

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaareissa keventää?

Kyllä

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 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?

Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan/ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös vastaavien yksityisten palvelujen käyttö

Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua

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

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

8. KYSYMYS (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko lepäämään jättämisen sääntelyä ja/tai menettelyä kehittää nykyisestä?

Kyllä

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?

Kyllä

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

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?

Kyllä

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

-

13. KYSYMYKSET (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):

-

14. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaassa?

Kyllä

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

-

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

17. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYKSET (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):

-

21. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaarella pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

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

-

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

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

Kyllä

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.

Kunnat ovat merkittävä toimija kiinteistökauppojen ja maanvuokrasopimusten määrällä mitattuna. Kuntien keskeinen haaste on sähköisen asioinnin kokonaisvaltainen käyttöönotto ja hallinnon tehostaminen. Tämä edellyttää, että kunnat voivat kehittää kunnan sähköistä asiointiympäristöä kokonaisuutena. Ei ole yhteiskunnan kokonaisedun mukaista, että kunnat joutuisivat kirjautumaan eri ministeriöiden asiointiympäristöihin, riippuen siitä, minkä hallinnonalan sopimuksia tai muita asiakirjoja kunnassa ollaan valmistelemaan sekä myöhemmin allekirjoittamassa. Olisi tarpeellista kehittää sähköistä allekirjoitusmenettelyä siten, että kunnat voivat valmistella ja allekirjoittaa asiakirjat kunnan kattavassa sähköisessä asianhallintaympäristössä. Tarvittaisiin kunnassa sähköisesti allekirjoitettuja, standardoituja koneluettavia asiakirjoja, jotka kunta voi lähettää suoraan jatkoprosessiin, esimerkiksi kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset kirjaamisprosessiin.

Holopainen Matti
Suomen Kuntaliitto ry

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Maakareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, 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?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kiinteistöliitto ei tässä vaiheessa vielä kannata kiinteistöluovutusta koskevien muotovaatimusten keventämistä ja julkisen kaupanvahvistajan roolista luopumista. Kumpainkin muodostaa tärkeän osan kiinteistöjärjestelmämme julkista luotettavuutta tarjoten tarvittavaa oikeusvarmuutta.

Sähköisen kiinteistönkaupan käyttö on jäänyt toistaiseksi vähäiseksi. Pidämme tärkeänä vauhdittaa sähköisen kaupankäynnin käyttöä ja sen tulisikin tapahtua palvelua kehittämällä sekä kannustimin, ei esimerkiksi sääntelemällä sähköisen vaihdantapalvelun käyttöä yksinomaiseksi kiinteistönkaupan tekemisen muodoksi. Kiinteistönomistajienkin joukosta löytyy paljon omistajia, joiden digivalmiudet sähköisten palveluiden käyttämiseen ovat riittämättömiä. Heidän oikeusturvansa edellyttää myös perinteisen kiinteistökaupantekemuodon säilyttämistä toistaiseksi.

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?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kiinteistöliiton mukaan tulisi kuitenkin selvittää vaihtoehtoisia, riittävän tehokkaita keinoja varainsiirtoverosuoritusten valvomiseksi, jotta valvonta ei hidastaisi kirjaamisprosesseja.

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

8. KYSYMYS (arviomuiston 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 (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):

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan vakiintunutta kirjaamiskäytäntöä voidaan pitää riittävänä.

Kiinteistöpannioikeus

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kiinteistöliitto kannattaa terminologian selventämistä teknologianeutraliteetti huomioiden.

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

Kyllä

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):

Kiinteistöliitto kannattaa kiinnitysmenettelyjen yksinkertaistamista, joka osaltaan mahdollistaisi päätöksenteon automatisoimista.

Kiinteistöliitto ei sen sijaan kannata ehdotusta siitä, että kiinnityksiä voitaisiin muuttaa tai poistaa ilman kiinteistöomistajan myötävaikutusta.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

12. KYSYMYS (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):

Maanvuokraoikeuksiin liittyy usein osto-optioita, jotka on tulkittavissa kiinteistönkaupan esisopimuksiksi. Näitä sopimuksia tai ehtoja kuitenkin harvemmin vahvistetaan kaupanvahvistajan vahvistuksen/tehdään maakaaren sääntelemässä määrämuodossa. Näillä osto-optioilla on kuitenkin suuri merkitys esimerkiksi asunto-osaakeyhtiöiden kannalta kuntamaanvuokranantajien kiristäessä maanvuokran ehtoja ja nostaessa vuokratasoja.

Kiinteistöliitto kannattaa asian (maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-option määrämuotovaade) nimenomaista sääntelyä maakaareissa.

13. KYSYMYS (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):

Kiinteistöliiton jäsenistön parissa etenkin viimeisen 5-7 vuoden aikana on ilmennyt paljon tulkintatilanteista erilaisten rasite- ja yhteisjärjestelyjen sekä hallinnanjakosopimusten kohdalla. Sopimukset ja järjestelyt painottuvat rakentamisvaiheen hallintaan ja hyvin usein elinkaarenaikainen ehdosto jää kevyeksi jättäen tilaa erilaisille tulkintaerimielisyyksille. Kiinteistöliitto kannattaa hallinnanjakosopimussääntelyn kehittämistä, esimerkiksi sääntelemällä hallinnanjakosopimuksen sisältövaatimuksista. Sisältövaatimuksia säädettäessä tulisi huomioida, että hallinnanjakosopimuksissa sovitaan usein asioista, joita eri kiinteistöjen välillä ratkaistaan rasitejärjestelyin. Olisikin välttämätöntä kiinnittää sisältövaatimuksia koskevalla sääntelyllä huomiota toteutusvaiheen lisäksi toteutusvaiheen jälkeiseen aikaan.

14. KYSYMYS (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaareissa?

Kyllä

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

-

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevasta vaatimuksesta voidaan Kiinteistöliiton käsityksen mukaan luopua, ottaen huomioon maakaaren määrämuotovaateet sekä julkisen kaupanvahvistajan vahvistusvaade (perinteisen kaupanteon näkökulma).

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

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kiinteistöliitto ei kannata päiväperiaatteesta luopumista tässä vaiheessa. Sähköisen asioinnin (kuten myös sähköisen ratkaisemisen valmiuksien) lisääntyessä voidaan pitää järkevänä siirtymistä yhdenmukaiseen menettelyyn osakehuoneistorekisterin kanssa.

17. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kiinteistöliitto ei pidä nykytilan säilyttämistä perusteltuna ja kannattaa rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä luopumista. Kiinteistönomistajan kannalta tärkeää on se, että kirjaamisviranomainen vastaa mahdollisista virheistä.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta. Vahingonkorvauskanteen nostaminen oikeussuojakeinona on raskas tilanteissa, joiden oikaisuun itseoikaisu luontevasti sopisi.

20. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiin?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että oikeusjärjestyksemme sisältää riittävät säännökset puuttua tehokkaasti haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin. Kiinteistöliitto kannattaa asian jatkoselvitystä ja sen varmistamista, tarjoaako nykyinen hallintolainsäädäntö riittävät oikeussuojakeinot puuttua tehokkaasti haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin.

21. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaareissa pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

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

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSET (arviomuiston 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):

-

Muut kommentit

25. KYSYMYKSET: Tässä osiossa voit halutessasi kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistiossa ja tässä lausuntopyyntöä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on

mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

-

Hupli Jenni
Suomen Kiinteistöliitto ry

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?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Suomen Henkikirjoittajayhdistys r.y. kiittää lausuntopyyntöä ja vastaa kysymykseen numero 18 "Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?" kieltävästi.

Jos kirjaamisasia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia. Kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto (MK 5:2.2-3 §).

Yhdistys katsoo, että säännökset ovat edelleen tarpeellisia, eivätkä ne ole vanhentuneita sen vuoksi, että kirjaamisasiat ratkaistaan hallintomenettelyssä.

Kirjaamisasioiden ratkaisemisessa korostuu tarve sille, että kiinteistöjen ja muiden kirjaamisen kohteiden kirjaukset tehdään asiallisesti oikein ja oikeudellisesti pitävin perustein. On yhteiskunnan toiminnan sujuvuuden kannalta tärkeää, että juridista asiantuntemista vaativat kirjaamisasiat tunnistetaan siitä riippumatta, miten käsittely ja käsittelyn työkalut on teknisesti toteutettu, ja ohjataan juridisen asiantuntijan ratkaistaviksi. Näin vältetään tarpeettomia jälkikäteisiä oikaisuja ja niistä aiheutuvia kustannuksia ja viiveitä.

Maakaaren nykyiset säännökset tukevat edellä mainittua tavoitetta ja jämäköittävät sen saavuttamista. Hiljattain tehdyillä holhustoimesta annetun lain 85.1 §:n muutoksella (29.11.2019/1135) ja edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 41.1 §:n muutoksella (29.11.2019/1140) tuotiin vastaavaa uutta pätevyysvaatimussäätelyä lain tasolle holhousviranomaisen toiminnassa. Yhdistys piti tätä suotuisana kehityksenä ja katsoo samantapaisen säätelyn olevan edelleen ajankohtaista myös maakaaren toimintaympäristössä.

Helsingissä 30.1.2022

Nuutti Pennanen

hallituksen puheenjohtaja

19. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.4): Tulisiko maakaaren virheen korjaamista koskevaa säätelyä keventää ja/tai yhdenmukaistaa hallintolain säätelyn kanssa?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI: 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.

-

Pennanen Nuutti
Suomen Henkikirjoittajayhdistys r.y.

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Maakaari on kokonaisuudistuksen tarpeessa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Vähintäänkin osittaisuudistus on tarpeen.

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 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?

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Varainsiirtoveron maksamisen käytännön toteutukseen liittyen todetaan, että siirryttäessä pois laskutusmallisesta varainsiirtoveron maksamisesta, jossa asiakas sai varainsiirtoveron maksamista/ilmoittamista varten vain maksutositteen, asiakaskokemustemme perusteella varainsiirtoveron maksaminen monimutkaistui. Verottajan sähköinen palvelu koetaan asiakkaidemme taholta sekavaksi ja sen käyttäminen vaatii paljon tukea, OmaVero-palvelu mahdollistaa mm. varainsiirtoveron maksamisen ilman varainsiirtoveron kohdistamista tiettyyn luovutukseen. Lisäksi kiinteistön kaupassa asiakkaat sekoittavat usein keskenään kiinteistöveron ja varainsiirtoveron, joten virhemaksujen mahdollisuus on suuri.

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

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):

Palvelujen hinnoittelu ja kehitys tulisi olla ensisijainen vaihtoehto. Kiinnityksen kuolettaminen tulee olla mahdollista pelkästään kiinnityksen haltijan suostumuksella, koska tällä hetkellä se on maksutonta toisin kuin kiinnitysten siirtäminen.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

12. KYSYMYS (arviomuiston jakso 4.2.1): Tulisiko vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä kehittää tai selvittää?

Kyllä

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

Maakaaren terminologiaa tulee modernisoida ja selkeyttää mm. erityisen oikeuden kirjaamiskelpoisuuden ja kiinnityskelpoisuuden määritelmien osalta. Esimerkiksi yleisen vesialueen tai sen osan vuokraoikeuksien osalta lain nykyinen sanamuoto on tulkinnanvarainen ja sanamuotoja tulee selkeyttää vastaamaan vesialueiden nykyisiä ja laajenevia käyttötapoja esimerkiksi merituulivoimahankkeisiin liittyen.

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Tämä ei Metsähallituksen kokemuksen mukaan tällä hetkellä läheskään aina toteudu. Vuokraoikeuksia ei välttämättä kirjata, mikäli oikeutta ei haluta käyttää vakuutena ja näin ollen useitakin välisaantoja saattaa jäädä kirjaamatta. Yksityisten välisiä vuokraoikeuden luovutuksia ei valvota eivätkä yksityishenkilöt välttämättä tiedä, että edellinen omistaja ei ole kirjauttanut saantoaan.

13. KYSYMYKSET (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):

Hallinnanjakosopimuksen sisällön minivaatimusten säätäminen lisäisi oikeusturvaa.

14. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaareissa?

Kyllä

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

Käytännön tilanteista voisi todeta, että vaikka esim. maanvuokrasopimus edellyttää vuokramiehen omistavan vuokra-alueella olevat rakennukset, ei vuokranantajalle ole tehokkaita keinoja valvoa asiaa ja rakennuksien omistussuhteet suhteessa maanomitukseen voivat olla epäselvät. Erityisesti omaisuutta realisoitaessa omissuhteisiin liittyvä epäselvyys voivat aiheuttaa ongelmia.

