ASIANTUNTIJALAUSUNTO
PERUSTUSLAKIVALIOKUNNALLE
Matti Ilmari Niemi
Varallisuusoikeuden professori
Oikeustieteiden laitos, Itä-Suomen yliopisto
10.5.2024

HE 24/2024 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

Yleistä

Lausunnon kohteena oleva hallituksen esitys 24/2014 vp tarkoittaa maakaaren (12.4.1995/540) useiden kohtien sekä kaupanvahvistajista (24.7.2009/573) ja huoneistotietojärjestelmästä (28.12.2018/1328) annettujen lakien eräiden yksityiskohtien muuttamista.

Kysymys ei ole laajoista, systemaattisista tai muuten merkittävistä muutoksista tai yhteiskunnallisesta uudistuksesta, vaikka muutettavia lainkohtia on laaja joukko. Yhteiskunnan, talouselämän, muun lainsäädännön ja sähköisten menettelyjen kehittyminen on luonut paineen muuttaa ja kehittää edellä mainittuja lakeja sekä saattaa ne ajan tasalle. Lisäksi esiin on noussut käytännön tarpeita muuttaa ja täydentää maakaaren säännöksiä. Kysymys on myös kiinteän omaisuuden vaihdannan ja kirjaamisen sujuvuuden parantamisesta ja kehittämisestä. Uudistusesitys tarkoittaa sekä sähköisen vaihdannan että sähköisen eli automaattisen kirjaamisen kehittämisestä. Sähköisen kirjaamisen osalta kysymys ei ole uusien tai uudenlaisten menettelyjen kehittämisestä vaan jo käytössä olevien menettelyjen kehittämisestä ja niitä koskevista yksityiskohdista. Esitetyt lainmuutokset ovat myös laajasti reaktiivisia eli esille tulleiden muutos- ja tarkentamistarpeiden toteuttamisesta.

Hallituksen esitys on pääasiallisesti ongelmaton. Näen kuitenkin ongelmia esitetyissä muutoksissa maakaaren 5:2.2 ja 3:eihin (ks. tarkemmin edempänä s. 2-3), 12 luvun 1 ja 4 §:iin (ks. tarkemmin edempänä s. 4 ja 5) ja esitettyyn uuteen MK 14:12.2:iin (ks. tarkemmin edempänä s. 7). Hallituksen esitys on muuten hyvin ja huolellisesti valmisteltu, ja muutosesityksiä pohjustava teksti on laaja ja yksityiskohtainen. Maakaaren, lain kaupanvahvistajista ja lain huoneistotietojärjestelmästä muuttaminen esitetyllä tavalla, lukuun ottamatta em. ongelmakohtia, on hyvin perusteltu ja tarkoituksenmukainen hanke. Toisaalta em. ongelmat eivät ole ehdoton este esitetyille lainmuutoksille, mutta ongelmat on syytä tiedostaa ja tuoda esiin. Esitettyjen muutosten toteuttaminen merkitsee uuttaa tapaa ymmärtää kysymyksessä olevaa sääntelyä.

Hallituksen esityksen perustana on oikeusministeriön asettaman työryhmän mietintö (Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö 31.5.2023). Työryhmä suunnitteli laajempia muutoksia maakaareen, mutta hallituksen esityksessä päädyttiin suppeampaan uudistukseen. Tarve maakaaren

ja siihen liittyvän lainsäädännön laajemmalle kehittämiselle nyt esitettyjen muutosten toteuttamisen jälkeen on edelleen käsillä, joten lainmuutosten valmistelua on syytä jatkaa.

Hallituksen esityksessä esitettyjen muutosten keskeiset kohdat ja kommenttini niistä ovat seuraavat.

Maakaarta koskevat muutosesitykset

Maakaaressa (MK) on erityinen lainhuudatusmenettelyä koskeva sääntely, joka koskee tilannetta, jossa kiinteää omaisuutta on ostettu perustettavan osakeyhtiön lukuun (MK 2:4, 12:2.1/4 ja 12:2.2). Muita yhteisöjä koskevaa lainsäädäntöä on kehitetty siten, että yhdenmukaisuus suhteessa osakeyhtiöön on suuri yhteisön perustamisen ja rekisteröintiin liittyvän vastuiden siirtymisen osalta, ja muiden yhteisöjen osalta on tarve ottaa em. erityinen lainhuudatusmenettely ja -sääntely käyttöön. Hallituksen esityksen mukaan em. osakeyhtiötä koskeva sääntely tulisi koskemaan myös perustettavaa asunto-osakeyhtiötä, keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä, osuuskuntaa ja säätiötä. Yhdistyksiä ei ole mainittu, koska yhdistyslaissa yhdistyksen perustamismenettelyä ei ole kehitetty edellä mainitulla tavalla. Esitetty lainmuutos on hyvin perusteltu.

