

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:

Digitalisaation mahdollisuuksia tulee hyödyntää tehokkaasti myös jatkossa ja järjestelmiä tulee kehittää teknisten mahdollisuuksien kehittyessä. Olemassa olevien sähköisten palveluiden markkinointia ja tunnetuksi tekemistä voitaisiin myös kehittää.

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:

Arviomuistiossa on käyty varsin kattavasti läpi relevanttia lainsäädäntöä.

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

Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Maakaaren terminologian selkeyttämistä voitaisiin pohtia, mikäli se on mahdollista niin, ettei lain vakiintunut tulkintakäytäntö tai periaatteet vaarannu. Tämän lisäksi tiettyjä muutovaatimuksia sekä kirjaamiseen liittyviä velvoitteita ja vaatimuksia tulisi lieventää tai sujuvoittaa, jotta sähköisten palveluiden käyttöä saataisiin tehostettua. Tavoitteeksi tulisi asettaa sähköisten palveluiden käytön lisäämisen ja niiden muokkaamisen yksinkertaisemmaksi, nopeammaksi sekä kustannustehokkaammaksi.

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Kiinteän omaisuuden vaihdantaa tulisi tehostaa ja sitä koskevia maakaaren muotovaatimuksia voitaisiin keventää ja sujuvoittaa. Kiinteä omaisuus ei eroa muista omaisuseristä niin olennaisesti, että sen vaihdannan ja siihen liittyvien oikeustoimien tulisi olla nykyisin mukaisesti varsin raskaiden muotovaatimusten sääntelemää. Esimerkiksi omalla tontilla sijaitsevaan as oy -muotoiseen paritaloon ja omalla tontilla sijaitsevaan ei as oy -muotoiseen erillistaloon sovelletaan vaihdantatilanteessa varsin eri mittakaavan sääntelyä, vaikka omaisuus ei käytännön tasolla kovasti poikkea toisistaan. Sääntelyä olisi varmasti hyvä yhdenmukaistaa näiden tilanteiden kohtelemiseksi enemmän samankaltaisina.

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 on tarpeen luopua. Kyllä. Kaupanvahvistajan käyttäminen on turhaa byrokratiaa, mikä hidastaa kaupantekoa ja lisää kustannuksia, vanhanaikainen jäännös. Nykyään kaupan osapuolet osaavat itsekin tehdä vastaavat ilmoitukset, ellei ilmoitus mene automaattisesti sähköisesti, kuten kiinteistövaihdannan palvelussa.

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

KYLLÄ. Digitalisaation edistämisen näkökulmasta on tärkeää, että sähköisten vaihdantapalveluiden tarjoajia on useita, jotka voivat toimia MML:n sähköisen vaihdantapalvelun ohella kiinteistöjen luovutuksissa ym. kirjaamista vaativissa toimissa. Rajapintojen rakentaminen tiedonsiirtoa varten eri vaihdantapalveluista yhteen keskitettyyn rekisteriin olisi järkevää, jotta omistus ym. tiedot siirtyvät reaaliaikaisesti viranomaisen ylläpitämiin rekistereihin. MML:n ylläpitämän kiinteistövaihdannan palvelun käyttö ei ole 10 vuodessa yleistynyt, vaikka se on ollut yleisesti saatavilla, joten vastaavien palveluiden kehittäminen yksityisten toimesta olisi sallittava ja toivottavaa, mikäli halutaan siirtä laajasti sähköisten palveluiden käyttöön kiinteistökauppojen ym. osalta.

- Osakehuoneistorekisteriä koskevan huoneistotietojärjestelmälainsäädännön hyödyntämistä osana maakaaren sääntelyn kehittämistä en osaa ottaa kantaa.

- Nykyiset saantotiedot ja niihin perustuva tietojensaantijärjestelmä voidaan jatkossa toteuttaa asianosaisten ilmoituksin

KYLLÄ. Asianosaiset osaavat varmasti ilmoittaa saantotiedot, kun vaihdantapalvelussa on selkeät ohjeet mitä tietoja pitää ilmoittaa, minne/kenelle, missä ajassa ja mitä kanavaa käyttäen. Selkeät ohjeet tekevät tietojen ilmoittamisen helpoksi.

- Sähköisen kiinteistövaihdannan kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen.

Kyllä, Automaation avulla tiedot pystytään tarkistamaan per heti ja kirjaamistiedot siirtyvät reaaliajassa rekisteriin.

MML:n kiinteistövaihdannan palvelu ei ole helposti löydettävissä ja tällä hetkellä se ei taivu kaikkiin kiinteistön omistajanvaihdostilanteisiin, lähinnä vain kiinteistökauppaan ja lahjaan. Kiinteistö voi vaihtaa omistajaa monen muunkin saannon kautta esim. perintö, testamentti ym. ja siksi olisi tärkeää, että tällaisissa saannoissa kirjaaminen voitaisiin myös tehdä sähköisesti eikä lähettämällä pino paperia postissa tai sähköpostitse kirjaamisviranomaiselle. Tämän vuoksi olisi hyvä, että tarjolla olisi useita vaihdantapalveluita erilaisia saantoja varten, niin ei tarvitse yhden palvelun taipua kaikkiin eri tilanteisiin ja eri tyyppisiä hakijoita varten (yksityishenkilöt, yritykset, yhteisöt jne).