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kyllä, tai ainakin selkeyttää menettelyä, jossa hakemusasiakirjat voi toimittaa sähköisenä, mutta sen lisäksi kirjauksen hakija joutuu toimittamaan myös alkuperäisen asiakirjan, esim. vuokraoikeuden kirjaamisviranomaiselle. Menettelyn selkeä kehitystarve on olemassa. Metsähallitus esimerkiksi käyttää sähköistä arkistointia ja siten asiakkaallamme voi olla ainoa alkuperäinen paperinen

sopimuskappale ja mikäli tämä häviää esimerkiksi postikuljetuksessa, alkuperäistä sopimuskappaletta ei ole enää esitettävissä.

16. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (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 (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 lausuntopyyntöissä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

Sähköiseen asiointiin ja allekirjoittamiseen liittyen tärkeää olisi tietää se, millainen sähköinen allekirjoitus on riittävä vastataksien perinteistä omakätistä allekirjoitusta, jota esim. erityisten oikeuksien kirjaamisessa kirjaamisviranomaisen edellyttää. Tällä hetkellä on epäselvää, millainen sähköinen allekirjoitus näissä tilanteissa on riittävä, mikä käytännössä estää sähköisen menettelyn tai tekee siitä hyvin hankalaa. (eIDAS asetuksen 26 artiklan mukainen kehittynyt sähköinen allekirjoitus vastaisi parhaiten käytännön tarpeita).

Niemelä Juha
Metsähallitus

Oikarinen Susanna
Metsähallitus

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

-

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?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaaressa 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. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.7): Mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvän viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja tunnistat?

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI: 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.

Finanssivalvonta ilmoittaa kohteliaimmin, että se ei anna lausuntoa asiassa.

Groschup Torsten
Finanssivalvonta

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

-

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?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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?

-

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 (arviomuistion 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 (arviomuistion 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 (arviomuistion jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -pannioikeutta koskevaa terminologiaa selvittää lain lukemisen helpottamiseksi?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

11. KYSYMYS (arviomuistion 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 (arviomuistion 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 (arviomuistion 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. 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?

-

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

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

19. KYSYMYKSI (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.

Lakimiesliitto kiittää oikeusministeriötä lausuntopyynnöstä liittyen arviomuistioon maakaaren muutostarpeista.

Nykyinen maakaari on tullut voimaan jo vuonna 1997, joten ajan kulumisen ja yhteiskunnan muuttumisen vuoksi maakaaren muutostarpeita- ja vaihtoehtoja on jatkovalmistelussa syytä selvittää lisää. Yksityiskohtaisen lausunnon sijaan Lakimiesliitto lausuu esitysluonnoksesta yleisellä tasolla tuoden esille kuitenkin tärkeimpiä ja keskeisimpiä asioita ja muutostarpeita.

Lakimiesliitto ei kannata kirjallisista muotomääräyksistä ja julkisen kaupanvahvistajan käytöstä luopumista maakaaren uudistamisen yhteydessä. Kiinteistön kaupan ankara määrämuoto on vakiintunut ja hyvin tunnettu. Julkinen kaupanvahvistaja on tärkein tae sille, että vahvistettava luovutuskirja täyttää maakaaren kaikki vaatimukset, että kiinteistönluovutuksen kohde on tarkoin yksilöity muun muassa sen osalta, mitä tilaa, määräälaa tai määräosuutta kauppa koskee ja että määräälan osalta sen rajat on selkeästi yksilöity. Viimeksi mainittu on muun muassa lohkomistoimituksen onnistumista ajatellen ensiarvoisen tärkeä tieto, jotta muodostettava tai yhdistettävä tila on yksiselitteisesti maastossa määriteltävissä ja se toteuttaa parhaiten kaikkien toimituksen osapuolten oikeusturvaa.

Nykyiset kaupanvahvistajaa koskevat säännökset ja ohjeet ovat kiinteistönmuodostamisen ja -rekisteröimisen onnistumisen edellytyksiä ja ne takaavat kiinteistörekisterin julkisen luotettavuuden ja oikeellisuuden. Kaupanvahvistajan tehtävänä on muun muassa tarkistaa kiinteistön kaupan osapuolten henkilöllisyys sekä heidän kompetenssikelpoisuutensa kiinteistön kauppaan. Tämä on esimerkiksi kuolinpesien ja edunvalvonnassa olevien henkilöiden osalta ensiarvoisen tärkeää. Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta, jos on perusteltu aihe epäillä sen pätevyyttä. Koska kaupanvahvistaja on myös perehtynyt kaupan kohteen kiinteistörekisteritietoihin, luovutuksessa tulee varmemmin huomioiduksi myös mahdolliset kiinteistöä koskevat rasitteet. Tämä on puolestaan omiaan estämään ennalta mahdollisia kaupan kohteen rasitteisiin liittyviä riitoja.

Tiedot kaupanvahvistajien vahvistamista kiinteistönluovutuksista menevät automaattisesti kiinteistönluovutusilmoituksina kiinteistön sijaintipaikan kuntaan ja maanmittauslaitokselle, jonka ansiosta esimerkiksi etuoikeuslunastukset, lohkomistoimitukset ja kiinteistörekisterijärjestelmän kirjaukset lähtevät automaattisesti käyntiin. Tämä helpottaa prosesseja osapuolten kannalta sekä on taloudellista, tehokasta ja varmaa.

Kaupanvahvistajan tehtäväksi voisi myös lisätä eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (470/2019) mukaiset varmistukset liittyen Euroopan unionin tai Euroopan talousalueen ulkopuolelta tulevan luovutuksensaajan hankintalupaun. Lain 2 §:n mukaan edellä mainitulla luovutuksensaajalla tulee olla lain mukainen puolustusministeriön lupa kiinteistönhankinnalle. Tällä varmistuksella olisi tehokas maanpuolustusturvallisuutta palveleva funktio eikä silloin tarvittaisi

kyseisen lain 6 §:n mukaista purkautumissäännöstä, koska puolustusministeriön hyväksymän luvan olemassaolo olisi varmistettu jo kaupanvahvistajan toimesta. Tämä tosin edellyttäisi, että kyseistä lakia muutettaisiin niin, että lupa tulee aina olla hankittuna etukäteen.

Tuomainen Jenni
Suomen Lakimiesliitto - Finlands Juristförbund ry

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Verohallinto toteaa, että se voi arvioida lausunnossaan maakaaren muutostarpeita lähinnä verotustehtäviensä ja mahdollisten muiden toimivaltaansa kuuluvien

lakisäätteisten tehtäviensä hoitamisen näkökulmasta. Arviointiin vaikuttaa tältäkin osin se, millaisia ratkaisuja muun muassa kaupanvahvistajaa koskevan

muotovaatimuksen osalta lainsäädäntöhankkeessa tehdään.

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaareissa keventää?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Arviomuistion luvun 2.4.1 (s. 38) mukaan kaupanvahvistajaa koskevasta muotovaatimuksesta luopuminen edellyttäisi, että kaupanvahvistajien ilmoituksiin

perustuvan informointijärjestelmän sijaan kehitettäisiin korvaava eri tahojen tiedontarpeet tyydyttävä järjestely.

Verohallinto on kertonut jäljempänä kysymyskohdassa 6 varainsiirtoverotuksen osalta ja kysymyskohdassa 22 muun verotuksen osalta kaupanvahvistajan

vahvistamien ja Maanmittauslaitokselle ilmoittamien kiinteistönluovutuksen oikeiden, kattavien ja ajantasaisten tietojen merkityksestä Verohallinnon verotustehtävien hoitamisessa.

Verohallinnon käsityksen mukaan kaupanvahvistusta koskevasta muotovaatimuksesta luopuminen saattaisi heikentää luovutuskirjojen laatua ja siten

ainakin välillisesti vaikuttaa verovalvontaan.

Verohallinto toteaa, että se ei näe verotuksen toimittamisen näkökulmasta tarvetta maakaaren kokonaisuudistukselle kuitenkin muun muassa sillä edellytyksellä, että kaupanvahvistajaa ja kiinteistön luovutusta koskevia muita muotovaatimuksiamaakaareissa ei kevennetä.

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?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Muistion jaksossa 2.4.2 (s. 40) on todettu seuraavasti: varainsiirtoverotukseen liittyvät kysymykset tulevat edelleen arvioitavaksi kiinteistökirjaamista koskevan

sääntelyn ja käytännön kehittämisen yhteydessä. Edellä muistiossa on tunnistettu ja käsitelty seikkoja, joilla on merkitystä sähköisen kiinteistökaupan edistämisen ja sitä seuraavan kirjaamistoimen automatisoinnin ja ajantasaistamisen kannalta. Myös varainsiirtoveron valvonta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisen kannalta on tällainen arvioitava seikka. Edelleen kohdan mukaan arvioinnissa on toisaalta otettava huomioon se, minkälaiset mahdollisuudet veron suorittamiselle ja valvonnalle nykyiset ja edelleen kehittyvät sähköisen kiinteistön vaihdannan asiointitavat sekä tietojärjestelmät tarjoavat myös kirjaamisjärjestelmään kytkeytyvien ratkaisujen ulkopuolella.

Verohallinto toteaa, että varainsiirtoverokertymä kiinteistöjen luovutuksista saadaan turvattua tehokkaasti sillä, että varainsiirtoveron suorittaminen on kirjaamisen edellytyksenä. Tätä korostaa varainsiirtoverolain (VSVL) 9 §:ssä säädetty luovutuksensaajan vastuu aiemmista luovutuksista suoritettavasta verosta.

Verohallinnon käsityksen mukaan varainsiirtoveron valvonnasta luopuminen saannon kirjaamisen yhteydessä edellyttäisi muutoksia varainsiirtoverolakiin. VSVL 29 §:ssä säädetty lausuntomenettely jäisi ainakin nyky muodossaan tarpeettomaksi. Toisaalta muutos tarkoittaisi Verohallinnon näkemyksen mukaan sitä, ettei Verohallinto määräisi VSVL 8 §:ssä tarkoitettuja viivästyskorotuksia lainhuudon tai kirjaamisen hakemisen laiminlyönnistä tai myöhästymisestä. Sanktioista lainhuutoja kirjaamishakemuksen myöhästymisestä ja laiminlyönnistä olisi siten syytä säätää maakaassa varainsiirtoverolain sijaan (ks. myös kysymys 24 arviomuistion luvussa 5.8).

Verohallinnon näkemyksen mukaan, jos Maanmittauslaitos luopuisi varainsiirtoveron valvonnasta lainhuuto- ja kirjaamishakemuksen yhteydessä, sillä olisi merkittäviä vaikutuksia myös Verohallinnon toimintaan. Tällä hetkellä kiinteistöjen luovutuksista annetaan varainsiirtovero ilmoitus, mutta ilmoituksella ei kysytä valvonnan kannalta riittäviä tietoja. Verohallinnossa olisi siten rakennettava kiinteistön omistajanvaihdosten verovalvonnan osalta uudet menettelyt. Tämä edellyttäisi muutoksia itse verovalvontaan, tietojärjestelmään (GenTax), sähköiseen ilmoittamiskanavaan (OmaVero), paperisiin veroilmoituslomakkeisiin, täyttöohjeisiin, Verohallinnon syventäviin ohjeisiin

ja vero.fi:n asiakasohjeisiin. Verovalvonnan painopiste muuttuisi osin kattavasta, VSVL 29 §:ssä säädettyyn lausuntomenettelyyn perustuvasta valvonnasta riskiperusteiseen ja jälkikäteiseen valvontaan. Muutoksella olisi negatiivinen vaikutus verokertymään.

Kiinteistöluovutusten verovalvonnan uudelleen järjestelyllä olisi myös resurssivaikutuksia Verohallinnolle, mutta niiden täsmällistä määrää on tässä

vaiheessa vaikea arvioida. On huomattava, että tietojärjestelmän ja sähköisen ilmoittamiskanavan muutokset todennäköisesti vähentävät kehitykseen käytettävien resurssien rajallisuuden vuoksi muuta tarpeellista kehitystyötä. Toisaalta VSVL 29 §:n mukaisesta lausuntomenettelystä luopuminen sekä Maanmittauslaitoksen ja Verohallinnon välillä tapahtuvan kiinteistöjä koskevan maksukyselytietovirran poistuminen sekä muun selvittelyn väheneminen säästäisi resursseja. Todennäköisesti mahdollinen muutos tarkoittaisi kuitenkin kokonaisresurssitarpeen kasvua.