Kiinteistön kaupan esisopimus, jota ei ole tehty kiinteistönkaupan määrämuodossa, ei ole pätevä eikä osapuolia sitova. Rauenneen sitomattoman esisopimuksen perusteella kauppasuunnitelmasta vetäytyvä osapuoli voi joutua suppeaan korvausvastuuseen, joka ei perustu sopimussidonnaisuuteen (MK 2:8). Hallituksen esityksen mukaan osapuolet voisivat lisäksi sopia esisopimuksessa, joka ei ole määrämuotoinen, sitovalla tavalla ennalta määrätystä korvauksesta kaupasta vetäytymisen perusteella (uusi esitetty MK 2:8.2). Sitoumus korvauksesta voidaan määritellä erilliseksi, vaikkakin omistajanvaihdokseen kytketyksi sitoumukseksi. Esitetty korvausvastuu ja sen sääntely ovat perustellut ja tarpeelliset.

Kiinteistönkaupan osalta on säädetty, että kaupassa ei voida pätevällä tavalla sopia ostajan määräämisvallan, mm. panttausvallan rajoittamisesta kaupan kohteen osalta (MK 2:11.1). Em. pääsäännöstä on poikkeuksia (MK 2:11.2). Uudeksi poikkeukseksi esitetään ehtoa, jonka mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja ei saa ilman myyjän suostumusta pantata kaupan kohdetta. Ehto merkittäisiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, joten se tulisi myös sivullisia sitovaksi ja tehokkaaksi järjestelyksi (ehdotetut uudet MK 2:11.3 ja 4). Käytännössä kysymys on ns. *negative pledge* -tyyppisestä *kovenanttijärjestelystä*, joka on normaalisti osa erityistyyppistä yritysrahoitusjärjestelyä. Ehtoa ja järjestelyä on käytetty, vaikka sen oikeudellinen sitovuus on heikko. Ehdon sitovuuden vahvistaminen ja siitä säätäminen, mukaan lukien ehdon kestoa koskeva sääntely, olisi onnistunut ja tarkoituksenmukainen ratkaisu.

Käyttöoikeuden luovutusta, käytännössä ennen kaikkea maanvuokraoikeuden ja siihen kuuluvan rakennuksen luovutusta koskevaa maakaaren 4:4:ää esitetään muutettavaksi siten, että myös käyttöoikeuden luovutukseen tulevat sovellettavaksi eräät kiinteän omaisuuden ehdollista luovutusta (purkava tai lykkäävä ehto luovutuksessa) ja kiinteistön kauppaa perustettavan yhteisön lukuun koskevat säännökset. Muutos on perusteltu, koska voimassa olevaa maakaari on tältä osin puutteellinen.

Maakaaren 5:2.2 ja 3:n säännökset siitä, että laajan, tulkinnanvaraisen ja muuten vaikean kirjaamisasian on ratkaistava kirjaamislakimies ja että kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto, esitetään kumottavaksi. Sovellettavaksi tulevat sen sijaan hallintolain vastaavat vaatimukset, mm. riittävä asiantuntemus. Kirjaamismenettely tulisi tältä osin ja tällä muutoksella yhdenmukaiseksi hallintomenettelyn kanssa. Kirjaaminen on korostetusti saannon laillisuuden kontrollia ja poikkeaa tältä osin hallintomenettelystä, joten nykyisin voimassa oleva edellytys kirjaamislakimiehen ratkaisusta on perusteltu. Esitän lainmuutoksesta luopumista tältä osin.

Maakaaren 6:3.1:n mukaan kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu kirjaamisviranomaiselle. Em. säännös esitetään kumottavaksi, ja sovellettavaksi tulee sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettu laki (24.1.2003/13). Muutoksen seurauksena sähköisten hakemusten vireille tulon ajankohdan ns. päiväperiaatteesta siirrytään sähköisten hakemusten osalta tarkempaan, kellonajankohdan mukaiseen vireille tulon ajankohtaan. Tällä on merkitystä esim. kilpailevien tai ns. kollisiossa olevien kirjaamishakemusten osalta niin kuin edempänä tarkemmin kerrotaan. Kysymys on kirjaamishakemuksen vireille tulon oikeusvaikutusten tarkentamisesta sähköisten hakemusten välisessä suhteessa. En näe muutoksessa ongelmia.

