

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi maakaaren voimaannosta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan lisättäviksi eräitä täydentäviä säännöksiä maakaaren voimaannosta annettuun lakiin. Tämän lain nojalla kumotaan metsäkiinnityslaki ensi vuoden alusta. Aikaisemman lain aikana vahvistetun metsäkiinnityksen perusteella panttivelkoja saisi kuitenkin edelleen tiedon aiotusta metsän hakkuusta. Metsäkiinnitykset pysyisivät myös entisin vaikutuksin voimassa kolmen vuoden siirtymäkauden ajan.

Kiinteistöjen jaosta kruunun- ja perintötiloihin luovuttaisiin. Lohkotilojen kiinnitysvastuun rajoittamisesta annettu laki samoin kuin kruununluontoisten tilojen asukasoikeuksia ja niiden järjestelyjä koskeva lainsäädäntö ehdotetaan kumottaviksi.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Metsäkiinnitys

Metsäkiinnityslaki (39/30) kumoutuu maakaaren voimaannosta annetun lain (541/95) 2 §:n 8 kohdan nojalla, kun uusi maakaari tulee voimaan vuoden 1997 alusta. Metsää voitaisiin tästä huolimatta käyttää edelleen vakuutena. Kiinteistökiinnitys koskee vastaisuudessaakin myös metsää. Metsämaan vakuusarvo perustuu suurimmaksi osaksi juuri puustoon.

Metsäkiinnityslaki säädettiin vuonna 1930. Metsäkiinnitysten käyttö on ollut lain voimassa ollessa hyvin vähäistä. Järjestelmää ryhdyttiin käyttämään uudestaan 1980-luvun lopussa. Nykyään metsäkiinnityksiä on noin 5 000, kun kiinteistökiinnityksiä on kaikkiaan noin 2,5 miljoonaa. Metsäkiinnityksen käyttö on siten edelleen melko harvinaista. Maa- ja metsätalousyritysten rahoituksen kannalta on kuitenkin tärkeää, että myös kasvavaa metsää voidaan käyttää vakuutena mahdollisimman tehokkaasti.

Metsäkiinnityksen lisäarvo tavalliseen kiinteistökiinnitykseen verrattuna on perustunut velkojen laajempiin perimismahdollisuuksiin

ja vakuusvalvontaan. Metsäkiinnityksen yhteydessä kiinteistön omistaja sitoutuu noudattamaan metsänkäyttösuunnitelmaa tai, kuten tavallista, sitoutuu kokonaan olemaan hakkaamatta metsää ilman panttivelkojan suostumusta. Metsäkiinnityksen perusteella velkojalla on oikeus vaatia suoritusta myös hakatuista puista tai niiden arvosta, vaikka puut olisi siirretty pois kiinteistön alueelta. Vaatimus voidaan kuitenkin kohdistaa vain sellaiseen puiden hankkijaan, joka on toiminut vilpillisessä mielessä. Panttivelkoja voi lisäksi hakea puiden takavarikkoa tai kiinteistön julistamista hakkuukieltoon ulosottomieheltä ilman tuomioistuimen päätöstä. Käytännössä metsäkiinnityksen tavallista kiinnitystä suurempi vakuusarvo perustuu ennen kaikkea siihen, että kiinnitysvelkoja saa tiedon aiotusta metsän hakkuusta. Metsälautakunnan tehtävänä on ollut ilmoittaa metsäkiinnityksen haltijalle hakkuuilmoituksesta.

Metsäkiinnitystä ei maakaarta (540/95) säädettäessä pidetty tarpeellisena, koska velkojan vakuusoikeus tulee turvatuksi jo yleisten säännösten perusteella. Maakaaren 17 luvun 7 §:n mukaan velkoja voi välittömästi hakea maksua, jos vakuutena olevan kiin-

teistön arvo alenee niin, että velkojan mahdollisuus saada suoritus vaarantuu. Yksi syy kiinteistön arvon alentumiseen on liiallinen metsänhakuu. Luotto- tai panttaussopimuksessa voidaan lisäksi erikseen sopia niistä perusteista, joilla luotto erääntyy maksettavaksi. Jo pelkkä vaara metsänhakuusta tai muusta kiinteistön vakuusarvoa vaarantavasta toimenpiteestä on oikeudenkäymiskaaren 7 luvun 1 §:n nojalla peruste hakea kiinteistö tai hakat puut takavarikkoon. Turvaamistoimia koskevat asiat käsitellään käräjäoikeudessa kiireellisinä, ja tarvittaessa väliaikaisesta turvaamistoimesta voidaan päättää myös vastapuolta kuulematta.

