

LAINSÄÄDÄNTÖKATSAUS

MAANMITTAUSLAITOKSEN DIGIPÄIVÄ
6.5.2019

MAANMITTAUSNEUVOS MARKKU MARKKULA



SISÄLTÖ

- Sähköistä asiointia edistetty lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpidossa
- Kolmiulotteiset kiinteistöt 1.8.2018 käyttöön asemakaava-alueilla
- Viraston tai kunnan sähköinen ilmoitustaulu käyttöön 1.1.2020
- Vahvistetaan *kansalaisten oikeutta valvoa ja päättää* itseään koskevien tietojen käytöstä samalla varmistaen tietojen sujuva siirtyminen viranomaisten välillä; GDPR, saavutettavuusdirektiivi, uusi julkishallinnon tiedonhallintalaki
- Kokonaisturvallisuuslakipaketti 1.1.2020 voimaan
- Pienempiä lakimuutoksia, joilla on merkitystä lainhuudatuksessa ja kiinnittämisessä
- Ehdotettavia lakimuutoksia uudelle eduskunnalle
 - mm. alkuperäisen saantoasiakirjan esittämisvelvoite lainhuudatuksessa ei kuulu ns. digitaaliseen maailmaan.

SÄHKÖISEN ASIOINNIN EDISTÄMINEN

Laki maakaaren muuttamisesta (418/2016) tuli voimaan 1.6.2017

- Uusista kiinnityksistä on annettu 1.6.2017 lukien vain sähköisiä panttikirjoja.
- Sähköisiä panttikirjoja ei enää muuteta hakemuksesta kirjalliseen muotoon.
- Lisäksi kiinnityksiä muutettaessa kirjaamisviranomaisen muuttaa kirjalliset panttikirjat sähköiseen muotoon.
- **Vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei voida enää vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäkauden jälkeen käyttää uuden panttioikeuden perustamiseen.**
- Maakaareen on tullut myös muita muutoksia, jotka muun muassa edistävät vanhojen kirjallisten panttikirjojen niin sanottua massamuuntamista (*massakonversiota*) sähköisiksi. Massakonversio tehtiin lähinnä luottolaitoksia koskien syksyllä 2017.
- Sähköisen kiinteistökaupan (KVP) edistäminen myös vastaisuudessa.

VIRANOMAISSA PÄÄSÄÄNTÖNÄ TIEDOTTAMINEN SÄHKÖISENÄ VIESTINÄ; SÄHKÖINEN ILMOITUSTAULU

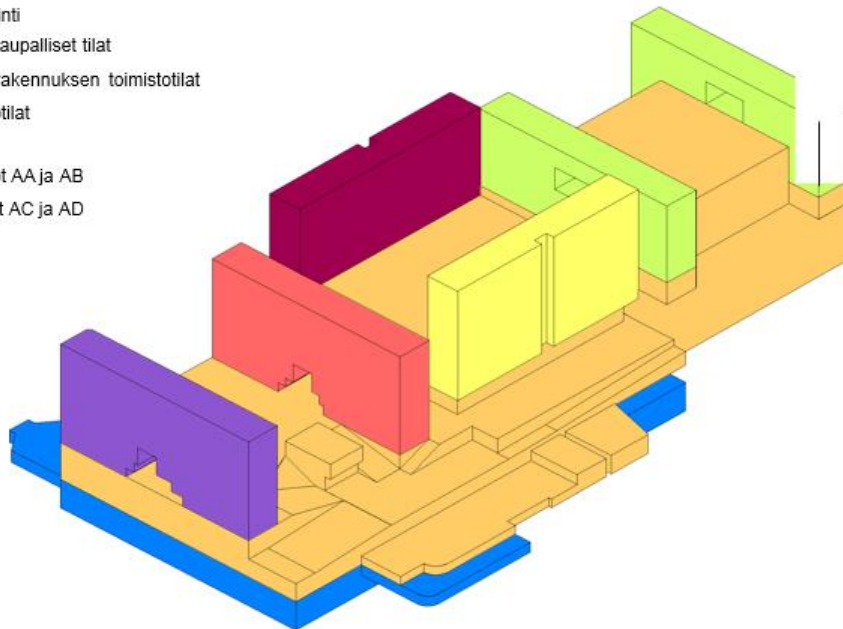
- Ns. KaPA –laissa viranomaiset ja oikeushenkilöt veloitetaan käyttämään digitaalista viestinvälityspalvelua Suomi.fi. Vastaisuudessa viranomaistiedotteet, kuten kiinteistötoimituskutsut tai kuulemiset, pyritään toimittamaan sähköisesti myös luonnollisille henkilöille.
- Hallintolain (62 §) muutoksella valtion viraston tai kunnan sähköinen ilmoitustaulu tulee tiedoksiantomenettelyyn 1.1.2020 lukien; 432/2019.

