

Lakivaliokunnan mietintö n:o 27 hallituksen esityksestä maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Eduskunta on 21 päivänä kesäkuuta 1994 lähettänyt lakivaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi otsikossa mainitun hallituksen esityksen n:o 120.

Valiokunta on samassa yhteydessä ottanut käsiteltäväksi eduskunnan 30 päivänä toukokuuta 1991 lakivaliokuntaan lähettämän ed. S.-L. Anttilan ym. lakialoitteen n:o 41 laiksi avioliittolain 38 §:n muuttamisesta.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina lainsäädäntöneuvos Marjut Jokela oikeusministeriöstä, hallitusneuvos Maija-Leena Sarkko valtiovarainministeriöstä, oikeusneuvos Juhani Wirilander korkeimmasta oikeudesta, käräjätuomari Matti Kalske Helsingin käräjäoikeudesta, kuluttaja-asiamies Erik Mickwitz kuluttaja-asiamiehen toimistosta, henkikirjoittaja Olli-Pekka Siro Helsingin kihlakunnan rekisteritoimistosta, maanmittausneuvos Pauli Karvinen maanmittauslaitoksesta, osastopäällikkö Ilkka Kaartinen ja kiinteistölakimies Timo Härmälä Helsingin kaupungin kiinteistövirastosta, lakimies Tapio Nevala ja toimitusjohtaja Kirsi Kaario Suomen Kiinteistönvälittäjien Liitosta, puheenjohtaja, kaupunginvouti Pekka Louekoski Suomen Kaupunginvoutien yhdistyksestä, nimismies Kari Tiittula Suomen Nimismiesyhdistyksestä, johtaja Erkki Kontkanen Suomen Pankkiyhdistyksestä, asianajaja Reijo Savia Suomen Asianajajaliitosta, varatuomari Risto Airikkala Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK:sta, toimitusjohtaja, varatuomari Kari Kyttälä Maanomistajain Liitosta, osastopäällikkö, varatuomari Antti Maijala Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto TT:stä sekä professori Erkki Havansi ja professori Leena Kartio. Lisäksi valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon Suomen Kuntaliitolta.

Hallituksen esitys ja lakialoite

Hallituksen esitys

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi maakaari, jossa on säännökset kiinteis-

tön kaupasta ja muusta luovutuksesta, lainhuudosta ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta sekä kiinteistöpanntioikeudesta. Uudella lailla korvattaisiin vuoden 1734 lain maakaari, kiinnitysasetus vuodelta 1868 ja lainhuudatuslaki vuodelta 1930 sekä useita lähinnä lainhuudatus- ja kiinnitysmenettelyä koskevia säädöksiä.

Kiinteistön kauppa olisi edelleen tehtävä määrämudossa ja kaupan vahvistaisi kuten nytkin kaupanvahvistaja. Kauppakirjaan olisi otettava vain tietyt kaupan vähimmäisehdot. Kiinteistön kauppa voitaisiin tehdä myös ehdollisena. Muotomääräykset koskisivat myös tulevasta kaupasta tehtävää esisopimusta.

Kiinteistön virheellisuutta arvioitaessa olisi sopimuksen ohella ratkaisevaa se, onko myyjä antanut ostajalle riittävät ja oikeat tiedot kiinteistöstä. Virheen seuraamuksina tulisivat kysymyksen kaupan purku, hinnanalennus ja vahingonkorvaus. Maakaariehdotuksessa on säännökset myös muista sopimusrikkomuksista kuten kiinteistön hallinnan luovuttamisen ja kauppahinnan maksamisen viivästymisestä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattaisiin kiinteistön omistajatietojen lisäksi kaikki merkittävät kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitukset lukuun ottamatta kiinteistönjaotukseen liittyviä seikkoja. Lainhuudatuksen liitettäisiin oikeusvaikutuksia, jotka turvaavat kiinteistön luovutuksensaajaa ja hänen sopimuskumppaneitaan.

Lainhuudatusvelvollisuus koskisi kiinteistön ja sen määräosan saannon lisäksi myös määrälän saantoa. Määrälän lohkominen tulisi lainhuudatuksen jälkeen vireille ilman eri hakemusta, eikä saannon laillisuutta enää tutkittaisi kiinteistötoimituksessa. Myös kiinnityskelpoiset maanvuokraoikeudet ja niiden siirrot olisi kirjattava. Muiden erityisten oikeuksien kirjaaminen olisi vapaaehtoista.

Kirjaamisasiat käsiteltäisiin edelleen kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden kansliasassa. Hakijan velvollisuutta esittää erilaisia todistuksia vähennettäisiin. Viranomaisten tiedonhankinnassa ja ilmoitusten tekemisessä

käytettäisiin hyödyksi automaattista tietojenkäsittelyä.

Kiinteistön panttauksessa luovuttaisiin velkakirjojen kiinnittämisestä ja käyttöön otettaisiin erityinen panttikirja. Kiinnitys vahvistettaisiin kiinteistön omistajan hakemuksesta kiinteän rahamäärän suuruiseksi. Kiinnitystä ei enää tarvitsisi uudistaa.

Kiinnitys voitaisiin vahvistaa myös kiinteistön määräalaan. Taloudellisen kokonaisuuden muodostavat kiinteistöt voitaisiin eräin edellytyksin kiinnittää yhdessä.

Panttioikeus kiinteistöön syntyisi, kun kiinteistön omistaja antaa panttikirjan velkojalle saamisen vakuudeksi. Panttioikeus ei enää kohdistuisi määräalaan, joka ennen panttausta on luovutettu toisen omistukseen.

Maakaaren voimaannpanosta säädettäisiin erikseen lailla. Lisäksi useaan muuhun lakiin ehdotetaan tehtäviksi tarkistuksia. Uudet säännökset mahdollistaisivat sen, että velallinen voisi pakko-täytäntöönpanosta huolimatta eräissä tilanteissa säilyttää asuntonsa.

Uusi lainsäädäntö on tarkoitettu tulemaan voimaan noin vuoden kuluttua siitä, kun lait on hyväksytty ja vahvistettu.

Lakialoite

Lakialoitteessa ehdotetaan avioliittolain 38 §:n muuttamista siten, että puoliso ei saisi koskaan ilman toisen puolison suostumusta myydä maatilaa, jolla sijaitsee puolisoitten yhteinen koti.

Valiokunnan kannanotot

Yleisperustelut

Maakaariesitystä on yleisesti pidetty myönteisenä uudistuksena. Esitys perustuu huolelliseen valmisteluun, jossa oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden luoma vakiintunut käytäntö on hyvin otettu huomioon, mutta samalla sopeutettu nykyajan vaatimuksia vastaavaksi erityisesti määräalan oikeudellisen käsittelyn ja kiinteistön panttauksen osalta. Näin kiinteistökauppaa ja muuta luovutusta, lainhuutoa ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamista sekä kiinteistöpanntioikeutta koskevat osin 250 vuoden ikäiset säännökset saatetaan ajan tasalle. Uudistukset kuuluvat kansallisen lainsäädännön piiriin eikä Euroopan unioniin liittyminen aiheuta niihin muutostarpeita.