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

En osaa sanoa

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:

Nykyinen menettely on varsin kankea ja hidas. Menettelyä tulisi ilman muuta kyetä sujuvoittamaan ja helpottamaan nykyisestä. Kiinteistöjärjestelmän muuttuessa yhä enemmän sähköiseksi tulee lisäksi jatkossa kadonneisiin asiakirjoihin perustuvat kiinteistön omistukseen liittyvät epäselvyydet vähenemään ja samalla myös kuulutuslainhuudon tarve. Myöntämisen edellytyksiä ja kevennyksiä tulisi pohtia.

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):

Lepäämään jättämisen aikoja tulisi lyhentää ja kirjaamista automatisoida lepäämään jättämistilanteissa.

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

Kyllä

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?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

En tiedä kuinka paljon varsinaisesti terminologian selventäminen helpottaisi lain lukemista. Termit ovat vakiintuneita ja tarkkarajaisia ja terminologian selventäminen kai tarkoittaisi käytännössä termeistä luopumista ja niiden avaamista jollain tavoin selkokielellä. Onko tämä edes mahdollista menettämättä esimerkiksi lainsäädännön vakiintunutta tulkintakäytäntöä asiantuntijoiden piirissä? Kuinka paljon tällaiseen on oikeasti edes tarvetta? Mielestäni eri prosessien sujuvoittaminen ja sähköisten teknologioiden käytön tehostaminen ovat tärkeämpiä tavoitteita kuin itse lain luettavuuden parantaminen.

11. KYSYMYKSI (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):

Myös näiden menettelyiden kehittämisessä tulisi tavoitteeksi asettaa yleinen sujuvoittaminen ja menettelyjen käytön helppous ja edullisuus käyttäjän kannalta.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

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

Kyllä

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

-

13. KYSYMYKSI (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):

Tuntematta asiaa sen tarkemmin, otan kantaa vain yleisesti sopimusoikeuden kannalta ja viittaan arviomuistiossa esiin nostettuihin tarkemman sääntelyn etuihin: mahdolliset säännökset mm. hallinnanjakosopimusten perustamisesta, sisällöstä, voimassaolosta, irtisanomisesta, purkamisesta tai muista kysymyksistä voisivat helpottaa

hallinnanjakosopimusten laatimista, laskea sopimisen kustannuksia ja vähentää tarpeettomia erimielisyyksiä yhteisomistajien kesken. Ainakin siis nämä asiat puhuisivat sen puolesta, että näiden sopimusten sisällöstä voitaisiin määrätä hieman tarkemmin lainsäädännössä.

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

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Osana sähköisiin palveluihin siirtymistä alkuperäisen asiakirjan vaatimus vähenee. Jäljennöksen tulisi riittää, samoin skannatun tai sähköisesti allekirjoitetun asiakirjan. Nykyisin ainakin yritystoiminnassa asiakirjoja allekirjoitetaan pääsääntöisesti sähköisesti, joten sähköisesti allekirjoitettu asiakirja on huomioitava laissa.

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:

Ehdottomasti, koska tavoitteena tulisi olla kirjaamishakemuksen vireille tulo reaaliaikaisesti.

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):

Ehdottomasti, sähköiset toimintatavat laajasti käyttöön säännöksissä, jotta säännökset eivät hidasta käsittelyä, vaan käsittely tapahtuu reaaliaikaisesti, mihin tulee pyrkiä.

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. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiä?

Kyllä

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

Tällaisen erityissäännöksen olemassaolo nostaisi kynnystä tahallisten, haitantekotarkoituksessa tehtävien kirjaamishakemusten tekemiseen, kun tällainen säännös olisi suoraan maakaareissa.

21. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 5.6): Tulisiko maakaareissa 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 (arviomuistion 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.

Arviomuistiossa esitellyt maakaaren osittaisuudistukset ovat kannatettavia sääntelyn sujuvoittamiseksi. Niiden avulla voidaan sujuvoittaa ja tehostaa monia maakaaren varsin muutosidonnaisia, hitaita ja jäykkiä menettelyitä. On hienoa, että oikeusministeriössä on proaktiivisesti selvitelty lainsäädännön päivittämistä maakaaren osalta. Vaihdamme tehostaminen ja digitalisaation entistä laajempi käyttö edellyttävät lainsäädäntöpohjan muutosta tarpeellisilta osin ja nyt ehdotetut muutokset ovat perusteltuja ja kannatettavia. Tiettyjen asiakokonaisuuksien osalta on kuitenkin varmistettava, ettei prosessien sujuvoittaminen vaaranna niiden kohteena olevien oikeushyöntejen luotettavuutta.

Ylänen Hannu
Elinkeinoelämän keskusliitto EK