Metsäkiinnitysjärjestelmää voidaan arvostella siitä, että se rajoittaa liiaksi kiinteistön omistajan metsänkäyttöoikeutta. Kiinnitysvelkoja on saanut määräsvaltaa, joka ei yleensä kuulu luotonantajalle. Tämän vuoksi jo metsäkiinnityslakia säädettäessä pidettiin tärkeänä, että metsäkiinnitystä saattoi hakea vain julkisen valvontavallan alainen pankki tai muu luottolaitos.

Maakaariuudistuksen yhteydessä luovutaan kokonaan velkakirjojen kiinnittämisestä ja siirrytään käyttämään panttikirjoja. Kiinnitykset ja panttikirjat ovat pysyviä ja niitä voidaan käyttää vakuutena yhä uudestaan. Kiinnitystä voi hakea vain kiinteistön omistaja, ei velkoja. Metsäkiinnityslain mukainen järjestelmä ei olisi ilman sen perusteellista uudistamista ollut yhtensovitettavissa maakaaren mukaiseen sääntelyyn. Myöskään metsäkiinnityslain turvaamistoimia koskevat säännökset eivät vastaa turvaamistoimia koskevaa uutta lainsäädäntöä.

Jotta metsän arvo voitaisiin ottaa täysimääräisesti huomioon vakuuden riittävyyttä arviotaessa, tarvitaan kuitenkin keinoja sen varmistamiseksi, että velkoja saa ajoissa tiedon metsänhakuusta. Velkojat voisivat saada tiedot edelleen metsäviranomaisten kautta. Perusteena voi metsäkiinnityksen asemesta olla kiinteistön omistajan antama suostumus siihen, että metsänkäyttöilmoitus toimitetaan velkojalle. Hallinnollisesti raskasta, tuomioistuimen päätöksiä edellyttävää kiinnitysjärjestelmää ei tämän vuoksi tarvita. Uuteen metsälainsäädäntöön onkin tarkoitus ottaa säännökset rekisteristä, johon suostumukset merkittäisiin. Tämänkaltaisen järjestelmä on sekä kiinteistönomistajien että velkojien kannalta edullinen, koska tiedonsaanti ei edellyttä metsänkäyttörajoituksia eikä erityistä kiinnitysmenettelyä. Voidaan olettaa, että perus-

tettava rekisteri saa suuremman merkityksen kuin mitä metsäkiinnitysrekisterillä on ollut.

Maakaaren voimaantulolakiin ehdotetaan lisättäviksi aikaisemmin vahvistettuja metsäkiinnityksiä koskevia siirtymäsäännöksiä. Vaikka uusia metsäkiinnityksiä ei voida enää vahvistaa, pysyvät aikaisemmin vahvistetut metsäkiinnitykset ehdotuksen mukaan voimassa vielä vuoden 1999 loppuun saakka. Metsäkiinnityksen vuoksi ei tarvittaisi kiinteistön omistajan antamaa suostumusta siihen, että aiotusta hakuusta ilmoitetaan panttivelkojalle. Kiinteistön omistajahan on jo metsäkiinnityssuostumuksessa oikeuttanut velkojan saamaan tiedon hakuilmoituksista.

1.2. Kruununtilat

Kiinteä omaisuus on vanhastaan jaettu maan luonnon mukaan kruunun-, rälssi- ja perintöluontoiseen maahan. Tämä on perustunut ennen muuta verotuksellisiin syihin. Kruunun- ja perintöluontoisesta maasta perittiin maaveroa, josta rälssitilat oli vapautettu. Maaverotuksesta luovuttiin vuonna 1924.