Uudet säännökset selkeyttävät kirjaamisviranomaisen eli alioikeuksien ja kiinteistönmuodostamisviranomaisen tehtävärajaa, helpottavat kiinteistöjen ja muiden alueiden omistajien ja erityisten oikeuksien haltijoiden selvittämistä sekä antavat nykyistä paremmat mahdollisuudet kiinteistötietojärjestelmän kehittämiseksi ja luotettavuuden parantamiseksi.

Hallituksen esityksen lähtökohta on, että oikeuslaitoksen ja maanmittauslaitoksen toimivaltasuhteet säilyvät ennallaan. Lakivaliokunta hyväksyy tämän ja puoltaa hallituksen esitykseen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä seuraavien huomautuksien ja muutosehdotuksien.

Automaattinen tietojenkäsittely

Esityksessä on hyödynnetty automaattisen tietojenkäsittelyn tuomat mahdollisuudet tietojenkäsittelyyn. Tällä voidaan nopeuttaa menettelyä, yksinkertaistaa säännöksiä ja saavuttaa kustannussäästöjä. Valiokunta pitää suotavana, että nämä muutokset, samalla kun ne helpottavat lainhuudon hakemista, olisivat omiaan yhtenäistämään alioikeuksien menettelyä kirjaamis- ja kiinnitysasioissa.

Valiokunnan mielestä atk:n monipuolisia mahdollisuuksia on käytettävä hyväksi myös oikeuslaitoksen tuottamien asiakirjojen, kuten lainhuuto- ja rasiustodistusten, ulkoasun kohentamiseksi.

Määräalaa koskevat säännökset

Maakaariuudistuksen ehkä merkittävin uudistus yksityisen kansalaisen kannalta on määräalan omistajan aseman lähentäminen koko kiinteistön omistajan asemaan niin pitkälle kuin se on mahdollista. Samalla määräalaa koskevat säännökset on koottu yhteen lakiin. Määräalaa koskevat pääsäännökset ovat seuraavat:

— Määräala on sellaisenaan välittömästi lainhuudatettava.

— Määräalan lohkominen tulee lainhuudatuksen perusteella ilman eri hakemusta viran puolesta vireille.

— Määräalan kiinnittäminen tulee mahdolliseksi.

— Määräalan myynnin jälkeen kantatilan uudet kiinnitykset eivät rasita määräalaa.

— Määräalan omistaja on suojattu kanta-kiinteistön omistajan ulosmittausvelkoja vastaan, koska kiinteistöä ennen ulosmittausta luovutetut määräalat eivät enää kuulu kantatilan ulosmittauksen piiriin.

— Ulosmitatusta kiinteistöstä voidaan tietäen edellytyksin myydä pakkohuutokaupassa määrääla.

Uusien säännösten johdosta määräälan omistajan oikeussuoja paranee nykyisestä olennaisesti. Samalla voidaan luopua ostajan suojaksi myönnetystä määräälan erottamisoikeuden kiinnityksestä sekä myyjän turvana olevasta maksamattoman kauppahinnan salaisesta panttioikeudesta, koska tämä voidaan korvata joko kauppa-kirjaan sisältyvällä omistuksenpidätysehdolla tai määräälan kiinnittämiseen perustuvalla panttioikeudella.

Toisaalta säännökset asettavat määräälan omistajille uusia velvoitteita ja vaatimuksia. Siirtymäsäännösten mukaan ennen maakaaren voimaantuloa hankitut määräälat on huudatettava kahden vuoden kuluessa uuden lain voimaantulosta. Määräälan omistaja ei saa luottaa siihen, että viran puolesta tapahtuvan lohkomisen myötä syntyvällä uudella kiinteistöllä on rakennusoikeutta. Rakennusoikeus määräytyy ao. rakentamissäännösten kuten kaavan tai rakennusjärjestyksen mukaan. Tämä perusrakennusoikeuteen liittyvä muutos on tehty jo vuonna 1990, mutta on vasta tulossa yleiseen tietoisuuteen erityisesti sen vuoksi, että eduskunnassa nyt samanaikaisesti käsiteltävänä oleva hallituksen esitys n:o 227 kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamiseksi selkeyttää näitä säännöksiä ja periaatteita.

Valiokunta pitää tärkeänä, että määräälaa koskevista säännösmuutoksista järjestetään maakaaren voimaan tullessa yleisölle suunnattu tiedotuskampanja julkisissa tiedotusvälineissä. Lisäksi on välttämätöntä, että maan ostajia informoidaan uusista oikeuksista ja velvollisuuksista.

Valiokunta edellyttää, että kaupanvähvistajat velvoitetaan antamaan erityisesti määräälan ostajille riittävät ohjeet maakaaren uusista säännöksistä kuten myyjän tiedonantovelvollisuudesta ja ostajan intressissä olevasta selontteovelvollisuudesta, lainhuudon hakemisvelvollisuudesta sekä muista vastaavista seikoista.

Leimaveroa koskevat säännökset

Hallituksen esitykseen ei sisälly maakaaritoimikunnan kaavailemia uusia säännöksiä leimaveron perinnästä ja määrästä. Tarkoitus on antaa tätä koskeva esitys eduskunnalle ennen maakaaren voimaantuloa. Leimaverosäännökset oh-

jaavat huomattavassa määrin lainhuudon hakijoiden ja kiinnityksen hakijoiden käyttäytymistä. Turhien ruuhkatilanteiden välttämiseksi kärkeä-oikeuksien kanslioissa maakaaren voimaantulovaiheessa on välttämätöntä, että uusia leimaverosäännöksiä koskeva esitys annetaan eduskunnalle hyvissä ajoin.

Leimaverosäännöksillä on merkittävä vaikutus siihen, kuinka pian kaupan jälkeen lainhuutoa haetaan. On ostajan edun mukaista hakea lainhuutoa mahdollisimman pian. Nykyinen leimaveron kantotapa ja veron määrä vaikuttavat hidastavasti lainhuudon hakijan toimintaan. Nykyinen järjestelmä on sen sijaan valtion fiskaalisten intressien kannalta hyvä, koska verojäämiä ei kerry. Valiokunnan mielestä uusien leimaverosäännösten valmistelussa on kaikin tavoin pyrittävä sovittamaan yhteen niin hakijan kuin oikeus- ja veroviranomaisten intressit. Valmistelussa on muistettava, että panttikirjan käyttöönotto on luonteeltaan tekninen uudistus, jota ei saa käyttää tekosyynä leimaverotuksen kiristämiseen.

Valiokunta kiinnittää huomiota myös maanvuokrasopimusten leimaverotuksen uudistamis- ja yhtenäistämistarpeeseen. Maakaariuudistuksen myötä maanvuokraoikeuksien kirjaaminen siirtyy tuomioistuimiin, mutta maanvuokrasopimusten leimaverotus jää edelleen kaupunkien tehtäväksi. Tämä aiheuttaa kaksinkertaisen työn niin asiakkaille kuin viranomaisillekin. Vuokraoikeuden siirron rekisteröinnin edellytykset pitää tutkia ensin kärkeäoikeudessa ja sen lisäksi kunnallisessa viranomaisessa leimaveron määräytymisperusteiden selvittämiseksi. Menettelyä on syytä yksinkertaistaa.