Hallintolain lisäksi kirjaamismenettelyssä esitetään sovellettavaksi lakia sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (MK 6:14). Muutosesitys on perusteltu ja yhteydessä useisiin ehdotettuihin maakaaren muutoksiin. Laki sähköisestä asioinnista tuli voimaan jo vuonna 2003, ja sitä on kehitetty jatkuvasti. Lain mukainen sähköinen menettely on ollut jatkuvan kontrollin kohteena.

Kirjaamisessa on eräin osin otettu käyttöön kirjaamishakemusten automaattinen käsittely. Kirjaamismenettelyn osalta esitetään poikettavaksi eräissä suhteissa hallintolain sääntelystä, joka koskee automaattisen ratkaisun hakijan oikeussuojaa. Maakaaren mukaisessa kirjaamismenettelyssä ei ole käytössä oikaisuvaatimusta ei siihen rinnastuvaa menettelyä. Päätös tehdään rekisterimerkinnällä. Näin ollen maakaareen ehdotetaan uutta säännöstä (MK 6:9 a), jonka mukaan eräissä suhteissa poiketaan hallintolain sääntelystä. Hallintolain 53 f.1:n mukaan automaattisen ratkaisun edellytyksenä on, että luonnollinen henkilö, johon ratkaisu kohdistuu, voi kaikilta osin vaatia siihen oikaisua maksutta tämän lain 7 a luvun mukaisella oikaisu- tai siihen rinnastuvalla vaatimuksella. Maakaarta koskevan muutosesityksen mukaan tätä edellytystä oikaisu- tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta ei sovellettaisi kirjaamisasiaan, joka tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti, eikä muun viranomaisen ilmoitukseen, joka merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin MK 7:1.2:n mukaisesti. Toisaalta poikkeusta ei sovelleta ensiksi mainittuun (kirjaus hakemuksen mukaisesti), jos muu asiaan osallinen on vastustanut asian ratkaisemista hakemuksen mukaisesti. Muutosehdotus, vaikka se rajoittaa lähtökohtana olevaa hallintolain mukaista oikaisu- tai siihen rinnastuvaa muutosvaatimusoikeutta, ei loukkaa hakijan oikeuksia tai rajoita niitä liikaa.

Kirjaamisessa tapahtuneen asiavirheen korjaamista esitetään helpotettavaksi (MK 8:1.2). Nykyään asiavirheen korjaaminen edellyttää suostumusta niiltä, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee. Uudeksi pääsäännöksi esitetään, että luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan suostumusta ei tarvita, jos virhe on ilmeinen. Toisaalta, jos virheen korjaaminen heikentää muun kuin edellä mainitun henkilön oikeutta, viimeksi mainitun henkilön suostumus tarvitaan.

Osana teknistä kehitystä sitä koskeva terminologia muuttuu. Muutosta on seurattava myös lainsäädännössä. MK 9 a:4.2:n maininta ”teknisen käyttöyhteyden avulla” esitetään muutettavaksi ilmaukseksi ”teknisen rajapinnan välityksellä”. Kysymys on vain terminologian täsmentämisestä.

Sähköisen kiinteistönkaupan sääntely (MK 9 a:9.1) on osoittautunut eräin osin epäselväksi. Selvennyksen vuoksi ja muutosehdotuksen mukaan, jos ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, luonnos palautuu ensin myyjän hyväksyttäväksi. Kysymys on epäselvyyden poistamisesta maakaaren em. säännöksessä sekä kirjaamiskäytännössä jo omaksutun ja hyvin perustellun tulkinnan kirjaamisesta maakaareen. Asiallisesti kysymys on em. lainkohdan epäselvyyden poistamisesta.

