

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Lausuntotiivistelmä



Oikeusministeriön julkaisuja 2024:5

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Lausuntotiivistelmä

Edith Berden, Markus Tervonen

Oikeusministeriö Helsinki 2024

Julkaisujen jakelu

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Oikeusministeriö

CC BY-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-400-001-7

ISSN pdf: 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2024

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö Lausuntotiivistelmä

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2024:5	Teema	Mietintöjä ja lausuntoja
Julkaisija	Oikeusministeriö	
Tekijä/t Kieli	Edith Berden, Markus Tervonen suomi	Sivumäärä 40

Tiivistelmä

Oikeusministeriön työryhmän mietintöön maakaaren muutostarpeista saatiin avoimella lausuntokierroksella 5.6.-31.8.2023 yhteensä 39 lausuntoa. Tämä julkaisu sisältää tiivistelmän annetuista lausunnoista.

Lausunnonantajat suhtautuvat pääosin myönteisesti työryhmän esittämiin muutosehdotuksiin. Muutaman lausunnonantajan mielestä toimintakulttuuria tulisi uudistaa yksittäisiä muutosehdotuksia kokonaisvaltaisemmin.

Enemmistö lausunnonantajista kannatti yksityisten sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmien käyttöönottoa. Lausunnonantajat pitivät kuitenkin välttämättömänä, että tietoturva ja oikeusvarmuus sähköisessä kiinteistönkaupassa turvataan jatkossakin.

Enemmistö lausunnonantajista katsoi työryhmän tavoin, että nykyistä vastaava kaupanvahvistus tulisi säilyttää. Kiinteistövaihdamman luotettavuus ja riittävä tietojensaanti kiinteistön luovutuksista varmistetaan lausunnonantajien mukaan parhaiten kaupanvahvistajan kautta.

Enemmistö lausunnonantajista suhtautuu pääosin myönteisesti myös muihin työryhmän ehdotuksiin kiinteistönvaihdamman toimintamahdollisuuksien, kirjaamisenettelyn, sähköisen asioinnin ja kirjaamisasioiden automaattisten ratkaisemisen helpottamiseksi. Monilla lausunnonantajilla oli kommentteja ja muutosehdotuksia esityksen yksityiskohtiin

Asiasanat maakaari, kiinteistökauppa, panttaus, kiinteistön saanto

ISBN PDF	978-952-400-001-7	ISSN PDF	2490-1172
Asianumero	VN/27926/2021	Hankenumero	OM056:00/2021

Julkaisun osoite <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-001-7>

Ändringsbehov i jordabalken: arbetsgruppens betänkande Remissammandrag

Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2024:5	Tema	Betänkanden och utlåtanden
Utgivare	Justitieministeriet	

Författare	Edith Berden, Markus Tervonen		
Språk	finska	Sidantal	40

Referat

Under den öppna remissbehandlingen den 5 juni–31 augusti 2023 kom det in totalt 39 yttranden om justitieministeriets arbetsgruppsbetänkande om behoven av att ändra jordabalken. Denna publikation innehåller ett sammandrag av yttrandena.

Remissinstanserna förhåller sig i huvudsak positiva till arbetsgruppens ändringsförslag. Några remissinstanser anser att verksamhetskulturen bör reformeras mer övergripande än genom enskilda ändringsförslag.

Majoriteten av remissinstanserna understöder införandet av privata system för elektronisk fastighetshandel. Remissinstanserna anser det dock nödvändigt att informationssäkerheten och rättssäkerheten vid elektronisk fastighetshandel tryggas även i fortsättningen.

Merparten av remissinstanserna anser i likhet med arbetsgruppen att bestyrkandet av köp bör bevaras som för närvarande. Tillförlitligheten i fastighetsöverlåtelse samt det att man får tillräckligt med information om överlåtelser av fastigheter säkerställs enligt remissinstanserna bäst genom köpvittnen.

De flesta remissinstanserna förhåller sig i huvudsak positiva också till arbetsgruppens övriga förslag som syftar till att underlätta verksamhetsmöjligheterna vid fastighetsöverlåtelse, inskrivningsförfarandet, uträttandet av ärenden i e-tjänster och automatiserat avgörande av inskrivningsärenden. Många remissinstanser kommenterade detaljerna i betänkandet och föreslog ändringar i fråga om dem.

Nyckelord fastighetshandel, jordabalken, pantsättning, fastighetsförvärv

ISBN PDF	978-952-400-001-7	ISSN PDF	2490-1172
Ärendenummer	VN/27926/2021	Projektnummer	OM056:00/2021

URN-adress <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-001-7>

Sisältö

1	Johdanto	7
1.1	Työryhmän mietintö ja lausuntokierros	7
1.2	Yhteenvedo lausuntopalautteesta	10
2	Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä	11
3	Työryhmän ehdotuksen vaikutukset	12
4	Kansainvälinen vertailu	13
5	Kiinteistönkauppa	14
5.1	Kirjallinen kiinteistönkauppa	14
5.2	Sähköistä kiinteistönkauppaa koskevat sääntelyvaihtoehdot	15
5.3	Kiinteistönkaupan esisopimus	17
5.4	Varainsiirtoveroon liittyvät menettelyt	18
5.5	Kiinteistönkauppa perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun	19
5.6	Muut kiinteistönkauppaan liittyvät kysymykset	20
6	Kiinteistöpanttioikeus	21
6.1	Panttaamattomuussitoumuksen julkivarmistus	21
6.2	Kiinteistöpanttioikeutta koskevan terminologian muuttaminen	22
6.3	Vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuus	22
6.4	Muut huomiot	23
7	Eriyisen oikeuden kirjaaminen	24
7.1	Eriyiset oikeudet kiinteistövähdannan palveluissa	24
7.2	Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaaminen	25
7.3	Eriyisen oikeuden poistaminen rekisteristä	26
7.4	Hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn täydentäminen	27
7.5	”Sale and lease back” –järjestelyt	28
7.6	Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen	29
7.7	”Salaiseen omistukseen” liittyvät kysymykset	29
7.8	Muut huomiot	30

8 Kirjaamisenettelyä koskevat muutostarpeet	32
8.1 Asiavirheen korjaaminen	32
8.2 Kirjaamisviranomaisen sisäinen työnjako	32
8.3 Kirjaamiasian vireilletulo	33
8.4 Eryissäännös automaattisesta päätöksenteosta	34
8.5 Alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimus.....	36
8.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetusta laista johtuvat muutostarpeet	38
9 Muut kommentit.....	39

1 Johdanto

1.1 Työryhmän mietintö ja lausuntokierros

Vuoden 1997 alusta voimaan tullut maakaari on kiinteistöjä koskevien yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden kannalta keskeinen säädös. Kiinteistönomistukseen liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet maakaaren voimassaolon aikana. Erityisesti yhteiskunnan toimintojen laajamittainen digitalisointi ja muu teknologinen kehitys on johtanut tarpeeseen arvioida lain toimivuutta ja muutostarpeita.

Oikeusministeriössä laadittiin [arviomuistio maakaaren muutostarpeista](#) (1.12.2021). Arviomuistiosta järjestettiin 2.12.2021–31.1.2022 avoin lausuntokierros ja [lausuntoyhteenveto](#) julkaistiin 17.3.2022. Useat lain osittaisuudistusta tarkoittavat ehdotukset saivat lausuntokierroksella kannatusta. Oikeusministeriö asetti työryhmän toimikaudeksi 26.4.2022–31.5.2023 arvioimaan maakaaren muutostarpeita ja valmistelemaan tarvittavia lainmuutoksia. Työryhmä laati mietintönsä esityksen muotoon.

Työryhmä tarkasteli sähköisen kiinteistönkaupan kehittämistä kahden vaihtoehdoisen mallin pohjalta. Lisäksi työryhmä ehdotti muutoksia kaupanvahvistajaa koskevaan sääntelyyn, kiinteistönkaupan esisopimuksen sääntelyn kehittämistä, hallinnanjakosopimuksia koskevan sääntelyn täydentämistä, muutoksia erityisen oikeuden kirjaamista ja kiinteistöpanttioikeutta koskevaan sääntelyyn, kirjaamismenetelmien kehittämistä sekä erityissäännöksiä hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan sääntelyn huomioon ottamiseksi.

Työryhmän mietinnöstä järjestettiin laaja lausuntokierros 5.6.-31.8.2023. Lausuntoa pyydettiin seuraavilta 67 taholta. Lausunnon antaneet tahot on merkitty *:llä. Työryhmän mietintö ja lausunnot ovat saatavilla [lausuntopalvelussa](#).

Aalto yliopisto, Rakennetun ympäristön laitos
Alma Talent Oy
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Business Finland Oy
Digi- ja väestötietovirasto (DVV) *
Digitaalinen asuntokauppa DIAS Oy *
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Elinkeinoelämän keskusliitto EK *

Etelä-Suomen aluehallintovirasto
Finanssiala ry (FA) *
Finanssivalvonta
FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta
Finnvera Oyj
Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
Itä-Suomen aluehallintovirasto¹ *
Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos
Juristiliitto *
Karoliina Helle
Keskuskauppakamari *
Keva
Kiinteistöväylitysalan Keskusliitto ry (KVKL) *
Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) *
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry
Korkein hallinto-oikeus
Korkein oikeus
Kuluttajaliitto ry *
Lapin aluehallintovirasto² *
Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta
Lounais-Suomen aluehallintovirasto *
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto *
Maa- ja metsätalousministeriö (MMM) *
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry³ *
Maanmittausinsinöörien Liitto ry *
Maanmittauslaitos (MML) *
Maanomistajain Liitto ry
Metsähallitus *
Ohjelmisto- ja e-business ry
Patentti- ja rekisterihallitus
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto *
Puolustusministeriö (PLM) *
Rakennusteollisuus RT ry *
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry *

-
- 1 Ilmoitti yhtyvän Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston asiassa antamaan lausuntoon.
 - 2 Ilmoitti yhtyvän Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston lausunnossa esitettyihin näkemyksiin.
 - 3 MTK pitää mietinnössä esitettyjä maakaaren uudistuksia hyvinä eikä sillä ole mietinnön sisällöstä lausuttavaa.

Senaatti-kiinteistöt *
Sisäministeriö
Suomen Asiakastieto Oy
Suomen Asianajaliitto *
Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry *
Suomen Kiinteistöliitto ry *
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) *
Suomen Kuntaliitto ry *
Suomen Omakotiliitto ry *
Suomen tuomariliitto ry
Suomen Tuulivoimayhdistys ry *
Suomen Vuokranantajat ry *
Suomen Yrittäjät
Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf
Työeläkevakuuttajat TELA ry
Tietosuojavaltuutetun toimisto *
Tietoyhteiskunnan kehittämiskeskus TIEKE ry
Tuomioistuinvirasto
Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
Työ- ja elinkeinoministeriö (TEM) *
Ulosottolaitos *
Valtiovarainministeriö (VM) *
Verohallinto *
Ympäristöministeriö (YM) *

Edellä mainittujen lisäksi lausunnon toimittivat Ammattiliitto Pro ry ja Suomen metsäkeskus.

Yhteensä lausuntoja työryhmän mietintöön annettiin siten 39.

Business Finland Oy, Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry, Korkein hallinto-oikeus, Patentti- ja rekisterihallitus (PRH), Tuomioistuinvirasto sekä Työeläkevakuuttajat TELA ry ilmoittivat, ettei heillä ole asiaan lausuttavaa.