Uudistuksen voimaantulo

Tämän uuden lainsäädännön toimeenpanoa varten tarvitaan riittävän pitkä aika, jotta uudistuksen vaatimat resurssit saadaan käyttöön, tietojärjestelmät muutetuiksi ja koekäytetyiksi sekä lainkäyttö- ja maanmittaushenkilöstö koulutetuksi ja perehdytetyksi uusiin säännöksiin ja uusiin järjestelmiin. Käytännön syistä on myös välttämätöntä, maanmittauslaitoksille aiheutuvien huomattavien häiriöiden ja tarpeettoman suurien lisäkustannusten välttämiseksi, että uusi maakaari ja uusi kiinteistönmuodostamislaki (HE 227) tulevat voimaan samanaikaisesti. Kiinteistönmuodostamislain osalta on lisäksi otettava huomioon, että lain voimaantulo ei saa osua maastotyökaudelle. Nämä näkökohdat huo-

mioon ottaen lait voidaan valiokunnan saaman selvityksen mukaan saattaa voimaan 1 päivänä tammikuuta 1997.

Yksityiskohtaiset huomautukset

1. Maakaari

2 luku. Kiinteistön kauppa

1 §. Kauppakirjan muoto. Pykälän mukaan kauppakirja on edelleen tehtävä määrämuotoisena siten, että kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike.

Muotovaatimuksia on kevennetty nykyisiin säännöksiin verrattuina, koska oikeuskäytännössä ei nykyäänkään ole voitu pitää kiinni lain tiukoista muutosäännöksistä. Vaikka muotovaatimukset on rajattu vain oleellisimpiin seikoihin, niiden keventämisellä ei kuitenkaan ole tarkoitus muuttaa nykyistä käytäntöä, joissa kaupan ehdot pyritään yksityiskohtaisesti sopimaan kauppakirjassa.

Muotomääräysten muuttaminen vaikuttaa kunnan etuosto-oikeuden käyttämissääntöön. Sen vuoksi hallituksen esityksessä ehdotetaan samalla etuostolain 2 §:ää muutettavaksi niin, että myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, josta hän ei ole kehotuksesta huolimatta ilmoittanut kunnalle ja josta kunta ei muutoinkaan ole tiennyt. Etuostolain 2 §:ään lisätään myös säännökset siitä, miten kaupan ehdot voidaan selvittää.

Kunnat ovat arvostelleet muutosta sen vuoksi, että se lyhentää kunnalliselle päätöksenteolle varattua ennestäänkin lyhyttä aikaa, ja esittäneet määrärajan pidentämistä.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan etuosto-oikeutta käytetään vain vajaassa promillessa kaikista kiinteistökaupoista. Kun etuosto aika on kiinteistön ostajan kannalta hankala — ostaja ei esimerkiksi voi saada sinä aikana kiinnityksiä — valiokunta ei pidä etuostoajan pidentämistä tässä vaiheessa asianmukaisena. Valiokunta katsoo, että säännöksen toimivuutta tulee ensin seurata ja sitten, mikäli epäkohtia ilmenee, ryhtyä säännösten muuttamiseen.

6 §. Kaupanvahvistaja. Pykälän 3 momentin mukaan kaupanvahvistajan suoritteista perittävistä maksuista ja matkakustannusten korvauksesta säädetään asetuksella. Virkamiehen on tillettävä maksu valtiolle tai kunnalle.

Säännös muuttaa nykyistä tilannetta siten, että kaupanvahvistajina toimivat virkamiehet eivät enää saa kaupanvahvistajan palkkiota itselleen. Sen sijaan tuomioistuimen määräämät kaupanvahvistajat saavat edelleen pitää maksun.

Nykyinen järjestelmä, jossa kaikki kaupanvahvistajat ovat saaneet palkkion, on osaltaan mahdollistanut kiinteistökauppojen tekemisen kaupan osapuolille sopivaan aikaan, virka-ajan ja -paikan ulkopuolella. Valiokunnan mielestä uuteen maksujärjestelmään siirtyminen ei saa vaikeuttaa kaupanvahvistusta käytännössä. Sen vuoksi on tarpeen, että kaupanvahvistajina toimiville virkamiehille maksettavista korvauksista sovitaan virkaehtosopimuksin.

17 §. Laatuvirhe. Pykälän mukaan kiinteistössä on laatuvirhe muun muassa silloin, kun myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiotuun käyttöön.

Säännöstä on pidetty liian tulkinnanvaraisena, koska myyjän on vaikea tietää, mitä ostaja on mielessään ajatellut kiinteistön aiotusta käytöstä ja niistä ominaisuuksista, joita kiinteistöllä tulee olla.

Pykälän yleisenä lähtökohtana on, että myyjän tiedonantovelvollisuus koskee vain sellaisia kiinteistön ja rakennusten ominaisuuksia, jotka objektiivisesti arvioiden vaikuttavat myytävän kiinteistön arvoon tai käyttöön. Tällöin arviointiperusteena on kiinteistön nykyinen käyttötarkoitus tai se tarkoitus, johon kiinteistöä tarjotaan myytäväksi. Ostaja puolestaan arvioi kiinteistön soveltuvuuden omiin erityistarpeisiinsa.

Edellä selostettu myyjän oikaisuvelvollisuus koskee vain sitä erityistapausta, jossa myyjä on havainnut ostajan erehdyksen. Tämä edellyttää luonnollisesti sitä, että ostaja on ilmoittanut aikomastaan kiinteistön käyttötarkoituksesta, ja sitä, että myyjän tiedossa on kiinteistön soveltumattomuus siihen tarkoitukseen. Myyjän on esimerkiksi ilmoitettava ostajalle, ettei kesämökkinä käytetty kiinteistö sovellu talviasumiseen, jos ostaja ilmoittaa hankkivansa asuntoa pysyvään käyttöön.

18 §. Vallintavirhe. Pykälän mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jollei ostaja jonkin viranomaisen päätöksen vuoksi voi määrätä kiinteistön käytöstä tai sen luovuttamisesta tai muusta vallinnasta tavalla, jota hän on voinut perustellusti olettaa mahdolliseksi. Pykälässä velvoite-

taan myyjää antamaan ostajalle tätä varten tarpeelliset tiedot.

Myyjän tiedonantovelvollisuutta on pidetty liian laajana, koska myyjä ei voi arvioida kiinteistön kelpoisuutta ostajan tarkoittamaan käyttöön eikä myyjällä ole intressiä selvitysten tekemiseen.

Valiokunta toteaa, että kiinteistön omistaja on asianosainen hallintoasioissa, jotka koskevat hänen kiinteistöään. Hänelle varataan tilaisuus tulla kuulluksi ennen päätöksen tekemistä ja hänelle annetaan tieto tehdystä päätöksestä. Kiinteistön myyjällä on siten yleensä aina tieto kiinteistöön kohdistuvista viranomaisen päätöksistä. Tällöin on luontevaa, että selonotto- ja tietojenantovelvollisuus on juuri myyjällä eikä ostajalla. Ei myöskään olisi tarkoituksenmukaista, että ostajaehdokkaat ryhtyisivät tiedustelemaan eri viranomaisilta, kohdistuuko myytävään kiinteistöön mahdollisesti joitakin viranomaisen päätöksiä.

Myyjän selonottovelvollisuus koskee lähtökohtaisesti vain niitä päätöksiä, joita on tehty. Myyjän tehtävänä ei ole ennakoida tulevia päätöksiä. Jos myyjällä kuitenkin on tieto kiinteistöä koskevasta hankkeesta, hän ei saa salata tietoa ostajalta.