Verohallinto toteaa, että myös varainsiirtoverotuksen verovalvonnan näkökulmasta olisi ehdottoman tärkeää, että Verohallinto saisi Maanmittauslaitokselta jatkossakin tiedon tapahtuneista kiinteistöjen luovutuksista. Tällä hetkellä Verohallinnolla on Maanmittauslaitoksen kanssa yhteinen sähköinen reaaliaikainen

maksukyselytietovirta varainsiirtoveron suorittamisesta. Tietovirta sisältää tiedon varainsiirtoveron suorittamisesta sekä kiinteistöluovutusten että huoneisto-osakkeiden osalta. Jos verovalvonta kiinteistöluovutusten osalta siirtyisi Verohallinnolle, olisi tietovirran sisältöä Verohallinnon näkemyksen mukaan muutettava niin, ettei kiinteistöistä enää lähetettäisi maksutietoa Verohallinnosta Maanmittauslaitokselle. Kiinteistöjen luovutuksista olisi kuitenkin ylläpidettävä jonkinlainen tietovirta Verohallinnolle. Jos tällainen tietovirta sisältäisi jatkossa vähemmän tietoa kuin nykymallinen kaupanvahvistajan ilmoitukseen perustuva tietovirta, heikkenisi Verohallinnon tiedonsaanti ja selvitystyön määrä lisääntyisi. Vaihtoehtoisesti verotulojen kertyminen voitaisiin varmistaa sillä, että lainhuuto- tai kirjaamishakemuksen hyväksyminen edellyttäisi, että Verohallinnolle on annettu verollisesta luovutuksesta varainsiirtoveroilmoitus, jonka perusteella Verohallinto voi valvoa, että vero on suoritettu oikeanmääräisenä.

Mikäli tällä hetkellä Maanmittauslaitokselta saatavia tietoja ei saada Verohallinnolle, Verohallinto voi joutua selvittämään näitä tietoja asiakkaalta, mikä lisäisi asiakkaan hallinnollista taakkaa.

Jos verovalvonta siirtyisi Verohallinnolle, olisi myös varmistettava, että Verohallinto saa aikaisempia omistuksia koskevat tiedot (ks. VSVL 9 §:ssä säädetty

luovutuksensaajan vastuu aiemmista luovutuksista suoritettavasta verosta).

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

8. KYSYMYS (arviomuistion 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 (arviomuistion jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selventää laissa?

-

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?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

16. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (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):

Verohallinnon näkökulmasta tärkeintä on, että se saisi tulevaisuudessakin maakaaren säännösten nojalla verotuksessa tarvittavat tiedot ensisijaisesti

Maanmittauslaitokselta tai muulta luotettavalta taholta vähintään nykyisen sisältöisenä sekä nykyisellä tehokkuudella sähköisesti.

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaaressa 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. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.7): Mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvän viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja tunnista?

Arviomuiston jakson 5.7. mukaan (s. 72) rekisterinpidon ja tietojen välittämisen siirtyessä yhä kattavammin sähköiseen muotoon, voidaan viranomaisten toimintaa tehostaa parantamalla ja nopeuttamalla tietojen saantia. Samalla voidaan edistää julkisen hallinnon toiminnassa ns. "kysy vain kerran" -periaatetta, jossa asianosaisen on toimitettava asiakirjat ja tiedot viranomaiselle vain kerran, minkä jälkeen tietojen saanti muille julkisille viranomaisille on toteutettava viranomaisten keskinäisin järjestelyin. Edelleen muiston mukaan on mahdollista, ettei viranomaisten

tietojärjestelmiä koskevassa yleislainsäädännössä voida ottaa huomioon kaikkia lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kannalta merkittäviä tiedon tarpeita. Tästä syystä voi olla tarpeen säätää maakaassa yksityiskohtaisemmin tietojenvaihdon järjestämisestä ja/tai sisällöstä kirjaamisviranomaisen ja mm. kunnan, väestötietojärjestelmän ja/tai Verohallinnon kesken.

Verohallinto on kertonut edellä kohdassa 6 antamassaan vastauksessa Maanmittauslaitokselta saatavien tietojen merkityksestä varainsiirtoverotuksessa.

Verohallinto toteaa, että se saa verotusmenettelylain (1558/1995, VML) 18 §:n 5 momentin nojalla Maanmittauslaitokselta verotusta varten tiedot kiinteistöjen kauppahintarekisteriin tallennetuista kiinteistönluovutuksista. Kauppahintarekisteriin merkitään kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella tietoja luovutusten kohteista, kauppahinnoista sekä luovuttajista ja luovutuksen saajista. Luovutustietojen perusteella päivitetään kiinteistöjen ja määräalojen omistus- ja hallintatiedot Verohallinnon tietojärjestelmään.

Kiinteistöverotus sekä kiinteistövarallisuuden käsittely ns. juoksevassa vuotuisessa tuloverotuksessa määräytyvät jo kiinteistösaannosta saadun tiedon perusteella. Kiinteistönluovutukseen liittyvän varainsiirtoveron maksamisella tai lainhuudon saamisella kiinteistöön ei pääsääntöisesti ole vaikutusta kiinteistöverotukseen tai kiinteistövarallisuuden huomioon ottamiseen tuloverotuksen eri tulolähteiden nettovarallisuuslaskennassa. Verovelvollisuusasemaan vaikuttavien seuraamusten huomioon ottamiseksi Verohallinto saa KTJ:n tietopalvelusta tiedot kiinteistötoimituksista VML 18 §:n 5 momentin nojalla. Verohallinto pitää kiinteistöjen pinta-alatietoja yllä verotusta varten KTJ:stä ja Maanmittauslaitokselta saaduilla

tiedoilla.

Verohallinto pitää kannatettavana ”kysy vain kerran” -periaatetta luovutuskirjojen osalta ja tärkeänä sitä, että Verohallinnolla on kattavasti käytettävissään lainhuutoja kirjaamishakemusten liitteeksi toimitetut luovutuskirjat veron valvontaa varten. Tällä hetkellä Verohallinnon virkailijat näkevät luovutuskirjat Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelussa vasta kun lainhuuto on myönnetty.

Verohallinto toteaa, että tieto siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhtiölle yhtiön perustamisesta, ei tule välttämättä Verohallinnolle, kun on kyse perustettavan yhtiön lukuun ostetusta kiinteistöstä ja sen lainhuudatuksesta. Tämän johdosta kiinteistöverotuspäätös menee edelleen perustettavan yhtiön lukuun sopimuksen tehneelle, jos samaa tietoa ei huomata toimittaa erikseen Verohallinnolle. Kysy vain kerran -periaatteen mukaista olisi, että tämäkin tieto välittyisi automaattisesti Verohallinnolle.

Arviomuistion jaksossa 4.2.3 (s. 58) on käsitelty mahdollisuutta myös muun kuin elinkeinotoiminnassa käytetyn rakennuksen sivullisomistuksen kirjaamiseen.

Verohallinto katsoo, ottamatta kantaa toisen maalla olevan rakennuksen käyttöön vakuutena, että rakennuksen omistusoikeuden kirjaaminen ja siitä välittyvä tieto olisi hyödyksi kiinteistöverotuksessa esiin tulevissa tulkintatilanteissa, jotka koskevat rakennuksen omistusta toisen maalla, ja siten kiinteistöveron määräämisessä oikealle verovelvolliselle.

Verohallinto saa nykymenettelyllä tiedot luovutuksista kaupanvahvistajan ilmoitusten mukaisena. Tilanteet, joissa kaupanvahvistajaa ei käytetä, jäävät viranomaisten välisen tiedonvälityksen ulkopuolelle. Lähtökohtaisesti jonkinlaisen tietovirran luominen ajantasaisesta lainhuudosta ratkaisisi nämä ongelmat, samoin kuin edellä mainittuun perustettavan yhtiön lukuun ostettujen kiinteistöjen ongelmat.

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 lausuntopyyntöissä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

Maanmittauslaitoksen ja Verohallinnon välisiä tietovirtoja harkittaessa on Verohallinnon näkemyksen mukaan syytä ottaa edellä mainitun lisäksi huomioon se,

että kiinteistöluovutuksilla on verovaikutuksia myös esimerkiksi luovutusvoittoverotuksessa sekä perintö- ja lahjaverotuksessa. Lisäksi kiinteistöluovutukset saattavat vaikuttaa erilaisiin rekisteröinteihin, joita tehdään esimerkiksi juoksevan tulon määrän laskemisia ja kohdistamisia ajatellen yhtymärakenteissa. Kaikkien lausunnossa mainittujen veroprosessien toimivuuden kannalta on tärkeää, että luovutusasiakirjat olisivat laadukkaita ja että niiden

tietosisältö saataisiin tehokkaasti, oikea-aikaisesti ja sähköisesti Verohallinnolle.

Koska muistiossa esitetyillä maakaaren mahdollisilla muutoksilla olisi merkittävä vaikutus erityisesti kiinteistönluovutusten varainsiirtoveron valvontaan ja muutosten vaatima kehitystyö olisi aikaa vievää, Verohallinto pitää tärkeänä, että Verohallintoa kuullaan asian jatkovalmistelussa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Kautto Markus
Verohallinto

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

-

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?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaaressa 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.

Kiitämme lausuntopyyntöstanne ja ilmoitamme, että meillä ei ole lausuttavaa tähän.

Sved Pirjo
Työeläkevakuuttajat TELA ry

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

3. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (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/helppottaa 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 (arviomuistion jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYS (arviomuistion 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 (arviomuistion 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 (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?

-

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 lausuntopyyntöä 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

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:

Toimintaympäristöä on kuvattu monipuolisesti. Sähköisten palveluiden käyttöön vaikuttavia tekijöitä on tärkeää selvittää huolellisesti, jotta sähköisestä asioinnista saadaan arviointimuistiossa kuvatut hyödyt.

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:

Myös ulosottokaari on huomioitu.

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Ulosottolaitoksen tiedossa ei ole sellaisia maakaaren muutostarpeita, jotka palvelisivat Ulosottolaitoksen toiminnallisia tarpeita. Ulosottolaitos ei ota kantaa muista lähtökohdista arvioitaviin muutostarpeisiin.

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kihlakunnanvoudit toimivat satunnaisesti kaupanvahvistajina ulosoton ulkopuolisissa kiinteistön kaupoissa. Ulosottolaitoksen tiedossa ei ole tarpeita keventää muotovaatimuksia.

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?

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Ulosottolaitoksella ei ole lausuttavaa asiassa.

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Ulosottolaitoksella ei ole lausuttavaa asiassa.

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):

Ulosottolaitoksella ei ole lausuttavaa asiassa.

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):

Ulosottolaitoksella ei ole lausuttavaa asiassa.

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:

Sähköisten merkintöjen kutsuminen panttikirjoiksi voi aiheuttaa väärinkäsityksiä ja aiheuttaa ylimääräistä asian selvittelyä. Terminologian on hyvä vastata asian todellista sisältöä.

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):

Ulosottolaitoksella ei ole lausuttavaa asiassa.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

12. KYSYMYS (arviomuistion jakso 4.2.1): Tulisiko vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä kehittää tai selventää?

En osaa sanoa

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

Ulosottolaitoksen tiedossa ei ole muutostarpeita.

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

En osaa sanoa

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

Ulosottolaitoksen tiedossa ei ole muutostarpeita.

14. KYSYMYKSET (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):

Ulosottolaitoksen tiedossa ei ole muutostarpeita.

Muita muutostarpeita

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

En osaa sanoa

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

-

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

En osaa sanoa

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?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksin?

En osaa sanoa

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?

En osaa sanoa

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

En osaa sanoa

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.

-

Toukola Juhani
Ulosottolaitos

Tammenkoski Riina
Ulosottolaitos

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

En osaa sanoa

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Maakareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, 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?

Kyllä

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 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?

SKVL ei näe tarvetta keventää varsinaista luovutusta koskevia muotovaatimuksia. Sen sijaan SKVL pitää tarpeellisena keventää MK 2:7 §:ssä mainittuja esisopimuksen muotovaatimuksia. Nykyisen MK 2:7 § mukaan esisopimuksessa on mainittava ”ne ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään”. Käytännössä esisopimukselle on usein tarvetta myös sellaisissa tilanteissa, joissa myyjän ja ostajan välille halutaan vain sitova sopimus lopullisen kaupan tekemisestä ilman, että jäädään odottamaan minkään tietyn seikan (ehdon) toteutumista. Tämä johtaa nykyisin siihen, että joko toimitaan säännöksen vastaisesti (eli esisopimukseen ei kirjata niitä ehtoja, joiden täytyessä kauppa tehdään) tai yritetään keinotekoisesti muotoilla tällaisia ehtoja. SKVL ehdottaa, että em. vaatimuksesta luovuttaisiin, jotta olisi selvää, että esisopimus voidaan tehdä myös vain sitovuuden aikaansaamiseksi.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

8. KYSYMYS (arviomuiston 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 (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selvittää laissa?

