

Maakaaren muutostarpeet –seurantaryhmä

Kokous 2/2022

Aika	25.11.2022 klo 13-15
Paikka	Oikeusministeriö ja Teams
Osallistujat	<p>Pekka Timonen, oikeusministeriö (pj)</p> <p>Jere Rajalin, maa- ja metsätalousministeriö Jaana Junnila, ympäristöministeriö Niina Huotari, valtiovarainministeriö Sami Varonen, Verohallinto Tanja Tams, Digi- ja väestötietovirasto Hannu Ylänen, Elinkeinoelämän keskusliitto Matti Holopainen, Kuntaliitto Raisa Harju, Keskuskauppakamari Leena Kristeri, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry Juha Terho, Rakennusteollisuus RT Eva Elston-Hämäläinen, Rakli ry Marju Silander, Suomen Omakotiliitto ry Mats Nylund, SLC rf Matti Häkkänen, Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta</p> <p>Eeva Lahikainen, Finanssiala ry Kari Niemi, Maanmittauslaitos</p> <p>Laura Kaivosoja, oikeusministeriö (sihteeri) Markus Tervonen, oikeusministeriö (työryhmän pj)</p>
Estynyt	<p>Jenni Hupli, Suomen Kiinteistöliitto (kommentoi kirjallisesti) Tarik Ahsanullah, Suomen Lakimiesliitto</p>

1. Kokouksen avaaminen

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 13:00.

2. Työryhmän työn eteneminen ja muut huomioon otettavat hankkeet

Työryhmän puheenjohtaja esitteli työryhmän toimintaa syksyn 2022 aikana. Työryhmä on kokoontunut 10 kertaa ja kuullut sidosryhmiä. Sähköisen kiinteistökaupan osalta työryhmä on kuullut Sähköisen Kiinteistönkaupan DIAS Oy:tä, Nordeaa, OP-ryhmää ja Danske Bankia, Kiinteistömaailmaa, OP-kotia ja Bo LKV:tä sekä Helmi-kiinteistönvälitysjärjestelmää ja Alma Mediaa. Rakennuksen salainen omistus -teeman osalta työryhmä on kuullut OTT Karoliina Hellettä.

Työryhmän käyttöön on saatu erilaisia kiinteistönvaihdantaa ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitoa koskevia taustatietoja ja -selvityksiä. Työryhmän käyttöön on laadittu kv-vertailua Ruotsin, Norjan, Tanskan ja Islannin oikeustilasta.

Työryhmän työn kannalta merkittäviä vireillä olevia hankkeita ovat ainakin hallinnon automaattista päätöksentekoa koskeva sääntely, kiinteistöjen ulkomaalaisomistusta koskeva puolustusministeriön hanke, EU:n eIDAS-sääntelyn kehittäminen (EU-valmistelu neuvoston työryhmässä) ja HTJ-lainsäädännön täytäntöönpano (erityisesti suostumuksen käyttöönotto kirjaamisen menettelyssä). Näiden hankkeiden eteneminen ja tulokset otetaan huomioon työryhmän jatkotyössä.

3. Sääntelyvaihtoehtojen ja alustavien ehdotusten tarkastelua

a. Kirjallisen kaupan muotovaatimus

Työryhmän puheenjohtaja totesi, ettei työryhmä näe kiinteistön kaupan osapuolten kannalta tarvetta nykymuotoisen kaupan vahvistuksen säilyttämiselle ja esitteli työryhmän tunnistamia sääntelyvaihtoehtoja muotovaatimuksen kehittämiseksi.

Osa seurantaryhmän jäsenistä yhtyi työryhmän näkemykseen siitä, ettei nykymuotoiselle kaupan vahvistukselle ole välttämätöntä tarvetta ja että sääntelyn keventämiselle on perusteita. Perusteluina esitettiin muun muassa, ettei suurta eroa kiinteistöjen ja osakehuoneistojen sääntelyssä voida pitää tarkoituksenmukaisena. Toisaalta osa seurantaryhmän jäsenistä katsoi, ettei kirjallisen kaupan muotovaatimuksia tulisi ainakaan toistaiseksi keventää. Seurantaryhmän keskustelussa käytiin läpi kaupan vahvistuksen alkuperäisiä tavoitteita ja niiden merkitystä nykyisessä vaihdantaympäristössä. Todettiin, että nykyistä vastaava tietojensaanti kiinteistökaupoista tulee jatkossakin pystyä turvaamaan.