Jakolainsäädännön uudistamisen yhteydessä rälssiluontoiset tilat muutettiin perintöluontoisiksi (laki rälssitilojen ja eräiden kruununluontoisten tilanosien muuttamisesta perintöluontoisiksi 402/51). Kruununluontoisia tiloja ja niiden osuuksia on myöhemmin eri laeilla muutettu perintöluontoisiksi. Tällainen on eräiden kruununluontoisten tilojen ja tilanosien järjestelystä annettu laki (598/65), jonka nojalla kruununtilan asukas sai vastikkeetta tilan omakseen. Asukasoikeudet kruununtiloihin ovat mainitun lain nojalla muuttuneet omistusoikeudeksi viimeistään vuonna 1968.

Nykyään kruununluontoisia tiloja ovat enää eräät vanhat valtion virkatalot, papiston virkatalot ja kaupunkeja perustettaessa niille valtiolta lahjoitetut niin sanotut lahjoitusmaat. Kiinteistörekisterissä vain 1700 kiinteistöä on merkitty kruununluontoisiksi.

Jaolla kruunun- ja perintöluontoisiin tiloihin on aikaisemmin ollut myös se merkitys, ettei kruununluontoista maata ole yleensä saanut luovuttaa yksityisomistukseen. Luovutusrajoitukset on kuntien osalta poistettu vuonna 1962 (laki kaupunkien lahjoitusmaiden luovuttamista koskevien rajoitusten poistamisesta; 423/62) ja valtion osalta vuonna 1978 (laki oikeudesta luovuttaa valtion maanomaisuutta ja tuloa tuottavia oikeuksia;

687/78). Rajoitusten poistamisesta huolimatta on katsottu, ettei kruununluontoista maata saa lainhuudattaa eikä kiinnittää.

Uudessa maakaareissa ei maan luonnolle ole annettu merkitystä. Lainhuudatusvelvollisuus koskee maakaaren 11 luvun 1 §:n mukaan kaikkea kiinteää omaisuutta. Kiinteistö, joka on lainhuudatettu, voidaan myös kiinnittää.

Jaottelun ylläpitämiseen ja kiinteistön luonnon merkitsemiseen eri rekistereihin ei enää ole tarvetta. Maakaaren voimaannosta annettuun lakiin ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös siitä, että jako kruunun- ja perintöluontoiseen lakkaa uuden maakaaren tullessa voimaan. Lakiin ehdotetaan myös lisättäväksi säännös, joka koskee aikaisemmin kruununluontoisten tilojen lainhuudattamista. Jotta myös näiden tilojen omistajatiedot saadaan kirjatuiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ehdotetaan, että lainhuutoa on haettava kahden vuoden määräajassa.

Lainhuudatusmenettelyssä hakijan on yleensä esitettävä saantoasiakirjansa ja saannon laillisuus. Tällaista näyttöä on kruununluontoisten tilojen saannoista usein käytännössä mahdotonta esittää. Siirtymäsäännöksen mukaan riittäisi, että lainhuudon hakija on merkitty kiinteistörekisteriin kyseisen kruununluontoisen tilan omistajaksi. Lakiin ehdotetaan otettaviksi myös säännöksiä eräistä kruununluontoiseen maahan perustetuista historiallisista oikeuksista. Tarkoituksena on suojata ehdollisen tontin samoin kuin vakaan hallinto-oikeuden pysyvyyttä samoin kuin mahdollistaa muun muassa niiden käyttö vakuutena.

1.3. Lohkokiinteistön vastuu kiinnityksistä

Lohkokiinteistön omistajan asema on ennen maakaariuudistusta ollut varsin turvaton. Jos kiinnitetystä kiinteistöstä myydään määrääla, pysyvät sekä kantakiinteistö että määrääla tai siitä muodostettu lohkokiinteistö kiinnityksen piirissä. Aikaisempien säännösten mukaan kiinnitysvelkoja on muun muassa saanut vapaasti valita, mistä panttina olevasta omaisuudesta saaminen peritään.

Vuonna 1937 säädetyllä lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta annetulla lailla (4/37) pyrittiin parantamaan lohkokiinteistön omistajan asemaa. Lain soveltamisala rajattiin kuitenkin vain niihin lohkotiloihin, "joiden omistajien suojaaminen on yhteiskunnan

kannalta erityisen tarpeen". Lohkokiinteistön vastuuta voidaan rajoittaa vain, jos sen omistaja hankkii toimeentulonsa pääasiallisesti ruumillisella työllä tai on taloudelliselta asemaltaan tähän rinnastettava ja jos alue on hankittu asumis- tai viljelytarkoituksiin eikä alue ole asutuslainsäädännössä säädettyä viljelystilaa suurempi. Vastuun rajoittaminen edellyttää lain mukaan tuomioistuimen päätöksen.