En osaa sanoa

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

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?

Kyllä

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

-

13. KYSYMYKSET (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):

-

14. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaassa?

Kyllä

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

a) Tulisiko olla mahdollisuus kirjata toisen maalla oleva rakennus myös muussa kuin elinkeinotoiminnassa. Kiinteistöjä koskevissa myyntitoimeksiannoissa tulee silloin tällöin vastaan tilanteita, joissa rakennuksen omistusoikeus on jollain tavalla epäselvä. On hankalaa varmistua siitä, kuka rakennuksen tosiasiallisesti omistaa, koska tietoa ei ole mahdollista rekisteröidä mihinkään.

b) Tulisiko olla mahdollisuus irrottaa kiinteistöllä sijaitseva rakennus kiinteistön ainesosasuhteesta. Aika ajoin törmätään tilanteeseen, jossa kiinteistön omistaja on myynyt kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksensa toiselle, minkä jälkeen omistaja vuokraa alueen (tai koko kiinteistön) tälle samalla henkilölle. Nykyisellään rakennus ei siirry kiinteistökiinnityksen piiristä vuokraoikeuden kiinnityksen piiriin, mikä aiheuttaa sekä epäselvyyttä osapuolten välille, että myös vaarantaa vuokralaisen (rakennuksen omistajan) aseman.

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

En osaa sanoa

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

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYKSET (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):

-

21. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaarella pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

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

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

En osaa sanoa

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

-

Muut kommentit

25. KYSYMYKSET: Tässä osiossa voit halutessasi kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistiossa ja tässä lausuntopyyntöä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

a) SKVL pitää perusteltuna muuttaa myyjän virhevastuu-aikaa yhdenmukaiseksi asuntokauppalaian kanssa. SKVL esittää, että MK 2:25 § 2 momenttia muutettaisiin siten, että myyjän vastuu-aika laatu- virheestä olisi nykyisen viiden vuoden sijasta kaksi vuotta. Nykyinen vastuu-aika aiheuttaa omakotitalon kaupassa myyjälle kohtuuttoman pitkään kestävä epävarmuuden siitä, tuleeko ostaja mahdollisesti esittämään myyjälle vaatimuksia. Pitkä vastuu-aika on saattanut joissain tapauksissa (etenkin iäkkäämpien kiinteistön-omistajien osalta) jopa muodostaa esteen kiinteistön myynnille.

b) Maakaaren nykyinen 2:3 § edellyttää, että mikäli kiinteistön kauppa tehdään kaupanvahvistajan vahvistamana (ei Kiinteistönvaihdannan palvelussa), on myös mahdollisen myyntivaltakirjan oltava perinteisessä muodossa (paperinen). Jos kiinteistön kauppa tehdään Kiinteistönvaihdannan palvelussa (KVP), voi myyjä antaa sähköisen valtuutuksen ko. palvelussa. KVP:ssä annettua sähköistä valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää muussa kuin KVP:n kautta tehdyissä kaupoissa.

SKVL pitää tarpeellisena kehittää kiinteistön ja vuokraoikeuden kauppaa koskevaa sääntelyä siihen suuntaan, että kaupan osapuolet voisivat käyttää sähköisesti allekirjoitettuja valtakirjoja nykyistä joustavammin riippumatta siitä, missä muodossa kauppa tehdään. Tarkoituksenmukaista olisi myös, että valtakirjojen sähköiseen allekirjoittamiseen voitaisiin käyttää myös muita allekirjoituspalveluita kuin KVP. Vaihtoehtoisesti tulisi voida olla mahdollista käyttää KVP:ssä laadittua sähköistä valtuutusta myös silloin, kun kauppa tehdään paperilla kaupanvahvistajan läsnä ollessa.

Aho Tiina
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry

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):

-

Kiinteistöpanntioikeus

10. KYSYMYS (arviomuiston jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -panntioikeutta 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. 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?

-

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

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI: 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 määräalojen 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

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?

Maakareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, muutostarpeita

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

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

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

7. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.3): Tulisiko kuulutuslainhuudon myöntämisen edellytyksiä keventää/helpottaa 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 (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selvittää laissa?

En osaa sanoa

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

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):

Monimutkaisempien järjestelyjen olemassaoloa ei kuitenkaan tulisi kokonaan estää tai vaikeuttaa niiden toteuttamista.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

12. KYSYMYS (arviomuiston jakso 4.2.1): Tulisiko vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä kehittää tai selvittää?

Kyllä

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

Tulisi erityisesti selvittää. Nykyinen järjestelmä on hankala, ja vuokraoikeuden suhde kiinteistöön on epäselvä.

13. KYSYMYS (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):

-

14. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaassa?

Kyllä

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

Pankkiyhdistyksen esiin tuomat seikat ovat relevantteja

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

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?

En osaa sanoa

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. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

21. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaarissa pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

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

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

En osaa sanoa

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

Kirjaamisasioiden tekeminen mahdollisimman vaivattomaksi hakijalle voisi toimia uhkasakkomenettelyä paremmin

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.

-

Tilli Liisa
Finnvera Oyj - Lakiasiat ja hallinto

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

En osaa sanoa

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Maakareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, 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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

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?

Esisopimukseen liittyviä muotovaatimuksia tulee tietyiltä osin keventää. Lain esitöissäkin (HE 120/1994) todetun mukaisesti esisopimuksen luonteeseen kuuluu, etteivät kaikki kaupan keskeisetkään ehdot ole vielä täsmällisesti määriteltävissä. Esisopimus pitäisi voida tehdä myös vain pelkän sitovuuden aikaansaamiseksi eli maakaaren 2 luvun 7 pykälää tulisi muuttaa siten, ettei se edellytä tällaisessa tilanteessa sitä, että samalla tulee määrätä ne ehdot, joiden täytyessä kauppa on tehtävä.

Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta ei tule missään nimessä luopua.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

8. KYSYMYS (arviomuiston 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 (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selvittää laissa?

En osaa sanoa

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

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?

Kyllä

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?

Kyllä

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

-

14. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaassa?

Kyllä

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?

Kyllä

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Huoneistotietojärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä vastaavasti.

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

En osaa sanoa

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

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYKSET (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):

-

21. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaarella pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

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

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

En osaa sanoa

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

Muut kommentit

25. KYSYMYKSIÄ: Tässä osiossa voit halutessasi kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistiossa ja tässä lausuntopyyntöä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

- Tarkastelu on arviomuistiossa rajattu koskemaan ainoastaan kiinteistön kauppaa koskevia esineoikeudellisia säännöksiä eikä muistossa käsitellä myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen liittyviä, kuten virhevastuusta koskevia kysymyksiä.

Virhevastuuseen liittyen maakaaren 2 luvun 25 §:n 2 momentin mukainen vastuuajaksäännös on tarpeen yhtenäistää laaturvirheiden osalta asuntokauppalain kanssa siten, että laaturvirheen osalta ilmoitusvelvollisuudelle asetettu kiinteä aikaraja olisi nykyisen viiden vuoden sijaan kaksi vuotta.

Nykyinen maakaaren 2 luvun 25 §:n 2 momentin mukainen kiinteä aikaraja koskee ainoastaan laaturvirheitä sekä 23 §:n 1 momentissa ja 24 §:ssä tarkoitetuista sopimusrikkomuksista ilmoittamista. Sen sijaan oikeudellisiin virheisiin ja vallintavirheisiin voidaan vedota mainitun ajan jälkeenkin. Vallintavirheen vastuuajasta pitäisi säätää nimenomaisesti ja selkeästi maakaareissa. Tällä hetkellä vastuuajaksi on kytketty vanhentumislakiin ja se on näin ollen jopa 10 vuotta. Lisäksi ilmoitusvelvollisuuden kiinteä aikaraja tulisi vallintavirheidenkin osalta asettaa edellä laaturvirheiden osalta ehdotettua vastaavasti kahteen vuoteen.

- Nykysääntely (2 luvun 3 §) edellyttää, että mikäli kiinteistön kauppa tehdään perinteisesti paperilla ja kaupanvahvistajan vahvistamana, on myös mahdollisen valtakirjan oltava perinteisessä muodossa (paperinen). Jos kiinteistön kauppa tehdään Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä Kiinteistönvaihdannan palvelussa (jälj. KVP), voidaan kaupassa käyttää KVP:ssä olevaa sähköistä valtuutusta. KVP:n sähköistä valtakirjaa ei kuitenkaan voida käyttää muussa kuin KVP:n kautta tehdyissä kaupoissa.

Osana digitalisaation edistämistä sääntelyä tulisi kehittää siten, että se mahdollistaisi myös sähköisesti allekirjoitettujen valtakirjojen käytön kaupanteossa siitä riippumatta, miten kauppa tehdään.

Tämän lisäksi tulisi hyväksyä myös muiden sähköisten allekirjoituspalveluiden kuin Kiinteistönvaihdannan palvelun kautta allekirjoitettujen sähköisten valtakirjojen käyttö kiinteistökauppojen yhteydessä. Toissijaisesti tulisi vähintään mahdollistaa menettely, jossa sähköisten valtakirjan voisi tehdä ja allekirjoittaa Kiinteistönvaihdannan palvelussa ja tätä sähköistä valtakirjaa voisi käyttää myös silloin kun kauppa tehdään kirjallisesti ja kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan.

- Maanvuokrasopimusten ja hallinnanjakosopimusten osalta tulisi olla nimenomainen säännös siitä, että nämäkin asiakirjat voidaan allekirjoittaa sähköisesti.

- Laissa tarkoitettu elinkeinonharjoittajan määritelmä on epäselvä ja sitä olisi syytä tarkentaa.

Lisäksi maakaaren mukainen yksilöintivaatimus on tarkoitettu yksityishenkilöiden väliseen kiinteistön kauppaan ja sille ei ole tarvetta elinkeinonharjoittajien välisessä kaupassa. Tästä johtuen yksityishenkilöiden välinen kauppa tulisi eriytyä maakaassa sääntelyn osalta.

Yli-Kauppila Heli
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Lisähuomioita ja tarkennuksia on kuitenkin syytä esittää.

Kiinteistökaupoilla ja muilla kiinteää omaisuutta koskevilla oikeustoimilla on merkittävä yhteiskunnallinen ja taloudellinen merkitys, joten niitä koskevaan sääntelyyn kannattaa kiinnittää huomiota, ja sääntelyn ajan tasalla pysyminen on syytä turvata. Erityisesti on syytä kiinnittää huomio oikeustoimien ja kirjaamisen menettelyjen luotettavaan ja helppokäyttöiseen toteuttamiseen tietotekniikan avulla eli niiden digitalisointiin.

Sääntelyn kehittämisessä on syytä ottaa huomioon jo tehdyt lainmuutokset, kehittyneet toimintatavat, kehitysnäkymät ja sääntelyn tarve. Vuoden 2011 lainmuutoksilla maakaaren lisättiin sähköistä kiinteistökauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevat säännökset. Vuoden 2016 lainmuutoksilla siirryttiin yksinomaan sähköisten panttikirjojen käyttämiseen uusissa kiinteän omaisuuden panttauksissa. Viimeksi mainitun johdosta kiinteän omaisuuden panttaaminen erkaantui muusta kiinteää omaisuutta koskevasta oikeustoimista ja kirjaamisesta. Panttaus sähköisen panttikirjan avulla on nykyään ainoa tapa käyttää kiinteää omaisuutta panttivakuutena.

Sähköisen kaupankäynnin osuus on sen sijaan edelleen hyvin pieni. Tältä osin maakaaren tarjoama sähköinen menettely ei ole toiminut hyvin osana kaupankäynnin koko toimintaympäristöä. Siirtymiselle pelkästään sähköiseen kaupankäyntiin tai vielä laajemmin pelkästään kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuksien sähköiseen vaihdantaan ei näytä olevan mahdollisuuksia lähitulevaisuudessa. Tämä johtuu mm. vaihdantatilanteiden moninaisuudesta ja niiden välisistä

eroista. Samanlaista mahdollisuutta yksinkertaistettuun menettelyyn kuin kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuden panttaamisessa ei näytä olevan tarjolla. Toistaiseksi kysymys on tältä osin vaihtoehdosta perinteiselle asiakirjavaihdannalle ja tämän vaihtoehdon mahdollisesta kehittämisestä.