Todettiin, että työryhmän toimeksiannosta seuraa, että kauppa (ja muu luovutus) on jatkossakin voitava tehdä kirjallisesti. Asian käsittelyä jatketaan työryhmässä ja siihen palataan seurantaryhmässä.

b. Sähköinen kiinteistökauppa

Työryhmän tietojen mukaan sähköisten kiinteistökauppojen määrä on kasvanut maltillisesti ja tulee jatkossa kasvamaan. Syinä tähän ovat olleet mm. koronavirus-pandemia sekä

kirjaamisviranomaisen rajapintapalveluihin liitettävien vaihdantapalveluiden (mm. DIAS-kiinteistökauppa) kehittäminen ja käyttöönotto.

Työryhmän arvion mukaan sähköisen kiinteistönkaupan käyttöönottoa ovat rajoittaneet muun muassa osapuolten tarve tehdä kaikki kauppaan liittyvät toimet yhdessä järjestelmässä ja varmistua vaihdantatoimien vastavuoroisuudesta, kaupanvahvistajan vakiintunut rooli sekä se, etteivät kaupankäyntijärjestelmän tekninen toteutus ja ominaisuudet palvele kaikkien käyttäjien tarpeita. Lisäksi on esitetty, että kirjallinen menettely toimii riittävän hyvin ja ettei järjestelmään luoteta. Seurantaryhmässä ei tullut ilmi sellaisia uusia tekijöitä, joita työryhmä ei työssään olisi tunnistanut.

Sähköisen kiinteistönkaupan kehittämistä ja käytön lisäämistä pidettiin tärkeänä tavoitteena, joka voi pidemmällä aikavälillä luoda edellytykset lainhuudon automatisoinnille. Tärkeänä pidettiin sääntelyn ja järjestelmien kehittämistä vaiheittain, ottaen huomioon myös mm. huoneistotietojärjestelmän/osakehuoneistorekisterin käyttöönotosta saatavat kokemukset. Todettiin, että aiottujen lainsäädäntömuutosten täytäntöönpanon edellytykset ja taloudelliset vaikutukset tulee ottaa huomioon riittävästi. Keskustelussa nostettiin esille rajapintapalveluiden kehittäminen sekä tietoturvan huomioiminen. Pidettiin tärkeänä, että eri toimijoiden sähköiset toimet (mm. kauppakirjan luonnostelu, kauppahinnan maksu ja vakuuksien hallinta) voidaan sovittaa yhteen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kanssa tehokkaalla ja oikeusvarmuuden turvaavalla tavalla.

c. Sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun kehittäminen

Työryhmän puheenjohtaja esitteli työryhmän kaavailemia vaihtoehtoja nykyisen sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun kehittämiseksi (mm. asiakirjojen luonnostelun helpottaminen, valtuutuksia koskevan sääntelyn selventäminen). Osan tarpeista todettiin edellyttävän lain muuttamista, osan todettiin olevan mahdollisesti toteutettavissa pelkin järjestelmämuutoksien. Keskustelua käytiin hyväksytyistä sähköisistä allekirjoituksista sekä kirjaamisviranomaisen linjauksista niihin liittyen kirjaamismenettelyssä.

