

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Digitaalinen asuntokauppa DIAS kiittää lausuntopyynnöstä. Uudistuksen taustalla oleva tavoite hallinnon ja yhteiskunnan digitalisaation edistämisestä on DIASille tärkeä, ja haluamme tehdä osamme tavoitteen saavuttamisessa. DIAS lausuu maakaaren muutosesityksestä sähköisen kiinteistövaihdamman osalta.

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:

DIAS kannattaa yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista alla olevin perustein.

Yksityisten kaupankäyntijärjestelmien salliminen mahdollistaa kiinteistön ja asunto-osakkeen sähköisen kaupan yhdenmukaistamisen. Asunto-osakkeiden sähköiseen vaihdantaan on muodostunut hyväksi havaittu toimintatapa. Jo yli 40 % kiinteistönvälittäjien tekemistä asunto-osakkeen kaupoista toteutetaan sähköisesti, DIASin avulla. Sähköinen kauppatapa on omaksuttu asunto-osakkeiden kaupassa huomattavasti lyhyemmässä ajassa kuin kiinteistökaupassa, jossa sähköinen kauppa on ollut mahdollista tehdä jo kymmenen vuotta ja yhä suurin osa kaupoista toteutetaan perinteisesti pankin konttorissa.

Näkemyksemme mukaan sekä viranomaiset, alan ammattitoimijat että kaupan osapuolet hyötyisivät siitä, että kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden vaihdantaa voitaisiin toteuttaa kokonaisuudessaan yhtenevillä periaatteilla. Kaupan osapuolten kokemus sähköisestä kiinteistökaupasta olisi selkeämpi, mikäli kaikki kauppaan tarvittavat valtuutukset ja allekirjoitukset olisi mahdollista antaa samalla kertaa yhdessä järjestelmässä, kuten asunto-osakkeen sähköisessä kaupassa on mahdollista tehdä. Lisäksi, jos kiinteistön kauppa olisi mahdollista toteuttaa kokonaan yksityisessä kaupankäyntijärjestelmässä, olisi palveluntarjoajan mahdollista hallita asiointikokemusta ja käyttäjäpolkua kokonaisuudessaan ja panostaa sen kehittämiseen ilman, että se kasvattaa kiinteistövaihdannan palvelun kehittämiskustannuksia.

Nähtäväksi jää, olisiko yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimisella todellista vaikutusta sähköisten kiinteistökauppojen määrän kehitykseen. Me DIASilla uskomme, että jo nyt lisäämme sähköisen kiinteistönvaihdannan osuutta. DIASin osuus sähköisestä kiinteistönvaihdannasta onkin kasvanut merkittävästi tänä vuonna ja DIAS-kiinteistökaupan toteuttamisen edellytykset laajentuvat jatkuvasti. Kevään aikana DIAS on julkaissut tuen vuokraoikeuden siirrolle sekä kaupoille, joissa kaupan osapuolena on yritys. Seuraavaksi DIASiin tuodaan tuki sekä kiinteistön että vuokraoikeuden määräosan kaupalle.

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:

Työryhmä mainitsee työryhmän ehdotusten tavoitteeksi: "Sähköistä kiinteistökauppaa koskevien työryhmän ehdotusten tarkoituksena on lisätä vähäiseksi jäänyttä sähköisen kaupankäynnin määrää.". Samoin työryhmä toteaa mietinnössä (s. 145), että "Maanmittauslaitoksen suoritteiden maksullisuudesta sekä sähköisten asiointijärjestelmien käytöstä perittävistä maksuista säädetään erikseen valtioneuvoston asetuksella (1138/2022). Asetuksen valmistelusta vastaa maa- ja metsätalousministeriö. Asetuksen tarkastelu ei ole kuulunut työryhmän toimeksiantoon."

DIAS lausuu, että tällä hetkellä mahdollisesti merkittävin keino lisätä sähköisen kaupankäynnin määrää olisi hinnoitella viranomaisen sähköiset palvelut merkittävästi kirjallisesti tehtyä kauppaa edullisemmiksi. Otamme kantaa suoraan sähköisen kaupan toteuttamiseen liittyvien maksujen lisäksi erityisesti ammattikäyttäjien käyttämien rajapintojen maksullisuuteen. DIASin näkemys on, että rajapintakyselykohtainen maksullisuus vähentää tai jopa estää digitalisaation hyötyjen toteutumisen. Pääministeri Orpon hallitusohjelmassa on digitaalisesta ja tehokkaasta julkisesta hallinnosta useita kirjauksia, joista tässä kohtaa on syytä korostaa seuraavaa:

- Digitalisaatio ja teknologian hyödyntäminen ovat yksi tärkeimmistä keinoista parantaa julkisten palveluiden laatua, tehokkuutta ja saatavuutta.