Vallintavirhettä koskeva säännös on tahdonvaltainen, joten myyjä ja ostaja voivat sopia siitä, että ostajan tehtävänä on selvittää esimerkiksi kaavoitustilanne.

Pykälässä on viittaussäännös kaavoitusalueiden jakolain 2 lukuun. — Tarkoituksena on, että yhtäaikaan uuden maakaaren kanssa säädetään ja saatetaan voimaan hallituksen esityksen n:o 227 perusteella kiinteistönmuodostamislaki, jolla kumotaan kaavoitusalueiden jakolaki. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa pykälässä olevan viittauksen muuttamista viittaukseksi kiinteistönmuodostamislain 4 lukuun.

28 §. Ostajan viivästys. Pykälän 1 momentin 1 virkkeen mukaan myyjällä, joka ostajan maksuviivästyksistä huolimatta pysyy kaupassa ja vaatii sopimuksen mukaista suoritusta, on lisäksi oikeus vaatia vahingonkorvausta. Saman momentin 2 virkkeen mukaan silloin, kun viivästys on niin olennainen, että myyjällä on oikeus purkaa kauppa ja hän sen myös tekee, myyjällä on oikeus vaatia kauppahinnan palautusta.

Momentin 1 ja 2 virkettä keskenään vertaamalla voidaan päätyä kohtuuttomana pidettävään lopputulokseen: Myyjällä ei olisi oikeutta vahingonkorvaukseen silloin, kun hän on oikeu-

tettu purkamaan kaupan ostajan maksuviivästyksen takia.

Pykälän tarkoituksena on, että momentin 1 virke, jonka mukaan myyjällä on maksuviivästyksen vuoksi oikeus vaatia kauppahinnan maksamista ja vahingonkorvausta, koskee kaikkia viivästyksiä. Momentin 2 virkkeessä säädetään niistä poikkeustilanteista, joissa myyjällä on myös purkuoikeus.

Valiokunta ehdottaa pykälän selkeyttämistä siten, että 1 momentin 2 virkettä täydennetään seuraavasti: "... myyjä saa purkaa kaupan ja vaatia vahingonkorvausta edellyttäen ...".

3 luku. Saannonmoite ja oikeuksien pysyvyys kiinteistönkaupassa

2 §. Myyjän saantomiehen vastuu. Pykälän mukaan ostajalla, joka on saannonmoitteen vuoksi menettänyt kiinteistön, on oikeus kohdistaa tästä johtuvat vaatimuksensa myyjän sijasta siihen myyjän edeltäjään, jonka saannon virheellisuuden perusteella ostaja on menettänyt kiinteistön.

Pykälän perusteluiden mukaan tarkoituksena on, että silloin kun ostaja on saanut korvauksen omalta myyjältään, tämä voi vaatia korvausta siltä aikaisemmalta saantomieheltä, jonka saannossa virheellisyys on. Kun tämä periaate ei avaudu pykälää lukemalla, valiokunta ehdottaa pykälän täydentämistä tätä koskevalla uudella virkkeellä.

6 luku. Kirjaamishakemus ja sen käsittely

1 §. Hakemus. Pykälän mukaan kirjaamishakemuksesta on käytävä ilmi mm. kiinteistö, jota hakemus koskee.

Kirjaamisen kohde, joka hakemuksessa pitää yksilöidä, voi olla muukin kuin itse kiinteistö, esimerkiksi määräala tai 14 luvun mukainen erityinen oikeus. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa pykälän 1 momentin 1 kohdan täsmentämistä siten, että hakemuksen kohteena voi olla kiinteistö tai muu kirjaamisen kohde.

7 luku. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

3 §. Kirjauksen julkisuusvaikutus. Pykälän mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää

seuraavana päivänä jokaisen tietoon. Tämän jälkeen vilpittömän mielen suojaa ei voida saada, ellei 17 luvun 10 §:stä muuta johdu.

Säännöksen selkeyttämiseksi ja tulkinnanvaraisuuden poistamiseksi valiokunta ehdottaa pykälän muuttamista niin, että puheena olevan merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, *eikä* vilpittömän mielen suojaa *voida enää* saada, jollei 17 luvun 10 §:stä muuta johdu.

Tällöin esimerkiksi perjantaina annettu rasi-
tustodistus riittää kuvaamaan rekisterin tietoja myös viikonloppuna. Sanamuodon muutos selkeyttää lisäksi sen, että vilpittömään mieleen ei voi vedota kirjaamispäivää seuraavan arkipäivän alettua.

11 luku. Lainhuudatusvelvollisuus

7 §. *Lainhuutotiedon merkitseminen viranomaisen aloitteesta.* Pykälän 1 momentin mukaan kirjaamisviranomainen siirtää omasta aloitteestaan määräalaaan myönnetyn lainhuudon koskemaan siitä muodostettua kiinteistöä, kun kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin.

Voimassa olevan jakolain 180 §:n mukaan silloin, kun lainhuuto on annettu määräosuudelle tilasta tai kiinnitys vahvistettu sellaiseen osuuteen ja tila sitten halkomalla jaetaan, katsotaan lainhuudon tai kiinnityksen sen jälkeen koskevan sitä uutta tilaa, joka asianomaisen osuuden omistajalle on jaossa annettu.

Kuten edeltä ilmenee, tarkoituksena on yhtä aikaa maakaaren kanssa säätää ja saattaa voimaa hallituksen esityksen n:o 227 perusteella kiinteistönmuodostamislaki, jolla kumotaan jakolaki. Jakolain 180 §:ään sisältyvää säännöstä ei ole maakaareissa eikä kiinteistönmuodostamislakiehdotuksissa. Koska säännös on edelleen tarpeen, valiokunta ehdottaa maakaaren 11 luvun 7 §:n täydentämistä siten, että määräosaan myönnetty lainhuuto kirjataan viranomaisen aloitteesta kiinteistörekisteriin.

14 luku. Erityisen oikeuden kirjaaminen

8 §. *Etusija.* Pykälässä on säännökset erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutuksista ja kirjausten etusijasta sekä säännös, että tiettyjen erityisten oikeuksien kirjatukset saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä niiden etusijaa saada myöhemmin muuttaa.

Säännöksestä saa sen kuvan, että kiinteistöön voitaisiin kirjata vain yksi hallinnan jakosopimus taikka ainesosan tai tarpeiston määrittäminen. Tarkoituksena on kuitenkin ollut, että mainitunkaltaiset kirjatukset on tehtävä ennen kiinnityksiä ja muuntotyypisiä erityisen oikeuden kirjauksia. Estettä ei ole sille, että ainesosan ja tarpeiston määrittäksiä tehtäisiin useita.

Valiokunta ehdottaa pykälän muuttamista niin, että sen oikea tarkoitus ilmenee pykälätekstistä.

12 §. *Kirjaamisasian hylkääminen.* Pykälässä on säännökset siitä, milloin kirjaamista koskeva hakemus on hylättävä.

Valiokunta ehdottaa pykälän otsikon tarkistamista niin, että siinä käytetään pykälän sisällön mukaisesti termiä "kirjaamishakemuksen".

