Eduskunnan lakivaliokunnalle

Maanmittauslaitoksen asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle (HE 190/2018 vp.) laiksi kansainvälisten parien varallisuussuhteita koskevien neuvoston asetusten soveltamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta saada lausua kansainvälisten parien varallisuussuhteista koskevasta uudesta lainsäädännöstä. Lisäksi Maanmittauslaitos lausuu hallituksen esityksestä HE 190/2018 valtiopäiville seuraavaa.

Ensiksi Maanmittauslaitos toteaa, että kysymyksessä oleva lakipaketti liittyy Maanmittauslaitoksen lakisääteisiin tehtäviin sen vuoksi, että vuodesta 2010 Maanmittauslaitos on toiminut valtakunnallisena kiinteistöjen kirjaamisviranomaisena. Lisäksi on odotettavissa, että vastaisuudessa 2020-luvulla Maanmittauslaitos lisäksi huolehtii huoneistotietojärjestelmästä ja sen ylläpitoon liittyvästä saantojen sekä asunto-osakkeiden omistusoikeuksien kirjaamisesta.

On nähtävissä, että etenkin huoneistojen hallintaan oikeuttavien asunto-osakkeiden omistusoikeuksien rekisteröiminen tullee vastaisuudessa perustumaan luovuttajatahon suostumukseen eikä luovutussaantojen, perintösaantojen ja aviovarallisuusjärjestelmän toteuttamiseen liittyvien ositussaantojen selvittäminen virkamiesvetoisesti ole enää välttämättä käytänteenä Maanmittauslaitoksessa.

Poikkeuksellisesti sekä saannon että panttausoikeuden kirjaaminen voi perustua myös muuhun selvitykseen kuin suostumukseen. Se, mikä selvitys tällöin riittää, on yleisesti jätetty kirjaamiskäytännössä arvioitavaksi. Sääntely huoneistotietojärjestelmässä poikkeaa melko olennaisesti kiinteistökirjaamismenettelyä koskevasta maakaaren (540/1995) sääntelystä, jossa esimerkiksi saannon kirjaamisessa tutkittavat seikat on varsin yksityiskohtaisesti lueteltu. Maanmittauslaitos kuitenkin katsoo, että esimerkiksi perintösaantoja ja aviovarallisuussaantoja koskien riittävä tutkinnan taso määräytyy *de facto* niiden perusteiden mukaan, jotka on otettu kiinteistökirjaamismenettelyyn. Tämä koskee myös kansainväliseen aviovarallisuusoikeuden sääntelyn perusteella toteutuviin saantoihin

Kansalliset kansainväliseen aviovarallisuusoikeuteen perustuvat lainvalintasäännöt myös kiinteistökirjaamisessa ovat olleet haasteellisia, minkä vuoksi Maanmittauslaitos pitää tervetulleena nyt voimaan tulevaa selkeyttävää sääntelyä. Esimerkiksi avioliittolain 127 §:n muutos on tarpeellinen. Tästä riippumatta lainhuudatukset, joissa on kansainvälinen liityntä, säilyvät kirjaamisviranomaisen näkökulmasta sellaisina, joihin on panostettava keskimääräistä enemmän resursseja ja nimenomaisesti lakimiesosaamista.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämiseen eivät Euroopan neuvoston asetukset varsinaisesti vaikuta. Kuitenkin esineoikeuksien kirjaamisessa asetukset on Maanmittauslaitoksessa otettava huomioon. Esimerkiksi anglo-amerikkalaiseen oikeuteen ja maan hallintaan liittyvät käsitteet *leasehold* ja *freehold* voivat dokumenteissa ”sanoina” sisältyä irlantilaisten tai muidenkin EU-kansalaisten saamiin oikeuksiin Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin. Tulkinta siitä, minkälaisesta oikeudesta Suomen maaperällä kiinteistöön on kysymys, on tehtävä Maanmittauslaitoksessa sen toimiessa kirjaamisviranomaisena. Tästä ei kuitenkaan säännellä nyt kysymyksessä olevassa lakipaketissa, vaan pelkästään Euroopan neuvoston asetuksen artikloissa.

Toisessa valtiossa tehty virallinen asiakirja on Suomessa hyväksyttävä lähtökohtaisesti esimerkiksi lainhuutoa myönnettäessä. Ns. Ordre public -sääntö kuitenkin on voimassa, mikä tarkoittaa, että vastoin Suomen oikeusjärjestyksen perusteita oleva asiakirja voisi

jäädä huomiotta. Yksityisoikeudellisiin sopimuksiin puolestaan sovelletaan kansallista lainsäädäntöä, vaikka osapuolena olisi muiden maiden kuin Suomen kansalaisia, ja kohteina olisi Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä.

Maanmittauslaitos kannattaa esitettyä lainsäädäntöä. Maanmittauslaitoksen johtava asiantuntija, varatuomari Kari Niemi lausuu lisäksi esityksen yksityiskohdista.

Markku Markkula
Maanmittausneuvos
Maanmittauslaitoksen keskushallinto