Sääntelyn muutostarpeiden osalta kiinteän omaisuuden panttaus ja luovutukset ovat varsin erilaisissa tilanteissa. Kiinteän omaisuuden panttaus on syytä kirjoittaa maakaareen kuvaamalla panttaus vain sähköisenä menettelynä. Vastaavaa tarvetta siirtyä sääntelyssä pelkästään tai edes lähtökohtaisesti kiinteän omaisuuden sähköisten luovutusten kuvaamiseen ei vielä näytä olevan käsillä.

Sähköistä kiinteistönvaihdantaa on syytä edelleen kehittää. Kehitystyössä on syytä pyrkiä yhtäältä helppokäyttöisyyteen ja toisaalta korkeatasoiseen luotettavuuteen. Järjestelmän käyttökelpoisuutta osana kirjaamisprosessia ja laajemminkin osana viranomaisten ylläpitämiä tietojärjestelmiä on myös syytä kehittää.

Suomessa omaksutun sähköisen kiinteän omaisuuden vaihdannan osalta on lisäksi syytä kiinnittää huomio nykyisessä maakaareessa omaksuttuihin tai edellytettyihin menettelytapoihin, jotka poikkeavat siitä, miten tämä menettely on järjestetty tai edellytetty järjestettävän useissa muissa maissa ja kansainvälisellä tasolla, esim. Euroopan Unionin normistossa. Suomessa kiinteää omaisuutta ja käyttöoikeuksia koskevat sähköiset oikeustoimet tapahtuvat vain Maanmittauslaitoksen tarjoamien sivujen avulla. Käytännössä keskeisessä asemassa on oikeustoimen osapuolten tunnistautuminen pankkitunnusten avulla. Pankkitunnusten jo vallitseva laaja käyttäminen on käytännössä ollut omaksuttujen menettelytapojen keskeinen edellytys. Monissa maissa ja laajasti kansainvälisellä tasolla sähköisen vaihdannan on sen sijaan edellytetty tapahtuvan avoimen verkon avulla ja erillistä sähköistä allekirjoitusmenettelyä tai -välinettä käyttäen. Viimeksi mainittuun on liittynyt edellytys osapuolista riippumattomasta allekirjoituksen varmentajatahosta. Edellytettyyn menettelyyn on kuitenkin liittynyt monia luotettavuus- ja käytännön ongelmia, ja menettelyn kehittämisessä tai käyttöön ottamisessa on ollut suuria vaikeuksia ja vastoinkäymisiä. Suomessa luotettava tunnistautuminen ja laaditun asiakirjan hyväksyminen sen osapuolten toimesta on käytännössä korvannut erillisen sähköisen allekirjoituksen käyttämisen varmennuksineen. Suomessa omaksuttu menettely on toiminut luotettavalla tavalla. Ilmeistä onkin, että Suomessa on tällä tavalla pystytty väistämään monia ongelmia, joita sähköisen vaihdannan kehittymiseen on kansainvälisessä tasolla liittynyt. Toisaalta on mahdollista, että kohdattavaksi tulee paineita muuttaa näitä menettelytapoja tai luopua niistä, jos esimerkiksi Euroopan Unionissa ryhdytään kehittämään yhdenmukaisia sähköisen vaihdannan menettelytapoja pakottavalla tavalla.

Muilta osin muistiossa on tunnistettu hyvin maakaaren kehittämisen kannalta keskeiset toimintaympäristön muutokset.

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:

Maakaaren muutostarpeiden arvioinnin kannalta merkityksellinen muu lainsäädäntö ja sen kehitys on tunnistettu. Huoneistojen kauppaa ja panttausta koskeva uusi sähköinen menettely ja laki huoneistotietojärjestelmästä antavat hyvät vertailukohtat maakaaren kehityksen kohteena oleville sähköisille vaihdantamenettelyille.

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

Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Maakaari voidaan myös kirjoittaa kokonaan uudestaan ja uudella tavalla, mutta se ei ole välttämätöntä tai tarpeellista. Kokonaisuudistuksen kynnyks ei näyttäisi ylittyvän. Suurimmalta osaltaan uudet säännökset olisivat saman sisältöisiä kuin uudella lailla korvattavat säännökset. Kysymys on pääasiassa kiinteän omaisuuden sähköisen vaihdannan sääntelystä, siihen liittyvistä muutostarpeista ja sähköisen kirjaamisen kehittämistä. Toisaalta kysymys on laajemmista kuin yksityiskohtia koskevista muutoksista.

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Omistusoikeuden siirtymisestä ja sen ajankohdasta kiinteän omaisuuden luovutuksissa olisi syytä säätää maakaarella (ks. muistion kappaleen 2.3 alussa esitetty).

Ilmeistä on, että kirjallisia kiinteän omaisuuden luovutuksia tullaan tekemään vielä pitkään, vaikka valtaosa luovutuksista tulisikin siirtymään sähköiseen menettelyyn jo lähitulevaisuudessa. Perinteisen kirjallisen luovutuksen muotoon on siksi syytä yhä kiinnittää huomiota. Toisaalta huomio kannattaa kiinnittää myös muuttuvaan tilanteeseen mahdollisesti liittyviin ongelmiin. Jos kirjallinen kiinteän omaisuuden luovutus jää poikkeukselliseksi tai harvinaiseksi menettelyksi, onko kaupanvahvistajien palveluita jatkossa riittävästi ja käytännössä toimivalla tavalla saatavilla? Voitaasiinko kaupanvahvistajan osallistuminen korvata jatkossa toisenlaisella menettelyllä, joka toteuttaisi kaupanvahvistajan keskeisten tehtävien toteutumisen?

Kiinteistökaupan ankara määrämuoto on vakiintunut ja hyvin tunnettu oikeudellinen instituutio. Toisaalta siihen liittyvät ongelmat ovat myös olleet jatkuvasti esillä. Ongelmat ovat ankaran määrämuodon väistämätön seuraamus. Erot esimerkiksi vuokraoikeuksien ja niihin kuuluvien

rakennusten, huoneistojen tai muun arvokkaan omaisuuden vaihdantaan eivät ole helposti puollettavissa tai selitettävissä. Erot muihin Pohjoismaihin on myös syytä tiedostaa.

Kaupanvahvistajan osallistumisen osalta alun perin kysymys oli ennen kaikkea luovutuksen oikeasta ajankohdasta. Nykyään kysymys on käytännössä ennen kaikkea luovutuksen tapahtumista ja luovutuksen sisältöä koskevien tietojen viipymättä tapahtuvasta tiedoksiannosta kirjaamisviranomaiselle ja eräille muille tahoilla. Luovutuskirjan luotettava tiedoksi antaminen kirjaamisviranomaiselle kaupanvahvistajan toimesta on antanut mahdollisuuden lainhuudatuksen laajaan toteuttamiseen verkkoyhteyksien avulla. Kaupanvahvistajan läsnäolon luovutuksen pätemättömyyttä ehkäisevä vaikutus on sen sijaan käytännössä heikko ja rajoittunut. Mahdollisuuksia keventää määrämuotoa menettämättä sen keskeisiä etuja on syytä selvittää.

Kaupanvahvistajan osallistumisesta kirjalliseen luovutukseen voidaan luopua, jos edellä kuvattu tietojen luotettava ja viipymätön eteenpäin toimittaminen kirjaamisviranomaiselle voidaan turvata muulla tavalla. Nykyinen määrämuoto voidaan kokonaisuutenakin korvata luotettavalla luovutuskirjan kopion ja keskeisimpien luovutukseen liittyvien tietojen välittömällä toimittamisella kirjaamisviranomaiselle ja sitä kautta muille viranomaisille ja tahoille. Maanmittauslaitoksen sähköinen kaupankäyntijärjestelmä toteuttaa osaltaan tätä tehtävää. Toisaalta kirjallisesti laadittu ja sen osapuolten perinteisellä tavalla allekirjoittama luovutuskirja voidaan luotettavasti toimittaa sähköisesti tiedoksi kirjaamisviranomaiselle esimerkiksi pankkitunnusten avulla tai vastaavalla tavalla. Käytännössä skannattu asiakirja varmistettaisiin sen allekirjoittajien pankkitunnusten tai muun vahvan sähköisen tunnistamisen avulla luovutuksen tiedoksi antamisen yhteydessä. Oikeudellisesti luovutuksen tapahtuminen voidaan kytkeä siitä ilmoittamiseen, mikä lähentäisi sääntelyä eräisiin keskieurooppalaisiin malleihin. Kirjallisen luovutuksen tekeminen lähestyisi näin ollen sähköistä luovutusta. Luovutusasiakirja voitaisiin laatia, allekirjoittaa ja toimittaa edellä kuvatulla tavalla tiedoksi kirjaamisviranomaiselle esimerkiksi kiinteistönvälittäjän toimistolla, pankissa tai muussa rahoituslaitoksessa tai muussa paikassa, jossa vaadittava ilmoittaminen voidaan välittömästi tehdä. Kiinteistönvälittäjälle voidaan myös asettaa velvollisuus valvoa luovutuksen tiedoksi antamisen tapahtuminen, kun luovutus tapahtuu välittäjän avustamana.

Luovutuskirjan laaja toimittaminen luotettavalla tavalla tiedoksi kirjaamisviranomaiselle luovuttamisen yhteydessä vapauttaa yhtä laajasti toimituskirjan toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle lainhuutoa haettaessa, mikä antaa mahdollisuudet laaja-alaiselle sähköiselle menettelylle lainhuudatuksessa. Sama koskee käyttöoikeuden luovutusta (ks. vastaukseni kysymykseen 15).

Edellä kuvatulla menettelyllä voidaan täydentää nykyistä sähköistä kaupankäyntijärjestelmää, joka tapahtuu Maanmittauslaitoksen sivuilla olevien lomakkeiden avulla. Viimeksi mainittujen avulla on vaikea tavoittaa kattavasti kaikkia vaihdannan tilanteita ja luovutuksen erityistapauksia. Kirjallisen luovutuskirjan avulla luovutukset voidaan toteuttaa myös näissä erityistilanteissa.

Edellä kuvattu asianosaisten toimesta tapahtuva luovutuskirjan ilmoittaminen voidaan myös omaksua kaupanvahvistajan nykyisen osallistumisen vaihtoehtona, jolloin käytettävissä olisi edelleen myös perinteinen ja nykyisin käytössä oleva kirjallinen muoto. Kaupanvahvistaja voisi edelleen olla yksi vaihtoehtoinen vaihdannan varmistaja. Viimeksi mainitun menettelyn osalta nykyisestä yhtäaikaisuusvaatimuksesta olisi kuitenkin syytä luopua. Samoin kuin sähköisessä kaupassa luovutuksen voidaan katsoa tapahtuvan ja sitouvuksien voidaan katsoa syntyneen, kun luovutuksen osapuolet ovat luovutuskirjan allekirjoittaneet. Riittävää on, että kaupanvahvistaja on todennut kaupan molempien osapuolien sitoutumisen.

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?

- Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta voidaan luopua tai sen rinnalle voidaan omaksua vapaamuotoisempi vaihtoehto.
- Kirjaamisviranomaisen tarjoama sähköinen vaihdantapalvelu yhdessä pankkitunnusten tai vastaavien muiden tunnusten käyttämisen avulla muodostaa luotettavat ja toimivat puitteet kiinteän omaisuuden vaihdannalle. Siihen voidaan liittää myös perinteisten kirjallisten luovutuskirjojen laatiminen ja tiedoksi antaminen sen osapuolten toimesta edellä kuvatulla tavalla. Erillisten sähköisten allekirjoitusten käyttäminen avoimessa verkossa ei sen sijaan ole edistynyt, eikä se näytä toistaiseksi tarjoavan toimivia puitteita kiinteän omaisuuden luovuttamiselle.
- Kirjaamisviranomaisen sähköinen vaihdantapalvelu tarjoaa toimivat ja luotettavat puitteet kiinteän omaisuuden vaihdannalle. Sitä voidaan laajentaa liittämällä siihen kirjallisen luovutuskirjan laatiminen ja ilmoittaminen sen osapuolten toimesta edellä kuvatulla tavalla. Kirjaamisviranomaisen palvelun yksinomaisuudesta voitaisiin luopua, jos käytettävissä olisi turvallinen, käyttökelpoinen ja kaikkien kansalaisten helposti saatavilla oleva menettely, esimerkiksi luotettavan sähköisen allekirjoitusmenettelyn avulla. Toistaiseksi sellaista ei ole saatavilla.

