren muutostarpeet OM 2021:27 on arviomuistio, jonka tarkoituksena on tunnistaa maakaaren soveltamisen kannalta merkityksellisiä toimintaympäristön muutoksia ja mahdollisia muutostarpeita ja -vaihtoehtoja. Muistiota ja julkisella lausuntokierroksella kerättävää palautetta käytetään tulevista lainvalmisteluhankkeista päättämiseen. Tässä vaiheessa Korkein oikeus esittää vain seuraavat yleiset huomautukset.

Arviomuistio ja siitä saatava palaute voivat merkittävästi ohjata ja rajoittaa tulevaa lainvalmistelua ja tarkasteltavaksi otettavia kysymyksenasetteluja. Vaikka arviomuistion tavoitteena on ollut arvioida laajasti maakaaren muutostarpeita, tarkastelu kohdistuu lähinnä vain siihen, miten digitalisaatiota voidaan edistää kirjaamisessa ja kaupan tekemisessä. Tarkastelutapa on kapea. Kokonaan käsittelemättä ovat muun muassa kiinteistön virhettä ja muuta kiinteistön kauppaa koskevat säännökset.

Kiinteistön kaupan tekemistä ja kirjaamista koskevaa sääntelyä tarkastellaan suhteessa huoneistotietojärjestelmään, jonka avulla fyysisten osakekirjojen käytöstä tullaan vähitellen luopumaan. Huoneistotietojärjestelmän käyttö on kuitenkin vasta alkuvaiheessa, joten sen käytöstä ja järjestelmän edellyttämistä toimintatapojen muutoksista on vain vähän kokemusta. Jo tämä tekee vaikeaksi arvioida, mitä etuja ja haittoja järjestelmien yhdenmukaistamisella voitaisiin saada aikaan. Sääntelyn keskiössä pitäisi muutoinkin olla vaihdannan luotettavuus ja sujuvuus kaupan osapuolten ja muiden intressitahojen kannalta, ei digitalisaatiosta kirjaamisviranomaiselle saatava hyöty.

Muistiossa ei arvioida niitä oikeudellisia ja tosiasiallisia vaikutuksia, joita nykysääntelystä luopumisesta voisi aiheutua. Kiinteistön kaupan muotovaatimukset ja kirjaamisjärjestelmä muodostavat kokonaisuuden, jonka varaan luovutuksensaajan esineoikeudellinen suoja rakentuu. Nykyiset muotovaatimukset varmistavat ja julkistavat kaupan tekemisen, minkä vuoksi maakaaren mukaan esimerkiksi kiinteistön ostaja – toisin kuin huoneistotietojärjestelmässä – saa jo kaupantekohetkellä suojaa luovuttajan velkojia vastaan. Kaupanvahvistajan ja sen vaihtoehtona olevan sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttäminen estävät jo itsessään myös kaksoisluovutusten ja muiden keskenään ristiriitaisten oikeustoimien tekemistä. Vapaamuotoiset luovutukset puolestaan aiheuttavat helposti välitilan, johon liittyviä oikeudellisia riskejä varten on tarpeen luoda transaktiokustannuksia lisääviä järjestelyitä.

Tärkeänä on pidetty sitä, että kiinteistönomistusta koskevat tiedot ovat ajantasaisia ja että kiinteistöjaotus vastaa omistusta. Ennen maakaariuudistusta jäivät määräälojen omistussuhteet pimentoon usein vuosikymmenten ajaksi. Mahdollisten lainmuutosten vaikutuksia tulisi arvioida huolellisesti myös näiden yhteiskunnallisten tavoitteiden kannalta.

Nykyinen sääntely – mahdollisesti esimerkiksi kaupanvahvistajan tehtäviä lisäten – mahdollistaa varsin laajasti sähköisen asioinnin niin kauppaa tehtäessä kuin kirjaamisessakin. Ennen

laajavaikutteisten lainsäädäntömuutosten tekemistä olisi aihetta selvittää toimia, jotka edistäisivät myös sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttöä.

Tatu Leppänen

Presidentti

Wilhelm Norrman

Kansliapäällikkö

Esittely täysistunnossa 26.1.2022

Läsnä: Presidentti Leppänen sekä oikeusneuvokset Häyhä, Jokela, Sippo, Koponen, Kantor, Huovila, Antila, Hirvelä, Uusitalo, Engstrand, Ilveskero, Mäkelä, Tammi-Salminen, Tapani, Ojala, Guimaraes-Purokoski ja Turpeinen.

Norrman Wilhelm  
Korkein oikeus