MUITA UUSIA LAKEJA (MMM)

- Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostaminen tuli voimaan 1.8.2018 alkaen
 - 3D -kiinteistöjä tulee rakennuspaikoiksi vain asemakaava-alueille, joilla on sitova tonttijako
 - 3D -kiinteistöt rinnasteisia perinteisiin kiinteistöihin. Mm. ulosmittaus jne.
 - 3D -kiinteistöjen ei tarvitse yhtyä peruskiinteistöjen (2D) rajoihin
 - KMA:sta, KRA:sta ja MRA:sta on myös muutettu 1.8.2018 alkaen

TRIPLA – TOTEUTUKSEN VAIHEET

- P- lohko/ pysäköinti
- D K-T-81- lohkot/ kaupalliset tilat
- D S- lohko/ asemarakennuksen toimistotilat
- B- lohko/ toimistotilat
- D H- lohko/ hotelli
- A- lohko/ asunnot AA ja AB
- A- lohko/ asunnot AC ja AD



KOKONAISTURVALLISUUSLAKIPAKETTI; VOIMAAN VUODEN 2020 ALUSTA

- Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta, 470/2019; EU- ja ETA –alueiden ulkopuoliset kiinteistön hankinnat lupatarkasteluun
 - VN:n asetus lupahakemuksen sisällöstä tulossa
 - Maakaareen mahdollisuus jättää hakemus lepäämään, 471/2019
- Laki valtion etuostosta eräillä alueilla, 469/2019
 - Etuoston kohdealueista säädetään VN:n asetuksella
- Kaupanvahvistajan on ilmoitettava ostajan tai luovutuksen saajan kansallisuus
 - KHR -lain 4 § koskee ns. KVP- eli sähköisiä kiinteistöluovutuksia
- Kokonaisturvallisuutta koskeva lunastuslaki voimaan 1.1.2020, 468/2019
 - Maanmittauslaitos toteuttaa lunastuksen toimituksella

KIRJAAMISEEN LIITTYVIÄ MUUTOKSIA (1)

- Lisättiin perintökaareen 1.1.2016 uusi 23 a luku, 1595/2015, joka koskee perinnönjaon jälkikäteistä oikaisua ja pesästä saadun omaisuuden palautusvelvollisuutta (HE 72/2015 vp)
 - Muutos liittyi **isyyslain** (11/2015) säätämiseen ja erityisesti sen 67 §:ään, jonka mukaan on mahdollista, että lapsella on oikeus perintöön isänsä jälkeen, vaikka kysymys olisi avioliiton ulkopuolella ennen 1 päivänä lokakuuta 1976 syntyneestä lapsesta ja vaikka isyys on tunnustamisen sijasta vahvistettu tuomioistuimen päätöksellä
 - Jos perinnönjako oli jo toimitettu ennen kuin lapsen perintöoikeus vahvistettiin, lapsella on oikeus vaatia perinnönjaon oikaisua ja tarpeen vaatiessa omaisuuden palauttamista pesään
 - **Jälkikäteinen perinnönjaon oikaisumahdollisuus** koskee myös muita tilanteita, joissa jaossa on sivuutettu joku perillinen tai yleistestamentin saaja (eli pesän osakas)

