

Asia: VN/27926/2021

## Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

### Yleistä

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

Kyllä

**2. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.5): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren muutostarpeiden arvioinnin kannalta merkityksellinen muu lainsäädäntö ja sen kehitys?**

Kyllä

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

Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa

### Kiinteistön saanto ja lainhuuto

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

En osaa sanoa

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

Käytännössä kiinteistönluovutustilanteet ovat usein mutkikkaita ja luovutuskirjan laatiminen vaatii ammattilaisen osallistumista siihen. Ammattilaisten osallistuminen on tärkeää, esimerkiksi ns. salainen omistus on tunnistettavissa nykyisin merkittäväksi ongelmaksi kiinteistöomistuksessa. Muotovaatimusten keventäminen voi toimia ongelmia lisäävästi.

Esimerkkejä: Yksin toisen puolison nimissä olevalle kiinteistölle rakennettu yhteinen omakotitalo. Yhtiömiesten yhtiön omistamalle maalle rakentamat rakennukset. Avioehdon solmineiden puolisoiden yhteisiin nimiin ostama omakotitalo, jonka yksin toinen puoliso on maksanut.

Ostettaessa tai myytäessä kiinteistöä nykyään ei voi täysin luottaa, että kiinteistön omistussuhteet tosiasiaassa ovat sitä, mitä lainhuutorekisterissä lukee.

**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 kiinteistövaihdannan kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen
- Muu kommentti/ehdotus; mikä?

Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on ei tule luopua.

Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun tulisi jatkossa olla yksinomainen vaihtoehto kiinteistökaupan tekemiseksi ja sähköistä vaihdantaa tulisi edistää kyseistä palvelua kehittämällä.

On hyvä ottaa Maakaaren sääntelyn kehittämisessä ottaa mahdollisimman pitkälle mallia osakehuoneistorekisteriä koskevasta huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sääntelystä. Eri asumismuotoja tulisi kohdella yhdenvertaisesti.

Sähköisen kiinteistövaihdannan kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen.

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

Ei

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

Varainsiirtoveron maksu lainhuudatuksen yhteydessä on toimiva järjestelmä. Se estää, kuten muistiossakin todetaan, esimerkiksi verovelkojen syntymisen. Lisäksi nykypäivänä esiintyy varsin suuria lainoja, minkä vuoksi on hyvä, että vero suoritetaan heti pois ja se osataan huomioida paremmin kauppaan liittyvänä kuluna.

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

Kyllä

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

Lainsäädännön uudistuksessa on aina hyvä tarkastella, miten voidaan keventää nykyisiä määräyksiä.

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

Kyllä

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

On hyvä huomioida, että nykyisin yhtiöt perustetaan sähköisesti.

## Kiinteistöpanntioikeus

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

Kyllä

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

Kiinteistöpanntioikeuden terminologiaa tulee täsmentää. Sähköinen panttikirja herättää kysymyksen, että missä sähköinen panttikirja varsinaisesti on.

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

Kyllä

**Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, tulisiko esimerkiksi monimutkaisimpia yhteiskiinnitysjärjestelyjä rajoittaa laissa vai tulisiko yksinkertaistamiseen lain muutosten sijaan kannustaa palvelujen kehittämisellä ja hinnoittelulla):**

Kiinnitysmenettelyn tulee olla selkeä ja joustava.

## Erityisen oikeuden kirjaaminen

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

Kyllä

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

Erityisen oikeuden kirjaamispalvelun tulisi toimia yhden luukun periaatteella.

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

Kyllä

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

Hallinnanjakosopimuksen osalta voisi muun muassa selkeyttää tilanteita, joissa hallinnanjakosopimus jää noudattamatta. Esimerkiksi tilanteissa, joissa hallinnanjakosopimusta ei noudateta ja syntyy mahdollinen vahingonkorvausvastuu aiheutetusta vahingosta.