Jo lakia säädettäessä oli tiedossa, että sen käytännöllinen merkitys jäisi vähäiseksi. Tärkeänä pidettiin kuitenkin sitä, että näin saataisiin kokemuksia lainsäädännön myöhempää kehittämistä varten. Lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamista koskevia hakemuksia ei ole vuosikymmeniin ollut tuomioistuimissa käsiteltävinä.

Uuden maakaaren ja kiinteistömuodostamislain (554/95) voimaan tullessa erityislaki voidaan kumota. Maakaaren säännösten mukaan lohkokiinteistön tai määräälan vastuu emäkiinteistön panttivelosta on suoraan lain nojalla toissijaista. Velkoja voi vaatia maksua lohkokiinteistöstä vain, jos kantakiinteistön myynnistä ei ole kertynyt suoritusta. Lohkokiinteistö voidaan lisäksi kiinteistömuodostamislain 28 §:n mukaan vapauttaa kokonaan emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä, jos panttivelkoja siihen suostuu tai jos kantakiinteistö selvästi riittää vastaamaan emäkiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista. Vapauttamispäätös voidaan tehdä lohkomistoimituksen yhteydessä. Samoin voidaan tontti vapauttaa emäkiinteistön kiinnityksistä tonttia rekisteröitäessä.

2. Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole merkittäviä kustannus- tai organisaatiovaikutuksia.

Esityksessä selostettu järjestelmä, jonka avulla panttivelkoja vakuusvalvontaa varten voisi saada tiedon aiotusta metsänhakuusta, turvaisi metsäkiinteistöjen vakuusarvoa. Metsäkeskuksen olisi toimitettava tieto metsänkäyttöilmoituksesta velkojalle kiinteistön omistajan sitoumukseen perusteella. Menetely olisi metsäkiinnitystä yksinkertaisempi eikä siihen sinänsä liittyisi metsänhaku-oikeuden rajoituksia. Ehdotettu tiedonsaantikanava voikin saada metsäkiinnitysjärjestelmää laajemman käytön. Tämä yhdessä ehdotettujen siirtymäsäännösten kanssa estäisi myös sen, että velkojat vaatisivat lisävaikutuksia metsäkiinnityslain kumoutumisen

vuoksi.

Metsäviranomaisten tehtävät tietojen välittäjänä pysyisivät lähes entisinä. Tarvittava rekisteri voitaisiin perustaa metsäkiinnitysrekisterin tietojen varaan.

Kiinteistöjen luonnon jaottelun poistaminen vähentäisi kiinteistörekisteriin merkittäviä tietoja. Kustannuksia vähentäisi myös se, ettei enää tarvitsisi tehdä päätöksiä kiinteistöluonnon muuttamisesta.

3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä oikeusministeriössä. Ehdotuksesta on kuultu maa- ja metsätalousministeriötä, maanmittauslaitosta, kirkkohallitusta, valtion kiinteistölaitosta, Suomen Kuntaliittoa, Suomen Pankkiyhdistystä ja Maa- ja metsätaloustuottajien Keskusliittoa.

4. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Eduskunnalle on annettu esitys metsälain sekä laeiksi kestävän metsätalouden rahoituksesta ja rikoslain 48 §:n 1 momentin

muuttamisesta (HE 63/1996 vp.). Uuden metsälain valvontajärjestelmä rakentuisi metsänkäyttöilmoitusten varaan. Maanomistajan tulisi toimittaa metsäkeskukselle ilmoitus vähintään 14 päivää ennen hakkuun tai muiden toimenpiteiden aloittamista. Lisäksi eduskunnalle on tarkoitus antaa tämän syksyn aikana hallituksen esitys, joka koskisi muun muassa metsäkeskuksessa pidettäviä rekistereitä. Uutta metsälainsäädäntöä koskevat esitykset käsiteltäisiin eduskunnassa yhdessä ja lait tulisivat voimaan samanaikaisesti. Tarkemmat säännökset rekistereihin merkittävistä tiedoista ja tietojen luovuttamisesta annettaisiin asetuksella.