KIRJAAMISEEN LIITTYVIÄ MUUTOKSIA (2)

(perintökaari, jatkoa)

- Oikaisumahdollisuus koskee myös ositusta ja ”avoerolaissa” tarkoitettua hyvitystä
- Mahdollisesti jo lainhuudatettu kiinteistö voi tulla palautettavaksi pesään
- Muutoksella ei kuitenkaan ole suoria vaikutuksia itse kirjaamismenettelyyn; sen sijaan vaikutuksia on enemmänkin kiinteistöjä koskevaan sivullissuojasääntelyyn
- Sinällään on kuitenkin hyvä olla tietoinen tällaisesta oikaisumahdollisuudesta ja siitä, että jo tehtyä jakoa voidaan oikaista näissä tapauksissa perinnönjaon muodossa eli ei edellytetä MK 2:1:n noudattamista, vaikka oikaisu kohdistuisi kiinteään omaisuuteen

KIRJAAMISEEN LIITTYVIÄ MUUTOKSIA (3)

KANSAINVÄLISTEN PARIEN AVIOVARALLISUUSSUHTEITA KOSKEVAN EN:N ASETUKSEN VOIMAAN SAATTAMINEN SUOMESSA

- Asetusten 29 artikloissa säädetään esineoikeuden muuntamisesta.
- Jos henkilö vetoaa esineoikeuteen, johon hänellä on oikeus avioliiton tai rekisteröidyn parisuhteen varallisuus oikeudellisiin vaikutuksiin sovellettavan lain nojalla, mutta sen jäsenvaltion lainsäädännössä, jossa oikeuteen vedotaan, ei tunneta vastaavaa esineoikeutta, sanottu oikeus on mainittujen artiklojen mukaan tarvittaessa ja mahdollisuuksien mukaan muunnettava lähinnä vastaavaksi kyseisen jäsenvaltion lain mukaiseksi esineoikeudeksi.
- Hallituksen esitykseen 190/2018 ei sisälly esineoikeuden muuntamista koskevia täydentäviä säännöksiä, mutta esityksen perusteluissa käsitellään tilanteita, joissa vieraan valtion lakiin perustuvan esineoikeuden muuntaminen Suomen lain mukaiseksi oikeudeksi voi ajankohtaistua.
- Esityksessä arvioidaan, että useimmiten esineoikeuden muuntaminen ajankohtaistuu haettaessa oikeuden kirjaamista maakaaren säännösten nojalla, jolloin esineoikeuden muuntamisesta päättää kirjaamisviranomainen eli Maanmittauslaitos.
- Voimaan 29.1.2019.

KIRJAAMISEEN LIITTYVIÄ MUUTOKSIA (4)

- Yhdistyslain muuttaminen
 - L 497/2016, joka tuli voimaan 1.7.2016 (HE 33/2016)
 - Muutoksia yhdistyksen selvitys- ja purkamismenettelyyn
 - Vaikutuksia kirjaamismenettelyyn, kun haetaan lainhuutoa puretulta yhdistykseltä saatuun kiinteistöön tai kun selvitysmenettelyn aikana taikka sen jälkeen luovutetaan yhdistyksen kiinteätä omaisuutta
 - Mahdollistettiin myös säännöllinen viranomaisaloitteinen yhdistysrekisteristä poistaminen
 - Yhdistysrekisterin pitäjä voi poistaa rekisteristä toimimattoman yhdistyksen
 - Yhdistyksen kiinteistöomistukset voivat tällöin jälkikäteen tuottaa haasteita myös kirjaamismenettelyyn
 - Rekisteristä poistamisen oikeusvaikutusten sääntelyllä myös merkitystä

KIRJAAMISEEN LIITTYVIÄ MUUTOKSIA (5)

- Avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain muuttaminen
 - L 1444/2015, joka tuli voimaan 1.1.2016 (HE 17/2015 vp.)
 - Muutettiin mm. 1 luvun 2 §:ää niin, että yhtiö syntyy **vasta rekisteröinnillä**; ei vielä yhtiösopimuksen allekirjoittamisella
 - Erittäin tärkeä muutos on myös se, että 1 lukuun lisättiin 3 a - 3 c §, joissa säädetään toimimisesta rekisteröimättömän yhtiön puolesta
 - Aikaisemmin on ollut epäselvää, miten menetellään, kun kiinteistö on ostettu perustettavan avoimen yhtiön / ky:n lukuun

KIRJAAMISEEN LIITTYVIÄ MUUTOKSIA (6)

- Varainsiirtoverolain muuttaminen, 878/2017, joka tuli voimaan 1.1.2018 (HE 109/2017 vp.)
 - Lisättiin lain 4 §:ään uusi 5 momentti sekä lain 29 §:ään uusi 2 momentti
 - Jos luonnollinen henkilö on siirtänyt kiinteistön osakeyhtiöön tuloverolain 24 §:ssä tarkoitetussa toimintamuodon muutoksessa (esim. maataloustoiminnan yhtiöittäminen), siirrosta ei mene 4 §:n 4 momentin mukaista veroa
 - Uusi verovapausperuste, joka edellyttää, että kun on tapahtunut kiinteistön luovutus pääomansijoituksena osakeyhtiöön ja kun osakeyhtiön puolesta lainhuutoa haettaessa vedotaan tuloverolain 24 §:ään, kirjaamisviranomaisen olisi tutkittava TVL 24 §:n soveltamisedellytykset
 - Onneksi saimme lausuntovaiheen yhteydessä aikaan sen, että varainsiirtoverolain 29 §:ään otettiin uusi 2 momentti, jolla lievennettiin kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta huomattavasti samalla, kun vältettiin asiassa se, että aina olisi ollut pyydettävä lausuntoa verottajalta

KIRJAAMISEEN LIITTYVIÄ MUUTOKSIA (7)

- Euroopan Unionin eIDAS -asetuksen suora sovellettavuus jäsenvaltiossa sekä siihen liittyvä vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetun lain (ns. tunnistuslain) muuttaminen samoin kuin sähköisestä viestinnästä viranomaistoiminnassa annetun lain (ns. sähköasiointilain) muuttaminen, 533-534/2016) ja lisäksi mm. maakaaren MK 9a luvun 1:n 1 momentin muuttaminen; voimaan 1.7.2016 (HE 74/2016 vp.).
 - Tunnistuslaista poistettiin sähköiseen allekirjoitukseen liittyvät pykälät
 - Sähköisten allekirjoitusten osalta noudatetaan nyt suoraan eIDAS-asetusta
 - Tunnistuskilpiin tehtiin myös eräitä muita muutoksia
 - Näillä kaikilla on merkitystä sähköiseen kiinteistönvaihdantaan sekä sähköiseen asiointiin myös kirjaamismenettelyssä, vaikka sähköistä allekirjoitusta koskevat eIDAS -asetuksen artiklat ovat hyvin saman sisältöisiä kuin tunnistuslain vastaavat pykälät aikaisemmin
 - Lailla 536/2016 muutettiin maakaaren 9a:1.1, niin että säännöksessä oleva viittaus vastaa uutta sääntelyä.

MAHDOLLISESTI EHDOTETTAVIA LAKIMUUTOKSIA EDUSKUNNALLE

- Varainsiirtoveron maksamisen sähköinen tarkistaminen lainhuutoasioissa
- Automaattisen päätöksen teon sääntely lainhuuto- ja kiinnitysasioissa
- Lainhuudatusmenettelyn ja ns. HTJ –menettelyn vähittäinen yhdenmukaistaminen – Lh. myyjän suostumuksella?
- Perunkirjoituksen, perinnönjaon ja osituksen digitalisoinnin edistäminen lainsäädännöllä; paperidokumentit haasteena
- Alkuperäisen paperiasiakirjan esittämisvelvoite huudatuksessa?
- Kiinteistöverotuksen muutospaketti annettaneen seuraaville valtiopäiville

KIITOKSIA MIELENKIINNOSTA

