

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Mietinnössä on kattavasti ja perusteellisesti käsitelty maakaaren eri muutostarpeita. Keskiössä on erityisesti sähköisen kiinteistönkaupan ja kirjaamisen kehittämisen ja sujuvoittamisen. Yleisesti ottaen työryhmän muutosesitykset ovat hyvinkin maltillisia ja maakaaren sisältöä esitetään muutettavaksi pääasiassa yksittäisten toimenpidemuutosten kautta. Ottaen huomioon, että maakaari nykyiselläänkin toimii suhteellisen hyvin käytännön tarpeita palvellen, on valittu muutosten toteuttamistapa nähdäksemme oikea. Liian äkkinäiset ja perustavanlaatuiset muutokset maakaareen eivät välttämättä ole ainakaan lyhyellä tähtämellä näkemyksemme mukaan tarkoituksenmukaisia. Laajamittaisen digitalisaation kautta saavutettavissa olevat hyödyt ovat tavoiteltavia, mutta järjestelmän toimivuus ja oikeusturva eivät saa muutosten johdosta vaarantua. Jo saadut kokemukset esimerkiksi asunto-osakkeiden sähköisestä huoneistotietojärjestelmästä (käyttöönotto 2019) osoittavat, ettei digitaalisuuteen pohjautuva järjestelmä välttämättä kaikilta osin toimi ja käytännön ongelmat voivat jopa lisääntyä.

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"):

-

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:

Näkemyksemme mukaan ensisijaisesti tulisi kehittää nykyistä Maanmittauslaitoksen (MML) ylläpitämää sähköisen kiinteistönkaupan palvelua. MML:n palvelu on kuitenkin ollut käytössä jo vuodesta 2013. Kiinteistönkaupan tekemisen salliminen myös yksityisen kaupankäyntipalvelun tarjoajan järjestelmässä voi pidemmän aikavälin tarkastelussa olla tarkoituksenmukaista ottaen huomioon mm. järjestelmän luotettavuus/oikeusturva, huoltovarmuus, yhteensopivuus palveluun kytkeytyvien muiden järjestelmien kanssa sekä palveluntarjoajan vastuunkantokyky.

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

Rakennusteollisuus RT ry kannattaa työryhmän ehdotusta MK 2:8 §:n muuttamisesta. Pidämme tarkoituksenmukaisena, että sopimuksesta vetäytymisestä aiheutuvan MK 2:8 §:n tarkoittaman korvauseuraamuksen suuruudesta voidaan jo ennakkoon sopia. Nykysääntelyn mukaan kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. ”Kohtuullisten kustannusten” määrittely on usein osoittautunut käytännön tilanteissa hankalaksi ja korvauksen suuruuden määrittäminen on pahimmissa tapauksissa muodostunut itsenäiseksi riidan aiheeksi.

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:

Ehdotettu tarkennus on mielestämme perusteltu ja kannatettava.

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

-

Kiinteistöpanttioikeus

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 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:

Nykysääntelyn mukaan kirjata saadaan (vain) kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Ehdotuksen mukaan kirjata saataisiin kiinteistön omistajan ilmoitus tai yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta. Hallinnan jakaminen voisi koskea kiinteistön tai rakennuksen aluetta tai hallinnan ajankohtaa. Kirjaamista voisi hakea kukin yhteisomistajista itsenäisesti. Lisäksi sopimus kiinteistön hallinnasta voitaisiin kirjata usealle kiinteistölle kaikkien yhteisomistajien ollessa sopijapuolina.

Rakennusteollisuus RT ry kannattaa hallinnanjakosopimusta koskevan kirjaamissääntelyn monipuolistamista. Muutosten voidaan arvioida palvelevan paremmin vallitsevia ja yhä monimuotoistuvia sopimusjärjestelykäytäntöjä.

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 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:

-

Terho Juha
Rakennusteollisuus RT ry