- Huoneiston luovuttaminen huoneistotietojärjestelmässä toimii hyvänä vertailun kohteena. Erot kiinteän omaisuuden ja huoneistojen luovuttamisen välillä on kuitenkin tiedostettava.
- Saantotietojen kirjaaminen voidaan tehdä sähköisen luovutuksen ja kaupanvahvistajan ilmoituksen lisäksi myös edellä kuvatun kirjallisen menettelyn ja sen tiedoksi antamisen avulla. Luovutuskirjan luotettava ja viipymätön tiedoksi antaminen kirjaamisviranomaiselle vastaisi myös tässä suhteessa kaupanvahvistajan ilmoitusta.
- Sähköisten menettelyjen kehittyessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen. Kysymys voisi olla myös edellä kuvatusta kirjallisesta luovutuksesta, josta ilmoitetaan kirjaamisviranomaiselle luotettavalla tavalla.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Varainsiirtoveron maksamisen valvonnasta tulisi luopua saannon kirjaamisen yhteydessä. Veronmaksun valvonta ei ole luonteva osa kirjaamisen menettelyä vaan kuuluu veroviranomaisille. Kirjaamisen menettely tulisi kehittää myös tältä osin mahdollisimman helposti toteutettavaksi ja sujuvaksi.

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Vastaaminen edellyttäisi tietoa siitä, miten paljon on kirjaamatta jääneitä omistussuhteita, ja siitä, kuinka paljon ja minkälaisia hakemuksia on hylätty kuulutusmenettelyssä. Lisäksi olisi hyvä saada tietoa tilanteista, joissa kuulutuslainhuuto olisi ollut mahdollinen ratkaisu epäselvään tai kirjaamattomaan omistustilanteeseen mutta jossa kuulutuslainhuutoa ei ole ryhdytty hakemaan, koska sen edellytysten ei ole katsottu täyttyvän.

8. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.4): Tulisiko lepäämään jättämisen sääntelyä ja/tai menettelyä kehittää nykyisestä?

Kyllä

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):

Menettelyn automatisointi voidaan omaksua ja sitä voidaan kehittää.

Selkeitä syitä lepäämäänjättämisaikojen lyhentämiselle tai pidentämiselle ei sen sijaan ole esitetty. Ajat ovat enimmäisaikoja saantoon liittyvän avoimen seikan selvittämiseksi. Määräajat nykyisessä muodossaan ja osana kiinteän omaisuuden aineellista omistajanvaihdosta ovat onnistunut ratkaisu.

Perustettavan osakeyhtiön lukuun tehtävän kaupan erityissäätely koskien lainhuudatusta on syytä laajentaa koskemaan myös muita perustettavia yhteisöjä niin kuin osuuskunta ja säätiö. Niitä koskeva sääntely on kehittynyt, ja niiden osalta voidaan osoittaa vastaavat tarpeet tälle erityissäätelylle kuin osakeyhtiönkin osalta.

9. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selvittää laissa?

En osaa sanoa

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 (arviomuistion jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -pannioikeutta koskevaa terminologiaa selvittää lain lukemisen helpottamiseksi?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -pannioikeutta koskevia käsitteitä ja terminologiaa on syytä muuttaa tai ainakin arvioida uudestaan.

Alun perin Ruotsissa kehitetty ja sieltä Suomeen nykyisen maakaaren osana omaksuttu panttauskonstruktio sisälsi kaksi keskeistä uutuutta verrattuna vuoden 1868 kiinnitysasetukseen. Näitä uutuuksia pohjusti luottokäytännössä jo aiemmin omaksuttu erottelu pantti- ja käärevelkakirjojen välillä. Toinen uutuus viittaa erotteluun kiinnityksen ja velkojan kiinnitysvakuudella turvautun saamisen rahamäärien välillä. Toinen uutuus viittaa puolestaan panttikirjaan edellä mainitun panttivelkakirjan seuraajana. Kysymyksessä oli aikanaan edistyksellinen ja Eurooppalaisessa vertailussa onnistunut ratkaisu ennen tietotekniikkaan perustuvien sähköisten menettelyjen omaksumista. Panttauksen keskeisenä perustana oli em. erillinen, kirjaamisviranomaisen antama, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinnitysmerkintään viittaava ja paperille merkitty asiakirja, panttikirja. Kysymys oli kiinnitysmerkintään perustuvasta ja määrällisesti sen puitteissa tapahtuvasta panttioikeuden perustamisesta erillisen panttiasiakirjan avulla. Panttikirjan konkreettinen luovuttaminen velkojalle tai eräissä tilanteissa luovutusta vastaava toimenpide kiinteän omaisuuden omistajan tai käyttöoikeuden haltijan toimesta toteutti osaltaan sovittu ja tehokkaan panttioikeuden perustamisen. Samalla panttikirja ja rekisteri olivat irrotetut

velkojan ja velallisen välisestä saamisesta, mikä yksinkertaisti olennaisella tavalla rekisterimerkintöjä ja panttikirjaa. Rekisteri ja panttikirja osoittavat vain vakuuden ja sen enimmäismäärän.

Sähköisen menettelyn omaksuminen ja paperille merkityn panttikirjan käyttämisestä luopuminen muuttivat olennaisesti edellä kuvattua asetelmaa. Ruotsin mallia seuraten panttikirjan sekä sen käyttämisen ja luovuttamisen tilalle asiallisesti ottaen vaihdettiin henkilön nimen merkitseminen kiinnitysmerkinnän yhteyteen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja tämän nimen vaihtaminen.

Em. lainmuutoksen yhteydessä panttikirjan käsitteestä ei kuitenkaan luovuttu. Ruotsia tässäkin suhteessa seuraten maakaaren terminologia ja sanamuodot pysyivät entisenlaisina, vaikka kirjallisen panttikirjan hallussa pitäminen ja sen luovuttaminen korvattiin rekisteriin tehtävällä merkinnällä henkilöstä, jota lain sanamuodon perusteella pidetään edelleen panttikirjan haltijana. Panttioikeuden perustamisesta konkreettisen ja paperille merkityn panttikirjan luovuttamisen avulla luovuttiin, mutta panttioikeuden perustaminen kuvataan maakaarissa edelleen panttikirjan luovuttamisena. Sähköisen panttikirjan omaksumisen yhteydessä olisi ollut tilaisuus hahmottaa kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuden panttaaminen uudella tavalla siten, että yhteys käsitteisiin panttikirja ja sen luovuttaminen olisi katkaistu kokonaan, kun paperille merkitystä panttikirjasta asiallisesti ottaen luovuttiin.

Nykyisen maakaaren mukaan ”panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalla saamisen vakuudeksi” (MK 17:2.1). Ilmaisuu viittaa panttikirjan hallinnan luovuttamiseen yhtenä velkojalle perustetun panttioikeuden välttämättömistä edellytyksistä aiemman lainsäädännön mukaisesti. Toisaalta ”sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi” (MK 17:2.2). Kiinnitysmerkinnän yhteyteen merkittynä panttikirjan saajana eli haltijana on vastaavasti kiinteän omaisuuden tai käyttöoikeuden haltija, kun em. omaisuutta ei ole luovutettu panttivakuudeksi tai velkojan panttioikeus on lakannut, ja velkojan nimen tilalle on vaihdettu omistajan tai haltijan nimi (ks. MK 16:8 a.1). Termejä panttikirja ja sen luovuttaminen panttausta julkistavana toimenpiteenä käytetään edelleen, vaikka itse asiassa mitään panttikirjaa ei enää käytetä sähköisessä panttauksessa, eikä mitään asiakirjan luovuttamista tapahdu. Panttauksen perustilanteessa kiinnitysmerkinnän yhteydessä oleva omistajan tai haltijan nimi vaihdetaan velkojan nimeen. Käytännössä velkojan nimi merkitään usein suoraan kiinnitysmerkinnän yhteyteen omistajan tai haltijan hakemuksesta (ks. MK 17:2.3).

Ilmaisut panttikirjan luovuttamisesta ja saajasta edellä kuvatulla tavalla ovat fiktiivisiä ja harhaanjohtavia. Harhaanjohtavuutta korostaa tapa, jolla ilmaisut viittaavat vastaavaan vanhan ja kumotun sääntelyn mukaiseen menettelyyn. Sähköisessä panttauksessa laissa ilmaistu ”luovuttaminen” tarkoittaa kiinnitysmerkinnän yhteydessä olevan nimen vaihtumista tai velkojan nimen merkitsemistä uuteen kiinnitykseen. Terminologia on syytä uudistaa, kun uusia panttauksia ei enää voi perustaa vanhan lain mukaisten konkreettisten ja paperille merkittyjen panttikirjojen avulla. Se, että voimassa voi olla vielä pitkään vanhalla tavalla perustettuja panttioikeuksia, joiden osalta konkreettinen paperille painettu panttikirja on luovutettu panttivelkojan haltuun, ei estä uutta menettelyä koskevan terminologian muuttamista. Päinvastoin, selkeys suhteessa lain ja

menettelytapojen muuttumiseen puoltaa terminologian muuttamista. Myös muualla lainsäädännössä käytetyt sanamuodot panttikirjan luovuttamisesta tai hallinnasta voidaan muuttaa, tai voidaan määrätä niiden tarkoittavan uudella tavalla kuvattua panttioikeuden perustamista.

Nykyisessä kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuden panttauksessa omistajan/käyttöoikeuden haltijan, panttivelkojan tai hänen lukuunsa toimivan henkilön nimen merkitseminen kirjausmerkinnän yhteyteen on korvannut erillisen panttikirjan paperille merkittynä konkreettisena asiakirjana sekä sen hallinnan luovuttamisen. Lakitekstin sanamuoto ”panttikirjan saaja” ja asiallisesti ottaen myös sanamuoto ”panttikirjan haltija” voidaan korvata esimerkiksi termeillä ”kiinnityksen haltija”. Kysymys on henkilön nimestä osana kiinnitysmerkintää, ja tälle merkinnälle annetusta oikeudellisesta merkityksestä. Haltijana voi olla kiinteän omaisuuden omistaja/käyttöoikeuden haltija, panttivelkoja tai panttivelkojan lukuun toimiva henkilö. Panttioikeuden perustamisen edellyttämä ja kiinnitykseen liittyvä panttaustoimenpide voidaan myös ilmaista sanamuodolla ”luovuttamalla kiinnityksen haltijan aseman” velkojalle. Tämän terminologian mukaan kiinteän omaisuuden omistaja tai käyttöoikeuden haltija kiinnityksen haltijana tarkoittaa asiallisesti ottaen, että tämä omaisuus on kiinnitetty mutta tähän kiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta ei ole perustettu. Muun henkilön nimen merkitseminen kiinnitysmerkinnän yhteyteen kiinnityksen haltijana tarkoittaa tällöin yleensä kiinnityksen hallinnan luovuttamista velkojalle, joka olisi edelleen yksi velkojan panttioikeuden syntyminen välttämättömistä edellytyksistä.

Edellä luonnosteltu käsite ”kiinnityksen haltija” ei ole paras mahdollinen, sillä myös se viittaa jonkin kohteen hallintaan, josta konkreettisesti ymmärtäen ei ole kysymys, mutta siihen ei sisälly vielä enemmän harhaanjohtavaa ajatusta panttikirjasta ja sen luovuttamisesta. Maakaarissa voitaisiin myös yksinkertaisesti säännellä henkilön nimen merkitsemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnitysmerkinnän yhteyteen. Jos kysymys on ao. kohteen (kiinteistön, vastaavan kohteen tai käyttöoikeuden) kirjatun omistajan tai haltijan nimestä, panttioikeutta ei olisi, ja kysymys olisi valmiudesta perustaa panttioikeus ao. kohteeseen vaihtamalla omistajan tai haltijan nimen tilalle velkojan tai hänen lukuunsa toimivan henkilön nimi omistajan tai haltijan hakemuksesta. Em. nimen vaihtaminen velkojan tai hänen lukuunsa toimivan nimeen viittaisi tällöin ao. kohteen panttaamiseen panttioikeuden syntyminen yhtenä välttämättömänä edellytyksenä.

Lisäksi voidaan harkita vaihtoehtoa, jonka mukaan nimen merkitseminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinnitysmerkinnän yhteyteen tarkoittaa kysymyksessä olevaan kiinnitykseen perustuvan panttioikeuden perustamista nimen osoittamalle henkilölle ao. kohteen panttivelkojana. Kysymys olisi edelleen yhdestä kiinteään omaisuuteen tai käyttöoikeuteen kohdistuvan panttioikeuden välttämättömästä mutta ei riittävästä edellytyksestä. Omistajan tai haltijan nimeä ei sen sijaan merkittäisi kiinnitysmerkinnän yhteyteen. Nimen puuttuminen kiinnitysmerkinnästä tarkoittaisi tällöin, että ao. kohdetta ei ole pantattu ja että ao. kohde olisi käytettävissä panttaukseseen vahvistetun kiinnityksen määrän puitteissa sen omistajan tai haltijan toimesta. Viimeksi mainittu voitaisiin myös selvyiden vuoksi tuoda ilmi kiinnitysmerkinnässä. Nimi puuttuisi sekä silloin, kun omistaja tai haltija olisi hakenut kiinnitystä tulevaisuudessa tapahtuvaa panttausta varten, että silloin, kun pantti olisi vapautunut velkojalta. Viimeksi mainitussa tilanteessa velkojalla olisi velvollisuus hakea nimensä poistamista kiinnitysmerkinnästä.