1.2 Yhteenveto lausuntopalautteesta

Lausunnonantajat suhtautuvat pääosin myönteisesti työryhmän esittämiin muutosehdotuksiin. Muutaman lausunnonantajan mielestä toimintakulttuuria tulisi uudistaa mietinnön ehdotuksia rohkeammin. Yksityisten kaupankäyntijärjestelmien salliminen saa lausunnonantajilta kannatusta. Lausunnonantajat pitävät kuitenkin välttämättömänä, että tietoturva ja oikeusvarmuus turvataan jatkossakin. Myös vastuukysymyksiä tulisi lausunnonantajien mukaan selventää. Toisaalta huomautetaan, että kattavien sähköisten järjestelmien tarjoaminen sekä viranomaisten että yksityisten tahojen taholta ei todennäköisesti ole tarkoituksenmukaista pitkällä aikavälillä. Enemmistö lausunnonantajista katsoo työryhmän tavoin, että nykyistä vastaava kaupanvahvistus tulisi säilyttää. Kiinteistövaihdannan luotettavuus ja tietojen viivytyksetön toimittaminen Maanmittauslaitoksen järjestelmään toteutuu lausunnonantajien mukaan parhaiten kaupanvahvistajan kautta.

Kiinteistökaupan esisopimuksen muotovaatimuksen keventäminen saa selvän enemmistön tuen. Sen sijaan kysymys varainsiirtoveromenettelyn kehittämisestä jakaa lausunnonantajien mielipiteitä. Osa lausunnonantajista katsoo, että saannon kirjaamisen yhteydessä tulisi luopua varainsiirtoveron maksun valvonnasta, sillä Verohallinnolla on kaikki tarvittavat tiedot tehtävän hoitamiseen ja nykytilassa kaksi viranomaista tekee osin päällekkäistä työtä. Osa lausunnonantajista taas kokee nykyisen järjestelmän toimivaksi ja arvioi muutoksilla olevan vaikutuksia verokertymän turvaamiseen.

Ehdotusta hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeudellisen sääntelyn selventämisestä kannattaa enemmistö lausunnonantajista. Muutostarvetta perustellaan muun muassa monimuotoistuvilla sopimuskäytännöillä. Panttaamattomuusitoumusta ja "sale and lease back"-järjestelyjä koskevia säännöksiä pidetään pääosin kannatettavina. Alkuperäisen asiakirjan toimittamisen vaatimuksesta luopumista kannattaa suurin osa lausunnonantajista. Muutoksen koetaan helpottavan sähköistä asiointia ja viranomaiskäsitelyä. Varauksella ehdotukseen suhtautuvat lausunnonantajat ovat huolissaan oikeusturvan toteutumisesta ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuuden vaarantumisesta.

Automatisoitujen ratkaisumenettelyiden käyttämistä tulisi monen lausunnonantajan mielestä pyrkiä edistämään. Automaattista päätöksentekoa koskevan erityissäännöksen osalta eräät lausunnonantajat kiinnittivät erityistä huomiota viranomaisen tiedonantovelvoitteeseen automatisoidun menettelyn käytöstä ja siihen, että rekisteröidyllä tulisi olla oikeus vaatia, että luonnollinen henkilö käsittelee tiedot rekisterinpitäjän puolesta.

2 Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

Lausunnonantajille tarjottiin mahdollisuus esittää yleisiä huomioita työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista. Yleisiä huomioita esitti 17 lausunnonantajaa.

Suuri osa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, RT, Ulosottolaitos, DVV, MML, MMM, FA) toteaa, että työryhmä on käsitellyt ansiokkaasti erilaisia muutostarpeita.

Monet lausunnonantajista (Kiinteistöliitto, MTK, Kuntaliitto, Asianajajaliitto, DVV, SKAY, Senaatti-kiinteistöt, FA) pitävät työryhmän muutosehdotuksia kannatettavina tai pääosin kannatettavina. Digitalisaation ja sähköisen asioinnin edistämistä pidetään tärkeänä (DIAS, RT, Senaatti-kiinteistöt, Vuokranantajat, MIL, MML, FA). Yksi lausunnonantaja (MML) toteaa, että valtioneuvoston selontekona 20.10.2022 hyväksytyn Suomen digitaalisen kompassin tavoitteiden toteutuminen vaatisi yksittäisten muutosehdotusten sijaan toimintakulttuurin määrätietoista muuttamista. Yksi lausunnonantaja (FA) katsoo, että kiinteistövaihdannan sähköistämistä voisi edistää myös työryhmän toimeksiantoa rohkeammin.

Kukaan lausunnonantajista ei yleisellä tasolla vastusta muutosehdotuksia. Kaksi lausunnonantajaa (Keskuskauppakamari, RT) toteaa, että maakaari toimii nykyiselläänkin kohtuullisen hyvin.

Osa lausunnonantajista nostaa esille erityispiirteitä, joihin tulisi kehittää huomiota maakaaren kehittämistyössä. Tällaisina mainitaan muun muassa tuulivoimaa varten tehtävät maanvuokrasopimukset ja merituulivoiman tarpeet (Tuulivoimayhdistys) sekä kuntien kiinteistökauppoihin liittyvät erityispiirteet (Kuntaliitto, MIL).

3 Työryhmän ehdotuksen vaikutukset

Lausunnonantajia pyydettiin kommentoimaan työryhmän mietinnön vaikutusarviota ("3.2 Pääasialliset vaikutukset"). Heitä pyydettiin lausumaan erityisesti sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita ei heidän mielestään otettu työryhmän mietinnössä riittävästi huomioon. Vaikutusarvioon otti kantaa kuusi lausunnonantajaa.

Moni kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Rakli, Omakotiliitto, Juristiliitto, MML) pitää mietinnön vaikutusarviota pintapuolisena, ja kannattaa kattavan vaikutusarvion tekemistä myöhemmässä vaiheessa.

Kaksi lausunnonantajaa korostaa ihmiskeskeisyyttä tärkeänä periaatteena maakaaren uudistamisessa (Omakotiliitto, MML). Yksi lausunnonantaja (MML) näkee tarpeelliseksi harkita kirjaamisen menettelyn kokonaisuudistusta sen sijaan, että järjestelmää kehitetään pistemäisesti. Työryhmän yksittäiset muutosehdotukset ovat lausunnonantajan mukaan kustannuksia lisääviä, eivätkä ne varmuudella lisää sähköisen kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmän käyttöä. Toinen lausunnonantaja (FA) taas uskoo, että sähköisestä asioinnista koituisi säästöjä kiinteistöjen vaihdannan ammattimaisille toimijoille, kuten pankeille.

Yksi lausunnonantaja (Verohallinto) nostaa esille, että tiedon käyttäjien tulee jatkossakin saada tarvitsemansa tiedot luotettavalla tavalla lakisäätteisten tehtäviensä hoitamiseksi. Lausunnonantaja korostaa myös tietovirtauudistusten kokonaisvaltaista suunnittelua ja yhteensopivuutta.

Yhden lausunnonantajan (Omakotiliitto) mukaan vaikutusarvioinnissa huomiota tulisi kiinnittää etenkin pientalo- ja vapaa-ajan asukkaisiin kohdistuviin taloudellisiin ja omistusoikeudellisiin vaikutuksiin.

4 Kansainvälinen vertailu

Työryhmän mietinnön kansainvälistä vertailua ("4 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot") kommentoi kolme lausunnonantajaa.

Pohjoismaihin keskittyminen kansainvälisessä vertailussa nähdään perusteltuna järjestelmien yhteneväisyyksien vuoksi (MIL, FA, MML). Yksi lausunnonantaja (MML) toteaa, että kansainvälisessä vertailussa tulisi käsitellä nykyistä enemmän viime aikaisia selvitystöitä ja toimintamalleja, kuten Islannin mallia sähköisestä rekisteröinnistä ja automaattisesta päätöksenteosta. Kokemuksia pitkän aikavälin takaa Englannista ei pidetä huomionarvoisina (MML). Lisäksi vertailua katsotaan tarpeelliseksi laajentaa jatkovalmistelussa suurimpiin EU-maihin, kuten Saksaan ja Ranskaan (FA).

5 Kiinteistönkauppa

5.1 Kirjallinen kiinteistönkauppa

Työryhmä ehdottaa kaupanvahvistajista annetun lain tarkistamista kaupanvahvistajan määräyksen antamisen (KaupVahvL 2.1 §), kaupanvahvistuksen sisällön täsmentämisen (KaupVahvL 3.2 §) sekä kaupanvahvistajan virkavastuun (KaupVahvL 7.1 §) osalta. Lausunnonantajilta pyydettiin kannanottoa työryhmän esittämiin sääntelyvaihtoehtoihin. Kysymykseen vastasi 22 lausunnonantajaa.

Valtaosa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Kuluttajaliitto, Keskuskauppakamari, Rakli, Kiinteistöliitto, KVKL, Omakotiliitto, PLM, Ulosottolaitos, Senaatti-kiinteistöt, Digi- ja väestötietovirasto, SKVL, Juristiliitto, MML, MIL) kannattaa nykyistä vastaavan kaupanvahvistuksen säilyttämistä työryhmän esittämällä tavalla.

Kaupanvahvistajan säilyttämistä perustellaan oikeusvarmuudella (Kuluttajaliitto) ja lainhuutohakemuksen sujuvalla käsittelyllä kirjaamisviranomaisessa (SKVL). Osa korostaa, että kaupan viivytyksettömän rekisteröinnin Maanmittauksen järjestelmään voi luotettavimmin järjestää kaupanvahvistajan kautta (SKVL, Puolustusministeriö). Työryhmän ehdotuksen koetaan selventävän kaupanvahvistajan toimesta tapahtuvaa luovutuksen pätemättömyysperusteiden valvontaa (Ulosottolaitos, DVV). Pidetään tärkeänä, että kaupanvahvistajan määräys edellyttää jatkossakin riittävää perehtyneisyyttä tehtävään (Keskuskauppakamari, DVV ja SKVL). Yksi lausunnonantaja esittää harkittavaksi kaupanvahvistusoikeuksien asettamista määräajaksi ja kaupanvahvistajana toimimisen edellytysten selventämistä (MML). Kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimuksen säilyttämisestä huolimatta sähköisen kiinteistökaupan edistämistä pidetään edelleen tärkeänä tavoitteena (Rakli, Senaattikiinteistöt).

Kolme lausunnonantajaa kannattaa kaupanvahvistusmenettelystä luopumista (EK, Asianajajaliitto, Vuokranantajat). Kaupanvahvistajajärjestelmän katsotaan lisäävän kustannuksia ja byrokratiaa ja hidastavan kaupankäyntiä (EK). Kaupanvahvistusmenettelyn poistamisen ei koeta uhkaavan kiinteistön vaihdannan luotettavuutta tai osapuolten oikeusturvaa, jos menettely korvataan ilmoitusvelvollisuudella ja ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnin seuraamuksilla (Asianajajaliitto).

Osalla kysymykseen vastanneista lausunnonantajista ei ole asiaan selvää kantaa. Korostetaan, että mikäli nykyisestä kaupanvahvistajajärjestelmästä luovuttaisiin, tulisi varmistaa tietojen viivytyksetön toimittaminen Maanmittauslaitoksen järjestelmään, eikä tietojen laatu tai luotettavuus saisi heiketä (Verohallinto). TEM ilmoittaa puoltavansa kaupanvahvistajien tarveharkinnasta luopumista työryhmän ehdotuksen mukaisesti. FA puolestaan toteaa, sähköiseen kaupankäyntiin tulisi rohkaista kustannussyistä, mutta mahdollisuus kirjalliseen vaihdantaan on hyvä säilyttää tulevaisuudessakin.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto huomauttaa, että kiinteistönvälittäjän tai välittäjän nimikettä voi käyttää ainoastaan LKV-kokeen suorittanut henkilö. Ammatitaitoon liittyen todetaan, että tosiasialliset edellytykset toimia ilmoittajana vaatii osaamista kiinteistöasioiden hoitamisesta (Pohjois-Suomen aluehallintovirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto). Jos kaupanvahvistaja korvataan ilmoittajalla, joka voi olla välitystoiminnan edustaja, tulee punnita myös sitä, voiko ilmoittaja olla kohteen välitystyöhön osallistunut henkilö (Pohjois-Suomen aluehallintovirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto).