15 §. *Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen.* Pykälän 2 momentin mukaan erityisen oikeuden kirjausta ei saa poistaa, vaikka oikeus on lakannut irtisanomisen, sopimuksen tai muun syyn takia sovittoa aikaisemmin, ennen kuin siihen kohdistuvat kiinnitykset ja erityisen oikeuden kirjatukset on kuoletettu.

Valiokunnalle on huomautettu, että ehdotus merkitsee panttioikeuden haltijan oikeuksien merkittävää laajenemista, koska panttioikeus kirjauksen mukaiseen vuokraoikeuteen pysyy voimassa vuokrasopimuksen irtisanomisesta huolimatta. Säännöksen perusteena oleva vakuusarvon turvaaminen on hyväksyttävää, mutta se voi johtaa vuokranantajan kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen pakkoäytäntöönpanon aikana.

Käytännössä esimerkkinä säännöksen aiheuttamista ongelmista on esitetty se, että vuokraoikeus on irtisanottu maksamattomien maanvuokrien perusteella, mutta vuokraoikeuden lakkaamista ei kuitenkaan ole mahdollista kirjata tapahtuneeksi, kun vuokraoikeuteen kohdistuvat panttioikeudet, velkakiinnitykset, pysyvät voimassa, jos panttioikeuden haltija niin haluaa. Tällöin maanomistajan eli vuokranantajan kannalta tilanne voi muodostua kohtuuttomaksi. Vuokralainen, jolla on vuokranmaksuvelvollisuus, ei maksa vuokria, mutta vuokraoikeuden kohteena ollut alue ei kuitenkaan vapaudu uudelleen vuokrattavaksi. Epätydyttävä tilanne saattaa kestää useita vuosia.

Valiokunta ehdottaa säännöksen korjaamista siten, että panttioikeuden haltija velvoitetaan vastaamaan niistä vuokranmaksuista, jotka

erääntyvät sen jälkeen, kun hän on saanut tiedon kirjauksen poistamista koskevasta hakemuksesta. Jotta pykälästä ei tulisi liian raskas, valiokunta ehdottaa lisäksi pykälän jakamista kahdeksi siten, että 15 §:ään jäävät nykyiset 1 ja 3 momentti uudelleen jaoteltuina ja uusi 16 § muodostetaan jäljelle jäävästä 2 momentista sekä valiokunnan ehdottamasta lisäyksestä. Uuden pykälän otsikoksi sopii ”*Panttioikeuden vaikutus kirjauksen poistamiseen*”.

15 luku. Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §. *Luvun soveltamisala.* Pykälässä on kiinteistöpanntioikeuden perustamista ja soveltamista koskevia säännöksiä.

Valiokunta on tarkistanut pykälän otsikon ehdotettua informatiivisemmaksi. Uusi otsikko on ”*Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala*”.

16 luku. Kiinteistökiinnitys

3 §. *Kiinnityksen hakija.* Pykälän mukaan kiinnitys vahvistetaan sellaisen kiinteistön omistajan hakemuksesta, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto kiinteistöön. Lisäksi luovutuksen saaja saa tietyissä tilanteissa kiinteistön luovuttajan suostumuksella hakea kiinnitystä.

Pykälän sanamuoto ja perustelut eivät riittävän tarkasti vastaa toisiaan. Tarkoitus on, että kiinnitystä voi edelleenkin hakea samanaikaisesti lainhuudatuksen kanssa. Sen sijaan luovuttaja ei enää saa hakea kiinnityksiä.

Valiokunta ehdottaa pykälän täsmentämistä tarkoitustaan vastaavaksi. Tätä varten pykälä on muotoiltu uudelleen.

10 §. *Yhteiskiinnityksen syntyminen kiinteistönmuodostuksessa.* Pykälässä on säännökset siitä, miten kiinteistöön vahvistettu kiinnitys kohdistuu kiinteistöstä halkomalla, lohkomalla tai tontinmittauksella muodostettuihin kiinteistöihin.

Valiokunta on edellä 11 luvun 7 §:n kohdalla todennut, että jakolain 180 §:ään nykyisin sisältyvät säännökset on syytä siirtää maakaareen.

Valiokunta ehdottaa, että jakolain 180 §:ssä oleva säännös kiinteistön määräosaan kohdistuvan kiinnityksen kohdistamisesta siirretään puheena olevaan 10 §:ään *uutena 1 momenttina*. Tällöin on myös pykälän otsikkoa tarkistettava.

Lisäksi valiokunta ehdottaa, että pykälän 3 (2) *momentissa* oleva virheellinen termi ”tila” muutetaan termiksi ”kiinteistö”.

17 luku. Panttioikeus kiinteistöön

6 §. *Kiinnityksen kuolettamisen ja saamisen vanhentumisen vaikutus panttioikeuteen.* Valiokunta on lisännyt pykälän 2 momenttiin siitä puuttuvan kieltoisanan ”ei”.

19 luku. Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

3 §. *Kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen.* Pykälässä on säännökset siitä, miten kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta koskevia säännöksiä sovelletaan käyttöoikeuteen.

Maanvuokraoikeuteen ja muuhun käyttöoikeuteen kuuluvat vakiintuneesti sen ainesosina vuokramiehen omistamat rakennukset ja laitteet. Maakaaren pykälistä ei kuitenkaan suoraan käy ilmi se, että panttioikeus kohdistuu käyttöoikeuden lisäksi siihen tai niihin velallisen rakennuksiin, joita alueella ehkä on.

Valiokunta ehdottaa pykälän 1 momentin selventämistä rakennuksiin ja laitteisiin kohdistuvalla viittaauksella.

5 §. *Käyttöoikeuden lakkaaminen.* Pykälässä on viittaus 14 luvun 15 §:ään. Valiokunta on edellä ehdottanut sanotun pykälän jakamista kahdeksi eri pykäläksi. Koska 5 §:n viittaus kohdistuu nyt 14 luvun 16 §:ssä olevaan säännökseen, valiokunta on tarkistanut viittaussäännöksen.

11. Laki jakolain muuttamisesta ja

12. Laki kaavoitusalueiden jakolain muuttamisesta

Hallituksen esitykseen n:o 227 sisältyvässä kiinteistönmuodostamislakiehdotuksessa ehdotetaan jakolain ja kaavoitusalueiden jakolain kumoamista, koska ne korvataan uudella kiinteistönmuodostamislakilla. Tarkoituksena on, että maakaari ja kiinteistönmuodostamislaki tulevat voimaan samanaikaisesti.

Kun 11. ja 12. lakiehdotus tämän vuoksi tulevat tarpeettomiksi, valiokunta ehdottaa niiden hylkäämistä.

14. Laki ulosottolain muuttamisesta

5 luku. Ulosmitatun omaisuuden rahaksi muuttamisesta

Alihintaiset huutokaupat. Ulosottolaissa ei ole säännöstä, jonka mukaan ulosottomies voisi hylätä huutokaupassa esitetyn tarjouksen sillä perusteella, että tarjous on ilmeisesti liian alhainen. Alin hyväksyttävä tarjous kattaa vain täytäntöönpanokulut ja uloshaettavaa saamista paremmalla etusijalla olevat panttisaamiset. Hakija voi huutokaupassa estää myynnin, jos tarjous ei riitä haetun saamisen suoritukseksi. Käytännössä panttivelkoja usein esittää itse korkeimman tarjouksen, jos ostotarjoukset muutoin jäävät kovin alhaisiksi. Velkojat voivat myös sopia, että tarjous hyväksytään, vaikka se täytyä alinta hyväksyttävää tarjousta. Huutokauppahinnan oikean tason määrittäminen on näin jätetty velkojen toimien varaan.