MK 17:10.2 on ongelmallinen säännös, ja on syytä harkita sen poistamista.

Panttivelkojan velvollisuudesta palauttaa panttikirja kiinteän omaisuuden omistajan tai käyttöoikeuden haltijan nimiin tai vastaavasta uudistettavan lain mukaisesta toimenpiteestä saamisen lakattua tai velvollisuudesta siirtää panttikirja sivullisen, esim. jälkipanttivelkojan nimiin ei mainita maakaassa. Velvollisuus on huomioitu välillisesti panttikirjan saajan kirjaamisena tuomion perusteella (MK 16:8 a.3). Kysymys on keskeisestä panttatun omaisuuden omistajan samoin kuin jälkipanttivelkojan tai muun oikeudenhaltijan oikeussuojaa määrittelevästä asiasta. Palauttamisvelvollisuudesta olisi syytä säätää maakaassa.

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

Kyllä

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):

Kiinnitysmenettelyä ja sitä koskevaa sääntelyä on syytä yksinkertaistaa.

Nykyistä maakaarta valmisteltaessa oli jo esillä mahdollisuus kieltää yhteiskiinnityksen vahvistaminen kiinteän omaisuuden puitteissa. Yhteiskiinnitysten kohteiden välinen vastuunjako ja menettely pakotäytäntöönpanossa, käytännössä ulosottomenettelyssä muodostuvat tältä osin väistämättä mutkikkaiksi. Kiinnitysten kohdistuminen pääsääntöisesti vain yhteen kiinteistöön tai vastaavaan kohteeseen selkeyttäisi kiinteän omaisuuden kiinnitys- ja panttausjärjestelmää sekä yksinkertaistaisi panttisaamisen täytäntöönpanoa. Lisäksi yhteiskiinnitys vaikeuttaa sen piirissä olevan kiinteistön tai vastaavan kohteen vakuusarvon arviointia. Nykyisessä kiinnitysmenettelyssä menettelyä olisi mahdollista yksinkertaistaa ja automatisoida. Käyttöoikeudet on suljettu yhteiskiinnittämisen ulkopuolelle (MK 19:1.2).

Paineet jatkaa yhteiskiinnitysten vahvistamista, erityisesti useista tiloista muodostuvien maatilojen osalta vakiintuneiden käytäntöjen jatkamisena, tuotiin selkeästi esiin em. lainvalmistelussa. Yhteiskiinnitystilanteen syntyminen kiinteistön osan luovuttamisen ja osittamisen seurauksena myös tiedostettiin. Yhteiskiinnitysten vahvistaminen jatkui. Toisaalta yhteiskiinnityksen edellytyksiä tiukennettiin. Ratkaisu oli pääosin sama kuin Ruotsissa omaksuttu.

Mahdollisuutta selkeyttää ja yksinkertaistaa kiinnitysjärjestelmää kieltämällä tai rajoittamalla yhteiskiinnityksen mahdollisuutta nykyistä laajemmin kiinteän omaisuuden osalta on syytä jälleen harkita. Yhteispanttaussopimuksella ja muilla sovituilla vakuusjärjestelyillä voidaan toteuttaa usean

kiinteistön tai vastaavan kohteen yhteisvastuu myönnetystä luotosta. Usean kiinteistön yhdessä muodostama taloudellinen kokonaisuus ja suurempi vakuusarvo voidaan toteuttaa myös yhteispanttauksella. Useiden kiinteistöjen tai vastaavien kohteiden käyttäminen yhdessä luoton vakuutena olisikin syytä jättää sopimuksen varaiseksi. Muutenkin useiden tai erilaisten vakuuksien käyttäminen yhdessä osana luottojärjestelyä on sopimuksilla toteutettava järjestely.

Kiinteistön osan luovuttamisen ja osittamisen perusteella syntynyt yhteiskiinnitystilanne voidaan myös selvittää ja palauttaa normaaliksi yksinkiinnitystilanteeksi toimivan erillissäätelyn avulla. Lisäksi tällaista sääntelyä on jo voimassa (ks. MK 17:4).

Olemassa olevien yhteiskiinnitysten purkamista erillissäätelyn avulla on myös syytä harkita. Yhteiskiinnitysten suuri määrä ei välttämättä kerro sen todellisesta tarpeesta vaan vanhojen käytäntöjen jatkumisesta.

Kiinnitysten perustaminen, muuttaminen ja lakkauttaminen on syytä säilyttää edelleen kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuksien omistajien ja haltijoiden toimivallan piirissä. Ei ole syytä rajoittaa mahdollisuutta käyttää kiinteää omaisuutta myöhemmin uusien luottojärjestelyjen vakuutena ilman uusien kiinnitysten hakemista. On myös syytä suhtautua kriittisesti sellaisten käytäntöjen omaksumiseen, jossa omistajien tai käyttöoikeuksien haltijoiden määräämisvaltaa tältä osin rajoitetaan.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

12. KYSYMYKSIÄ (arviomuiston jakso 4.2.1): Tulisiko vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä kehittää tai selvittää?

Kyllä

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

Vuokraoikeutta ja muuta käyttöoikeutta koskevaa sääntelyä tulisi muuttaa.

Kirjaamisoikeudellinen tyyppipakko (numerus clausus), kun tarkastelun kohteena ovat muut kuin kirjaamisvelvollisuuden alaiset erityiset oikeudet, on syytä asettaa kriittisen uudelleen arvioinnin kohteeksi. Periaate aiheuttaa tulkintaongelmia oikeuden tyyppiä ja kirjaamismahdollisuutta arvioitaessa. Kaikenlaiset kiinteistöön, määrään tai kirjaamisvelvollisuuden alaiseen käyttöoikeuteen kohdistuvat erityiset oikeudet voitaisiin tuoda kirjaamismahdollisuuden piiriin. MK 14:1:ssä mainitut yleiset kriteerit kirjaamiskelpoisuudesta ovat riittävät. Kirjaamisen tarve voidaan jättää oikeuden haltijan harkittavaksi. Jos oikeuden haltija pitää kirjaamista tarpeellisena, kirjaaminen olisi syytä sallia oikeuden tarkemmasta tyyppistä riippumatta, kun MK 14:1:n yleiset edellytykset täyttyvät.

Oikeudelliselta ja taloudelliselta merkitykseltään kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus rinnastuu Suomessa kiinteään omaisuuteen. Suomessa kehittynyt perinne, jossa omakoti- ja kerrostaloja sekä teollisuus- ja muita elinkeinotoiminnassa käytettäviä rakennuksia rakennetaan laajasti vuokratonteille, ja jonka mukaan vuokraoikeus rakennuksineen rinnastuu laajasti kiinteään omaisuuteen, on kansainvälinen erikoisuus. Myös Suomessa omaksuttu ao. lainsäädäntö on poikkeuksellinen. Perinteen historiallisena taustana on voimakas tarve rakentaa ja toisaalta pääomien niukkuus. Ratkaisuna on ollut laajasti rakentaminen vuokra-alueille, usein kaupunkien tai kuntien tarjoamille vuokra-alueille, jolloin rakentajien ei ole tarvinnut hankkia rahoitusta maapohjan ostamiseen. Rakentaminenkin on tapahtunut hyvin usein lainarahan turvin. Perinne on edelleen voimissaan, mikä ilmenee mm. pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa suosittuna tapana rakentaa uusi kerrostalo vuokratontille. Ratkaisu on tapa hillitä asuntojen hintojen nousua ja erityisesti keino madaltaa ensiasunnon ostamisen kynnyksiä. Tarve hintakynnyksen laskemiselle ilmenee selkeimmin ns. valinnaisen vuokratontin käyttämisenä.

Luovutuksen muodon osalta ja muissakin suhteissa kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus on syytä rinnastaa kiinteään omaisuuteen. Rinnastaminen on kuitenkin syytä tehdä ennen kaikkea keventämällä kiinteän omaisuuden muotosääntelyä siten kuin vastauksessani kysymykseen 5 on edellä mainittu. Toisaalta käyttöoikeuden luovutuksen muotoa voidaan myös tarkistaa siten, että yhdenmukaisuus kiinteän omaisuuden luovuttamisen kanssa saavutetaan. Samalla voidaan varmistaa luovutuskirjan toimittaminen kirjaamisviranomaiselle jo ennen kirjaamista.

Maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden hankkiminen perustettavalle osakeyhtiölle on syytä rinnastaa maakaarissa kiinteistön vastaavaan luovutuksen. Samoin kuin kaupan osalta sääntely on syytä laajentaa koskemaan hankintoja myös muuntotyypisille perustettaville yhteisöille niin kuin osuuskunnalle ja säätiölle (ks. vastaukseni kysymykseen 8).

13. KYSYMYS (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):

Hallinnanjakosopimuksesta on syytä säätää nykyistä tarkemmin.

Hallinnanjakosopimusten sisältöä koskeva dispositiivinen sääntely olisi avuksi sopimusten laatimisessa, ja se yhdenmukaistaisi sopimuksia. Sääntely tarjoaisi informaatiota siitä, mitä hallinnanjakosopimuksella tarkoitetaan. Toisaalta sopimuksia on erilaisia, joten sääntelyn tarjoama apu on suhteellinen asia.

Kirjaamiskäytännössä omaksuttu tulkinta, jonka mukaan voidaan kirjata vain rakennukseen kohdistuva hallinnanjakosopimus maa-alueen jäädessä yhteiseen hallintaan, on perusteltu. Tulkinta on myös syytä tuoda näkyväksi osaksi maakaarta.

Mahdollisuus hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen etukäteen ostajien paremman informoinnin turvaamiseksi on perusteltu ratkaisu.

Hallinnanjakosopimuksen voimassaolosta ja sopimuksen muuttamista on syytä säätää tarkemmin maakaarella.

14. KYSYMYS (arviomuistion jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaarella?

En osaa sanoa

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

Lähtökohtaisesti rakennuksen aseman määrittely (selventäminen) lainsäädännössä olisi positiivinen asia. Kysymys tulisi laajentaa kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittelyksi, jolta pohjalta määrittäisivät myös kirjaamisvelvollisuuden alaiset käyttöoikeudet rakennuksineen. Kiinteistön ainesosien ja tarpeistojen toimiva ja ongelmaton määrittely ei ole kuitenkaan helposti toteutettava asia. Niitä koskeva lainsäädäntö aiheuttaa helposti uusia tulkintaongelmia. Läheisimmässä vertauskohdassa eli Ruotsissa sääntely on pyritty toteuttamaan, mutta kokemus ei ole yksiselitteisen myönteinen. Manner-Euroopassa esineiden ulottuvuuksien määrittely on tapahtunut laajasti ja luontevasti osana omaksuttuja lähtökohtaisesti kattavia ja laajasti yleisellä tasolla olevia siviilioikeuden koodeja. Pohjoismaissa tällaisia koodeja ei ole kuitenkaan omaksuttu.

Arviomuistiossa suurin huomio on kohdistettu rakennuksen ns. salaiseen omistamiseen.

Rakennukseen kohdistuva ns. salainen, yleensä kiinteistön omistajan puolison omistusoikeus on jo pitkään tiedostettu ongelmaksi kiinteän omaisuuden vaihdannassa ja erityisesti luotonantajien kannalta. Ongelmat ovat seurausta kansainvälisessä vertailussa erityislaatuista tavasta, jolla rakennuksen omistaminen on Suomessa hahmotettu. Rakennuksen omistamista koskevien ja oikeuskäytännössä omaksuttujen normien muuttaminen yleisellä tasolla on vaikea asia, sillä sen varaan on rakennettu Suomessa maanvuokraoikeuksien ja niihin kuuluvaksi katsottavien rakennusten vaihdanta ja käyttö vakuutena. Rakennuksen katsotaan kuuluvan suoraan lain perusteella sen rakentaneelle vuokralaiselle tai muulle sivulliselle, eikä erillisuus edellytä erillistä kirjausta.