5.2 Sähköistä kiinteistönkauppaa koskevat sääntelyvaihtoehdot

Sähköisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä arvioi kahta sääntelyvaihtoehtoa; nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan palvelun kehittämistä ja yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista. Lausunnonantajilta kysyttiin kantaa työryhmän esittämiin vaihtoehtoihin. Kysymykseen vastasi 24 lausunnonantajaa.

Valtaosa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Kuluttajaliitto, Suomen Tuulivoimayhdistys, KKV, KVKL, DIAS, Metsähallitus, Vuokranantajat, SKVL ja FA) kannattaa sähköistä kiinteistönkauppaa koskevan sääntelyn uudistamista ja yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista. Lisäksi lausunnonantajista merkittävä osa (Keskuskauppakamari, Rakli, EK, Kuntaliitto, RT, Asianajaliitto) pitää yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista mahdollisena vaihtoehtona tietyin varauksin.

Luotettavuuden turvaamista sekä tietoturvan ja oikeusvarmuuden toteutumista kiinteistökaupoissa pidetään tärkeänä yksityisiä kaupankäyntijärjestelmiä koskevan sääntelyn kehittämisessä (Kuluttajaliitto, KKV, Omakotitaloliitto, Keskuskauppakamari, Kuntaliitto, RT, Asianajaliitto). Viranomaisvalvonta koetaan tässä välttämättömäksi (Asianajaliitto). Yksi lausunnonantaja (DIAS) nostaa esille, että yksityisten kaupankäyntijärjestelmien salliminen mahdollistaa kiinteistön ja asunto-osakkeen sähköisen kaupan yhdenmukaistamisen.

Yksi lausunnonantaja toteaa, että nykyistä sähköisen kiinteistövaihdannan palvelua ei tulisi kehittää lakiehdotuksen perustelutekstissä kuvatulla tavalla (MML). Lausunnonantajan mukaan yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien salliminen tulisi sen sijaan toteuttaa samalla tavalla kuin huoneistotietojärjestelmässä parhailaan ollaan toteuttamassa siten, että osapuolet avustajineen välittäisivät yksityistä sähköisistä kaupankäyntijärjestelmistä kiinteistökaupan tiedot, suostumukset, panttikirjojen siirrot ja uudet kiinnitykset rajapinnan (API) avulla kirjaamisviranomaiselle ilman, että kaupan osapuolten on käytävä tekemässä luovutuksen hyväksyminen kirjaamisviranomaisen palvelussa. Menettely mahdollistaisi omistusten rekisteröinnit automaattisesti yksinkertaisissa kiinteistönluovutuksissa sekä vähentäisi kiinteistövaihdannan osapuolten asiointitarvetta palveluketjun eri toimijoiden palveluissa. Lisäksi MML huomauttaa, että kattavien sähköisten järjestelmien tarjoaminen sekä viranomaisten että yksityisten tahojen taholta ei todennäköisesti ole tarkoituksenmukaista pitkällä aikavälillä. Yksityisen kaupankäyntijärjestelmän vastuukysymyksistä MML lausuu, että rekisterinpitäjä voisi auditoida ja hyväksyä yksityisen kaupankäyntijärjestelmän käyttönotettavaksi, mutta korvausvastuu jäisi yksityisen kaupankäyntijärjestelmän toteuttajalle. Jos korvausvastuu jää kirjaamisviranomaiselle, on huomattava, että sillä ei ole tosiasiallisia edellytyksiä auditoida, sertifioida tai valvoa yksityisiä kaupankäyntijärjestelmiä. Edelleen MML lausuu, että yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista tulee tarkasti harkita, jos laissa ei ole säädetty minivaatimuksista, otettu kantaa ankaraan vastuuseen sekä määritelty luvitusta, auditointia ja sertifiointia.

Loput kysymykseen vastanneista lausunnonantajista eivät ota asiaan selvää kantaa (Kiinteistöliitto, Lounais-Suomen aluehallintovirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, PLM, Verohallinto). Nähdään mahdollisena, että yksityisten järjestelmien salliminen lisää epäselvyyttä toimintatavoista (Lounais-Suomen aluehallintovirasto ja Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto). Yksi lausunnonantaja on huolissaan viranomaisen resursseista kehittää nykyistä kaupankäyntijärjestelmää toimivampaan suuntaan (Kiinteistöliitto). Kyseinen lausunnonantaja pitää tärkeänä huoneistotietojärjestelmän täytäntöönpanossa löydettyjen ratkaisujen hyödyntämistä. Yksi lausunnonantaja (Verohallinto) toteaa, että kiinteistöjen kaupahintarekisteriin vietävien tietojen on pysyttävä laadukkaina ja vähintään nykyisen sisältöisinä, tulisivatpa ne jatkossa millaisesta sähköisestä vaihdantapalvelusta tahansa. Kyseisen lausunnonantajan näkemyksen mukaan tietojen olisi hyvä tulla Verohallinnolle keskitetysti edelleen Maanmittauslaitokselta jo voimassa olevan, rakennetun tietovirran kautta. Mahdollinen yhteinen käyttöliittymä kirjaamis- ja veroviranomaisen kesken voisi edistää myös tietojen saamista nykyistä reaaliaikaisemmin. Lausunnonantaja korostaa vielä tarvetta jatkovalmistelulle ja kiinnittää huomiota siihen, että menettelyjen muutoksiin ja uusien tietojärjestelmien käyttöön ottamiseen liittyy erilaisia siirtymävaiheita ja usein myös haasteita.

MMM toteaa, että tällä hetkellä kaikista kiinteistökaupoista tehdään sähköisesti vain noin 10 prosenttia eikä sähköisen kaupankäynnin kasvu ei ole ollut merkittävää. Ministeriö kannattaa digitalisaation edistämistä ja lausuu, että lainsäädäntöä tulisi kehittää siten, että tulevaisuudessa sähköisen kiinteistönvaihdamman palveluita syntyisi myös yksityiselle sektorille. MMM:n mukaan sähköinen kiinteistökaupankäyntijärjestelmä ei ole sellainen toiminto, jota voitaisiin nykyaikana pitää perustellusti valtion monopolitoimintona.

Eräät lausunnonantajat totesivat, että sääntelyn kehittämisessä on huomioitava osapuolet, joille syystä tai toisesta sähköisen järjestelmän käyttäminen ei ole mahdollista tai mieluisaa (DVV, MIL).

5.3 Kiinteistökaupan esisopimus

Työryhmä ehdottaa esisopimuksen muotovaatimuksen keventämistä siten, että ilman kiinteistökaupan muotovaatimuksen noudattamista tehdyssä esisopimuksessa voitaisiin ennalta määrätä kaupan tekemisestä kieltäytymisestä maksettavasta korvauksesta (MK 2:8 §). Arvionsa tästä työryhmän ehdotuksesta esitti 17 lausunnonantajaa.

Valtaosa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Keskuskauppakamari, Rakli, KVKL, SKVL, Omakotiliitto, Vuokranantajat, Rakennusteollisuus, Asianajajaliitto, Senaatti-kiinteistöt, DVV, FA, Länsi-Suomen, Sisä-Suomen ja Pohjois-Suomen aluehallintovirastot, EK) kannattaa työryhmän ehdotusta. Useat lausunnonantajat pitivät hyvänä, että muutoksella yhdenmukaistetaan kiinteistökaupan esisopimuksen sääntelyä muiden hallintamuotojen kanssa (Rakli, KVKL, Omakotiliitto, SKVL, aluehallintovirastot). Osapuolilla katsotaan olevan kohteen juridisesta muodosta riippumatta tarve sille, että sopimuksesta vetäytymisen seuraamuksista sovitaan sitovasti ilman määrämuodossa solmittua esisopimusta (SKVL). Lisäksi todetaan, että voimassa olevan lain mukaisten ”kohtuullisten kustannusten” määrittely on usein osoittautunut käytännössä hankalaksi (RT, Pohjois-Suomen aluehallintovirasto). Työryhmän ehdotuksen arvioidaan voivan olla hyödyllinen tapa lisätä esisopimusten luotettavuutta ja osapuolten vastuullisuutta kiinteistökauppojen yhteydessä (EK). On tärkeää huolehtia siitä, että korvausmekanismi on oikeudenmukainen, selkeästi määritelty ja helposti ymmärrettävä, jotta se toimii tavoitteidensa mukaisesti ilman kohtuutonta taakkaa osapuolille (EK). Yksi lausunnonantaja korostaa, että esisopimuksen sääntelyn keventämisestä huolimatta varsinaisten muotomääräysten noudattaminen on syytä pitää edelleen voimassa silloin, kun esisopimuksen perusteella sopijapuolet voidaan velvoittaa kaupan tekemiseen (DVV).

Juristiliitto kannattaa nykyisen lainsäädännön säilyttämistä siten, että kiinteistön kauppaa koskeva esisopimus tulisi tehdä kirjallisesti laissa säädetyllä tavalla, mutta pitää työryhmän ehdotusta muotovaatimuksen keventämisestä harkittavana.

Kiinteistöliitto esittää, että kieltäytymisestä aiheutuvasta korvausvastuusta säädettäisiin laissa, eikä sitä jätettäisi yksinomaan sopimisen varaan. Kuluttajaliiton mukaan muotovaatimusten keventäminen esisopimuksessa voi toisaalta toimia ongelmia lisäävästi.

5.4 Varainsiirtoveroon liittyvät menettelyt

Työryhmän arvion mukaan kiinteistökaupan varainsiirtoveroon liittyvien kysymysten tarkastelu on tarkoituksenmukaista, kun sähköisen kiinteistökaupan edistämiseksi valittavasta sääntelymallista on tieto. Lausunnonantajilta kysyttiin arviota kiinteistökaupan varainsiirtoveroon liittyvistä menettelyistä ja sääntelystä. Kysymykseen vastasi 12 lausunnonantaja.

Moni lausunnonantaja (Keskuskauppakamari, Rakli, EK, Senaatti-kiinteistöt) ilmoittaa, ettei ota tässä vaiheessa asiaan kantaa.

Kolme lausunnonantajaa katsoo, että saannon kirjaamisen yhteydessä tulisi luopua varainsiirtoveron maksun valvonnasta (KVKL, SKVL, MML). Maamittauslaitos toimittaa jo nykyisinkin Verohallinnolle kaikki tiedot Kiinteistöjen kauppahintarekisteristä kaikista toteutuneista kiinteistöluovutuksista muutostietopalvelulla, joten Verohallinnolla on kaikki tarpeellinen data hoitaa ja varmistaa varainsiirtoveron maksaminen oman järjestelmästä puitteissa (MML). Nykytilassa kaksi virastoa käyttää työaikaan saman asian selvittämiseen esimerkiksi tilanteissa, joissa asiakas on epähuomiossa ilmoittanut saantopäiväksi virheellisen päivän (MML). Lisäksi esitetään, että kirjaamisen yhteydessä tapahtuvasta varainsiirtoveron maksun valvonnasta luopuminen ei vähentäisi verokertymää (MML). FA kannattaa alustavasti varainsiirtoveron valvonnan eriyttämistä kirjaamisen menettelyistä tai menettelyn automatisoimista, jos veron valvonta halutaan tehdä kirjaamisen yhteydessä.

Vaihtoehto, jonka mukaan varainsiirtoveron maksaminen olisi kaupan syntymisen edellytys, ei saa kannatusta (KVKL, SKVL, Asianajajaliitto). Tämä vaihtoehto saattaisi aiheuttaa lausunnonantajien mukaan tarpeettomia hankaluuksia erityisesti kiinteistön myyjän kannalta ja pahimmillaan yksittäistapauksissa jopa estää kaupan tekemisen osapuolten sopimana ajankohtana (KVKL, SKVL).

