

Maakauppa ja lainhuuto

Silloin tällöin on tarjoutunut tilaisuus osallistua oikeusministeriön ja maanmittauslaitoksen edustajien välisiin palavereihin, joissa on keskusteltu siitä, että lainhuudon antaja voisikin olla kiinteistöviranomainen. Ajatusten vaihtoa pitemmälle ei asia ole kuitenkaan tuntunut etenevän.

Takavuosina, kun tontteja vielä mitattiin kaavoitusalueiden jakolain mukaan, oli tontin rekisteröinnin edellytys niin kuin nytkin se, että tontin koko alue oli yhden omistajan oma. Silloin oli toimitusmiehen itse tutkittava saannot, koska lainhuuto annettiin vasta tontin rekisteröinnin jälkeen. Eli toimitusmies itse asiassa tutki jo ennakkoon lainhuudon edellytykset ja onnistui siinä.

Sittemmin on muutettu lakeja. Tuli uusi maakaari ja uusi kiinteistönmuodostamislaki. Tavoitteena oli, että kaikki maat ja omistusmääräalat oli saatava huudatettua. Koska lainhuuto pitää sitoa johonkin, niin syntyi määräala – käsite, jolle annetaan tunnus ja jolle lainhuuto tämän tunnuksen varaan annetaan. Kun lainhuuto on annettu, siirtyy huudatettu alue automaattisesti kiinteistönmuodostamisen kohteeksi. Onnistuu muuten, paitsi silloin, kun määräala on vain osa kaavan mukaista tonttia ja toisen osan omistaa joku muu. Eli kuppi on tavallaan kääntynyt ympäri. Kun aikanaan omaksui vanhan järjestelmän mukaisen toiminnan, tuntui ainakin aluksi uusi järjestelmä monimutkaiselta ja nurinpäin toimivalta vaikkakaan lainhuudon edellytyksiä ei enää kahteen kertaan käsitellä. Maakaupan jälkeen siis hakemaan lainhuutoa, mutta ensin on saatava määräalatunnus, joka on rekisteröitävä. Käräjäoikeus ottaa tunnuksen vastaan, tutkii lainhuudon edellytykset ja antaa lainhuudon, jonka jälkeen asia passitetaan takaisin kiinteistön muodostukseen ja rekisteröintiin.

Maailmanlaajuisesti kuten Suomes-

sakin satsataan mm. tietoyhteiskunnan nimissä sähköiseen asiointiin. Oikeusministeriön piirissä valmistellaan kauppakirjan teon sähköistämistä. Sähköinen kauppakirja nojautuisi luonnollisesti kiinteistö- ja kirjaamisrekisterin tietoihin, mikä takaisi sen, että kaupan kohteena olevan kiinteistön lähtötiedot olisivat oikein ja ajantasaisia. Kun tähän lisätään mahdollisuus kaupanteon osapuolten sähköiseen tunnistamiseen, niin kaupanvahvistajien rooli voidaan asettaa kyseenalaiseksi, jos he eivät muuta tee kuin toteavat, että osapuolet ovat niitä, joita väittävät olevansa.

Uusien mahdollisuuksien alkaessa olla näköpiirissä voi mielikuvituksensakin antaa laukata ja vähän alkaa visioida tulevia mahdollisuuksia. Uusia järjestelmiä on tietysti syytä ottaa vanhojen rinnalle siten, että vasta, kun vanhat tavat ovat käytännössä hiipuneet lähes käyttämättömiksi, ne poistetaan kokonaan.

No!

Maanomistaja on päättänyt myydä maataan ja saanut sille ostajan. Avataan internetistä kiinteistötietojärjestelmä ja haetaan sieltä kauppakirjalomake, johon poimitaan kaupan kohteena olevan maapalan kiinteistö- ja kirjaamisrekisteritiedot. Tällöin tulevat väkisin vastaan kiinnitykset ja rasitteet, jotka on otettava kauppaa tehtäessä huomioon ja tarvittaessa ratkaistava. Kauppakirjalomakkeella on valmiiksi kaikki kauppaan liittyvien yksityiskohtien vaihtoehdot, joista osa on tarpeetonta ja osia täydennetään kyseessä olevan tilanteen mukaisesti. Unohtaa ei sovi myöskään karttaa, jonka pohja saadaan myös kiinteistötietojärjestelmästä. Siihen merkitään yksinkertaisia piirto-ohjelmia ja numeroita hyväksikäyttäen tarkoitetut uudet rajat ja niiden sijainti. Laadittu karttaote otetaan kauppakirjan liitteeksi. Kaupan ehdot hintoineen sovitaan ja kauppa tehdään.

Kumpikin osapuoli kuittaa kaupan

sähköisellä tunnisteella ja kauppa on lainvoimainen. Kauppakirja tallennetaan niin, että siitä lähtee automaattisesti viesti kauppahintarekisteriin, kunnalle, käräjäoikeudelle ja verottajalle. Kunta harkitsee, käyttääkö se etuosto-oikeuttaan, verottaja lähettää leimaverolaskun ja käräjäoikeus antaa lainhuudon, kun on saanut tiedon veron maksusta sekä hankittuaan määräalatunnuksen ja lähettää asian kiinteistöviranomaiselle. Voitaisiin ajatella myös niin, että tieto menisi suoraan kiinteistönmuodostajalle, joka kiinteistötoimituksen yhteydessä myös kirjaisi omistajan, jolloin ainakin yksi vaihe jäisi pois. Kompetenssi-ongelmanhan tämän ei pitäisi olla.

Jos taas kohteena on kokonainen tila tai tontti, hoidettavana on vain leimaverojen maksu ja uuden omistajan kirjaaminen.

Kuviteltu kaupantekotapa voi maallikosta olla hankala ja varsinkin niille, jotka vain kerran tai pari elämässään tällaiseen kauppaan sortuvat, helposti mokaamisen pelkoja herättävä toimenpide. Tämän takia voitaisiin ajatella, että nykyiset kaupanvahvistajat ja vastaavat asiantuntijat toimisivat tämän sähköisen kaupanteon avustajina, kunnes uudet sähköiseen asiointiin orientoituneet polvet yhä laajemmin hoitaisivat näitä omatoimisesti.



Jurgen Gronfors

jurgen.gronfors@hel.fi