Sähköistä kaupankäyntijärjestelmän sääntelyä esitetään kehitettäväksi siten, että maakaaressa mainittaisiin, että järjestelmässä voidaan tarjota palveluja maakaaren 14:1 ja 3 säännöksissä tarkoitettujen erityisten oikeuksien, eli kirjaamiskelpoisten oikeuksien sekä kiinteistön hallinnan jakamista, perustamista ja muuttamista koskevien sopimusten tekemiseksi (esitetty uusi MK 9 a:14 a). Tämä palvelu on ollut käytössä sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttöön ottamisesta alkaen, joten esitetty sääntely selventää tilannetta. Asiallisesti ottaen kysymys ei ole sähköisen menettelyn laajentamisesta vaan jo kehittyneen käytännön huomioimisesta maakaaressa.

Ehdotetussa muutoksessa MK 12:1:ään näen oikeudellisen ongelman. Lainhuudatuksen sujuvoittamiseksi ja helpottamiseksi ehdotetaan, että lähtökohtaisesti (pääsääntöisesti) luovutaan alkuperäisen kauppakirjan tai muun saannon perusteena olevan saantokirjan alkuperäisen tai sen kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistaman jäljennöksen esittämisestä lainhuudatuksessa (ks. ja vrt. nykyinen MK 12:1.1). Toisaalta kirjaamisviranomainen voisi pyytää alkuperäisen saantokirjan tai sen oikeaksi todistetun jäljennöksen. Esityksen mukaan pyyntö on tarpeen esimerkiksi, kun on esitetty väite saannon laillisuudesta tai kysymys on testamentista. Testamentin osalta kysymys voi olla tilanteesta, jossa testamentin tekijä on hävittänyt alkuperäisen testamentin ilmauksena siitä, että hän peruuttaa testamentin (ks. s HE 24/2024, s. 80 ja 81). Muutos ei käytännössä vaikuttaisi kaupanvahvistajan vahvistamien saantojen lainhuudatukseen, koska kaupanvahvistaja toimittaa kirjaamisviranomaiselle oikeaksi todistetun saantokirjan jäljennöksen, joka on jo rinnastettu alkuperäiseen kauppakirjaan. Tältä osin esitetty muutos on perusteltu, eikä se sivuuta sääntelyä kiinteistön kaupan määrämuotoisuudesta. Toisaalta testamentti ja muut saantokirjat, esimerkiksi perinnönjakosopimus tai pesänjakajan laatima jakokirja, joita kaupanvahvistaja ei ole vahvistanut, pitäisi jättää tämän sääntelyn ulkopuolelle. Lainhuudatuksessa on edelleen esitettävä selvitys saannon laillisuudesta, joka tarkoittaa myös laillista muotoa (ks. MK 12:1 nykyisessä ja esitetyssä uudessa muodossa). Kirjaaminen on korostetulla tavalla saannon laillisuuden kontrollia ja poikkeaa tässä suhteessa mm. verotuksesta ja maanmittaustoimituksista. Kirjaamismenettelyssä voidaan menetellä niin, että ensin lainhuutoa haetaan sähköisen yhteyden kautta, ja kirjaamisviranomainen pyytää myöhemmin erikseen esitettäväksi alkuperäisen saantokirjan, esimerkiksi testamentin, perinnönjakosopimuksen tai jakokirjan ennen kuin lainhuuto voidaan myöntää, niin kuin testamentin osalta hallituksen esityksessä on suunniteltukin.

Edellisen perusteella ehdotetuista lainmuutoksista MK 12:1.1:n ja 12:4.1:n osalta olisi luovuttava. Nämä säännökset tulisi jättää voimaan nykyisessä muodossaan.

Lainhuutohakemuksen lepäämään jättämistä koskevaa sääntelyä esitetään laajennettavaksi, kun kysymys on tilanteesta, jossa kiinteistö on hankittu perustettavan yhteisön lukuun (ks. esitetty MK 12:2.1/4). Nykyisin sääntely soveltuu vain perustettavaan osakeyhtiöön. Ehdotuksen mukaan se laajenisi koskemaan myös perustettavaa asunto-osakeyhtiötä, keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, osuuskuntaa, avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä ja säätiötä. Muutos olisi näin ollen linjassa edellä esitellyn MK 2:4:ää koskevan muutosesityksen kanssa.

MK 12:2.2 ehdotetaan myös muutettavaksi siten, että se on yhdenmukainen muutettavaksi ehdotetun MK 12:2.1/4:n kanssa. Esitetty muutos on perusteltu.