Osa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Kuluttajaliitto, Verohallinto) ei kannata varainsiirtoveron maksun valvonnasta luopumista kirjaamisen yhteydessä. Luopumisella arvioidaan olevan merkittäviä vaikutuksia verokertymän turvaamiseen ja Verohallinnon toimintaan (Verohallinto). Toisaalta varainsiirtoveron maksun lainhuudatuksen yhteydessä esitetään olevan kuluttajille toimiva järjestelmä, joka muun muassa estää verovelkojen syntymisen (Kuluttajaliitto).

MMM toteaa, että kiinteistön luovutuksen yhteydessä perittävän varainsiirtoveron suorittamisen valvonta lainhuudatuksen yhteydessä ei ole kirjaamisviranomaisen näkökulmasta tarkasteltuna kovin tarkoituksenmukaista. MMM katsoo, että varainsiirtoveron valvontatoimintoa on mahdollista kehittää tietotekniikan ja automaation avulla sähköisesti etenkin, jos sähköinen kiinteistönvaihdanta lisääntyy jatkossa merkittävästi.

Omakotiliitto pitää tärkeänä, että varainsiirtoveron määrä on yhdenvertainen eri asumismuotojen kesken.

5.5 Kiinteistökauppa perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun

Työryhmä ehdottaa, että perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistökauppaa koskevassa säännöksessä otettaisiin huomioon muu uudempi yhteisö- ja säätiölainsäädäntö (MK 2:4 §). Lausunnonantajilta kysyttiin arviota työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta. Kysymykseen vastasi 10 lausunnonantajaa.

Lähes kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat (Keskuskauppakamari, Rakli, Kiinteistöliitto, EK, Rakennusteollisuus, Asianajajaliitto, Senaatti-Kiinteistöt, DVV, FA ja MML) kannattavat työryhmän ehdotusta perustettavan yhtiön lukuun tehtävän kiinteistökaupan sääntelyn laajentamisesta koskemaan myös niitä yhteisömuotoja, joiden yhteisökohtaisessa sääntelyssä on perustettavia osakeyhtiöitä koskeviin säännöksiin vertautuvat normit. Uudistus selventää kirjaamiskäytäntöä ja lainhuudon hakijoiden oikeusturvaa (Asianajajaliitto). Yksi lausunnonantaja totesi, että asunto-osakeyhtiön perustaminen on nopea prosessi, joka on hyvä huomioida jatkokehityksessä ja sääntelyn selventämisessä (Omakotiliitto).

5.6 Muut kiinteistönkauppaan liittyvät kysymykset

Lausunnonantaja pyydettiin kommentoimaan sellaisia kiinteistönkauppaan liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä. Kommentteja esitti 6 lausunnonantajaa.

Muutaman lausunnonantajan mielestä lainsäädäntöä tulisi selkeyttää. Omakotiliitto tuo esille selvennystarpeen koskien pientaloissa asuvien henkilöiden yhdenvertaisuutta asuntokaupoissa ja kuntotarkastajien pätevyysvaatimuksia. Kaksi lausunnonantajaa (Kuluttajaliitto, Asianajaliitto) nostaa esille maakaaren virhevastuusäännösten uudistustarpeen. Lausunnonantajien mukaan virhevastuuta koskevan sääntelyn täsmentämisellä olisi mahdollista vähentää riitojen määrää sekä vahvistaa asianosaisten oikeusturvaa. Asianajaliitto kannattaa samassa yhteydessä sopimusvapauden lisäämistä virhevastuun osalta.

SKAY ry huomauttaa, ettei mietinnössä ei ole näkökulmia kiinteistöjen kauppahintarekisterin laadun varmistamiseksi tai kehittämiseksi, eikä näkökulmia osakemuotoisten huoneistokauppojen markkinadatan saatavuuden kehittämiseksi. MML mukaan mietinnössä ei ole otettu kantaa kuntien etuosto-oikeusmenettelyn kehittämiseen. Lausunnonantajan mukaan nykyinen lupamenettely katkaisee monissa tapauksissa kiinteistövaihdon digitaalisen ja reaaliaikaisen palveluketjun.

DIAS pitää tärkeänä viranomaistiedon laajaa saatavuutta rajapinnoista, sopimusrakennetta, joka mahdollistaa tiedon hyödyntämisen prosessin aikana, maksuttomia tai muuten maltillisesti hinnoiteltuja tietohakuja sekä määrämuotoisuutta.

MML lausuu valtuutusta koskevasta säännöksestä (MK 2 luvun 3 §:n 2 momentti). MML mukaan mikäli kaupankäyntijärjestelmässä annettua valtuutusta voisi käyttää myös kirjallisissa luovutuksissa, sähköiseen kaupankäyntiin siirtyminen voisi jopa hidastua. MML mukaan mikäli ehdotusta vietäisiin eteenpäin, tulisi sääntelyä selventää muun muassa muotovaatimusten osalta.

6 Kiinteistöpanntioikeus

6.1 Panttaamattomuussitoumuksen julkivarmistus

Työryhmä ehdottaa, että laissa säädettäisiin mahdollisuudesta merkitä elinkeinonharjoittajan antama panttaamattomuussitoumus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 2:11.3 § ja 17:1a §) Lausunnonantajia pyydettiin arviota työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta (ml. onko mahdollisuuden rajaaminen vain elinkeinonharjoittajan antamiin sitoumuksiin perusteltua). Kysymykseen vastasi 6 lausunnonantajaa.

Kysymykseen vastanneet lausunnonantajat (EK, Asianajajaliitto, Senaatti-kiinteistöt, MML, FA) kannattavat mahdollisuutta panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen.

Kolme lausunnonantajaa (Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto, MML) kannattaa mahdollisuuden rajaamista vain elinkeinonharjoittajan antamiin sitoumuksiin ainakin tässä vaiheessa. MML mukaan samalla olisi selvennettävä tällaisten sopimukseen perustuvien, kiinteistön omistajan kompetenssia rajoittavien ehtojen sivullissitovuus, mihin on liittynyt epäselvyyksiä. Sivullissitovuus tai tämän puute on näyttäytynyt nimenomaan kysymyksenä siitä, voidaanko ne rinnastaa maakaaren 8 luvun 3 §:ssä tarkoitettuihin erityisiin oikeuksiin vai ei (MML). Lisäksi MML toteaa, että mietinnön yksityiskohtaisissa perusteluissa vaadittu omistajan suostumus ei ilmene panttaus-sitoumuksen kirjaamista koskevan säännöksen (17 luvun 1 a §) sanamuodosta.

Kahden lausunnonantajan (EK, FA) mielestä panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen tulisi mahdollistaa myös tilanteessa, jossa sitoumuksen antaja on muu taho kuin elinkeinonharjoittaja. Lausunnonantajat korostavat, että kirjauksen tulisi kattaa koko kiinteistöpanntin turvaaman saatavan luottosopimuksen ajan (EK, FA). Jatkovalmistelussa esityksen perusteluja tulisi täsmentää velkasuhteen olemassaolon osalta niin, että velkasuhteen katsottaisiin panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen oikeuttavalla tavalla olevan olemassa, kun luottosopimus on tehty (FA).

6.2 Kiinteistöpanttioikeutta koskevan terminologian muuttaminen

Työryhmä ehdottaa ehdottaa maakaaren kiinteistöpanttioikeutta koskevan terminologian muuttamista siten, että laissa luovutaan ”sähköinen panttikirja” -ilmaisusta. Lausunnonantajista 13 arvioi työryhmän ehdotusta tältä osin.

Lähes kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat (Kuluttajaliitto, Keskuskauppakamari, Rakli, Kiinteistöliitto, EK, KVKL, Omakotiliitto, Asianajajaliitto, Senaatti-kiinteistöt, SKVL ja FA) kannattavat maakaaren kiinteistöpanttioikeutta koskevan terminologian muuttamista siten, että laissa luovutaan ”sähköinen panttikirja” – ilmaisusta. Useat lausunnonantajat (Keskuskauppakamari, Rakli, KVKL, FA) toteavat, että on kuitenkin otettava huomioon riittävä siirtymäaika, jotta vakioidut sopimus-pohjat ja lomakkeet ehditään päivittää.

Senaatti-kiinteistöt totesi, että muutettaessa sähköisen panttikirjan haltijaa koskevaa termiä kiinnityksen haltijaksi, tulee kiinnittää erityistä huomiota lakiin jääviin kirjauksiin kirjallisista panttikirjoista. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt näkee tarpeelliseksi, että lakiin harkittaisiin lisättäväksi selventävä säännös kirjallisten panttikirjojen ja sähköisen panttikirjan korvaavan kiinnityksen haltijaa koskevan merkinnän välisestä suhteesta. Selvennys olisi tarpeen, mikäli lakimuutoksen jälkeen lakiin jäisi terminologiaa, jossa kiinnityksen haltijalla ja (kirjallisen) panttikirjan saajalla / haltijalla tarkoitettaisiin samaa asiaa.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston mukaan terminologioiden muutoksessa täytyisi myös huomioida muu lainsäädäntö. Esimerkiksi välityslakia tulisi tarvittaessa muuttaa. Ehdotusta periaatteessa kannattava MML toteaa, että termi ”sähköinen panttikirja” on jo ehtinyt vakiintua alan kielenkäyttöön.

6.3 Vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuus

Työryhmä ehdottaa vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämistä (MK 14:2 § ja 19:1 §). Arvion työryhmän ehdotuksesta esitti 6 lausunnonantajaa.

Lähes kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat (Tuulivoimayhdistys, EK, Asianajajaliitto, Metsähallitus, Maanmittauslaitos ja FA) kannattavat työryhmän ehdotusta vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämisestä. Nykyistä kirjaamiskäytäntöä vastaavan muutosehdotuksen katsottiin helpottavan merituulivoimatoimijoiden rahoitusmahdollisuuksia (Metsähallitus).

Kahden lausunnonantajan mielestä ehdotetun säännöksen sanamuoto jättää tulkinnanvaraisuutta siitä, ovatko heikosti vesialueeseen kiinteässä yhteydessä olevat objektit kirjaamisvelvollisuuden piirissä (MML, Metsähallitus). MML kiinnittää huomiota siihen, että säännöksille ehdotettu sanamuoto ei selvästi sulje tällaisia vesialueen vuokraoikeuksia kirjaamisvelvollisuuden ulkopuolelle. Toisaalta MML toteaa säännöksen perusteluiden poistavan säännöksessä tältä osin käytettyjen, alueella olevia tai sille sopimuksen mukaan rakennettavia rakennuksia tai laitteita koskevien ilmaisujen tulkinnanvaraisuuden. MML pitää tässä suhteessa sääntelyä ja sen perusteluita riittävinä ja onnistuneina. MML nostaa esiin ehdotetun säännöksen suhteen varainsiirtoverolakiin ja esittää pohdittavaksi, olisiko ennen lain muutosta perustettujen, uudessa laissa kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvien vesialueiden vuokraoikeuksille säädettävä määräaika, jonka kuluessa vuokraoikeuden haltijan olisi haettava kirjaamista. Metsähallituksen mukaan merikaapelien ja liityntäjohtojen sijoittamiseen liittyviä kysymyksiä tulisi tarkentaa.

