21.9.2018

MML 3447/00 04 00/2018

Eduskunnan lakivaliokunnalle

Maanmittauslaitoksen asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp.)

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa mainitusta hallituksen esityksestä ja esittää lausuntonaan seuraavaa. Lausunnossa käsitellään ainoastaan eräitä osakehuoneistorekisteriin liittyviä kirjaamismenettelyä koskevia kysymyksiä.

Ensinnäkin Maanmittauslaitos toteaa, että asunto-osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen on perusluonteeltaan samanlaista toimintaa kuin kiinteistösaantojen ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vaikka kirjaamismenettelyn yksityiskohdissa tulee olemaan isojakin eroja, Maanmittauslaitos pystyy kuitenkin osakehuoneistorekisteriin liittyvän kirjaamistoiminnan järjestämisessä hyödyntämään kiinteistösaantojen tutkimiseen ja kirjaamiseen liittyvää kokemustaan ja henkilökuntansa asiantuntemusta.

Ehkä merkittävimpänä kirjaamismenettelyllisenä erona näiden kahden kirjaamisjärjestelmän välillä on, että osakehuoneistorekisterissä saannon kirjaaminen ei lähtökohtaisesti perustuisi saantokirjojen tutkimiseen vaan luovuttajan antamaan, kirjaamista koskevaan suostumukseen (huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvun 5 §:n 2 momentti). Sama koskee panttauksen kirjaamista osakehuoneistorekisteriin (ehdotetun lain 2 luvun 6 §:n 1 momentti). Maanmittauslaitos pitää tätä ratkaisua onnistuneena. Menettelyn toimivuus edellyttää kuitenkin, että suostumuksen antamista varten vaihdannan osapuolten käytettävissä tulee olla toimivat ja luotettavat sähköiset järjestelmät. Näiden kehittämiseen on Maanmittauslaitoksessa jo panostettu.

Poikkeuksellisesti sekä saannon että panttauksen kirjaaminen voi perustua myös muuhun selvitykseen kuin suostumukseen. Se, mikä selvitys tällöin riittää, on jätetty kirjaamiskäytännössä arvioitavaksi. Sääntely poikkeaa melko olennaisesti kiinteistökirjaamismenettelyä koskevasta maakaaren (540/1995) sääntelystä, jossa esimerkiksi saannon kirjaamisessa tutkittavat seikat on varsin yksityiskohtaisesti lueteltu. Maanmittauslaitos kuitenkin katsoo, että esimerkiksi perintösaantojen osalta riittävä tutkinnan taso määräytyy käytännössä (*de facto*) niiden perusteiden mukaan, jotka on omaksuttu kiinteistökirjaamismenettelyssä.

Ehdotetun lain mukaan menettelyllisenä taustasäännöksenä kirjaamismenettelyä koskee hallintolaki. Tästä on kuitenkin eräitä poikkeuksia, kuten se, että asianosaisten kuulemisvaatimus ei ole samalla tavalla ehdoton kuin yleensä hallintoasioissa (ehdotetun lain 2 luvun 10 §:n 2 momentti). Maanmittauslaitos pitää tällaisen poikkeuksen sisältymistä ehdotettuun lakiin erittäin tarpeellisena ottaen huomioon kirjaamisasioiden suuri vuosittainen määrä. Vastaava sääntely koskee myös maakaaren mukaisia kirjaamisasioita.

Maanmittauslaitos
Opastinsilta 12 C
PL 84
00521 Helsinki
Puhelin 029 530 1100
www.maanmittauslaitos.fi/yhteystiedot
kirjaamo@maanmittauslaitos.fi
Y-tunnus 0245954-4
Kotipaikka Helsinki

Allekirjoitettu sähköisesti
Niemi Kari (21.9.2018 14:52:30)

Maanmittauslaitoksen sisällöllinen huomautus liittyy lähinnä vain valtion vahingonkorvausvastuuta koskevan säännöksen mahdolliseen täsmentämiseen. Jos valtio on joutunut suorittamaan korvausta osakehuoneistorekisteriin tehdyn virheellisen kirjauksen tai merkinnän perusteella vahinkoa kärsineelle, valtiolla on yleensä intressi esittää takautumisvaatimus vahingon aiheuttajaa kohtaan. Maanmittauslaitos esittää vielä pohdittavaksi, pitäisikö tällaisesta regressioikeudesta ottaa nimenomainen maininta ehdotetun lain 5 luvun 22 §:ään.

Maanmittauslaitoksen puolesta

Allekirjoitettu sähköisesti
Johtava asiantuntija Kari Niemi