Mainінta alkuperäisen saantokirjan esittämisestä kuulutuslainhuudon yhteydessä esitetään poistettavaksi, koska edellä on esitetty pääsääntöisesti luovuttavaksi alkuperäisen saantokirjan esittämisestä lainhuudatuksessa (ks. MK 12:3). Toisaalta alkuperäisen saantokirjan esittämistä voidaan vaatia kuulutusmenettelyssä. Sen vuoksi kuulutuslainhuudon edellytykseksi esitetään sääntöä, jonka mukaan kuulutus myönnetään, jos hakijan esittämä selvitys saantonsa laillisuudesta on puutteellinen, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen. Esitetty muutos MK 12:3:ään voidaan jättää tekemättä, mutta toisaalta muutos voidaan tehdä, vaikka muutoksesta MK 12:1.1:n osalta luovuttaisiinkin.

Edellä kuvattu esitys alkuperäisen saantokirjan esittämisen pääsääntöisestä luopumisesta lainhuudatuksessa edellyttäisi myös lainhuutohakemuksen hylkäämistä koskevan maakaaren säännöksen (MK 12:4.1/1) muuttamisen. Säännöksen esitetyn uuden version mukaan hakemus on hylättävä, jos saantokirjaa tai kirjaamisviranomaisen erikseen vaatimaa alkuperäistä saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty. Jos esitetystä muutoksesta MK 12:1.1:n osalta luovutaan, myös tästä muutosesityksestä on luovuttava.

Kiinteistön kaksoisluovutuskollisiotilanteen sääntelyssä (MK 13:3.1) otettaisiin huomioon uusi lainhuutohakemuksen tarkempi vireille tulon ajankohta kellonajan mukaan (ks. edellä muutosesitys MK 6:3.1:iin). Myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensin, eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Jos molemmat tai kaikki kilpailevat hakemukset ovat tulleet vireille sähköisesti, etusijan saa se saanto, jonka lainhuutohakemus on tullut vireille aiemmin. Tältäkin osin kysymys on lainhuutohakemuksen vireille tulon oikeusvaikutusten tarkentamisesta ja kehittämisestä. Jos kilpailevien luovutusten lainhuutoja on haettu kirjallisesti tai osa niistä on haettu kirjallisesti, ja lainhuutoja on haettu samana päivänä, etusija saa aiempi luovutus. Näen hallituksen esityksen tältä osin ongelmattomana.

Erityisen oikeuden kirjaamisen osalta ehdotetaan kirjaamisvelvollisten ja sitä kautta kiinnitys- ja panttauskelpoisten erityisten oikeuksien piirin laajentamista (ks. MK 14:2.1 esitetyssä muutetussa muodossa). Maa-alueeseen kohdistuvan maanvuokra- tai muun määräaikaisen käyttöoikeuden lisäksi kirjaamisvelvollisuuden ja kiinnityskelpoisuuden piiriin tuotaisiin myös vesialueeseen kohdistuva käyttöoikeus. Tarve on syntynyt meri- ja muille vesialueille rakennettujen merivoimalaitosten myötä. Muutosesitys on perusteltu.

Kirjaamiskelpoista sopimusta kiinteistön hallinnan jakamisesta säänneltäisiin nykyistä tarkemmin, selkeämmin ja laajemmin (ks. MK 14:3). Kirjauksen käyttöala laajentuisi, ja kirjausten määrä voi lisääntyä. Kirjauksen perustana voisi olla yhteisomistajien sopimuksen lisäksi kiinteistön omistajan ilmoitus. On tavanomaista, että kiinteistön hallinta jaetaan ennen määräosien myyntiä, usein rakentamisvaiheessa. Jos hallinnanjakoa myöhemmin muutetaan, kirjausta on muutettava, ja muutos edellyttää kaikkien yhteisomistajien suostumuksen. Hallinnan jakaminen voisi koskea kiinteistön tai rakennuksen aluetta tai hallinnan ajankohtaa. Yhteisomistajien sopimus kiinteistöjen hallinnan jakamisesta voitaisiin kirjata usealle kiinteistölle, jos kaikki kiinteistöt ovat samojen yhteisomistajien omistuksessa ja jos sopimus koskee sen kohteena olevien kiinteistöjen hallinnan jakamista. Säännöksen otsikko muutettaisiin sen uuttaa sisältöä vastaavaksi.