YM:n mukaan voisi olla parempi, että maakaassa ei oteta kantaa siihen, mitä materiaa kiinteistön ala tai tila on. Sen sijaan, että puhutaan toisen maa- tai vesialueesta, voitaisiin puhua toisen alueesta. Näin vältettäisiin epäselvät tulkintatilanteet. YM:n mukaan vaihtoehtona voisi olla jättää säännökseen maininta toisen maasta ja selittää perusteluissa, että maalla tarkoitetaan tässä yhteydessä kaikenlaisia toisen omistamia alueita ja kiinteän omaisuuden yksiköitä ja niiden osia, olivatpa ne sitten maan alla, vedessä, ilmassa tai vaikkapa rakennuksessa. Yksi mahdollisuus olisi käyttää sanontaa toisen kiinteistö tai, jos tarkoitus on, että kohteena voi olla myös muu rekisteriyksikkö, toisen omistama kiinteistönmuodostamislaissa tarkoitettu rekisteriyksikkö.

6.4 Muut huomiot

Lausunnonantajille annettiin mahdollisuus kommentoida sellaisia kiinteistöpanntioikeuteen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä. Yksi lausunnonantaja esitti kommentin.

Maanmittauslaitoksen mukaan vastaisessa työssä olisi aiheellista selvittää tarkemmin kiinteistöpanntioikeuden kokonaisuudistusta osakehuoneistorekisterin sääntelyä vastaavaksi. Silloin kiinnitys haettaisiin ja kuoletettaisiin tarve- eli lainakohtaisesti, jolloin rekisterinpito olisi selkeämpää ja rekisterimerkinnot selkeämmin luettavissa ja ymmärrettävissä niin etusijojen kannalta kuin kiinnitysten muutostiedoissa (jälkimmäisiä ei lainkaan olisi).

7 Erityisen oikeuden kirjaaminen

7.1 Erityiset oikeudet kiinteistövaihdannan palveluissa

Työryhmän ehdotuksen mukaan sähköisen kiinteistönvaihdannan palveluissa voitaisiin nykyistä laajemmin mahdollistaa myös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekeminen ja kirjaamisasian vireilletulo (MK 9a:14a §). Arvion työryhmän ehdotuksesta esitti 11 lausunnonantajaa.

Neljä lausunnonantajaa (Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, Senaatti-kiinteistöt, FA) kannattaa työryhmän ehdotusta sellaisenaan. Loput kysymykseen vastanneet lausunnonantajat (Asianajaliitto, EK, KVKL, Metsähallitus, SKVL, MML) kannattavat ehdotusta, mutta nostivat esille omia huomioitaan.

Esitetään, että työryhmän ehdotuksen lisäksi olisi tarpeen jatkossa mahdollistaa laajemmin myös erilaisten yksityisissä palveluissa tuotettujen sähköisten allekirjoitusten käyttäminen (Asianajaliitto, EK, KVKL ja SKVL). Myös FA totesi, että yksityisten sähköisten allekirjoitusten mahdollistamiseen kannattaa suhtautua avoimesti. Niiden asianmukaisuutta voitaisiin todennäköisesti valvoa samankaltaisella lupaja auditointimenettelyllä kuin mahdollisten yksityisten kaupankäyntijärjestelmien (FA). Olisi myös erityisten oikeuksien kirjaamisen osalta perusteltua edistää mahdollisuutta käyttää yksityisiä järjestelmiä vastaavalla tavalla, kuin kiinteistökaupan yksityisten kaupankäyntijärjestelmien osalta mietinnössä on esitetty (FA, Metsähallitus). Toisaalta FA huomauttaa, ettei valvontaan olisi helppoa löytää riittävästi resursseja esimerkiksi palveluntarjoajien määrän vuoksi.

MML pitää todennäköisenä, että ehdotuksessa tarkoitetut erityisen oikeuden merkinnät tehtäisiin pääosin sen omassa kiinteistövaihdannan palvelussa, eivätkä muut toimijat olisi kiinnostuneita toteuttamaan sanottujen merkintöjen kirjaamista edellyttävien sopimusten käsittelyä yksityisiin kaupankäyntijärjestelmiin. Maanmittauslaitos pitää erittäin tärkeänä, että kysymys on nimenomaan järjestelmän kehittämisen mahdollistavasta säännöksestä. Maanmittauslaitoksella oli lisäksi yksityiskohtaisia huomioita mietinnön perusteluihin. Lisäksi Maanmittauslaitos lausui, että kirjaamisvelvollisuuden alaisten, maakaaren 14 luvun 2 §:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien siirrot on jo nyt säädetty mahdollisiksi kaupankäyntijärjestelmässä. Koska muunlaisten erityisten oikeuksien siirrot ovat varsin harvinaisia, niiden siirtoja ei pidetä kannatettavana toteuttaa järjestelmässä. MML

esittää selvitettäväksi, olisiko laissa myös erityisen oikeuden perustamista ja muuttamista koskevien sopimusten osalta perusteltua viitata, soveltuvin osin sovellettaviksi tulevien sääntöihin liittyen, 9 a luvun 1–7 ja 12 §:n ohella, myös 9 a luvun 8, 9 ja 11 §:ään. Maanmittauslaitoksen mukaan on huomattava, että jo nyt järjestelmässä sähköisesti tehtyihin erityisten oikeuksien siirtosopimuksiin sovelletaan näitä kaikkia pykäläiä eikä eroa tehdä sitä huomioon ottaen, onko kysymys ollut kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta (esim. siis kiinteistönkauppa) vai erityisen oikeuden siirrosta (MK 9a:14.2). Samalla maakaaren 9 a luvun 3 §:ssä säädetty järjestelmän virheellisestä toiminnasta aiheutuva korvausvelvollisuus nojaisi samanlaiseen viitekehykseen.

Toisaalta MML toteaa, että maakaaren 9 a luvun muutosehdotukset eivät tuota tavoiteltavaa hyötyä sähköisen asioinnin edistämisestä, vaan maakaareissa olisi pyrittävä vähempään sääntelyyn ja annettava toimijoille mahdollisuuksia toimia parhaaksi katsomallaan tavalla, minkä jälkeen rekisteriviranomainen tekee kirjajärjestyksen tutkittuaan asian tarpeellisilta osin.

7.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaaminen

Työryhmä ehdottaa vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista lainhuudatusta koskevan sääntelyn kanssa (MK 4:4.1 § ja 14:11.2-3 §). Kysymykseen otti kantaa 11 lausunnonantajaa.

Kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat (Keskuskauppakamari, Rakli, KVKL, Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto, FA, Senaatti-kiinteistöt, Metsähallitus, SKVL, EK ja MML) kannattavat työryhmän ehdotusta.

Asianajajaliiton mukaan vuokra- ja käyttöoikeuksien käytännön merkityksen kasvu puoltaa lain täydentämistä ja sääntelyn selkeyttämistä. Ehdotuksen todetaan tarkoittavan käytännössä sitä, että vuokra- ja muiden käyttöoikeuksien luovuttamiseen sovellettaisiin soveltuvin osin kiinteistön kaupan purkavia ja lykkäviä ehtoja sekä perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistönkauppaa koskevia säännöksiä (Kiinteistöliitto, MML). Kiinteistöliitto korostaa, että ehdotuksella ei tule vaikuttaa taannehtivasti ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.

MML huomauttaa, että viran puolesta näissä tapauksissa annettava lainhuuto perustuu siihen, että kirjaamisviranomaisen saa systeemiperusteisesti aina tiedon joko siitä, että kante on nostettu kiinteistön palauttamiseksi luovuttajalle tai siitä, että luovutus on purettu ehto tai yhteisöläinsäädäntö huomioon ottaen sopimusteitse. Jos lykkäävän tai purkavan ehdon voimassaoloajan ja kanteen nostamisajan

kuluessa tai maakaaren 2 luvun 4 §:ssä ja yhteisöainsäädännössä tarkoitetun luovutuksen purkamisajan kuluessa rekisteriin ei ole tullut tietoa kanteen nostamisesta tai purkusopimuksesta, kirjaamisviranomaisen voi lähteä siitä, että ehdollisen saannon luovutuksensaajalle tai perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun toimineelle voidaan myöntää lainhuuto viran puolesta enempiä selvityksiä vaatimatta ja luovuttajan oikeusturvaa vaarantamatta. Kun kysymys on ehdollisesti luovutetuista tai perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun luovutetuista maanvuokraoikeuksista tai muista käyttöoikeuksista, järjestelmäperusteista tiedonkulkua ei ole silloin, kun osapuolet ovat, oikeudenkäyntiin turvautumatta, päättäneet purkaa luovutuksen sopimuksella. Kirjaamismenettelyssä saattaakin, luovuttajan oikeusturvan varmistamiseksi, olla syytä kuulla luovuttajaa ennen kuin luovutuksensaajalle tai perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun toimineelle myönnetään erityisen oikeuden kirjausviran puolesta.

MML toteaa, että myös erityisen oikeuden perustaminen saattaa tapahtua lykkäävä- tai purkavaehtoisesti tai perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. MML huomauttaa, että maakaaren 2 luvun 2 ja 4 § eivät tulisi sovellettaviksi. Ne koskisivat vain erityisten oikeuksien luovutussaanjoja. Siten maakaaren 14 luvun 11 §:n uudet 2 ja 3 momentit eivät liioin tulisi sovellettaviksi näissä tilanteissa, mikä ilmenee riittävästi lisäksi näiden lainkohtien ehdotetuista sanamuodoista. Tämän voisi MML:n mukaan tuoda selvyyden vuoksi esiin ehdotuksen perusteluissa.

7.3 Erityisen oikeuden poistaminen rekisteristä

Työryhmän ehdotuksen mukaan erityisen oikeuden kirjaus voitaisiin poistaa rekisteristä riittävän selvityksen perusteella (MK 14:15.3 §). Arvion työryhmän ehdotuksesta esitti 8 lausunnonantajaa.

Kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat (Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, EK, Asianajajaliitto, FA, Senaatti-kiinteistöt, Metsähallitus ja MML) kannattavat työryhmän ehdotusta. Osa lausunnonantajista korostaa riittävän selvityksen merkitystä (Keskuskauppakamari, FA ja MML). MML:n mukaan usein näissä tapauksissa on kuultava oikeudenhaltijaa ennen kuin kirjaus poistetaan, ellei esitetä, että purkamisen on tapahtunut lainvoimaisella tuomiolla.

Lausunnonantajat viittaavat ehdotusta vastaavaan vakiintuneeseen kirjaamiskäytäntöön (Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto ja MML). Asianajajaliiton mukaan lain selvittäminen voi lisätä kiinteistönomistajien mahdollisuuksia saada helpommin tietoa oikeuksistaan. Metsähallituksen ja MML:n mukaan ehdotuksella parannetaan

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

7.4 Hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn täydentäminen

Työryhmä ehdottaa hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn (MK 14:3 §) täydentämistä kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten osalta. Arvion työryhmän ehdotuksesta esitti 13 lausunnonantajaa.

Suuri osa lausunnonantajista (Keskuskauppakamari, Rakli, Vuokranantajat, Kiinteistöliitto, EK, KVKL, SKVL, Rakennusteollisuus, Asianajajaliitto ja FA) kannattaa hallinnanjakosopimuksen kirjaamisoikeudellisen sääntelyn selventämistä työryhmän ehdottamalla tavalla. Muutosten voidaan arvioida palvelevan paremmin vallitsevia ja yhä monimuotoistuvia sopimusjärjestelykäytäntöjä (Rakennusteollisuus). Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen yhden omistajan omistamalle kiinteistölle tulisi mahdollistaa (Kiinteistöliitto, Asianajajaliitto) ja sääntelyä hallinnanjakosopimusten noudattamatta jättämisestä tulisi selkeyttää (Kiinteistöliitto).