Kiinteistöomistusta koskevia eri sopimuksia tulee selkeyttää sopimusten rooleja, mitä sovita eri sopimuksin.

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

Kyllä

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

Ns. salainen omistus on nykyisin merkittävä ongelma. Nykyisellään oletus on, että rakennus on osa kiinteistöä, mutta käytännössä rakennusten omistussuhteet voivat olla erit kuin maapohjan. Näissä tilanteissa lainhuutorekisterin tiedoista ei saa välttämättä kiinteistön omistussuhteista.

Muita muutostarpeita

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

En osaa sanoa

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

Alkuperäisen asiakirjan esittämisen vaatimusta voi olla hyvä selventää. Joissain tapauksissa alkuperäisyys saattaa olla keskeisen tärkeä, kuten perinnönjakoasiakirjoissa, jos kyse on esimerkiksi testamenttisaannosta.

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

Kyllä

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

En osaa sanoa

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

Tiivis yhteistyö eri rekisteriviranomaisten kanssa on tärkeää. Eri järjestämien tulee olla yhteentoimivia, jotta mahdollisesta tehokas tiedon hyödyntäminen ja vältetään tietojen päällekkäisyys.

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

Kyllä

**20. KYSYMYS (arviomuistion jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiin?**

Kyllä

**21. KYSYMYS (arviomuistion jakso 5.6): Tulisiko maakaassa pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?**

Kyllä

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

Sujuva ja luotettava tiedonvaihto kustannustehokkailla tietojärjestelmillä.

**24. KYSYMYS (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):**

Jos on mahdollista ratkaista asiaa jollain kevyemmällä tavalla suorittaa valvonta tehokkaasti, se on kannatettavaa selvittää.

## Muut kommentit

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

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua.

Suomen Omakotiliitto ry on alansa ainoa valtakunnallinen pientaloasukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden edunvalvonta- ja palvelujärjestö, joka edistää pientalovaltaista elämänmuotoa. Omakotiliitto on puoluepoliittisesti sitoutumaton, ja siihen kuuluu 233 paikallisyhdistyksen kautta jo yli 70 000 henkilöjäsentä.

Tuomme tässä lausunnossamme esille selvennystarpeen pientaloasukkaiden yhdenvertaisuudesta. Kyse on yleensä omasta kodista, johon kohdistuu osittain ristiriitaisia oikeuksia ja velvoitteita riippuen oman kodin juridisesta muodosta. Jos kyseessä on omakotitalo, joka on kiinteistö, tällöin esimerkiksi kiinteistökauppaan liittyen on erilaiset velvoitteet (lainsäädäntönä maakaari, asioina esimerkiksi varainsiirtovero ja vastuukysymykset/aikamääreet) ovat erilaiset, kun jos kyseessä on asunto-osakeyhtiö muotoinen omakotitalo (lainsäädäntönä asunto-osakelaki, asioina esimerkiksi varainsiirtovero ja vastuukysymykset/aikamääreet). Esitämme asian selkeyttämistä näitä asioita koskevassa lainsäädännössä.

Varainsiirtoveron tulisi olla yhdenvertainen kun kyseessä on asunto-omaisuus, kuten omakotitalo, paritalo tai rivitalo.

Nykyisin kiinteistöomistusta koskeva varainsiirtovero on huomattavasti korkeampi kuin asunto-osakeomistuksen.

Lisäksi on hyvä huomata, että pientalokiinteistökauppoihin liittyy myös riitatapauksia ja esimerkiksi, että salaisen virheen osalta on huomioitavia selvennystarpeita lakitekstissä. Samoin pyydämme kiinnittämään huomiota kiinteistön vastuuajan kysymyksiin, joka pientalomuotoisessa asumisessa on eri riippuen onko kyse esimerkiksi kiinteistömuotoisesta vai asunto-osakeyhtiömuotoisesta omakotitalosta tai paritalosta.

Silander Marju  
Suomen Omakotiliitto ry