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus MK 14:4:n mukaan ehdotetaan muutettavaksi siten, että nykyinen rajaus elinkeinotoimintaan poistettaisiin. Nykyisen em. säännöksen 1. momentin 1. kohta ehdotetaan jaettavaksi kahdeksi erilliseksi kohdaksi. 1-kohta koskisi edelleen esinettä, joka on tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin. Uusi 2-kohta koskisi esinettä, joka on kiinteistöllä vuokrasopimuksen tai siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Muutosehdotuksen mukaan sopimus voisi koskea esinettä, joka jo ennen sopimuksen tekemistä sijaitsee kiinteistöllä. Siten ns. *sale and lease -back* järjestely tulisi kirjauskelpoiseksi ja tehokkaaksi järjestelyksi. Tämä laajennus ilmenisi myös muutoksina MK 14:8 ja 14:10 säännöksissä. Nykyinen MK 14:4.1:n 2-kohta muuttuisi em. säännöksen 3-kohdaksi. Muutos on perusteltu, enkä näe ongelmaa siinä, että kirjaus tulisi mahdolliseksi myös yksityishenkilöiden omistamien kiinteistöjen osalta.

MK 14:7:ssä huomioitaisiin myös edellä tarkasteltu MK 14:3:ää koskeva esitetty muutos. Kirjattu ilmoitus tai hallinnanjakosopimus saisi positiivisen julkisen luotettavuuden. Muutos on perusteltu.

Samalla tavalla kuin kiinteistön kaksoisluovutuskollisiossa kilpailevien erityisten oikeuksien ja panttioikeuksien etusija määräytyisi hakemusten tarkan ajankohdan eli kellonajan mukaan, kun kilpailevat hakemukset on pantu vireille sähköisesti (uudistettava MK 14:8). Samalla MK 6:3.1 kumottaisiin tarpeettomana. Vastaavasti kuin kiinteän omaisuuden luovutuksen osalta näen tämän muutosesityksen perusteltuna ja ongelmattomana. Edellä esitetty MK 14:4:n mahdollisuus kiinteistöllä olevaa esinettä koskevan muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaamiseen edellyttää kuitenkin, että kirjaus voidaan tehdä vain parhaalle etusijalle. Kysymys on kiinteistön ja esineen välisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen määrittelystä ja oikeuksien kohteena olevan esineen rajoittamisesta, mikä vaikuttaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asemaan ja oikeuksien arvoon.

Nykyistä kirjaamiskäytäntöä seuraten MK 14:3:n mukaista hallinnanjakosopimuksen kirjaamista voisi hakea kukin yhteisomistaja itsenäisesti ja myös siinä tilanteessa, että hallinnanjakosopimuksen mukaan yhteisomistajien tulisi hakea kirjausta yhdessä. MK 14:9:n uudistaminen esitetyssä muodossa on perusteltu ja ongelmaton. Kysymys ei ole määrämuotoisesta sopimuksesta.

MK 14:10:n suostumuksia koskeva säännös esitetään muutettavaksi edellä esitettyjen muutosten vuoksi. Siinä otetaan huomioon 14:4.1:n 2-kohdan muuttuminen 3-kohdaksi. Säännöksessä otetaan huomioon myös 14:4.1/2 esitetty uusi mahdollisuus kiinteistöllä olevaa esinettä koskevan muulle

kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaamisesta. Kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suostumukset ovat tällöin tarpeen. Huomioon otetaan myös ehdotetut MK 2:11.3:n ja 17:1 a.1:n panttaamattomuussitoumusta koskevat säännökset. Panttaamattomuussitoumuksella suojatun myyjän tai luotonantajan suostumus tarvittaisiin hallinnanjakosopimuksen kirjaukselle, rakennusta tai laitetta koskevalle kirjaukselle ja ainesosien ja tarpeiston kirjaukselle.

Lainhuudatusta vastaavalla tavalla lepäämään jätetty erityisen oikeuden kirjaamishakemus tultaisiin ratkaisemaan viran puolesta, kun kanteen nostamiselle varattu aika on kulunut umpeen (esitetty uusi MK 14:11.2). Esitetyn uuden MK 14:11.3:n mukaan sama sääntö soveltuisi myös MK 4:4:ssä säädetyn käyttöoikeuden kirjaamiseen perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Jollei selvitystä käyttöoikeuden siirtymisestä perustetulle yhteisölle tai säätiölle ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, oikeus kirjattaisiin perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

Esityksen mukaan erityistä oikeutta koskevan alkuperäisen asiakirjan esittämättä jättäminen johtaisi kirjaamishakemuksen hylkäämiseen, kun kirjaamisviranomainen on edellyttänyt poikkeuksellisesti alkuperäisen asiakirjan esittämistä (esitetty uusi MK 14:12.2). Sääntelyä olisi syytä täydentää siten, että kirjaamisviranomaisen olisi vaadittava alkuperäisin asiakirjan esittämistä, kun kysymys on maanvuokrasta tai jäämistö- tai perheoikeudelliseen saantoon perustuvan erityisen oikeuden kirjaamisesta. Muotosääntely on tällöin pakottava.

