

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

-

Työryhmän ehdotusten vaikutukset

2. Voitte tässä kommentoida työryhmän mietinnön vaikutusarviota ("3.2 Pääasialliset vaikutukset"). Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitanne vaikutuksista.

-

Kansainvälinen vertailu

3. Voitte tässä kommentoida työryhmän mietinnön kansainvälistä vertailua ("4 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot"):

-

Kiinteistönkauppa

4. Kirjallisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä ehdottaa kaupanvahvistajista annetun lain tarkistamista kaupanvahvistajan määräyksen antamisen (KaupVahvL 2.1 §), kaupanvahvistuksen sisällön täsmentämisen (KaupVahvL 3.2 §) sekä kaupanvahvistajan virkavastuun (KaupVahvL 7.1 §) osalta. Arvionne kirjallista kiinteistönkauppaa koskevista sääntelyvaihtoehdoista ja työryhmän ehdotuksista:

-

5. Sähköisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä on arvioinut kahta sääntelyvaihtoehtoa; nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan palvelun kehittämistä ja yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista. Arvionne sääntelyvaihtoehdoista sekä ehdotuksenne siitä, miten vaihtoehdot tulisi jatkovalmistelussa ottaa huomioon:

- Sähköisen kiinteistönkaupan palvelun kehittämistä voitaneen pitää hyvänä. Sähköiseen kaupankäyntiin liittyy toimintojen tehostamista, mutta toisaalta se voisi lisätä esimerkiksi välitysliikkeen tehtäviä. Tämä puolestaan voi olla riski kuluttajien kannalta, sillä he ovat monimutkaisissa kaupantekojärjestelyissä välitysliikkeen edustajan tietotaidon varassa. Kuluttajat luottavat tähän ammattitaitoon ja välitysliikkeelle syntyisi velvoitteita kertoa järjestelmään liittyvistä seikoista sekä toimeksiantajalle että tämän vastapuolelle. Nykyiselläänkin välitysliikkeen on kerrottava huomattava määrä asioita ja alalla on eri koulutustaustaisia henkilöitä. Osalla ei välttämättä ole riittävää tietotaitoa kertoa monimutkaisesta kiinteistön vaihdannasta asiakkaille. Lisäksi huomionarvoista on lisääntynyt työkuorma, sillä tälläkin hetkellä välitysliikkeen edustajilta edellytetään huomattavaa tiedonantovelvollisuutta eri asioista.

- Positiivista sähköisten järjestelmien käytössä on valvovalle viranomaiselle todistelukysymykset. Voitaneen sanoa, että sähköisiä järjestelmiä käytettäessä välitysliikkeen on helpompi osoittaa asioita valvovalle viranomaiselle, kun on olemassa tätä varten rajapintoja ja esimerkiksi järjestelmän käyttöön liittyvät kysymykset voidaan todentaa sähköisesti.

- Jos syntyy mahdollisuus luoda monia yksityisiä järjestelmiä kaupantekoon, tämä lisää jälleen epäselvyyttä toimintatavoista, joita esimerkiksi välitysliikkeet käyttävät. Tällöin alalle voi olla hankalampaa muodostaa ns. vakiintunutta käytäntöä, jos järjestelmät eroavat toisistaan. Toisaalta, jos kirjaamisviranomainen on järjestelmän hyväksynyt ja ne ovat keskenään samankaltaisia sekä niillä saavutetaan sama lopputulos, riskiä tälle ei välttämättä ole niin suuri. Toisaalta nykyäänkin lienee olemassa jo useampia eri järjestelmiä, eikä aluehallintoviraston käsityksen mukaan tämä ole aiheuttanut suurempia ongelmia.