Tämä esitys voidaan käsitellä edellä mainituista esityksistä riippumatta. Vaikka metsäkeskuksen rekisterinpitoa koskevat säännökset tulisivat voimaan vasta uuden maakaaren voimaantulon jälkeen, se ei vaikuttaisi nykyiseen metsäkiinnitysrekisteriin eikä sen perusteella tehtäviin ilmoituksiin velkojille. Ennen kuin metsäkeskuksen tehtäviä koskevat säännökset ovat tulleet voimaan ei kuitenkaan voitaisi rekisteröidä uusia sitoumuksia.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

2 §. Uuden maakaaren voimaan tullessa kumottaisiin yleisperusteluissa mainituista syistä lait, jotka koskevat lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamista sekä asukasoikeutta kruununluonteiseen tilaan ja siihen perustunutta asukkaan oikeutta saada tila vastikkeetta omakseen.

16 a §. Metsäkiinnityslaki kumotaan lain 2 §:n 8 kohdan mukaan maakaaren tullessa voimaan 1 päivänä tammikuuta 1997. Uusia metsäkiinnityksiä ei voi enää tämän jälkeen vahvistaa. Nimenomaisen siirtymäsäännöksen puuttuessa on kuitenkin jäänyt epäselväksi, raukeavatko aikaisemmin vahvistetut metsäkiinnitykset välittömästi maakaaren voimaan tullessa vai vasta silloin, kun kiinnitetyt velkakirjat vaihdetaan panttikirjoiksi.

Pykälän 1 momentin mukaan metsäkiinnitykset pysyvät voimassa kolmen vuoden siirtymäajan. Tämän jälkeen metsäkiinnitykset

raukeaisivat ja niitä koskevat merkinnät voitaisiin kerralla poistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Jos velkakirja, johon metsäkiinnitys liittyy, vaihdetaan panttikirjaksi, lakkaisi metsäkiinnitys välittömästi. Metsäkiinnityksen raukeamisesta huolimatta varsinaisen velkakiinnityksen pysyisi voimassa yleisten säännösten mukaisesti.

Niin kauan kun metsäkiinnitys on 1 momentin mukaan voimassa, velkoja voisi aikaisemman lain mukaisesti vaatia suoritusta myös kiinteistöltä hakatuista puista tai niiden arvosta, vaikka puut eivät enää ole kiinteistöllä. Ulosottomies voisi myös suoraan, ilman tuomioistuimen päätöstä, määrätä kiinteistön hukkaamiskieltoon tai takavarikoida hakatut puut. Jos metsäkiinnityslakiin perustuva kanne kiinteistön omistajaa tai puiden ostajaa vastaan on pantu vireille ennen kuin metsäkiinnitys on rauennut, riita-asia ratkais-taisiin metsäkiinnityslain mukaisesti.

Metsäkiinnityksen arvo vakuutena on pe-

rustunut ennen muuta siihen, että metsälautakunnan tehtävänä on ollut ilmoittaa velkojalle hakkuuilmoituksista. Vakuusvalvonta on tarkoitus vastaisuudessa järjestää samaan tapaan. Maanomistajan on ehdotetun metsälain 14 §:n nojalla ilmoitettava aiotusta hakkuusta metsäkeskukselle vähintään 14 päivää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Metsäkeskuksen olisi puolestaan ilmoitettava velkojalle metsänkäyttöilmoituksesta, jos kiinteistön omistaja on antanut siihen suostumuksensa. Metsäkeskuksessa pidettäisiin kiinteistön omistajista ja panttivelkojista rekisteriä, jota koskevat säännökset annettaisiin asetuksessa.

Pykälän 2 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi, että metsäkiinnitys, joka lain voimaan tullessa rasittaa kiinteistöä, vastaa edellä tarkoitettua kiinteistön omistajan suostumusta. Erityistä sitoumusta ei lainsäädännön muuttamisen vuoksi tarvittaisi silloin, kun panttivelkojalla jo aikaisemman lain mukaan oli oikeus tietojen saamiseen. Myöskään metsäkiinnityksen raukeaminen siirtymäajan kulumisen tai panttikirjaksi vaihtamisen vuoksi ei poistaisi velkojan tiedonsaantioikeutta. Metsäkeskuksen nykyisin pitämän metsäkiinnitysrekisterin tiedot voitaisiin näin hyödyntää uutta rekisteriä perustettaessa.