Toisaalta huomautetaan, että laissa ei tule rajoittaa osapuolten mahdollisuutta sopia hallinnanjakosopimuksen sisällöstä vapaasti (Asianajajaliitto, Keskuskauppakamari). Yksi lausunnonantaja kannattaa lakiin lisättäviä sopimusoikeudellisia säännöksiä hallinnanjakosopimusten sisällöstä ja voimassaolosta (Kiinteistöliitto). Lausunnonantaja perustelee sääntelyn tarvetta sillä, että taloyhtiökentällä on lisääntyvässä määrin ilmennyt erilaisia hallinnanjakosopimuksiin liittyviä tulkinta-erimielisyyksiä. Hallinnanjakosopimus laaditaan usein rakentamisvaihetta silmällä pitäen, eikä huomioiden yhteisomistussuhteen yleensä pitkää elinkaarta (Kiinteistöliitto, Kuluttajaliitto). Asianajajaliitto esittää harkittavaksi, onko hallinnanjakosopimusten laajempi sääntely, mikäli sitä harkittaisiin jatkossa, maakaareen kuuluva, vai kuuluisiko hallinnanjakosopimuksen tarkempi sääntelemineksi lakiin eräistä yhteisomistussuhteista.

Senaatti-kiinteistöt pitää hyödyllisenä hallinnanjakosopimuksia koskevan sääntelyn kehittämistä. Tämä koskee erityisesti hallinnanjakosopimuksen käyttöalaa ja sen rajoituksia, rakennusten aseman täsmentämistä ja hallinnanjakosopimuksen voimassaoloa.

MML kommentoi ja ehdottaa muutoksia työryhmän mietinnön yksityiskohtaisiin perusteluihin. MML toteaa, että hallinnanjakosopimuksen merkitys kiinteistön hallomisen estävänä seikkana on jossain määrin epäselvä. Lisäksi MML toteaa, että ennakkollisen hallinnanjaon kirjaamisen vaikutuksista koko kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen vahvistamiseen pitäisi työryhmän esittämien säännöskohtaisten perustelujen sijaan säätää laissa.

MML huomauttaa myös, että vanhempi, hallinnanjakosopimuksia koskeva ja vakiintunut oikeuskäytäntö, joka liittyy sopimusten pitkäkestoisuuteen, irtisanomis- mahdollisuuksien rajallisuuteen ja yhteisomistuksen rajalliseen sovellettavuuteen sopimuksen voimassaoloaikana eivät välttämättä koske työryhmän ehdottamaa mahdollisuutta ajalliseen hallinnanjakoon. MML ehdottaa hallinnanjakoa ns. monikohdelanteissa koskevan säännöksen sanamuodon kehittämistä siten, että laista kävisi ilmi edellytys, jonka mukaan kaikkien sopijapuolina olevien yhteisomistajien tulisi saada aluetta hallintaansa kaikista sopimuksen kohteena olevista kiinteistöistä.

7.5 ”Sale and lease back” –järjestelyt

Työryhmä ehdottaa ns. ”sale and lease back” -järjestelyjen sallimista (MK 14:4.1 §). Kahdeksan lausunnonantajaa esitti arvion työryhmän ehdotuksesta.

Viisi lausunnonantajaa (Keskuskauppakamari, EK, Asianajajaliitto, Rakli ja FA) kannattaa työryhmän ehdotusta, joissa järjestelyt sallittaisiin kaikille rakennuksille, koneille ja laitteille. Järjestelyjen sallimisen todettiin lisäävän kiinteistöihin liittyviä rahoitusmahdollisuuksia (EK). Huomautettiin, että kyseiset takaisinmyyntivuokrasopimukset ovat hyvin yleisesti markkinassa käytössä (Rakli). Asianajajaliitto esitti, että sale and lease backin sallimista ei pidä rajata vain koneisiin ja laitteisiin, sillä rajanveto koneiden ja laitteiden sekä rakennusten ja rakennelmien välillä ei aina ole yksiselitteistä.

Senaatti-kiinteistöt pitää työryhmän esittämää sale and lease back- järjestelyjen kirjaamisen sallimista sinänsä kannatettavana, mutta esitetyn muutoksen arviointi edellyttäisi sen mukaan työryhmän ehdotusta tarkempaa muotoilua lain uudesta sanamuodosta.

FA:n mukaan sale and lease back -järjestelyn mahdollistavan kirjauksen tekeminen vain parhaalle etusijalle on sinänsä perusteltua. Suostumusta kirjauksen tekemiseen tulisi FA:n mukaan edellyttää myös tahoilta, joiden hyväksi tehtyä panttaamattomuussitoumusta koskeva kirjaus kiinteistöön on vahvistettu. Kiinteistöllä olevien

rakennusten tai laitteiden ainesosa- tai tarpeistosuhteen lakkaaminen kiinteistöön voi FA:n mukaan vaikuttaa huomattavasti kiinteistön arvoon ja panttaamattomuus-sitoumuksella suojatun velkojan asemaan.

Ulosottolaitoksen mukaan erityiset oikeudet huomioidaan ulosottomyynnissä ulosottokaaren 5 luvun mukaisesti. Ehdotetulla kirjaamisoikeuden laajennuksella ei Ulosottolaitoksen mukaan ole vaikutusta ulosottomenettelyyn.

7.6 Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen

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

Kolme lausunnonantajaa (EK, SKVL ja MML) kannattaa työryhmän ehdotusta. MML:n mukaan erityisesti MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohtaa, joka koskee tilanteita, joissa kiinteistön omistaja luovuttaa rakennuksen vuokraoikeuden haltijalle vuokraoikeuteen kuuluvaksi, olisi perusteltua voida soveltaa yksityisten välisissä suhteissa.

Asianajajaliiton mukaan ehdotusta tulisi ainakin harkita, koska elinkeinotoimintaa koskeva edellytys on tulkinnanvarainen. Asianajajaliiton mukaan kirjaamisen laajempi mahdollistaminen lisää todennäköisesti oikeussuhteiden selkeyttä sekä vähentää rakennusten ja maapohjan omistuksen hajautumiseen liittyviä ongelmia.

FA ei vastusta rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamisen soveltamisalan laajentamista ehdotetusti.

7.7 ”Salaiseen omistukseen” liittyvät kysymykset

Työryhmän mietinnössä on käsitelty kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ns. ”salaiseen omistukseen” liittyviä kysymyksiä. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko mietinnössä esitettyjä tai muita keinoja ottaa huomioon maakaaren kehittämisessä. ”Salaiseen omistukseen” otti kantaa seitsemän lausunnonantajaa.

Kuluttajaliitto ja Omakotiliiton pitävät tarpeellisena selventää lakia rakennuksen salaisen omistuksen osalta. Lausunnonantajat toteavat, että nykyisellään oletus on, että rakennus on osa kiinteistöä, mutta käytännössä rakennusten omistussuhteet voivat olla eri kuin maapohjan. Näissä tilanteissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoista ei välttämättä käy ilmi rakennusten tai maapohjan omistussuhteita. Omakotiliitto nostaa esille riitatapaukset pientalokaupoissa.

Neljä lausunnonantajaa kannattaa kirjaamismahdollisuudesta säätämistä (Rakli, EK, Kuluttajaliitto, FA). Omistuksen kirjaamismahdollisuus estäisi mahdollisia riitoja ja epäselvien tilanteiden syntymistä (Rakli). Kuluttajaliiton mielestä olisi syytä mahdollistaa omistajan niin halutessa rakennuksen omistusoikeuden kirjaaminen riippumatta siitä, kuuluuko rakennus maapohjan omistajalle vai jollekulle toiselle, esimerkiksi maanvuokraoikeuden haltijalle. EK toteaa, että asiaintilaa on syytä selkeyttää esimerkiksi erillisen kirjauksen avulla.

Asianajoliiton mukaan vaihtoehto, jossa sivullinen saisi olettaa kiinteistöllä olevan rakennuksen kuuluvan kiinteistöön, ellei lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin olisi tehty kirjausta, jonka mukaan rakennus ei kuulu kiinteistöön, johtaisi oikeustilan merkittävään muuttumiseen ja todennäköisesti yllättäviin oikeudenmenetyksiin. Mikäli jonkinlainen rakennuksen salaisen omistuksen kirjaaminen katsotaan tarpeelliseksi olisi informatiivisen kirjauksen vaihtoehtoa Asianajaliiton mukaan perusteltua selvittää. Salaisen omistuksen kirjaamismahdollisuus voisi lisätä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteritietojen informaatioarvoa ja oikeussuhteiden selkeyttä.

MML pitää mietinnössä omaksuttuja lähtökohtia perusteltuina eikä näe tarpeellisenä säätää kirjaamismahdollisuudesta rakennuksen salaisen omistuksen ongelman ratkaisemiseksi.

7.8 Muut huomiot

Kommentteja kysymyksiin, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä, esitti kolme lausunnonantajaa.

Kuluttajaliiton mukaan laissa olisi hyvä selkeyttää kiinteistöomistusta koskevat erilliset sopimustyytit (rasite- ja yhteisjärjestely sekä hallinnanjakosopimus). Laissa olisi tarpeen selventää muun muassa niiden tunnusmerkistöt ja vähimmäisvaatimukset.

PLM esittää työryhmän mietinnössä todettavan, että maakaaren muutostarpeista järjestetyllä lausuntokierroksella enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista katsoi, että vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa

sääntelyä olisi syytä kehittää tai selventää. PLM yhtyy tähän näkemykseen. Perusteena tähän on erityisesti laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019), joka edellyttää selkeää ymmärrystä muun muassa siitä, mitä erityisellä oikeudella tarkoitetaan ja kuka tai mikä yhteisö haltijana kussakin tilanteessa on.

MML:n mukaan pidemmän ajan tavoitteeksi olisi asetettava vuokraoikeuksien ja hallinnanjakosopimusten sijaintialueiden tallentaminen järjestelmään luomalla ns. käyttöoikeusyksikkösäite, joka kattaa 26 käyttöoikeusyksiköiden päälajia (rasitteet, tieoikeudet, venevalkamat jne.) Näin tehtiin KTJ:n kiinteistöosan uudistamisessa.

MML toteaa, että mietinnössä ehdotetaan maakaaren 14 luvun 16 §:ään uutta 4 momenttia, jossa säädettäisiin, että maakaaren lainkohdan 1-3 momentin säännökset panttioikeuden vaikutuksesta erityisen oikeuden kirjauksen poistamiseen koskevat myös kirjattua sopimusta kiinteistön hallinnan jakamisesta. MML:n mukaan on kiistatonta, että lainsäätäjä on alun perin tarkoittanut maakaaren 14 luvun 16 §:n tulevan sovellettavaksi ainoastaan 14 luvun 2 §:ssä tarkoitettujen, kirjaamisvelvollisuuden alaisten erityisten oikeuksien poistamiseen, sillä vain ne voivat olla kiinnitysten ja muiden erityisten oikeuksien kohteena. Säännöksen tarkoitetuksi soveltamisalaksi on siten ajateltu siirtokelpoisia, määräaika- ja rakentamiskelpoisia maanvuokraoikeuksia. MML esittää selvitetäväksi, onko hallinnanjakosopimuksista tehtyjen kirjausten poistaminen perusteltua tuoda mietinnössä ehdotetulla tavalla maakaaren 14 luvun 16 §:n soveltamisalan piiriin, sillä kysymyksessä on täysin erilainen erityinen oikeus kuin ne, mihin sanottu säännös on alun perin tarkoitettu. MML mukaan tällainen suoraviivainen soveltamisalan laajennus voi aiheuttaa uusia ja hankalia tulkintakysymyksiä samalla kun tavoite, johon uudistuksella pyritään, jäisi saavuttamatta.

8 Kirjaamismenettelyä koskevat muutostarpeet

8.1 Asiavirheen korjaaminen

Työryhmä ehdottaa asiavirheen korjaamista koskevan sääntelyn (MK 8:1.1 §) muuttamista siten, ettei asianosaisen suostumusta vaadita, jos virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä. Arvionsa työryhmän ehdotuksesta esitti yhdeksän lausunnonantajaa.

Kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat (Keskuskauppakamari, Rakli, Kiinteistöliitto, EK, Asianajajaliitto, Finanssiala, Senaatti-kiinteistöt, Metsähallitus ja MML) kannattavat työryhmän ehdotusta. Rakli ja Metsähallitus toteavat ehdotuksen nopeuttavan ja edistävän rekisteritiedon luotettavuutta ja oikeellisuutta. Kiinteistöliitto pitää perusteltuna, ettei asianosaisen suostumusta vaadita, jos virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä. EK:n mukaan ei ole tarpeen alkaa laajemmin yhdenmukaistamaan maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä hallintolain kanssa. Asianajajaliiton mukaan ilman suostumusta tapahtuva asiavirheen korjaaminen on syytä rajoittaa vain tilanteisiin, jotka ovat selviä ja yksiselitteisiä eikä korjaaminen saa aiheuttaa sellaisen muun asianosaisen oikeuden heikkenemistä, jonka menettelyllä ei ole ollut vaikutusta virheen syntymiseen.

8.2 Kirjaamisviranomaisen sisäinen työnjako

Työryhmä ehdottaa luovuttavaksi kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta maakaaren sääntelystä (MK 5:2.2-3 §). Seitsemän lausunnonantaja kommentoi mietintöä tältä osin.

Suuri osa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Keskuskauppakamari, EK, Finanssiala ja MML) kannattaa työryhmän ehdotusta kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevan maakaaren sääntelyn kumoamisesta (MK 5:2.2-3 §).

Asianajajaliiton mukaan kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevat kysymykset ovat ratkaistavissa myös muulla tavoin kuin maakaaren erillisellä säännöksellä. Asianajajaliiton mukaan voimassa oleva maakaaren säännös jättää tulkinnanvaraa siihen, milloin ratkaistava asia on laaja, tulkinnanvarainen tai

muutoin vaikea ratkaista. Asianajajaliiton mukaan kirjaamisviranomaisen toiminnassa on olennaista varmistaa asiaa käsittelevän virkamiehen riittävä osaaminen ja pätevyys: vaikeiden kirjaamisasioiden ratkaiseminen edellyttää yleensä siviilioikeuden, esineoikeuden, perhe- ja jäämistöoikeuden, yhtiöoikeuden sekä ulosottoa ja muuta täytäntöönpanoa koskevan lainsäädännön hyvää tuntemusta.

Kuluttajaliitto ei ottanut kantaa ehdotukseen, mutta korosti kiinteistönomistajan kannalta tärkeää olevan, että kirjaamisviranomaisen vastaa mahdollisista virheistä eikä mahdollinen sääntelymuutos saa vaikuttaa vastuuseen.

Omakotiliitto piti tärkeänä tiivistä yhteistyötä eri rekisteriviranomaisten välillä; järjestämien tulee olla yhteentoimivia, jotta mahdollistetaan tehokas tiedon hyödyntäminen ja vältetään tietojen päällekkäisyys tai moninkertainen kirjaamistarve.

8.3 Kirjaamisasian vireilletulo

Työryhmä ehdottaa kirjaamisasian vireilletuloa koskevan sääntelyn (MK 6:3.1 §) yhdenmukaistamista osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn osalta. Arvionsa työryhmän ehdotuksesta esitti 11 lausunnonantajaa.

Lähes kaikki lausunnonantajat (Kuluttajaliitto, Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, EK, KVVL, Omakotiliitto, Senaatti-kiinteistöt, SKVL, Finanssiala ja Asianajajaliitto) kannattavat työryhmän ehdotusta. Sähköisten hakemusten osalta pidetään lähtökohtaisesti perusteltuna vireilletulon arviointia hakemuksen tosiasiallisen kirjaamisviranomaiselle toimittamisen ajankohdan perusteella (EK, Kiinteistöliitto, Finanssiala). Lisäksi esitetään, että sähköisen asioinnin lisääntyessä ja toiminnan nopeutuessa voi useissa tilanteissa olla merkitystä sillä, minä tarkempana ajankohdana hakemus on tullut vireille suhteessa tiettyyn reaali maailman tapahtumaan (Asianajajaliitto).

MML:lla ei lähtökohtaisesti ole huomauttamista ehdotukseen. Se kuitenkin toteaa, ettei vireilletulon ajankohta saisi muuttua nykyistä tulkinnanvaraisemmaksi. MML pitää päiväperiaatteesta luopumista mahdollisena sähköisesti vireille tulleissa asioissa. Myös tällöin on kuitenkin MML mukaan huomattava, että vireilletulojärjestys samana päivänä postitse saapuneiden tai henkilökohtaisesti tuotujen asioiden välillä on ilmeisesti edelleen järjestettävä päiväperiaatteella (ts. niiden katsotaan saapuneen samanaikaisesti). Sama koskee MML:n mukaan ilmeisesti samana päivänä sähköisesti saapuneita ja postitse saapuneita tai henkilökohtaisesti tuotuja asioita. Näiden eri tavoin saapuneiden asioiden välinen vireilletulo on ilmeisesti edelleen järjestettävä päiväperiaatetta soveltaen (MML, Kiinteistöliitto).

MML toteaa myös, että maakaareissa on eräitä säännöksiä, joissa säädetään samana päivänä vireille tulleiden asioiden keskinäisestä etusijajärjestyksestä (esim. MK 14:8.1 ja 16:8.2 §). Jos säännöstä ei muuteta, samana päivänä saapuneilla hakemuksilla on sama etusija, vaikka kaikki hakemukset olisivat tulleet sähköisesti ja vaikka niiden keskinäinen aikajärjestys olisi todettavissa kellonajan tarkkuudella.

MML on laatinut suunnitelman ja aikataulun järjestelmäkehittämiselle kirjaamisasioiden vireille saattamisen sähköistämiseksi. Suunnitelmassa sähköpostiasiointi lakkaa 1.1.2025 alkaen, jolloin nykyisin sähköpostitse saapuvat hakemukset toimitetaan kirjaamisviranomaiselle sähköisen asiointipalvelun kautta tai postitse. Näin ollen sähköisesti saapuvien hakemusten vireillepano tulee lisääntymään ja saapumisajankohta on tulevaisuudessa enemmistöllä aito vireilletulohetki. Suunnitelmalla sähköisen palvelun edistämiseksi toimeenpannaan osaltaan lakia digitaalisten palvelujen tarjoamisesta, 306/2019, sekä noudatetaan pääministeri Orpon hallitusohjelman kirjauksia digitaalisesta ja tehokkaasta julkisesta hallinnosta.

8.4 Erityissäännös automaattisesta päätöksenteosta

Työryhmä ehdottaa maakaareen erityissäännöstä, jolla poikettaisiin hallintolain 53 f §:n mukaisesta automaattisen ratkaisemisen oikeussuojedellytyksestä eräissä kirjaamisasioissa (MK 6:9a §). Lausunnonantajia pyydettiin arvioimaan työryhmän ehdotusta. Kysymyksen vastasi 9 lausunnonantajaa.

Suuri osa lausunnonantajista (Keskuskauppakamari, Kiinteistöliitto, EK, Senaatti-kiinteistöt, Finanssiala ja MML) kannattaa työryhmän ehdotusta. Kiinteistöliiton mukaan ehdotuksen keskeinen sisältö vastaisi hallintolain poikkeussäännöstä, jonka perusteella mahdollisuutta oikaisuvaatimukseen tai vastaavaan suojakeinoon ei edellytetä, jos automaattisella ratkaisulla hyväksytään asianosaisten vaatimus, joka ei koske toista asianosaista. Usea lausunnonantaja (Kiinteistöliitto, EK, Omakotiliitto) piti työryhmän tunnistamia erityissääntelyn reunaehtoja tärkeinä ja totesi, että automaattisen ratkaisun yhteydessä tulee varmistaa yleislainsäädännön mukaiset oikeussuojedellytykset.

Omakotiliiton mukaan automaattisen päätöksenteon kehittämistä on hyvä jatkaa ja tehdä kokeiluja esimerkiksi työryhmän mietinnössä olevan periaatteen mukaan, että lähtökohtaisesti koskisi erittäin yksinkertaisia luovutuksia. Omakotiliitto korostaa henkilötietojen suojaa, josta on huolehdittava erityisesti, kun käytetään automaattista päätöksentekoa. On myös tärkeää viestiä kuluttajille tilanteista, joissa automaattista päätöksentekoa käytetään.

MML pitää ehdotettua säännöstä erittäin tärkeänä ja onnistuneena. Lisäksi säännökselle esitetyt perustelut työryhmämietinnössä ovat hyvin muotoiltuja ja kuvaavat hyvin ehdotuksen tarpeellisuutta. MML:ssa on jo ennen uuden APT-lainsäädännön säätämistä käytetty automatisoitua ratkaisumenettelyä eräissä yksinkertaisissa asioissa, kuten yksinkertaisissa kiinnitysasioissa, sähköisten panttikirjojen siirtoasioissa sekä myös merkintöihin eräissä rekisteriin toisen viranomaisen ilmoituksesta tehtävissä asioissa (erityisesti kiinteistöihin kohdistuvat ulosmittausmerkinnät). Automatisoituja ratkaisuja on näissä asioissa tehty vuositasolla huomattavia määriä, kuten työryhmämietinnöstäkin ilmenee. Jotta näitä menettelyjä voidaan edelleen jatkaa myös APT-lainsäädännössä säädetyn siirtymäajan päätyttyä, on välttämätöntä, että maakaaren saadaan sitä ennen kysymyksessä oleva poikkeussäännös.

MML mukaan säännös on tärkeä myös uusien automatisoitujen ratkaisumenettelyiden kehittämiseksi ja käyttöön ottamiseksi yksinkertaisissa kirjaamisasioissa. Poikkeaminen mahdollistaa automatisoidut ratkaisut, vaikka maakaaren järjestelmässä kiinteistökirjaamiseen liittyen ei ole olemassa erityistä oikaisuvaatimusmenettelyä. Tällaisen oikaisuvaatimusmenettelyn tarpeettomuutta nimenomaan kiinteistökirjaamisessa ja sellaisen omaksumisen vaikutuksia näissä asioissa on hyvin avattu mietinnön perusteluissa.

MML kiinnittää vielä huomiota siihen, että eräissä tapauksissa automatisoituja ratkaisuja voidaan tehdä kenenkään oikeusturvaa vaarantamatta lisäksi viranomaisen omasta aloitteesta, jolloin yksikään asianosainen ei hae toimenpidettä. MML esittää vielä pohdittavaksi, voisiko ehdotettua poikkeussäännöstä kehittää siten, että nämäkin tapaukset tulevat siinä huomioituksi.

Asianajajaliiton mukaan automaattiseen päätöksentekoon liittyä korostunut virheiden mahdollisuus, joten asianosaisen on voitava vaatia ratkaisuun oikaisua makсутta. Tämä pätee myös kirjaamisasian käsittelyssä tehtäviin ratkaisuihin. Koska maakaareissa tarkoitetut kirjaamisasiat koskevat vain harvoin yhtä asianosaista ja rekisteriin tehtävillä kirjauksilla on oikeusvaikutuksia laajemmin kolmannen oikeuksiin, Asianajajaliitto ei puolla oikeusturvaedellytyksestä poikkeamista työryhmän ehdottamalla tavalla.

Tietosuojavaltuutetun toimisto selventää lausunnossaan tietosuojasetuksessa asetettuja vaatimuksia. Ensinnäkin se toteaa, että tietosuojasetuksen 22 artiklan mukaisesti pääsääntönä on, että sellaiset täysin automatisoidut yksittäispäätökset, joilla on rekisteröityä koskevia oikeusvaikutuksia tai jotka vaikuttavat häneen

vastaavalla tavalla merkittävästi, ovat yleisesti kiellettyjä. Jos jotakin poikkeusta tästä säännöstä sovelletaan, on toteutettava toimenpiteitä, joilla suojataan rekisteröidyn oikeudet ja vapaudet sekä oikeutetut edut.