Huomioon on otettava myös se, että osapuolet, yleensä puoliset, joista toista pidetään rakennuksen tai sen määräosan salaisena omistajana, eivät yleensä tiedosta tätä tilannetta ennen kuin kysymys

omistamisesta aktualisoituu esimerkiksi ulosmittauksen tai avio- tai avoeron yhteydessä. Irtaimena pidettävän rakennuksen tai sen määräosan omistajan, käytännössä rakentamisen rahoittajan kannalta yllätyksellisiin ja kohtuuttomiin ratkaisuihin ei ole syytä edetä. Yllätyksellinen rakennuksen tai sen määräosan menetys kiinteistöön kohdistuvan realisoinnin yhteydessä olisi kohtuuton ratkaisu. Tämän vuoksi arviomuistiossa esiin tuotu ja alun perin Suomen pankkiyhdistyksen esittämä maakaaren 14:4:n laajentamiseen perustuva ratkaisu ei näyttäisi tulevan kysymykseen. Lisäksi esitetty sääntely perustuisi nykyisen voimassa olevan oikeuden kannalta vieraisiin lähtökohtiin. Tarkoituksenmukaisin ratkaisu maakaarta koskevien muutosten yhteydessä on pyrkiä suppeisiin eli tarpeen vaatimiin ja rajoitettuihin muutoksiin. Toisaalta nekin tuovat mukanaan vaikeasti ratkaistavia ongelmia. Sääntelyn lähtökohtana on oltava nykyinen voimassa oleva oikeus ja systematiikka.

Lähtökohtaisesti Korkeimman oikeuden usein viitattu mutta julkaisematon ratkaisu KKO 2.7.1999 S 97/1090 N:o 1840 näyttäisi antavan mahdolliselle suppealle lainmuutokselle pohjan. Kysymys on tällöin kiinteistön alueella sijaitsevan rakennuksen tai tällaisen rakennuksen määräosan poikkeuksellisesta sisällyttämisestä kiinteistön panttaukseen. Suppea-alaisen erityissäännöksen avulla voitaisiin poikkeuksellisesti määrätä, että rakennus tai koko rakennus sisältyy kiinteistön panttaukseen, vaikka sitä muuten pidetäänkin irtaimena omaisuutena, kun kiinteistöön kuulumattoman rakennuksen tai sen määräosan omistaja, yleensä kiinteistön omistajan puoliso antaa panttaukselle suostumuksen. Suostumuksen perusteella rakennus tai sen määräosa luettaisiin poikkeuksellisesti ao. kiinnityksen ja panttioikeuden piiriin suhteessa suostumuksen saaneeseen panttivelkojaan. Erityissäännös olisi rajattava koskemaan vain tilanteita, joissa kysymys on todellisesta salaisesta rakennuksen omistamisesta, ei esimerkiksi vuokralaisen omistamasta rakennuksesta tai sen osasta.

Em. ratkaisuvaihtoehto sisältää ongelmia. Se johtaisi tilanteeseen, jossa rakennuksen katsotaan kuuluvan kiinteistöön yhdessä henkilösuhteessa eli suhteessa em. suostumuksen saaneeseen panttivelkojaan mutta ei muissa henkilösuhteissa. Ongelmat tulevat vastaan panttiesineen realisoinnissa. On hyvin vaikea hyväksyä ja järjestää esimerkiksi kiinteistön ulosottomyynti, jossa rakennus kuuluu kiinteistöön suhteessa yhteen panttivelkojaan, mutta ei muissa henkilösuhteissa. Ongelma voitaisiin pyrkiä ratkaisemaan erityissäännöksellä, jonka mukaan rakennuksen tai sen osan sisällyttäminen panttivakuuden piiriin olisi merkittävä parhaalla etusijalla olevan kiinnitysmerkinnän yhteyteen. Tällöin kaikki kiinnitykset kohdistuisivat kiinteistöllä sijaitsevaan rakennukseen tai kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin. Vaihtoehtona olisi myös mahdollista edellyttää muiden panttivelkojen suostumukset. Ongelmaksi nousisivat tällöin kuitenkin tilanteet, joissa ao. kiinteistöllä sijaitseva rakennuskanta muuttuu em. kirjauksen jälkeen. Esimerkiksi, jos rakennus puretaan, ja sen tilalle rakennetaan kiinteistön omistajan puolison toimesta uusi rakennus, tai kiinteistölle rakennetaan toinen rakennus kiinteistön omistajan puolison toimesta. Katsotaanko tällöin em. uusien rakennusten kuuluvan kiinteistökiinnityksen piiriin? Toisaalta, jos parhaalla etusijalla olevan kiinnityksen perusteella kaikki kiinnitykset kohdistuisivat kaikkiin kiinteistöllä kiinnityksen ajankohtana oleviin ja myöhemmin rakennettaviin rakennuksiin, estäisikö säännös kiinteistöön kuuluvan alueen vuokraamisen siten, että vuokralainen rakentaa vuokraamalleen alueelle ja vain vuokraoikeuden osaksi tulevan rakennuksen? Muodostuisiko yleiseksi käytännöksi menettely, jossa luotonantaja vaatii kiinteistövakuuden antajan puolisolta em. suostumuksen? Avopuolisoiden olemassaolo on epävarma asia, ja tilanne voi myöhemmin muuttua. Suostumuksen

antanut puoliso voi erota maanomistajapuolisosta, ja tilalle voi tulla uusi puoliso, jonka toimesta rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi tai rakennetaan uusia rakennuksia.

Lisäksi voidaan kysyä, onko ylipäänsä järkevää pyrkiä määrittelemään panttaussopimuksen ehdolla tai kiinnityskirjauksen yhteyteen tehtävällä merkinnällä kysymyksessä olevan kiinnityksen kohdetta yksittäistapauksessa?

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Lainhuudatuksessa ja käyttöoikeuden kirjaamisessa on syytä pääsääntöisesti luopua alkuperäisen luovutuskirjan esittämisestä. Uusi, yhtenäinen ja kevennetty muutosäntely voi varmistaa aiempaa laajemmin kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuden luovutuskirjan luotettavan tiedoksi antamisen kirjaamisviranomaiselle jo luovutuksen yhteydessä (ks. vastaukseni kysymykseen 5). Lainhuudatus ja erityisen oikeuden kirjaus voidaan tällöin toteuttaa yhä useammin sähköpostiyhteyden tai muuten tietoverkon avulla.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Perinteisestä päiväperiaatteesta voidaan luopua sähköisessä asiointissa.

17. KYSYMYKSET (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):

Kirjaamishakemuksen toimittamista ja käsittelyä koskevat säännökset voidaan kirjoittaa sähköisen menettelyn mukaisina. Voidaan olettaa, että jatkuvasti kasvava valtaosa hakemuksista tehdään sähköisesti, ja jatkuvasti kasvava osa käsittelystä voidaan tehdä sähköisesti ja/tai automaattisesti. Toisaalta perinteisten paperille merkittyjen asiakirjojen toimittaminen poikkeuksellisenä menettelynä on pidettävä myös sääntelyn piirissä. Erilaisia poikkeustilanteita ilmenee vielä hyvin pitkään.

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

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Käsittelymenetelmien kehittyessä jatkuvasti kasvava osuus kirjaamishakemuksista voidaan ratkaista kokonaan tai osittain automatisoidusti. Kirjaamisenmenettelyssä on paljon rutiiniluonteisia ratkaisuja. Toisaalta poikkeuksellisia ja vaikeita kirjaushakemuksia tehdään myös jatkuvasti. Tämä koskee erityisesti lainhuudatushakemuksia. Niiden käsittely edellyttää lainopillista asiantuntemusta. Tarve korostuu, jos kysymyksiin 19 ja 20 omaksutaan myönteiset vastaukset. Ks. myös vastaukseni kysymykseen 21.

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:

Vastaukseni on myönteinen vain osittain. Kirjaamisvirheen korjaamista koskevaa maakaaren sääntelyä voidaan eräin osin keventää ja yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa. Suostumusvaatimuksesta voidaan poiketa asiavirheen osalta, jos virhe on ilmeinen, ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä (ks. HallL 50.2 §). Muuten asiavirheen korjaamisen edellytykset on syytä säilyttää entisellään.

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):

Haitantekotarkoituksessa tehdyt hakemukset on otettava huomioon maakaarella. Hallintolain 34.2 §:n 1-kohtaa vastaavan sääntelyn ottaminen osaksi maakaarta olisi toimiva ratkaisu.

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

Riitaisten asioiden, niiden asianosaisten tai asian osoittaminen oikeudenkäyntiin nykyistä tarkemmin on vaikea toteuttaa, koska em. tilanteet ovat korostetun yksilöllisiä. Kysymys on kirjaamisenmenettelyyn sisältyvästä oikeudellisesta harkinnasta, joka osaltaan edellyttää oikeudellista asiantuntemusta (ks. vastaukseni kysymykseen 18).

Myönteinen vastaus edellyttäisi ehdotuksen tai luonnoksen tarkemmasta sääntelystä.

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

En osaa sanoa.

Asiaa on tiedusteltava ao. viranomaisilta.

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Asiaa on tiedusteltava ao. viranomaisilta

24. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

Kyllä

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

Uhkasakon mahdollisuus on syytä säilyttää. Uhkana ja seuraamuksena kirjaamisen laiminlyönti- tai viivyttelytilanteessa se on toimiva, vaikka sitä sovellettaisiinkin hyvin harvoin. Kirjaamisen varmistamisen välikeino joka olisi kehotusta ankarampi mutta uhkasakkoa lievempi seuraamus, olisi perusteltua omaksua. En osaa osoittaa tällaista uutta keinoa ja uhkaa.

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.

-

Niemi Matti
Itä-Suomen yliopisto - Oikeustieteiden laitos

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Maakareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, 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?

Ei

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 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?

-

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

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Emme pidä perusteltuna, että saannon kirjaamisen yhteydessä luovuttaisiin varainsiirtoveron maksun valvonnasta.

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

8. KYSYMYS (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko lepäämään jättämisen sääntelyä ja/tai menettelyä kehittää nykyisestä?

Ei

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?

Ei

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?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Kyllä

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?

Ei

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?

En osaa sanoa

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?

Kyllä

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Sähköisen asioinnin yleistyessä voidaan siirtyä päiväperiaatteesta aikaprioriteettiin. Olisi hyvä, että käytännöt eivät vaihtelisi eri rekistereiden välillä.

17. KYSYMYS (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?

En osaa sanoa

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?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiin?

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

21. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaarella pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

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

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSI (arviomuiston 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):

-

Muut kommentit

25. KYSYMYKSI: 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.

-

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

Kyllä

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?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

Maakareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, 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?

Kyllä

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 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?

Tulisi luoda yksi ensisijainen Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kiinteistöjen ja asuntojen vaihdantapalvelu, johon pankkien ja muiden tarpeellisten sidosryhmien on mahdollisuus liittää omia järjestelmiään rajapintojen avulla.

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

Ei

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Varainsiirtoveron maksamisen valvonta on perusteltua saannon kirjaamisen yhteydessä. Tämä tulisi toteuttaa automaattisesti Verohallinnon ja Maanmittauslaitoksen tietojärjestelmien avulla.

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

8. KYSYMYS (arviomuiston 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 (arviomuiston 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 (arviomuiston jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -pannioikeutta koskevaa terminologiaa selventää lain lukemisen helpottamiseksi?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Esimerkiksi termiä "sähköinen panttikirja" voitaisiin selkeyttää.

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

Kyllä

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?

En osaa sanoa

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?

Kyllä

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

Esimerkiksi sisällön vähimmäisvaatimukset voitaisiin säätää laissa.

14. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaassa?

Kyllä

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?

Kyllä

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?

En osaa sanoa

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. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Rekisteriviranomaisen sisäistä käsittelyä ei ole tarpeen säätää lailla. Olennaista on, että viranomaisen vastaa mahdollisista virheistään kollektiivisesti, riippumatta siitä, kuka virheen tekijä on.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Järjestelmän toimivuuden ja tehokkuuden kannalta on järkevää korjata virheet sujuvasti ensisijaisesti itseoikaisulla

20. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiin?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

21. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaarella pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

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

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSET (arviomuiston 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):

-

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.

Olennaista on varmistaa yksittäisen kansalaisen näkökulmasta yksinkertainen ja sujuva kiinteistösaantojen kirjaamisen menettely.

Ahsanullah Tarik
Suomen Vuokranantajat ry



17.01.2022

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

-

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?

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaaressa 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):

Kiinteistöpanntioikeus

10. KYSYMYS (arviomuiston jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -panntioikeutta 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. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.7): Mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvän viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja tunnistat?

-

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

-

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSI (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. KYSYMYKSI: 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.

Korkein hallinto-oikeus ilmoittaa kohteliaimmin, ettei se anna lausuntoa asiassa.

Waris Emil
Korkein hallinto-oikeus