Viranomaisasiointinissa lähtökohdan on oltava se, että yhtä tietoa kysytään palvelun käyttäjältä vain kerran ja että koko palveluketju on saatavilla "yhdeltä luukulta".

Ehdotamme, että rajapintamaksuista luovutaan tapauksissa, joissa rajapintakyselyn marginaalikustannus on käytännössä nolla. Tällaisia kyselyitä ovat sellaiset kyselyt, joista ei seuraa rekisterin pitäjälle ihmistyötä – esimerkkinä toimii KTJ-tietojen kyselyt. Mikäli maksullisuudesta on lyhyellä aikavälillä käytännöllisistä syistä vaikea luopua, DIAS ehdottaa, että viranomaisen tarjoaa kyselykohtaisten maksujen vaihtoehdoksi integraattori-kohtaisesti neuvoteltavan kiinteän kuukausimaksun. Kiinteä kuukausimaksu on perusteltu tilanteessa, jossa kyselyn tietotekninen suorittaminen ei käytännössä maksa mitään, koska yksittäisen kyselyn suorittaminen on täysin automatisoitu eli siihen ei liity ihmistyötä. KTJ-tietokyselyt ovat esimerkki tällaisista kyselyistä, koska niissä noudetaan tietoa Maanmittauslaitoksen tietokannasta, eikä tietonouto edellytä ihmisen toimenpidettä, jolloin yhden noudon yksikkökustannus on nolla.

Lisäksi viranomaismaksut ja usean sopimuksen tarve vaikeuttavat automatisoitujen kiinteistökauppajärjestelmien toteuttamista. DIASin esittämässä ideaalitulossa yksityinen kaupankäyntijärjestelmä voisi hakea ajantasaiset kiinteistön perustiedot ja rasiustiedot viranomaisrekistereistä. Näiden rekisteristä haettujen ajantasaisten ja oikeiden tietojen perusteella DIAS voisi luoda pohjan määrämuotoiselle ja rakenteelliselle kauppakirjalle, johon välittäjä

täydentää ostajan ja myyjän kanssa sovitut kaupan tiedot ja ehdot. DIAS arvioi, että tällaisella mallilla välttyttäisiin suurelta määrältä manuaalista työtä ja varmistuttaisiin siitä, että kiinteistöä koskevat omistus ja rasi tiedot ovat varmasti ajantasaisia ja oikein kauppakirjalla. DIAS pitää tärkeänä myös, että haettuja tietoja voitaisiin prosessin aikana jakaa edelleen niitä tarvitseville osapuolille (välittäjät, pankit ja kaupan osapuolet). DIAS esittää tämän hyödyttävän niin välittäjää, pankkeja, kaupan osapuolia kuin viime kädessä Maamittauslaitoksen käsittelijöitä vähentämällä tarvetta manuaalisille tarkastuksille.

DIASin mukaan esteenä em. ideaalitalan toteuttamiselle ovat nykyisin korkeat maksut ja jähmeä sopimusrakenne. Ideaalitalan toteuttamiseen tarvitaan nykyään sekä KTJ:tä että KVP:tä, joille tarvitaan erilliset sopimukset, jälkimmäisen käyttöön mahdollisesti jokaisen välitysyhtiön kanssa erikseen. Tietohakujen korkea hinnoittelu saa tällä hetkellä välittäjät ja pankit minimoimaan tietohakujen määrää eikä mahdollista toistuvia tietohakuja myöskään DIASille. DIASin arvion mukaan prosessin hinta nousisi liian kalliiksi, jos sen aikana haettaisiin aina tarvittavissa pisteissä tiedot automaattisesti.

DIASin mukaan nykytila johtaa virheisiin kaupan perustiedoissa ja prosessin aikana tehtyihin inhimillisiin virheisiin. Nämä aiheuttavat turhia pullonkauloja, hidastavat prosessia ja lisäävät kustannuksia. Esteet viranomaistiedon hyödyntämisessä aiheuttavat DIASin mukaan hankaluuksia erityisesti kiinteistöjen ostajille ja myyjille. Mahdolliset virheet kaupoissa ovat hankalimpia kaupan osapuolille, joille kyseessä on suuri hankinta ja henkilökohtaiset panokset ovat suuria.

DIASin tavoitteena on lisätä automaatiota ja rakenteellisen tiedon määrää. Tämän mahdollistaa parhaiten viranomaistiedon laaja saatavuus rajapinnoista, sopimusrakenne joka mahdollistaa tiedon hyödyntämisen prosessin aikana, maksuttomat tai muuten maltillisesti hinnoitellut tietohaut joiden kustannukset yksityinen kaupankäyntijärjestelmä voisi jyvittää vapaasti prosessin osapuolille sekä määrämuotoisuus.

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:

-

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

-

13. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistöpanttioikeuteen 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/ehdotuksenne siitä, tulisiko mietinnössä esitettyjä 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 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:

-

Talonen Eero
Digitaalinen asuntokauppa DIAS Oy