

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Oikeusministeriö on pyytänyt lausuntoa maakaaren muutostarpeita koskevaan työryhmän mietintöön. Työryhmä on erityisesti arvioinut sähköisen kiinteistökaupan sääntelyn kehittämistä, jonka osalta työryhmän mietinnössä esitetään kaksi vaihtoehtoa sääntelyn kehittämiseksi. Työryhmän mietinnössä ehdotetaan uudistettavaksi myös erityisen oikeuden kirjaamista, kiinteistöpanntioikeutta ja kirjaamismenettelyä koskevia säännöksiä.

Senaatti-kiinteistöt (jäljempänä ”Senaatti”) esittää lausuntopyynnön mukaisiin kysymyksiin vastaten lausuntonaan seuraavaa. Lausunto on jätetty lausuntopalvelussa lausuntopyynnön kysymysryhmittelyä noudattaen:

Senaatti pitää pääosaa esitetyistä maakaaren muutostarpeista kannatettavina. Erityisesti Senaatti haluaa korostaa sähköisen kiinteistökaupan ja sen sääntelyn edistämisen tarpeellisuutta, minkä suhteen Senaatti pitää parempana työryhmän esittämistä kahdesta vaihtoehdosta ensimmäistä vaihtoehtoa eli Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistökaupan palvelun kehittämistä parhaana vaihtoehtona - nykyinen Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistökaupan palvelu vaatisi Senaatin mielestä ainakin kaksi keskeistä uudistusta, jotta ammattimaiset kiinteistöalan toimijat voisivat käyttää alustaa:

1. Sähköisen kaupankäyntialustan tulisi mahdollistaa osapuolten erillisissä kahdenvälisissä kauppaneuvotteluissa neuvotteleman esisopimus- ja kauppakirjadokumenttien liittäminen alustalle; ja
2. Lisäksi alustan tulisi mahdollistaa kiinteistötunnuskohtainen valtuutus kiinteistökaupan sähköiselle allekirjoittajalle.

Mikäli Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistökaupan palvelua ei voida uudistaa edellä mainitusti, Senaatti pitää myös vaihtoehtoa kaksi eli yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista hyvänä vaihtoehtona. Senaatti pitää sähköistä kaupankäyntiä hyvänä ja luotettavana tapana myydä valtion käytöstä poistuvaa kiinteistövarallisuutta, mikäli käytettävä sähköisen kiinteistökaupan alusta mahdollistaa em. asiat. Ammattimaisten kiinteistöalan toimijoiden ei ole mahdollista laatia ja neuvotella laajojen kauppakokonaisuuksien kauppakirjadokumentaatiota järjestelmän kautta vaan kauppaneuvottelut käydään osapuolten ja heidän neuvonantajiansa avustuksella alustasta/kaupankäyntijärjestelmästä erillisinä.

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.

Ei lausuttavaa.

Kansainvälinen vertailu

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

Ei lausuttavaa.

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:

Senaatti pitää esitettyjä muutoksia hyvinä ja kannatettavina, mutta huomauttaa että kaupanvahvistuksen säilyttämisen rinnalla toimivaa sähköistä vaihdantapalvelua ja sen sääntelyä tulee aktiivisesti kehittää.

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:

Senaatti pitää sähköisen kiinteistökaupan ja sen sääntelyn edistämistä tarpeellisena. Senaatti pitää työryhmän esittämistä kahdesta vaihtoehdosta ensimmäistä vaihtoehtoa eli Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistökaupan palvelun kehittämistä parhaana vaihtoehtona - nykyinen Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistökaupan palvelu vaatisi mielestämme vähintään kaksi keskeistä uudistusta, jotta ammattimaiset kiinteistöalan toimijat voisivat käyttää alustaa:

1. Sähköisen kaupankäyntialustan tulisi mahdollistaa osapuolten erillisissä kahdenvälisissä kauppaneuvotteluissa neuvotteleman esisopimus- ja kauppakirjadokumenttien liittäminen alustalle; ja

2. Lisäksi alustan tulisi mahdollistaa kiinteistötunnuskohtainen valtuutus kiinteistökaupan sähköiselle allekirjoittajalle. Ammattimaisten suurten kiinteistönomistajien näkökulmasta Y-tunnuskohtainen valtuutus ei ainoana vaihtoehtona ole tarkoituksenmukainen, koska se tuo mukanaan tarpeettoman laajan valtuutuksen valtakirjan saajalle ja siten valtuutus tulisi pystyä rajaamaan kiinteistötunnuksella/kiinteistötunnuksilla. Valtuutus tulee voida rajata myytävään kiinteistökohteeseen tai kiinteistökohteisiin.