Käytännössä esiintyneiden huomattavien epäkohtien vuoksi valiokunta ehdottaa, että maakaariuudistuksen yhteydessä ulosottolakiin otetaan säännökset, joiden mukaan huutokaupan toimittaja voi hylätä tarjouksen, joka selvästi alittaa kiinteistön tai asunto-osakkeiden käyvän arvon. Tätä varten on 5 luvun 8, 41, 42 ja 43 §:ää muutettava.

Uusien menettelytapasäännösten perusteluina valiokunta esittää seuraavaa:

Huutokauppaa koskevat säännökset kirjoitetaan niin, että ne soveltuvat sekä irtaimen että kiinteän omaisuuden myyntiin.

Pakkohuutokaupassa, joka nykyään on ainoa ulosottolain tuntema realisointikeino, hintataso jää usein jonkin verran käyvän hintatason alapuolelle. Kun muita myyntitapoja ei vielä ole ja kun ulosmitattuja kiinteistöjä ei säännönmukaisesti arvioida ennen huutokauppaa, ulosottomiehen arviolle on asetettava melko korkea kynnys. Korkein tarjous on hylättävä vain, jos se ulosottomiehen arvion mukaan selvästi alittaa kyseisenlaisista kiinteistöistä sillä paikkakunnalla saatavan markkinahinnan ja jos ulosottomies arvioi, että kiinteistöstä voitaisiin uudessa pakko-
huutokaupassa saada korkeampi hinta. Tällaisella säännöksellä voidaan estää ainakin kaikkein ilmeisimmät alihintaiset kaupat.

Huutokauppatilaisuuksia voidaan pitää enintään kaksi. Tämän vuoksi tarjouksen riittävyys on arvioitava uudessa huutokaupassa jonkin verran lievemmin perustein kuin ensimmäisessä huutokaupassa. Lähtökohdaksi on otettu se tosi-

asia, että huutokaupalla saatava hintataso on markkinahintaa alhaisempi. Tarjouksen riittävyys arvioidaan tähän ”käypään huutokaupparvoon”.

Täytäntöönpano jatkuu ilman eri pyyntöä, jollei hakija nimenomaisesti vastusta uuden huutokaupan toimittamista. Säännöksessä ei enää kiinteästi määrätä uuden huutokaupan aikaa ja paikkaa, vaan sen määrää huutokaupan toimittaja. Myös kuuluttamismenettelyä yksinkertaistetaan.

8 § (uusi). Edellä lausuttuun viitaten valiokunta ehdottaa, että selvästi alihintaisten huutokaupatarjousten hylkäämiseksi pykälää muutetaan niin, että se sisältää asunto-osakkeiden huutokaupan toimittamista koskevat tarpeelliset viittaussäännökset.

29 §. Pykälän mukaan valvottu saaminen merkitään velkojainluetteloon ottaen huomioon korot ja muut liitännäiskustannukset huutokauppapäivään asti laskettuina, kuitenkin enintään panttikirjan osoittamaan rahamäärään. Jos saaminen on panttikirjan rahamäärää pienempi, erotusta ei oteta huomioon velkojainluettelossa eikä varoja jaettaessa.

Ulosottolain muiden säännösten mukaan velkojan saaminen on otettava velkojain luetteloon todellisen saamisen suuruisena. Siltä osalta, joka ei sisälly panttikirjan osoittamaan määrään, määrä otetaan luetteloon ilman kiinnityksen tuottamaa etusijaa.

Valiokunta ehdottaa pykälän täsmentämistä tältä osin.

36 a §. Pykälän mukaan ulosmitatusta kiinteistöstä voidaan tarjota rajoiltaan määrätty alue erikseen myytäväksi, jos kiinteistön omistaja, hakija ja muut oikeudenhaltijat siihen suostuvat taikka jos tuomioistuin on niin määrännyt.

Valiokunnalle on huomautettu, että pykälästä puuttuu ohjaus siitä, miten ulosottomiehen on meneteltävä ja että termeinä ”määrätty alue” ja ”hakija” eivät ole hyviä. Säännös jää puutteelliseksi myös siksi, ettei ole säännelty menettelyä, jossa tuomioistuin voisi päättää määräälan myynnistä.

Määräalan myynti on ehdotuksessa sidottu kaikkien asianosaisten suostumukseen sen vuoksi, ettei ulosottomies joutuisi ratkaisemaan erikseen myynnin tarkoituksenmukaisuutta ja siitä saatavan hinnan riittävyyttä. Tarkoituksena on, että kiinteistö ulosmitataan kokonaisuutena ja

lainhuutoa hakee vasta määräalan ostaja. Myytävän alueen yksilöimiseksi ei tarvita sen enempää lainhuudatusta kuin lohkomistakaan, vaan myytävä kohde määritetään kuulutuksessa ja kauppakirjassa kuten tavallisestikin menetellään määräalaa myytäessä. Säännös, jonka mukaan tuomioistuimien voi määrätä alueen myymisestä, viittaa velkajärjestelylakiin valmisteltavina oleviin, lakivaliokunnan edellyttämiin säännöksiin.

Valiokunta ehdottaa, että säännöksen termististä "hakija" korvataan sanalla "ulosottovelkoja" ja "määrätty alue" sanalla "määräala".

41 § (uusi). Edellä alihintaisista huutokaupoista lausuttuun viitaten valiokunta ehdottaa, että pykälään lisätään uusi 3 momentti, joka sisältää säännökset siitä, milloin huutokaupan toimittaja voi hylätä tarjouksen.

42 § (uusi). Valiokunta ehdottaa, että pykälää muutetaan niin, että se sisältää ajanmukaiset säännökset toisen huutokaupan edellytyksistä ja järjestämisestä.

43 § (uusi). Pykälässä on ulosmittauksen pääntymistä koskeva säännös. Valiokunta ehdottaa säännöksen lakiteknistä tarkistamista edellä 41 ja 42 §:ään tehtyjen muutosten johdosta.

Lakiehdotuksen voimaantulosäännös. Valiokunta katsoo, että 5 luvun 8 ja 41—43 §:ään ehdotetut muutokset on syytä saattaa voimaan mahdollisimman pian. Valiokunta ehdottaa tätä tarkoittavan lisäyksen tekemistä voimaantulosäännökseen.

Lakialoite

Lakialoite on saman suuntainen kuin hallituksen esitys, joskin sitä laajempi. Kun valiokunta puoltaa hallituksen esityksen hyväksymistä, lakialoite olisi hylättävä.

Edellä esitetyn perusteella lakivaliokunta kunnioittavasti ehdottaa,

että lakiehdotukset n:ot 11 ja 12 hylättäisiin,

että lakiehdotukset n:ot 2—10, 13 ja 15 hyväksyttäisiin muuttamattomina ja

että lakiehdotukset n:ot 1 ja 14 hyväksyttäisiin näin kuuluvina:

1.