6. Työryhmä ehdottaa, että ilman kiinteistönkaupan muotovaatimuksen noudattamista tehdyssä esisopimuksessa voitaisiin ennalta määrätä kaupan tekemisestä kieltäytymisestä maksettavasta korvauksesta (MK 2:8 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

Tämä lienee alalla toivottavaa, että myös ilman määrämuotoista esisopimusta tehty ostotarjous ja siihen annettu vastaus olisivat sinänsä osapuolia sitovia ja irtautuvalle osapuolelle syntyisi korvausvelvollisuus aiempaa selvemmin. Tällä hetkellä ei välttämättä ole laajasti edes tiedossa, että ostotarjous ja siihen annettu hyväksyvä vastaus ei lähtökohtaisesti sido osapuolia. Tällä hetkellä käsirahalliset ostotarjoukset ovat hyvin vähäisiä ja suurin osa tehdään käyttäen vakiokorvausta (huoneistojen vaihdannassa). Tällainen vakiokorvaus voisi olla myös kiinteistöjen osalta, milloin sääntely olisi yhteneväinen ja helpommin hallittavissa alalla.

7. Työryhmän arvion mukaan kiinteistönkaupan varainsiirtoveroon liittyvien kysymysten tarkastelu on tarkoituksenmukaista, kun sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseksi valittavasta sääntelymallista on tieto. Arvionne ja kommenttinne kiinteistönkaupan varainsiirtoveroon liittyvistä menettelyistä ja sääntelystä:

-

8 Työryhmä ehdottaa, että perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistönkauppaa koskevassa säännöksessä otettaisiin huomioon muu uudempi yhteisö- ja säätiölainsäädäntö (MK 2:4 §). Arvionne työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta:

-

9. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistönkauppaan liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:

-

Kiinteistöpanntioikeus

10. Työryhmä ehdottaa, että laissa säädettäisiin mahdollisuudesta merkitä elinkeinonharjoittajan antama panttaamattomuussitoumus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 2:11.3 § ja 17:1a §) Arvionne työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta (ml. onko mahdollisuuden rajaaminen vain elinkeinonharjoittajan antamiin sitoumuksiin perusteltua):

-

11. Työryhmä ehdottaa maakaaren kiinteistöpanntioikeutta koskevan terminologian muuttamista siten, että laissa luovutaan "sähköinen panttikirja" -ilmaisusta (mm. MK 16:8a § ja 17:2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

Terminologioiden muutoksessa täytyy myös huomioida muu lainsäädäntö, kuten tarvittaessa muuttaa välityslakia. Tarvittaessa myös muilta osin.

12. Työryhmä ehdottaa vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämistä (MK 14:2 § ja 19:1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

13. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistöpanntioikeuteen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:

-

Erityisen oikeuden kirjaaminen

14. Työryhmän ehdotuksen mukaan sähköisen kiinteistönvaihdamman palveluissa tulisi nykyistä laajemmin mahdollistaa myös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekeminen ja kirjaamisasian vireilletulo (MK 9a:14a §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

15. Työryhmä ehdottaa vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista lainhuudatusta koskevan sääntelyn kanssa (MK 4:4.1 § ja 14:11.2-3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

16. Työryhmän ehdotuksen mukaan erityisen oikeuden kirjaus voitaisiin poistaa rekisteristä riittävän selvityksen perusteella (MK 14:15.3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

17. Työryhmä ehdottaa hallinnonjakosopimusta koskevan sääntelyn (MK 14:3 §) täydentämistä kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten osalta. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

18. Työryhmä ehdottaa ns. "sale and lease back" -järjestelyjen sallimista (MK 14:4.1 §). Arvionne työryhmän ehdotusta:

-

19. Työryhmä ehdottaa, että rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen olisi mahdollista muussakin kuin elinkeinotoiminnassa (MK 14:4.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

20. Työryhmän mietinnössä on käsitelty kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ns. "salaiseen omistukseen" liittyviä kysymyksiä. Arvionne/ehdotukseenne siitä, tulisiko mietinnössä esitetyjä tai muita keinoja ottaa huomioon maakaaren kehittämisessä:

-

21. Tässä voitte kommentoida sellaisia erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:

-

Kirjaamismenettelyä koskevia muutostarpeita

22. Työryhmä ehdottaa asiavirheen korjaamista koskevan sääntelyn (MK 8:1.1 §) muuttamista siten, ettei asianosaisen suostumusta vaadita, jos virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