Mikäli Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistökaupan palvelua ei voida uudistaa edellä mainitusti, Senaatti pitää myös vaihtoehtoa kaksi eli yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista hyvänä vaihtoehtona. Senaatti pitää sähköistä kaupankäyntiä hyvänä ja luotettavana tapana myydä valtion käytöstä poistuvaa kiinteistövarallisuutta, mikäli käytettävä sähköisen kiinteistökaupan alusta mahdollistaa em. asiat. Ammattimaisten kiinteistöalan toimijoiden ei ole mahdollista laatia ja neuvotella laajojen kauppakokonaisuuksien kauppakirjadokumentaatiota järjestelmän kautta vaan kauppaneuvottelut käydään osapuolten ja heidän neuvonantajien avustuksella alustasta/kaupankäyntijärjestelmästä erikseen.

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

Senaatti pitää työryhmän esittämää muutosehdotusta kannatettavana.

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:

Senaatti pitää työryhmän arviota oikeana.

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:

Senaatti pitää työryhmän ehdotusta kannatettavana.

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

Ei lausuttavaa

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):

Senaatti pitää työryhmän ehdotusta (vaihtoehto 3) kannatettavana ja myös työryhmän tarkastelemaa vaihtoehtoa 2 mahdollisena ja perusteltuna.

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

Senaatti pitää työryhmän esittämää muutosta kiinteistöpanttioikeuden terminologiaan lähtökohtaisesti kannatettavana. Senaatti katsoo, että muutettaessa sähköisen panttikirjan haltijaa koskevaa termiä kiinnityksen haltijaksi, tulee kiinnittää erityistä huomiota lakiin jääviin kirjauksiin kirjallisista panttikirjoista. Lisäksi näkisimme tarpeelliseksi, että 15 lukuun harkittaisiin lisättäväksi (mahdollisten siirtymäsäännösten lisäksi tai sijaan) selventävä säännös kirjallisten panttikirjojen ja sähköisen panttikirjan korvaavan kiinnityksen haltijaa koskevan merkinnän välisestä suhteesta. Selvennys olisi mielestämme tarpeen, mikäli lakimuutoksen jälkeen lakiin jäisi terminologiaa, jossa kiinnityksen haltijalla ja (kirjallisen) panttikirjan saajalla /haltijalla tarkoitettaisiin samaa asiaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

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

Senaatti puoltaa työryhmän ehdotusta.

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:

Työryhmän ehdotusta pidetään perusteltuna ja kannatettavana.

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

Senaatti puoltaa työryhmän ehdotusta.

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

Senaatti pitää hyödyllisenä hallinnonjakosopimuksia koskevan sääntelyn kehittämistä, mutta tätä tarkempi lausuminen edellyttäisi tarkempaa informaatiota siitä, mitä työryhmä käytännössä esittää

tarkennettavaksi tai selvennettäväksi. Työryhmän jatkotyön tueksi toisinnamme arviomuistioon aiemmin antamamme kommentit:

- Hallinnanjakosopimuksen käyttöalasta ja sen rajauksista on syytä säätä laissa. Sääntelyn tulisi perustua sopimusvapauden periaatteelle.
- Hallinnanjakosopimusten sääntelyssä tulee ottaa huomioon mahdollinen rakennusten aseman täsmentäminen.
- Lainvalmistelussa tulisi harkita hallinnanjakosopimuksen voimassaoloa koskevaa säännöstä siten, että ko. sopimukset ovat luonteeltaan pysyviä ja kirjaaminen poistettavissa tai muutettavissa vain yhteisestä hakemuksesta.

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

Senaatti pitää työryhmän esittämää sale and lease back- järjestelyjen kirjaamisen sallimista sinänsä kannatettavana, mutta esitetyn muutoksen arviointi edellyttäisi työryhmän nykyistä ehdotusta tarkempaa muotoilua lain uudesta sanamuodosta.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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:

Työryhmän ehdotusta pidetään kannatettavana.

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

Ei lausuttavaa.

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

Työryhmän ehdotusta pidetään kannatettavana.

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

Senaatti pitää työryhmän ehdotusta perusteltuna.

26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamisenmenettelyssä 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:

Senaatti pitää työryhmän ehdotusta kannatettavana, mikäli lainsäätäjällä arvioi, että rekisterillä säilyy riittävä luotettavuus tällä tapaa.

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

Ei lausuttavaa.

Muut kommentit

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

Ei lausuttavaa.

Kaijala Elsa
Senaatti-kiinteistöt