Maakaari

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

I OSA

KIINTEISTÖN SAANTO

1 luku

Kiinteistön saantoa koskevat yleiset säännökset

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 luku

Kiinteistön kauppa

1—17 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

18 §

Vallintavirhe

Kiinteistössä on vallintavirhe, jos:

(1—5 kohta kuten hallituksen esityksessä)

6) määräosaa tai määräalaa ei voida kiinteistönmuodostamislain 4 luvussa (1) tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi.

(2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

19—27 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

28 §

Ostajan viivästys

Jollei ostaja sovittuna aikana maksa kauppahintaa tai sen osaa taikka suorita muuta sovittua vastiketta, myyjällä on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä sekä lisäksi vahingon korvaamista. Jos viivästys on olennainen eikä ostaja suorita kauppahintaa kokonaan, myyjä saa purkaa kaupan ja vaatia vahingonkorvausta edellyttäen, että kauppakirjan mukaan kauppahinnan maksaminen on kiinteistön omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehtona.

(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

29—34 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 luku

**Saannonmoite ja oikeuksien pysyvyys
kiinteistönkaupassa**

1 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 §

Myyjän saantomiehen vastuu

Ostajalla, joka on saannonmoitteen vuoksi menettänyt kiinteistön, on oikeus kohdistaa tästä johtuvat vaatimuksensa myyjän sijasta siihen myyjän edeltäjään, jonka saannossa olevan virheellisuuden perusteella ostajan saanto on julistettu tehottomaksi. Jos ostaja on 2 luvun 19 §:n nojalla kohdistanut vaatimuksensa myyjään, tällä on vastaava oikeus.

3—10 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

4 luku

**Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten
soveltuminen muihin luovutuksiin**

1—4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

II OSA

**KIRJAAMISASIAT JA NIIDEN
KÄSITTELY**

5 luku

Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

1 §

Hakemus

Kirjaamishakemuksesta on käytävä ilmi:

1) kiinteistö tai muu kirjaamisen kohde, jota hakemus koskee;

(2—4 kohta kuten hallituksen esityksessä)

(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

2—14 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

7 luku

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 §

Kirjauksen julkisuusvaikutus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, eikä vilpittömän mielen suojaa (*poist.*) voida enää saada, ellei 17 luvun 10 §:stä muuta johdu.

4—7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 luku

Virheen korjaaminen

1—4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

9 luku

Muutoksenhaku kirjaamisasioissa

1—5 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

III OSA

KIINTEISTÖN OMISTUSOIKEUDEN JA ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMINEN

10 luku

Kiinteistön omistusoikeuden ja erityisen oikeuden kirjaamista koskevat yleiset säännökset

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

11 luku

Lainhuudatusvelvollisuus

1—6 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

7 §

Lainhuutotiedon merkitseminen viranomaisen aloitteesta

Kirjaamisviranomainen siirtää omasta aloitteestaan *määräosaan tai määräälaan* myönnetyn lainhuudon koskemaan siitä muodostettua kiinteistöä, kun kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin. Lainhuudon saajaksi merkitään se, jolle lainhuuto *määräosaan tai määräälaan* on viimeksi myönnetty.

(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

12 luku

Lainhuudatusmenettely

1—6 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

13 luku

Lainhuudon oikeusvaikutukset

1—11 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

14 luku

Erityisen oikeuden kirjaaminen

1—7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 §

Etusija

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa *niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus.*

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

9—11 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

12 §

Kirjaamishakemuksen hylkääminen

(Kuten hallituksen esityksessä)

13 ja 14 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

15 §

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa oikeudenhaltijan hakemuksesta tai, jos kirjatun oikeuden sopimuksen mukainen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaamisviranomaisen aloitteesta. Kirjausta ei kuitenkaan saa poistaa, jos oikeuden voimassaoloaikaa on pidennetty tai oikeus on annettu entiselle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen ja tästä esitetään selvitys oikeuden voimassaoloaikana. (Poist.)

Eläkeoikeuden kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta, kun oikeudenhaltijan kuolemasta on kulunut kuusi kuukautta, jolleivät hänen oikeudenomistajansa tänä aikana ole ilmoittaneet haluavansa pysyttää kirjauksen. (Uusi 2 mom.)

(2 mom. poist.)

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

16 § (Uusi)

Panttioikeuden vaikutus kirjauksen poistamiseen

Erityisen oikeuden kirjausta ei saa poistaa, vaikka oikeus on lakannut irtisanomisen, sopimuksen tai muun syyn takia sovittua aikaisemmin, ennen kuin siihen kohdistuvat kiinnitykset ja erityisen oikeuden kirjaukset on kuoletettu.

Jos erityiseen oikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä, hakemus kirjauksen poistamisesta on jätettävä lepäämään ja kirjaamisviranomaisen on annettava lepäämään jättämistä koskeva päätös tiedoksi panttioikeuden haltijalle. Päätöksessä panttioikeuden haltija osoitetaan nostamaan kanne maksun saamiseksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun päätös on annettu tiedoksi. Jollei velkoja hae määräajassa saamistaan maksettavaksi kiinteistöä ja ilmoita siitä kirjaamisviranomaiselle, kiinnitys kuoletetaan ja erityisen oikeuden kirjaus voidaan poistaa.

Panttioikeuden haltija, joka on hakenut maksua saamiselleen, vastaa vuokranantajalle 2 momentissa tarkoitetun päätöksen tiedoksiannon jälkeen erääntyvistä vuokramaksuista vuokraoikeuden siirtymiseen asti.

IV OSA

KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS

15 luku

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §

Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

16 luku

Kiinteistökiinnitys

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 §

Kiinnityksen hakija

Kiinnitystä saa hakea kiinteistön omistaja, joka on viimeksi hakenut lainhuutoa.

Jollei hakijalle ole myönnetty lainhuutoa, kiinnitys vahvistetaan vain, jos hänen lainhuutohakemuksensa on jätetty lepäämään purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi taikka sen vuoksi, että kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, ja kiinteistön luovuttaja antaa suostumuksensa kiinnittämiseen.

4—9 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

10 §

Kiinteistönmuodostuksen vaikutus kiinnitykseen

Kiinteistön määräosaan tai määräalaan vahvistettu kiinnitys kohdistuu kiinteistötoimituksen jälkeen siihen kiinteistöön, joka määräosasta tai määräalasta on muodostettu. Jos kiinnitetty määräosa sisältyy johonkin muodostettuun kiinteistöön, kiinnitys kohdistuu määräosan omistajan osuuteen tästä kiinteöstä. (Uusi 1 mom.)

(2 mom. kuten hallituksen esityksen 1 mom.)

Sellaisen lohkomisen, jossa kiinteistö muodostetaan kahden tai useamman kiinteistön alueista taikka jossa määräala siirretään kiinteistöä toiseen, sekä pakkolunastuksen ja muiden kiinteistötoimitusten vaikutuksista kiinnitykseen säädetään erikseen.

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

1—5 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 §

Kiinnityksen kuolettamisen ja saamisen vanhentumisen vaikutus panttioikeuteen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Velkojalla on oikeus saada suoritus saamiselleen panttastusta kiinteöstä, vaikka saaminen on vanhentunut tai hän ei ole ilmoittanut saamistaan konkurssivalvonnassa tai tuntemattomille velkojille osoitetussa kuulutuksessa määrättyinä päivinä.

7—13 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

18 luku

Kiinnityksen muuttaminen

1—9 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

19 luku

Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 §

Kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Panttioikeudesta käyttöoikeuteen ja siihen kuuluiin rakennuksiin ja laitteisiin on soveltuvin osin voimassa, mitä 17 luvun 1—8 ja 10—13 §:ssä säädetään panttioikeudesta kiinteistöön.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 §

Käyttöoikeuden lakkaaminen

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos käyttöoikeus lakkaa irtisanomisen tai sopimuksen taikka muun syyn takia sovittua aikaisemmin, panttioikeus kirjauksen mukaiseen käyttöoikeuteen pysyy voimassa, kunnes kiinnitys on kuoletettu. Sama on voimassa, kun omistusoikeus kiinteistöön ja käyttöoikeus tulevat samalle omistajalle. Kirjauksen poistamisen ja kiinnityksen kuolettamisen edellytyksistä säädetään 14 luvun 16 §:ssä.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

6 ja 7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

20 luku

Lakisääteinen panttioikeus

1—7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

V OSA

ERINÄISET SÄÄNNÖKSET

21 luku

Tarkemmat säännökset ja voimaantulo

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

14.

Laki**ulosottolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 3 päivänä joulukuuta 1895 annetun ulosottolain 5 luvun 54 § ja 7 luvun 8 §:n 4 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 5 luvun 54 § 18 päivänä toukokuuta 1973 annetussa laissa (389/73) ja 7 luvun 8 §:n 4 momentti 22 päivänä heinäkuuta 1991 annetussa laissa (1066/91),

muutetaan 4 luvun 26 §, 30 §:n 1 ja 2 momentti ja 32 §, 5 luvun 7 §:n 2 momentti, 21 ja 26 §, 27 §:n 2 momentti, 29, 31, 36, 37, 42, 43, 50 ja 51 §, 6 luvun 12 ja 13 § sekä 7 luvun 3 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 4 luvun 30 §:n 1 momentti 30 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa (1586/92) ja 2 momentti 28 päivänä kesäkuuta 1993 annetussa laissa (600/93) ja 32 § muutettuna mainitulla 18 päivänä toukokuuta 1973 annetulla lailla ja 14 päivänä joulukuuta 1984 annetulla lailla (867/84), 5 luvun 7 §:n 2 momentti mainitussa 18 päivänä toukokuuta 1973 annetussa laissa, 5 luvun 21, 31 ja 51 § 12 päivänä maaliskuuta 1909 annetussa laissa sekä 7 luvun 3 §:n 2 momentti mainitussa 22 päivänä heinäkuuta 1991 annetussa laissa, sekä

lisätään laista mainitulla 14 päivänä joulukuuta 1984 annetulla lailla kumotun 4 luvun 27 §:n tilalle uusi 27 § sekä 5 luvun 8 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa 18 päivänä toukokuuta 1973 annetussa laissa, uusi 2 momentti, 17 §:ään, sellaisena kuin se on (*poist.*) mainitussa 14 päivänä joulukuuta 1984 annetussa laissa, uusi 2 momentti, lukuun uusi 31 a, 32 a, 36 a ja 37 a—37 d §, 41 §:ään uusi 3 momentti ja 48 §:ään, sellaisena kuin se on 27 päivänä lokakuuta 1933 annetussa laissa (267/33), uusi 3 momentti seuraavasti:

4 luku

Ulosmittauksesta

26, 27, 30 ja 32 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 luku

Ulosmitatun omaisuuden rahaksi muuttamisesta

7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 § (*Uusi*)

— — — — —
Jos myytävänä on huoneiston hallintaan oikeutava asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osake, tarjouksen hylkäämisestä ja uuden huutokaupan toimittamisesta on soveltuvin osin noudatettava, mitä 41 §:n 3 momentissa, 42 ja 43 §:ssä säädetään. Mitä säädetään huutokaupan hakijasta, koskee ulosottovelkojaa, jolla on osake panttioikeuden nojalla hallussaan.

17, 21, 26 ja 27 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

29 §

Valvottu saaminen merkitään velkojainluetteloon ottaen huomioon korot ja muut liitännäiskustannukset huutokauppapäivään asti lasketuina, kuitenkin *panttisaamisena* enintään panttikirjan osoittamaan rahamäärään. Jos saaminen on panttikirjan rahamäärää pienempi, erotusta ei oteta huomioon velkojainluettelossa eikä varoja jaettaessa.

31, 31 a, 32 a ja 36 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

36 a §

Ulosmitatusta kiinteistöstä tarjotaan *määräala* erikseen myytäväksi, jos kiinteistön omistaja, *ulosottovelkoja* ja muut *asianosaiset* siihen suostuvat taikka jos tuomioistuimella on niin määrännyt. *Määräala* tarjotaan myytäväksi rasiuksista vapaana ja alinta hyväksyttävää tarjousta määräämättä. Kauppahinta jaetaan niin kuin kiinteistön kauppahinta olisi jaettava, jollei toisin sovita.

Kiinteistö saadaan asianosaisten suostumuksetakin tarjota *määräaloina* myytäväksi noudateten, mitä 36 §:n 2 momentissa säädetään.

(3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

37 ja 37 a—37 d §
(Kuten hallituksen esityksessä)

41 § (Uusi)

Tarjousta ei kuitenkaan saa hyväksyä, jos huutokaupan toimittaja arvioi, että se selvästi alittaa kiinteistön käyvän huutokauppa-arvon paikkakunnalla ja että korkeampi hinta voidaan ilmeisesti saada uudessa huutokaupassa. Uudessa huutokaupassa tehty tarjous on hylättävä vain, jos se alittaa kiinteistön käyvän huutokauppa-arvon niin olennaisesti, että myyntiä olisi pidettävä kohtuuttomana.

42 § (Uusi)

Jos ensimmäisessä huutokaupassa ei tehdä tarjousta tai jos tarjousta ei hyväksytä, kiinteistö määrätään uudestaan myytäväksi, jollei hakija sitä vastusta. Huutokaupan toimittajan on huutokauppatilaisuudessa ilmoitettava uuden huutokaupan aika ja paikka. Kuulutus uudesta huutokaupasta on vähintään kahta viikkoa aikaisemmin julkaistava paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä.

43 § (Uusi)

Jollei kiinteistöä myydä ensimmäisessä huutokaupassa eikä uutta huutokauppaa määrätä toimi-

tettavaksi taikka jollei kiinteistöä uudessakaan huutokaupassa myydä, ulosmittaus peräntyy.

48, 50 ja 51 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 luku

**Ulosmittauksesta kertyneitten varain
tilityksestä ja jakamisesta**

12 ja 13 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

7 luku

Turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpano

3 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 . Lain 5 luvun 8 §:n 2 momentti, 41 §:n 3 momentti, 42 ja 43 § tulevat kuitenkin voimaan päivänä kuuta 199 .
(2 ja 3 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Edelleen lakivaliokunta kunnioittavasti ehdottaa,

Helsingissä 9 päivänä helmikuuta 1995

että lakialoitteeseen n:o 41/1991 vp sisältyvä lakiehdotus hylättäisiin.

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Lax, jäsenet Aittoniemi, Hassi, Håkämies, Komi, Kortenie-

mi, Luhtanen, Mäkelä, Piha, Rossi, Savela, Seivästö ja Suhola sekä varajäsen R. Aho.