23. Työryhmä ehdottaa luovuttavaksi kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta maakaaren sääntelystä (MK 5:2.2-3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

24. Työryhmä ehdottaa kirjaamisasian vireilletuloa koskevan sääntelyn (MK 6:3.1 §) yhdenmukaistamista osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn osalta. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

25. Työryhmä ehdottaa maakaareen erityissäännöstä, jolla poikettaisiin hallintolain 53 f §:n mukaisesta automaattisen ratkaisemisen oikeussuojajedellytyksestä eräissä kirjaamisasioissa (MK 6:9a §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamismenettelyssä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan esittämiskaavasta (MK 12:1.1 § ja 14:9.2 §). Muutos ehdotetaan otettavaksi huomioon myös kuulutuslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

27. Työryhmä ehdottaa, että maakaassa otetaan huomioon julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetusta laista johtuvat muutostarpeet (MK 9a:4.2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

Muut kommentit

28. Tässä voitte kommentoida sellaisia työryhmän mietintöön liittyviä seikkoja, joista ei edellä ole tarkempia kysymyksiä:

- Jos kaupanvahvistaja korvataan ilmoittajalla, on mietinnössä ajateltu, että kiinteistönvälittäjä voisi toimia tässä uudessa roolissa. On syytä huomata, että tosiasialliset edellytykset toimia ilmoittajana vaatii osaamista kiinteistöasioiden hoitamisesta. Tällöin esimerkiksi alalle vasta tulleen välitysliikkeen edustajan ammattitaito ei välttämättä ole riittävä asioiden hoitamiseen kuluttajien näkökulmasta, jotka luottavat välitysliikkeen ammattitaitoon.

- Lisäksi on syytä olla täsmällinen termeistä, joista käytetään, sillä kiinteistönvälittäjän tai välittäjän nimikettä voi käyttää ainoastaan LKV-kokeen suorittanut henkilö. Jos lainsäätäjä niin tahtoo, olisi syytä erikseen todeta, että kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan myös sellaisia henkilöitä, jotka eivät ole suorittaneet LKV-koetta. Lisäksi on syytä pidättäytyä käyttämästä kiinteistönvälittäjä (tai välittäjä) termiä silloin, kun puhutaan sellaisista henkilöistä, jotka eivät ole suorittaneet LKV-koetta. Kuitenkin aluehallintovirastot pitävät parempana vaihtoehtona, että jos tähän sääntelyvaihtoehtoon nojautuen osa tehtävistä annetaan kaupanvahvistajilta välitysliikkeen edustajille, tulisi näihin tehtäviin osallistuvilla olla vähintäänkin LKV-koe suoritettuna, mikä luo edellytyksiä ymmärtää kiinteistöjen vaihdantaa.

- Toisaalta tähän aiheeseen liittyen aluehallintovirastot ovat laatineet oman muistionsa lainsäädännön muutostarpeista välitysalan lainsäädäntöön, missä ehdotetaan LKV-kokeen vaatimuksen kasvattamista alalla siten, että entistä useammalla alalla työskentelevistä tulisi olla kyseinen koe suoritettuna, mikä palvelee kuluttajan asemaa ja välitysalan henkilöiden osaamista myös kiinteistöjen vaihdantaa liittyen.

- Aluehallintovirasto haluaa todeta vielä erikseen, että valtakunnallisen linjauksen mukaan nykyään kaupanvahvistajana ei saa toimia välitysliikkeen edustaja, joka on osallistunut kyseisen kohteen välittämiseen. Tällä on nähty olevan merkittävä merkitys arvioitaessa välitysliikkeen edustajan objektiivista asemaa kaupan osapuolien välillä. Jos kaupanvahvistaja korvataan ilmoittajalla, joka voi olla välitysliikkeen edustaja, tulee punnita myös sitä, voiko ilmoittaja olla kohteen välitystyöhön osallistunut henkilö.

Laaninen Maarit
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

Heikkinen Ville
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirast - Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat
-vastuualue, Elinkeinovalvontayksikkö