d. Lainhuudon automatisointi

Lainhuudon automatisoinnin todettiin olevan pidemmän aikavälin tavoite rutiiniluonteisessa massavaihdannassa, mitä kohti sääntelyä on hyvä kehittää. Työryhmä on tunnistanut suostumukseen perustuvan lainhuudon myöntämisen ja rakenteisiin kauppakirjan ehtoihin perustuvan kirjaamisviranomaisen tutkimisen mahdollisiksi automaattisen päätöksenteon perusteiksi. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan siten, että ensin mainittua voidaan helpommin soveltaa vapaamuotoisiin oikeustoimiin (mm. huoneistotietojärjestelmän toteutus mahdollisena sääntelyn ja käytäntöjen mallina), kun taas viimeksi mainittu sisältää myös kaupan muotovaatimuksen kontrolloinnin (ja lainhuudon muotovirheen korjaavan vaikutuksen) osana lainhuudatusta. Todettiin, että julkisten rekisteritietojen laadulla, saatavuudella ja hinnoittelulla on merkitystä kaupankäynnin osapuolten automatisointitarpeiden kannalta. Vaihtoehtojen käsittely jatkuu työryhmässä.

e. Muita ehdotuksia

Vuokraoikeuden ja eräiden erityisten oikeuksien sääntely

Työryhmä ehdottaa vuokraoikeuden ja eräiden käyttöoikeuksien sääntelyn yhdenmukaistamista kiinteistön luovutusta koskevan sääntelyn kanssa (=luovutus purkavin tai lykkäävin ehdoin,

luovutus perustettavan yhtiön lukuun, hakemuksen lepäämään jättäminen em. perusteilla). Ehdotukset saivat kannatusta seurantaryhmässä.

Saanto perustettavan yhtiön lukuun

Työryhmä ehdottaa, että perustettavan yhtiön lukuun tapahtuvaa saantoa koskevassa MK sääntelyssä otettaisiin huomioon asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, osuuskunnan, avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön sekä säätiön perustamista koskeva sääntely.¹ Ehdotus sai kannatusta seurantaryhmässä.

Lisäksi keskusteltiin tarpeesta pidentää perustettavan yhtiön lukuun toimimiseen sovellettavaa 2 vuoden määräaika.² Tässä yhteydessä esitettiin, että perustettavan yhtiön lukuun toimimisesta seuraavan välitilan pidentämisestä voi seurata tarpeettomia epäselvyyksiä ja että käytännön tilanteiden osalta ratkaisua voitaisiin hakea myös verotuksen sääntelystä.

Alkuperäisiä asiakirjoja koskeva vaatimus

Työryhmän ehdotus lainhuudatus- ja erityisen oikeuden kirjaamista koskevan menettelyn säännösten muuttamisesta siten, että alkuperäisen asiakirjan tai oikeaksi todetun jäljennöksen esittämisestä kirjaamisen edellytyksenä luovutettiin, sai seurantaryhmässä pääosin kannatusta.

Kuulutusrainhuuto

Työryhmä ehdottaa kuulutusrainhuudon edellytysten selvittämistä ja alkuperäisen asiakirjan vaatimuksesta luopumisen huomioon ottamista kuulutusta koskevassa sääntelyssä. Ehdotus sai kannatusta seurantaryhmässä.

Kirjaamisviranomaisen sisäinen työnjako

Työryhmän ehdotus kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevien säännösten kumoamisesta sai kannatusta seurantaryhmässä.

4. Työn jatko ja seuraava kokous

Työryhmän toimikausi kestää 31.3.2023 asti. Seurantaryhmän seuraava kokous pidetään työryhmän puheenjohtajan sopivaksi ehdottamana ajankohtana työn edistymisen kannalta; todennäköisesti helmikuussa (pl. etelän hiihtolomaviikko).

Työryhmätyössä ja lakivalmistelussa otetaan huomioon automaattista päätöksentekoa koskevan sääntelyn kehittäminen ja puolustusministeriön ulkomaisen kiinteistönomistuksen valvontaa koskeva valmistelu.

5. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14.34.

¹ Työryhmän ehdotuksessa ei ole otettu huomioon yhdistyksen perustamista, jota koskeva yhdistyslain sääntely poikkeaa muita yhteisöjä ja säätiötä koskevasta sääntelystä.

² MK 2:4.1 §:n mukaan, "[j]os kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle tai yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä."