



OIKEUSMINISTERIÖLLE

Viite: Oikeusministeriön lausuntopyyntö VN/27926/2021

Asia: Lausunto maakaaren muutostarpeita koskevasta arviomuistiosta (OM 2021_27_50)

Suomen tuomariliitto – Finlands domareförbund ry (jäljempänä Tuomariliitto) esittää yllä mainitun arviomuistion johdosta seuraavaa:

Yleistä

Tuomariliitto toteaa, että kyse on hyvin pitkälti kirjaamisenmenettelyä koskevasta hankkeesta, josta lausutaan yksittäisten kysymysten osalta vain siltä osin kuin siinä on kysymys tuomioistuinnlaitosta taikka siviilioikeutta koskevista kysymyksistä.

Tuomariliitto viittaa korkeimman oikeuden asiassa antamaan lausuntoon ja on yhtä mieltä siitä, että arviomuistion tarkastelutapa on kapea. Tuomariliitto pitäisi erittäin tärkeänä, että maakaaren kiinteistönkaupan virhesääntelyä ja muita kiinteistönkauppaan liittyviä säännöksiä tarkasteltaisiin kokonaisuutena ja selvitettäisiin kattavasti niiden uudistustarve. Asian tärkeyttä korostaa se, että kiinteistönkauppariidat ovat yksityishenkilöille taloudellisesti merkittäviä oikeusprosesseja ja niiden käsittely vie paljon resursseja tuomioistuimissa. Asiantuntijaselvitykset, joita tyypillisesti molemmat riidan osapuolet hankkivat, ovat kalliita. Prosessit ovat työläitä ja oikeudenkäyntikulut nousevat suuriksi. Osapuolet prosessaavat isoilla taloudellisilla riskeillä. Kulujen noustessa suureksi asioista sopiminen vaikeutuu.

Yksittäiset lausuntopyynnössä esitetyt kysymykset

3. KYSYMYKSET: Miten arvioit yleisesti maakaaren muutostarpeita?

Maakaaren osittais- tai ainakin pistemäinen uudistus on perusteltu.

4. KYSYMYKSET: Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muutovaatimuksia maakaareissa keventää?

Kyllä.

5. KYSYMYKSET: Jos vastasit edellä kysymykseen 4 ”kyllä”, mikä tai mitkä seuraavista esimerkeistä sopisivat mielestäsi parhaiten jatkovalmistelun lähtökohdiksi:

- Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua
- Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan/ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös yksityisten vastaavien palveluiden 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?

Tämä on yksi keskeisimmistä kysymyksistä. Siinä painottuu yhdeltä puolelta oikeusturva, luotettavuus ja pysyvyys toisessa vaihdannan tarpeet. Tuomariliitto painottaa ensiksi mainittuja ja kannattaa sen vuoksi kaupanvahvistajajärjestelmän säilyttämistä.

7. KYSYMYKSI: Tulisiko kuulutuslainhuudon myöntämisen edellytyksiä keventää/helppottaa nykyisestä?

Kuulutuslainhuudon myöntämistä tulisi jossain määrin helpottaa siten, että se mahdollistaisi kiinteistön kirjaamisen ja sitä kautta vaihdannan pariin palauttamisen. Käytännössä on esiintynyt erityisiä vaikeuksia tilanteissa, joissa lainhuuto on osakeyhtiön tai muun oikeushenkilön nimissä ja tuo yhtiö on poistettu rekisteristä tai sillä ei ole rekisterin mukaan oikeushenkilön nimen kirjoittamiseen oikeutettua tahoa. Tuollaisessa tilanteessa kaupan peruutus ja lainhuudon purkamisen voi olla erinomaisen hankalaa.

14. KYSYMYKSI: Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaareissa?

Tähän hankalaan oikeuskysymykseen (arviomuistion sivut 57-63) olisi suotava saada lainsäätäjän ratkaisu.

15. KYSYMYKSI: Tulisiko maakaareissa luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista?

Tuomariliitto suhtautuu oikeusvarmuussyistä tähän kielteisesti. Riittävää on nykyainsäädännönkin tuntema mahdollisuus hakea tuossa tilanteessa kuulutuslainhuutoa. On tärkeä myöhempien väärennysväitteiden ja vastaavien takia, että alkuperäinen asiakirja esitetään viranomaiselle, joka voi arkistoida sen oikeaksi todetun kopion.

18. KYSYMYKSI: Tulisiko maakaareissa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

Tuomariliitto suhtautuu toimivallan muuttamiseen kielteisesti. Kirjaamisen menettelyn laatuun on sen merkityksen vuoksi vuosisadat suhtauduttu erittäin vakavasti. Käytännössä nykyinen toimivaltajako on toiminut erinomaisesti niin, että kansliahenkilökunta on ratkaissut helpot ja rutiininomaiset asiat kun taas vaikeat on siirretty kirjaamislakimiehelle. Tämä vastaa tuomioistuinlain määräystä toimivallasta ja siitä on syytä pitää kiinni.

Lisäksi Tuomariliitto kiinnittää huomiota siihen, että MML:n toimituspuolella on aiemmin tehty vastaavia toimenpiteitä, jotka ovat johtaneet siihen, että maa- ja metsäministeriön joutuneet korjaamaan virheitä, joita pätevämmällä henkilökunnalla olisi vältetty.

19. KYSYMYKSI: Tulisiko maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä keventää ja/tai yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa?

Tuomariliitto korostaa, että kirjaamisasioiden luotettavuus ja sitä kautta virheiden korjaamismenettely edellyttäisi hiukan korkeampaa kynnystä kuin hallinnossa.

20. KYSYMYKSI: Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiin?

Tässä yhteydessä on hyvä todeta, että ongelma on myös muilla lainkäytön alueilla. Tuomariliitto ei kannattaisi erityissäätelyä, vaan yleissäädöstä oikeudenkäymiskaareen tai hallintolakiin. MML:n mukaan haitantekotarkoituksessa tehtäviä hakemuksia on vuosittain muutama, joten ongelma ei ole yleinen. Toisaalta kun ongelma kytkeytyy sähköisesti tehtyihin massahakemuksiin, herää kysymys voisiko sähköiseen asiointiin liittyvään lakiin tehdä säännöksen, jonka mukaan hakija voidaan pakottaa manuaalimenettelyyn.

21. KYSYMYKSI: Tulisiko maakaareissa pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

Tuomariliitto toteaa, että tämä on hankala kysymys. Lähtökohtaisesti vastuun osoituksen perustuvan kanteen asianmukaisesta nostamisesta pitäisi olla osoituksen saajan vastuulla. Toisaalta muissa menettelyissä kuten ulosoton täytäntöönpanoriitaosoituksissa on vastaava menettely. Näitä voisi vertailla jatkovalmistelussa.

24. KYSYMYKSI: Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

On esitetty kevennettyä menettelyä, mutta sitä ei ole yksilöity. Kun on hyvä yleislaki, miksi siitä pitäisi säätää poikkeuksia. Pikemminkin pitäisi pohtia, onko ylipäänsä tarpeen.

Muuta

Maakaaren sääntelyn osittaisen uudistuksen tarve kohdistuisi Tuomariliiton näkemyksen mukaan erityisesti laatuviirhettä, tiedoksianto/selonottovelvollisuutta ja virheen seuraamuksia koskevan sääntelyn selkeyttämiseen. Tässä yhteydessä voitaisiin selvittää, onko perusteltua pyrkiä järjestelmään, jossa jo ennen kauppaa tehtäisiin tarkempia, myös rakenteita rikkovia tutkimuksia. Lisäksi olisi tarpeen selvittää virheen seuraamusten osalta voitaisiinko sääntelyä kehittää siten, että voitaisiin ottaa huomioon muitakin seikkoja kuin, mitä nykyinen lainsäädäntö mahdollistaa, kuten esimerkiksi kaupan osapuolten hallinta-aika, muu mahdollisuus vaikuttaa virheen syntyyn sekä mahdollinen tuottamuksen aste. Tuomioistuimen pitäisi voida jakaa seuraamus kaupan osapuolille kokonaisharkintaan perustuvalla oikeudenmukaisella suhteella. Lisäksi tulisi selvittää vastuunrajoitusehtojen käyttöä ja sääntelyä. Uudistuksen yhteydessä voisi myös esimerkiksi selvittää mahdollisuutta määrätä hakemuksesta vastapuolen kuulemisen jälkeen virallinen ulkopuolinen asiantuntija, mikä menettely voisi puolittaa asiantuntijakulut asianosaisten kesken ja voisi muutenkin parantaa prosessia ja jopa edesauttaa sovintoon pääsyä ennen oikeudenkäyntiä.

Tuomariliitolla ei ole muutoin huomautettavaa esityksestä.

Lausunnon valmistelu

Lausunnon on valmistellut kärjätuomari, maa-oikeusasioiden vastuutuomari Pekka Louhelainen. Lausuntoasiaa on käsitelty Tuomariliiton oikeuspoliittisen valiokunnan kokouksessa 18.1.2022, Kärjäoikeustuomarit ry:n hallituksen kokouksessa 21.1.2022 ja Tuomariliiton hallituksessa sähköpostitse 4.2.2022.

Helsingissä 4.2.2022

Suomen tuomariliitto - Finlands domareförbund ry

Sanna Mantila
puheenjohtaja

Suomen tuomariliitto - Finlands domareförbund ry toimii tuomioistuinlaitoksen kehittämiseksi sekä sen merkityksen ja tuomarin riippumattoman aseman säilyttämiseksi yhteiskunnassa. Tuomarikunnanyhteisenä järjestönä Tuomariliitto valvoo ja edistää jäsentensä ammatillisia ja muita yhteisiä pyrkimyksiä.