

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Oikeusministeriö on pyytänyt puolustusministeriöltä lausuntoa maakaaren muutostarpeita koskevasta työryhmän mietinnöstä. Puolustusministeriö on kiinnittänyt huomiota erityisesti siihen, miten ehdotetut muutokset vaikuttaisivat puolustusministeriön lakisäätteisiin tehtäviin kiinteistöomistuksen valvontaan koskien. Näistä tehtävistä säädetään eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetussa laissa (470/2019), valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetussa laissa (469/2017) sekä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetussa laissa (468/2019).

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 arvioitane vaikutuksista.

-

Kansainvälinen vertailu

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

-

Kiinteistökauppa

4. Kirjallisen kiinteistökaupan 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 kiinteistökauppaa koskevista sääntelyvaihtoehdoista ja työryhmän ehdotuksista:

Mietinnössä todetaan, että kaupanvahvistuskäytännöstä saatujen tietojen perusteella on työryhmän arvion mukaan perusteltua arvioida kaupanvahvistajan määräyksen antamisen perusteita, vahvistustehtävän sisällön selventämistä sekä kaupanvahvistajan virkavastuun sääntelyä. Lisäksi todetaan, että kaupan ajankohdan varmistamista voidaan pitää kaupanvahvistajan alkuperäisenä tehtävänä, ja myöhemmin menettelyyn tuli mukaan kaupanvahvistajan ilmoitus rekisteriviranomaisille tehdystä kaupasta. Ilmoittamista voidaan nykyisin pitää kaupanvahvistajan keskeisimpänä tehtävänä. Puolustusministeriö toteaa, että nämä perustehtävät ovat erityisen merkityksellisiä kiinteistöomistuksen valvonnan lainsäädännön käytännön toteuttamisen sekä lain tarkoituksen näkökulmasta.

Kaupanvahvistajan on ilmoitettava viipymättä luovutuksen vahvistamisesta Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Puolustusministeriön valvontatehtävän näkökulmasta on ensisijaisen tärkeää, että ilmoitus tehdään maakaaren velvoittamalla tavalla viipymättä, jotta ei muodostuisi tilannetta, jossa kansalliseen turvallisuuteen liittyviä valvontatehtäviä ei voida suorittaa tahallisen tai tahattoman viivästyksen takia. Tämä koskee sekä lakia eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta että lakia valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla. Ensimmäiseksi mainitun lain mukaan EU- ja ETA-valtioiden ulkopuolisten toimijoiden tulee hakea lupa kiinteistön hankintaan viimeistään kaksi kuukautta kaupanteon jälkeen, minkä jälkeen puolustusministeriö muistuttaa luvan hakemisesta. Luvanhakuvelvollisuuden rikkominen voi johtaa kiinteistön menetykseen. Toiseksi mainitun lain mukaan valtion etuosto-oikeuden neljän (4) kuukauden harkinta-aika lasketaan alkavaksi kaupanteon hetkestä. Mikäli kaupanvahvistaja syystä tai toisesta ei ilmoita kaupasta tuona aikana Maanmittauslaitokselle, menettää valtio käytännössä oikeuden etuostoharkintaan.

Kehittämisvaihtoehtoja kaupanvahvistustoimen osalta esitetään mietinnössä kolme: 1) ilmoittaminen kaupan osapuolten toimesta, 2) kaupanvahvistajan korvaaminen ilmoittajalla tai 3) kaupanvahvistuksen säilyttäminen. Puolustusministeriön näkemyksen mukaan selkeintä olisi kaupanvahvistuksen säilyttäminen, vaikka sen sisältöä muuten kehitettäisiinkin. Kuten mietinnössäkin todetaan, kiinteistökaupan muotovaatimuksen yhä ajankohtaiset tavoitteet, erityisesti kiinteistökaupan ajankohdan riidaton varmistaminen, luotettavan kauppakirjan saaminen lainhuudatusmenettelyä varten sekä kiinteistökaupan tietojensaantijärjestelmän turvaaminen ovat erittäin olennaisia kysymyksiä kiinteistöomistuksen valvonnan näkökulmasta. Lisäksi kaupan rekisteröinti viivytyksettä Maanmittauslaitoksen järjestelmään on ehdoton edellytys myös jatkossa kiinteistöomistuksen valvonnan turvaamiseksi. Puolustusministeriön näkökulmasta luotettavimmin sen voi järjestää kaupanvahvistajan kautta. Kaupanvahvistajan voi myös vahvemmin velvoittaa noudattamaan yllämainittujen velvoitteiden täyttämistä kuin kaupan osapuolia tai yksityistä muuta toimijaa.

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

Mietinnössä todetaan, että sähköisen kiinteistökaupan ohella työryhmä on arvioinut kirjallisen kiinteistökaupan muotovaatimusta. Kirjallisen kaupan muotovaatimuksen käytännön merkitys riippuu jatkossa osin siitä, missä määrin sähköinen kiinteistökauppa tulee yleistymään. Nykyisessä

tilanteessa ei työryhmän arvion mukaan ole tarkoituksenmukaista lähteä laajasti uudistamaan kirjallisen kiinteistökaupan muotovaatimusta. Puolustusministeriö huomauttaa, että kauppakirjojen nykyinen suppeus sähköisessä järjestelmässä suhteessa perinteisiin kauppakirjoihin voi joissakin tilanteissa heikentää puolustusministeriön mahdollisuuksia suorittaa kiinteistöomistuksen valvonnan tehtäviä.

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

-

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

-

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

-

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

-

Kiinteistöpannioikeus

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

-

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

-

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

Erityisen oikeuden kirjaaminen

14. Työryhmän ehdotuksen mukaan sähköisen kiinteistönvaihdannan 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/ehdotuksenne 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:

Erityisen oikeuden perustamisesta, muuttamisesta ja siirtämisestä todetaan mietinnössä, että maakaaren muutostarpeista järjestetyllä lausuntokierroksella enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista katsoi, että vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa sääntelyä olisi syytä kehittää tai selventää. Puolustusministeriö yhtyy tähän näkemykseen. Perusteena on erityisesti laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi (468/2019), joka edellyttää selkeää ymmärrystä muun muassa siitä, mitä erityisellä oikeudella tarkoitetaan ja kuka tai mikä yhteisö haltijana kussakin tilanteessa on.

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 maakaaren 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 esittämisvaatimuksesta (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 maakaareissa 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:

-

Nordström Hanna
Puolustusministeriö

Lapinlampi Joona
Puolustusministeriö