MK 14:15.3 ehdotetaan muutettavaksi siten, että siihen lisätään säännös erityisen oikeuden kirjauksen poistamisesta kiinteistön omistajan hakemuksesta. Edellytyksenä on riittävä selvitys erityisen oikeuden lakkaamisesta. Voimassa oleva laki liittää tämän oikeuden vain kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa koskevaan kirjaukseen, mikä on osoittautunut puutteelliseksi.

Edellä todetulla tavalla maa-alueeseen kohdistuvan maanvuokra- tai muun määräaikaisen käyttöoikeuden lisäksi kirjaamisvelvollisuuden ja kiinnityskelpoisuuden piiriin tuotaisiin myös vesialueeseen kohdistuva käyttöoikeus. Tällöin on syytä säätää panttauksen edellytyksistä ja aineellisesta panttioikeudesta, joka kohdistuu vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen (MK 15:1.1 esitetyssä uudessa muodossa).

Maakaaren 16:2.3:iin esitetään muutos, joka on yhdenmukainen MK 14:3:n hallinnanjakosopimusta koskevan muutosesityksen kanssa. Kysymys voisi olla myös rakennuksen hallinnasta. Kiinteistön määräosaan kohdistuva kiinnitys estäisi koko kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen vahvistamisen. Vastaavalla tavalla kirjaus kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta estäisi koko kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen vahvistamisen.

Edellä kuvattu hakemusten vireille tulon ajankohdan ns. päiväperiaatteesta siirtyminen tarkempaan kellonajankohdan mukaiseen vireille tulon ajankohtaan ilmenisi myös kiinnitysten etusijaa koskevassa uudistettavassa sääntelyssä (MK 16:8.2). Sähköisesti haettujen kiinnitysten välinen etusijajärjestys määräytyisi kellonaikojen perusteella, mutta muuten sovellettaisiin päivämäärien mukaista etusijajärjestystä. Toisaalta samalla sähköisellä hakemuksella haettujen kiinnitysten

etusijajärjestys voidaan määrätä hakemuksessa samoin kuin kirjallisesti haettujen kiinnitysten osalta. Myös tältä osin muutosesitys on perusteltu.

Edellä kuvatulla tavalla säänneltäisiin kiinteistönkaupan ehdon muodossa perustettu *negative pledge* -tyyppinen *kovenanttijärjestely* (uudistettava MK 2:11). Sen mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja voisi sitoutua olemaan panttaamatta ostamaansa kiinteistöä ilman myyjän suostumusta. Kiinteistön elinkeinonharjoittajaomistaja voisi antaa vastaavan sitoumuksen luottosopimuksen yhteydessä tietyn yksilöidyn velkojan hyväksi (uusi MK 17:1 a). Sitoumus eli panttausrajoitus voitaisiin kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ao. kiinteistön kohdalle. Kirjauksesta alkaen se estäisi tehokkaasti uusien panttioikeuksien perustamisen. Tällaisia sitoumuksia on käytetty yrityksille myönnetyissä luotoissa, mutta niitä ei ole voitu toteuttaa oikeusvarmasti eli sivullisia sitovalla tavalla. Esitetty uusi sääntely on näin ollen tarpeellinen ja perusteltu.

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen velkavastuusuhteissa otettaisiin myös huomioon sähköisesti haettujen lainhuutojen välisen etusijajärjestyksen määräytyminen kellonajan mukaan, kun kysymys on pantatusta kiinteistöstä muodostetuista kiinteistöistä ja niiden välisestä vastuujärjestyksestä (muutettava MK 17:9.3). Tämä sääntelyn tarkennus on tarpeellinen ja perusteltu.

Maanvuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskevassa kiinnitysmenettelyssä otettaisiin myös huomioon se, että vesialueeseen kohdistuva käyttöoikeus voitaisiin pantata. Kiinnitys voitaisiin näin ollen vahvistaa myös vesialueeseen kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen (uudistettava MK 19:1.1). Kiinnityksen edellytykset olisivat samat kuin maa-alueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden osalta.

Muutosehdotuksen mukaan vesialueeseen kohdistuva tietynlainen käyttöoikeus tulisi MK 14:2:n mukaisesti kirjaamisvelvollisuuden alaiseksi. Myös ennen tämän lainmuutoksen voimaantuloa perustetut käyttöoikeudet tulisivat kirjaamisvelvollisuuden alaisiksi. Esitettyjen lainmuutosten esitettyjen voimaantulosäännösten mukaan niiden kirjaamista olisi haettava kahden vuoden kuluessa lainmuutoksen voimaantulosta.

Lakia kaupanvahvistajista koskevat muutosesitykset

Kaupanvahvistajina toimivat henkilöt virkansa puolesta (tietyt laissa kaupanvahvistajista luetellut viranhaltijat) ja hakemuksesta määrätyt kaupanvahvistajat. Viime aikoina käytännössä n. 90 % kiinteän omaisuuden luovutuksista on vahvistettu hakemuksesta määrättyjen vahvistajien toimesta. Viimeksi mainittuja koskee edellytys kaupanvahvistajapalveluiden riittävästä saatavuudesta. Tästä edellytyksestä esitetään luovuttavaksi. Kaupanvahvistajaksi määräämisen henkilökohtaiset edellytykset määriteltäisiin myös uudella tavalla. Määrättävällä henkilöllä tulisi olla riittävä asiantuntemus ja henkilökohtaiset ominaisuudet tehtävän hoitamiseen sekä tehtävän hoitamiseen tarvittavat välineet ja järjestelmät käytettävissä (muutettava 2 §).

Luovutuksen vahvistamisen esteitä esitetään säänneltäväksi aiemmasta poiketen (muutettava 3 §). Nykyään luovutusta ei saa vahvistaa, jos kaupanvahvistajalla on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Ao. säännöksen uuden muotoilun mukaan luovutusta ei saa vahvistaa, jos

on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Kaupanvahvistajat pystyvät hyvin harvoin havaitsemaan luovutuksen aineellista pätemättömyysperustetta. Käytännössä ainoastaan vahvistamisen yhteydessä esille nostettu tai ilmi tullut, yleensä sopijaosapuolen henkilöön liittyvä pätemättömyysperuste voi olla esteenä vahvistamiselle.

Kaupanvahvistajan valvontaa esitetään säänneltäväksi tarkemmin (muutettava 7 §). Uudistetun sääntelyn mukaan kaupanvahvistajaan sovellettaisiin rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Lisäksi lisättäisiin viittaus vahingonkorvausvastuuseen vahingonkorvauslain mukaan.

Esitetyt muutokset lakiin kaupanvahvistajista ovat perusteltuja.

Lakia huoneistotietojärjestelmästä koskeva muutosesitys

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:ään esitetään lisättäväksi uusi 5. momentti. Siinä poikettaisiin hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön mukaisesta oikeussuojaedellytyksestä. Kirjaamisasioissa ei ole käytössä oikaisuvaatimusta tai siihen rinnastuvaa keinoa. Kirjaamisviranomaisen tulisi muilta osin täyttää hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevat vaatimukset. Siksi hallintolain 53 f.1 §:ssä määrättyä edellytystä oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta ei sovellettaisi oikeuden tai rajoituksen merkitsemiseen kirjaamisessa tai osakehuoneistorekisteriin, kun asia ratkaistaan hakijan vaatimuksen mukaisesti ja rekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan suostumuksen perusteella. Sama koskisi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 7 §:ssä tarkoitetun seikan merkitsemistä huoneistotietorekisteriin viranomaisen tai tuomioistuimen ilmoituksesta. Em. menettelyä ei kuitenkaan sovellettaisi, jos muu asianosainen vastustaa asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti. Esitetty sääntely olisi yhdenmukainen suhteessa maakaareen ehdotettuun uuteen 6:9 a säännökseen, jonka mukaan eräissä suhteissa poiketaan hallintolain sääntelystä ja joka on esitelty edellä.

Esitetty muutos lakiin huoneistotietojärjestelmästä on tarkoituksenmukainen ja perusteltu.