Tietosuojavaltuutetun toimisto korostaa, että rekisteröidyllä on oikeus vaatia, että luonnollinen henkilö käsittelee tiedot rekisterinpitäjän puolesta. Sen mukaan tietojen käsittelemiseen osallistumisen vaatiminen on tarkoitettu suojaimeksi myös silloin, kun käsittelystä on säädetty jäsenvaltion lainsäädännössä, eikä kyseisen asetuksen kohta ole tulkinnanvarainen.

Tietosuojavaltuutetun toimiston mukaan voidaan esittää perusteltuja epäilyksiä siitä, täyttääkö oikaisuvaatimus edellytystä luonnollisen henkilön suorittamasta tietojen käsittelemisestä, sillä tiedot on jo oikaisuvaatimuksessa kertaalleen käsitelty. Heikennykset rekisteröidyn oikeuksiin tästä jo lähtökohtaisesti rajatapauksena pidettävästä oikeussuojakeinosta eivät täyttäisi yleisen tietosuoja-asetuksen mukaisia edellytyksiä rekisteröidyn oikeuksista nyt tarkasteltavana olevassa tilanteessa. Edelleen Tietosuojavaltuutetun toimisto toteaa, että mietinnön perusteella ei ole aivan selvää, mitkä olisivat ne vaihtoehtoiset, asianmukaiset suoja-toimet rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi, jotka lainsäädännöllä vahvistettaisiin. Lopuksi lausunnonantaja huomauttaa, että rekisteröidyn on heti menettelyn alkuvaiheessa saatava tieto siitä, että asia käsitellään automaattisessa päätöksentekomenettelyssä.

8.5 Alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimus

Työryhmä ehdottaa, että kirjaamisenmenettelyssä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta (MK 12:1.1 § ja 14:9.2 §). Muutos ehdotetaan otettavaksi huomioon myös kuulutuslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Työryhmän ehdotuksesta esitti arvion 17 lausunnonantajaa.

Kysymykseen vastanneista lausunnonantajista suuri osa (Keskuskauppakamari, Suomen Tuulivoimayhdistys, EK, KVKL, SKVL, Asianajajaliitto, Finanssiala, Senaatti-kiinteistöt, Rakli, Metsähallitus ja MML) kannattaa työryhmän ehdotusta, jonka mukaan kirjaamisenmenettelyssä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta (MK 12:1.1 § ja 14:9.2 §).

Metsähallituksen mukaan työryhmän ehdotus tukee sähköisen asiointipolun toteutumista ja sitä kautta kirjaamisprosessin joustavuutta. Tuulivoimayhdistyksen mukaan alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta luopuminen vähentää

hallinnollista taakkaa erityisesti maatuulivoimahankkeissa. Asianajajaliiton mukaan alkuperäisen asiakirjan tai oikeaksi todistetun jäljennöksen toimittamisen merkitys oikeusturvan ja rekisterin julkisen luotettavuuden kannalta voidaan arvioida käytännössä vähäiseksi. Sähköisen asioinnin ja viranomaiskäsitteilyn helpottamiseksi on Asianajajaliiton näkemyksen mukaan perusteltua luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista.

MML:n mukaan esityksen perusteluissa voitaisiin tuoda esiin, että tyypillinen tilanne, jossa alkuperäisen saantokirjan esittäminen on tarpeen, on se, että lainhuutoa haetaan testamentti saantokirjana. Jos hakija ei pysty esittämään alkuperäistä testamenttia, syntyy helposti oletus, että testamentin tekijältä ei ole jäänyt alkupe- räistä testamenttia. Tämä puolestaan muodostaa oletuksen siitä, että hän oli peruut- tanut testamentin ennen kuolemaansa.

MML:n mukaan alkuperäisen saantokirjan vaatimuksesta luopuminen vaikuttaa kuuluslainhuudon edellytyksiä koskevan säännöksen sisältöön. MML toteaa, että MK 12:3.1 §:n 1 kohta on liittynyt erityisesti siihen, että hakija ei ole pystynyt esit- tämään alkuperäistä saantokirjaa tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamaa jäljennöstä. Sen sijaan hakija on luovutuskirjan muunlaisella jäl- jennöksellä pystynyt osoittamaan, että saanto on todennäköisesti laillinen. Kun jäl- jennös tulevaisuudessa jo lähtökohtaisesti riittäisi saannon huudattamiseksi myös ilman kuulusmenettelyä, MK 12:3.1 §:n 1 kohta näyttäisi jäävän tarpeettomaksi. Työryhmän mietinnössä kuitenkin ehdotetaan, että tämä säännös jäisi edelleen 12 luvun 3 §:ään. MML esittää, että säännöksen vastedes relevanttia soveltamisalaa avattaisiin enemmän pykälän perusteluissa, erityisesti suhteutettuna säännöksen 2 kohtaan. MML esittää lisäksi eräitä muutoksia säännösten yksityiskohtaisempaan muotoiluun.

Osa lausunnonantajista (Kuluttajaliitto, Omakotiliitto, Rakli, Senaatti-kiinteistöt) pitää luopumista mahdollisena tietyin edellytyksin. Kuluttajaliiton mukaan vaa- timuksesta voidaan luopua, mikäli maakaaren määrämuotovaateet sekä julkisen kaupanvahvistajan vahvistusvaade kirjallisen kiinteistökaupanteon osalta säilyvät. Omakotiliiton mukaan vaatimuksesta luopumisen myötä on huolehdittava, että kuluttajien oikeusturva ja tietosuoja säilyvät vahvoina. Raklin ja Senaatti-kiinteistö- jen mukaan edellytyksenä on, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuus säi- lyy (tapauskohtaisen harkinnan avulla).

Kaksi lausunnonantajaa (Kiinteistöliitto, DVV) suhtautuu ehdotukseen varauksella. Kiinteistöliiton mukaan alkuperäisen asiakirjan toimittamisella on ollut kirjaamis- asioissa historiallisesti olennainen merkitys hakemuksen taustalla olevan toimen ja siihen liittyvien asianosaisten tahdonilmaisujen oikeaperäisyyden varmistamisessa.

Kiinteistöliiton mukaan on ehdotetuvin tavoin välttämätöntä, että kirjaamisviranomaiselle säädetään mahdollisuus tapauskohtaisesti, harkintansa perusteella, edellyttää myös alkuperäisen asiakirjan toimittamista. Tarpeen tämä voisi olla esimerkiksi, jos kirjaamisviranomaiselle on esitetty väite saannon laillisuudesta tai alkuperäisen asiakirjan esittäminen on tarpeen toimitetun asiakirjajäljennöksen laatu tai muu erityinen syy huomioon ottaen. Kynnys alkuperäisen saantokirjan pyytämiseen tulee Kiinteistöliiton mukaan asettaa matalalle. DVV:n esityksestä ei käy selkeästi ilmi, kuinka alkuperäisen asiakirjan vaatimuksesta luopuminen vaikuttaa kaupanvahvistajan toimintaan.

8.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetusta laista johtuvat muutostarpeet

Työryhmä ehdottaa, että maakaassa otetaan huomioon julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetusta laista johtuvat muutostarpeet (MK 9a:4.2 §). Viisi lausunnonantajaa kommentoi työryhmän mietintöä tältä osin.

Kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat (Kiinteistöliitto, EK, MML, FA ja VM) kannattavat työryhmän ehdotusta maakaaren teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn muuttamisesta julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain huomioon ottamiseksi.

VM yhtyy mietinnössä esitettyyn arvioon siitä, että automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönottoa ja käyttöä koskevaa tiedonhallintalain sääntelyä voitaisiin soveltaa maakaaren mukaisissa kirjaamisasioissa sellaisenaan.

9 Muut kommentit

Lopuksi lausunnonantajille annettiin mahdollisuus kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita mietinnössä ja lausuntopyynnössä ei käsitelty.

Tuulivoimayhdistys esittää, että Maakaaren kehittämisen jatkotyössä lain yksityiskohtaisissa perusteluissa todettaisiin, että tuulenottoalueiden sopimukset tulkittaisiin 14. luvun 1 §:n mukaisena kirjauskelpoisena ”muuna käyttöoikeutena”.

KVKL kannattaa säädönvalmistelun ja selvitystyön jatkamista viipymättä ja mahdollisimman joutuisasti asuntomarkkinoiden sujuvoittamiseksi ja digitalisaation edistämiseksi. Vaikka virhevastuuta koskeva sääntely on rajattu mietinnön ulkopuolelle, KVKL toteaa virhevastuuseen liittyen, että maakaaren vastuuaikasäännös (MK 2:25.2 §) on tarpeen yhtenäistää laatuvirheiden osalta asuntokauppalain kanssa siten, että laatuvirheen osalta ilmoitusvelvollisuudelle asetettu kiinteä aikaraja olisi nykyisen viiden vuoden sijaan kaksi vuotta.

Ammattiliitto Pro pitää tärkeänä, että mahdolliseen htv-tarpeen ja sisäisen työnjaon muutoksiin varaudutaan riittävän varhaisessa vaiheessa henkilöstösuunnittelun keinoin. Muutoksessa on ensisijaisen tärkeää noudattaa avoimuutta sekä hyödynnä ja edelleen kehittää viraston osittain jo olemassa olevaa työelämäpolkumallia. Ammattiliitto Pro edellyttää, että automatisaatiosta ja työnjakoa koskevan säännöksen kumoamisesta johtuvat henkilöstövaikutukset käsitellään hyvää henkilöstöpolitiikkaa sekä oikea-aikaista ja avointa yhteistoimintaa noudattaen.

Metsähallitus pitää tärkeänä kehittää ja modernisoida myös maanvuokrauslainsäädöntöä maakaaren kehitystyötä vastaavalla tavalla. Nykyinen vuonna 1966 voimaan tullut maanvuokralaki (258/1966) tulisi vanhentuneena uudistaa ja ajanmukaistaa.

Metsäkeskus pitää tärkeänä, että maakaaren uudistamisessa kuolinpesien metsänomistuksen päätöksentekoa ja asiointia edesautettaisiin sitä koskevilla säännöksillä. Kiinteistöjä omistavien kuolinpesien automaattisella selvennyslainhuudolla sekä helpotetulla kuolinpesien asianhoitajan valtuutuksella tämä onnistuisi Metsäkeskuksen mukaan hyvin. Maakaaren uudistamisessa olisi tarpeen lisätä näitä koskevat säännökset ja maininnat hallituksen esitykseen.

Suomen kiinteistöarvointiyhdistys kiinnittää huomiota siihen, että mietinnössä ei ole näkökulmia kiinteistöjen kauppahintarekisterin laadun varmistamiseksi tai kehittämiseksi, eikä osakemuotoisten huoneistokauppojen markkinadatan saatavuuden kehittämiseksi.

MML toteaa, että yhteistoiminta muun muassa Digi- ja väestötietoviraston, Verohallinnon sekä Patenti- ja rekisterihallituksen kanssa ja tietojen hyödyntäminen entistä laajemmin julkisessa hallinnossa ovat edellytys aidosti ihmislähtöiselle toiminnalle sekä reaaliajassa annettavalle tietopalvelulle että ratkaisutoiminnalle. MML korostaa myös Digikompassin tavoitteita sekä pääministerin Orpon hallitusohjelmakirjauksia digitaalisesta ja tehokkaasta julkisesta hallinnosta. Lisäksi MML esittää tarkennuksia yksittäisiin mietinnön kohtiin ja ehdottaa maakaareen otettavaksi erityissääntelyä.

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi

ISSN 2490-1172 (PDF)
ISBN 978-952-400-001-7 (PDF)