18 a §. Pykälän 1 *momentin* mukaan jako kruunun- ja perintöluontoiseen maahan lakaisi maakaaren tullessa voimaan. Jaottelu on jo muun lainsäädännön muuttuessa menettänyt oikeudellisen merkityksensä.

Kiinteistörekisteriin tai sen perusteella annettaviin todistuksiin ei enää tehtäisi merkintää kiinteistön luonnosta. Tiedot aikaisemmasta maan luonnosta säilyisivät kuitenkin maanmittauslaitoksen rekistereissä. Sillä, että kiinteistö on ollut kruununluontoista, voi edelleen olla välillistä vaikutusta arvioitaessa sitä, millaisin oikeuksin kiinteistö aikoinaan on luovutettu.

Aikaisemmin kruununluontoisen tilan omistajan olisi 2 *momentin* mukaan haettava lainhuutoa kahden vuoden määräajassa. Hakemusta ei kuitenkaan tarvitsisi tehdä, jos tilaan on jo aikaisemmin myönnetty lainhuuto tai kiinnekirja. Selvityksenä omistusoikeudesta voidaan esittää saantokirja kuten lahjoituskirja tai sen puuttuessa kiinteistörekisterin tai sitä aikaisemman maarekisterin ote, jossa hakija on merkitty kiinteistön omistajaksi. Kuulutusmenettelyyn ei ryhdyttäisi,

vaikka saannon laillisuutta ei muutoin voitaisi selvittää. Muilta osin lainhuudatushakemuksen käsittelyssä noudatettaisiin maakaaren yleisiä säännöksiä. Tarvittaessa kirjaimisviranomaisen voi pyytää lisäselvitystä sen varmistamiseksi, ettei lainhuuto loukkaa jonkin myöhemmin perustetun oikeuden haltijaa tai luovutuksensaajaa. Tällöin voidaan myös kuulla niitä tahoja, joilla voi olettaa olevan jotakin muistutettavaa kirjausta vastaan. Jos asia on tullut riitaiseksi, tuomioistuinin osoittaa sen, jolla on näyttövelvollisuus asiassa, nostamaan kanteen määräajassa tuomioistuimessa. Riita paremmasta oikeudesta kiinteistöön voidaan panna myös myöhemmin vireille lainhuudatusratkaisun estämättä.

Kaupunkien lahjoitusmaahan liittyneestä luovutuskielemästä huolimatta on jo varhain katsottu, ettei se estänyt tonttien luovutuksia asemakaava-alueella, koska luovutukset toteutettiin kaupungin perustamisen tarkoitusta. Tällaisia tontteja on nimetty ehdollisiksi tonteiksi ja niitä on sekä kiinteistö- että kirjaamisjärjestelmässä käsitelty kiinteistöinä. Eräissä vanhoissa kaupungeissa ehdolliset tontit on kuitenkin kirjattu pysyvyyskiinnityksen muodossa. Selvytyden vuoksi 3 *momentissa* nimenomaisesti todettaisiin, että omistusoikeus ehdolliseen tonttiin vastaa maakaarta sovellettaessa omistusoikeutta kiinteistöön.

Muiden historiallisten oikeuksien asema on epäselvempi. Tällöin joudutaan muun muassa selvittämään, onko sopimusta aikanaan tehtäessä ollut tarkoitus luovuttaa omistusoikeus vai käyttöoikeus maahan. Tällaisia oikeuksia ovat niin sanotut vakaat hallintaoikeudet, jotka on tyypillisesti luovutettu jatkain määrättyä käyttötarkoitusta kuten satamaa tai teollisuusaluetta varten. Jollei voida esittää selvitystä omistusoikeuden siirtymisestä, vakaa hallintaoikeus kirjataan maakaaren mukaan erityisenä oikeutena. Vakaa hallintaoikeus rinnastettaisiin 4 *momentissa* rakentamis- ja siirtokelpoiseen vuokraoikeuteen, vaikkeivät ne olekaan määräaikaisia. Tämä merkitsisi sitä, että ne on määräajassa kirjattava ja että ne voidaan myös kiinnittää panttausta varten. Koska vakaa hallintaoikeus sisältää yksinomaisen käyttö- ja vallintaoikeuden alueeseen ja koska se on voimassa pysyvästi, ehdotetaan, ettei kiinteistön muodollinen omistaja voisi lainhuudattaa ja kiinnittää tällaista kiinteistöä.

2. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Ehdotettuja säännöksiä sovellettaisiin vuoden 1997 alusta, jolloin maakaari tulee

voimaan, koska kaikki voimaantuloon on sidottu uuden lain säädännön voimaantuloon.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

maakaaren voimaantuloa annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maakaaren voimaantuloa 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun lain (541/95) 2 §:n 9 kohta ja
lisätään 2 §:ään 10 - 12 kohta sekä lakiin uusi 16 a ja 18 a § seuraavasti:

2 §

Kumottavat säännökset

Uuden maakaaren tullessa voimaan kumotaan seuraavat lait niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen:

9) toisen maalla kasvavan metsän hakkuu-oikeuden kiinnittämisestä 10 päivänä heinäkuuta 1901 annettu asetus;

10) lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta 12 päivänä tammikuuta 1937 annettu laki (4/37);

11) 6 päivänä kesäkuuta 1883 annettu asetus, koskeva asukas-oikeutta kruunun tiloilla; sekä

12) eräiden kruununluontoisten tilojen ja tilanosien järjestelystä 12 päivänä marraskuuta 1965 annettu laki (598/65).

16 a §

Metsäkiinnitys

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa vahvistettu metsäkiinnitys raukeaa, kun kolme vuotta on kulunut uuden maakaaren voimaantuloa, tai jo sitä ennen, jos kiinnitetty velkakirja vaihdetaan panttikirjaksi. Jos velkojan metsäkiinnitykseen perustuva kanne on pantu vireille ennen metsäkiinnityksen raukeamista, asiassa noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

Metsäkeskuksen on toimitettava panttivelkojalle tieto hakkuu- tai metsänkäyttöilmoituksesta ilman kiinteistön omistajan erikseen antamaa sitoumusta, vaikka metsäkiinnitys on 1 momentin mukaan rauennut.

18 a §

Kruununluontoiset tilat

Jako kruununluontoiseen ja perintöluontoiseen maahan lakkaa uuden maakaaren tullessa voimaan.

Jollei aikaisemmin kruununluontoista tilaa ole huudatettu, sen omistaja on velvollinen hakemaan lainhuutoa kahden vuoden kuluessa maakaaren voimaantuloa. Jos hakija on uuden maakaaren voimaan tullessa merkitty kiinteistörekisteriin tai maarekisteriin kruununluontoisen tilan omistajaksi, lainhuuto voidaan myöntää uuden maakaaren 12 luvun 3 §:ssä tarkoitettua kuulutusmenettelyä noudattamatta, vaikka hakija ei voi esittää saannostaan muuta selvitystä. Lainhuutoa ei myönnetä, jos kiinteistöön kohdistuu 4 momentissa tarkoitettu oikeus tai jos on aihetta epäillä, että jollakin toisella on parempi oikeus kiinteistöön.

Mitä uudessa maakaarissa säädetään kiinteistöistä, koskee myös ehdollista tonttia. Jos oikeus ehdolliseen tonttiin on kirjattu pysyvyyskiinnityksenä, se vastaa uudessa maakaarissa tarkoitettua lainhuutoa.

Ennen maakaaren voimaantuloa perustettu

vakaa hallintaoikeus maahan on kirjattava
niin kuin uuden maakaaren 14 luvun 2 §:ssä
ja tämän lain 6 §:n 1 momentissa säädetään
ja se voidaan kiinnittää niin kuin maakaaren

19 luvussa säädetään, vaikkei hallintaoikeu-
den voimassaoloaikaa ole määrätty.

Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä
kuuta 199.

Helsingissä 1 päivänä marraskuuta 1996

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Oikeusministeri *Kari Häkämies*

