

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

1. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.4): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren kehittämisen kannalta keskeiset toimintaympäristön muutokset?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

2. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.5): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren muutostarpeiden arvioinnin kannalta merkityksellinen muu lainsäädäntö ja sen kehitys?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

3. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.6): Miten arvioit yleisesti maakaaren muutostarpeita?

Maakareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, muutostarpeita

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaaressa keventää?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

5. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.1): Jos vastasit edellä 4. kysymykseen "kyllä", mikä tai mitkä seuraavista esimerkeistä sopisivat mielestäsi parhaiten jatkovalmistelun lähtökohdiksi (vastaus alle tekstikenttään):

- Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua

-Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan/ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös vastaavien yksityisten palvelujen käyttö

-Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun tulisi jatkossa olla yksinomainen vaihtoehto kiinteistökaupan tekemiseksi ja sähköistä vaihdantaa tulisi edistää kyseistä palvelua kehittämällä

-Maakaaren sääntelyn kehittämisessä tulisi ottaa mahdollisimman pitkälle mallia osakehuoneistorekisteriä koskevasta huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sääntelystä

-Nykyiset saantotiedot ja niihin perustuva tietojensaantijärjestelmä voidaan jatkossa toteuttaa asianosaisten ilmoituksin

-Sähköisen kiinteistönvaihdannan kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen

-Muu kommentti/ehdotus; mikä?

Esisopimukseen liittyviä muotovaatimuksia tulee tietyiltä osin keventää. Lain esitöissäkin (HE 120/1994) todetun mukaisesti esisopimuksen luonteeseen kuuluu, etteivät kaikki kaupan keskeisetkään ehdot ole vielä täsmällisesti määriteltävissä. Esisopimus pitäisi voida tehdä myös vain pelkän sitovuuden aikaansaamiseksi eli maakaaren 2 luvun 7 pykälää tulisi muuttaa siten, ettei se edellytä tällaisessa tilanteessa sitä, että samalla tulee määrätä ne ehdot, joiden täytyessä kauppa on tehtävä.

Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta ei tule missään nimessä luopua.

6. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.2): Tulisiko saannon kirjaamisen yhteydessä luopua varainsiirtoveron maksun valvonnasta?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

7. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.3): Tulisiko kuulutuslainhuudon myöntämisen edellytyksiä keventää/helpottaa nykyisestä?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

8. KYSYMYS (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko lepäämään jättämisen sääntelyä ja/tai menettelyä kehittää nykyisestä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella erikseen tarkemmin, pitäisikö helpottamisen/keventämisen koskea lepäämään jättämisen aikojen lyhentämistä, kirjaamisen automatisointia lepäämään jättämistilanteissa vai muuta seikkaa):

-

9. KYSYMYS (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selvittää laissa?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella erikseen tarkemmin, pitäisikö selvittämisen koskea esim. muiden yhtiömuotojen perustamista vai muuta seikkaa):

-

Kiinteistöpanntioikeus

10. KYSYMYS (arviomuiston jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -panntioikeutta koskevaa terminologiaa selvittää lain lukemisen helpottamiseksi?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

11. KYSYMYS (arviomuiston jakso 3.5.2): Onko syytä pyrkiä kiinnitysmenettelyjen yksinkertaistamiseen?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, tulisiko esimerkiksi monimutkaisimpia yhteiskiinnitysjärjestelyjä rajoittaa laissa vai tulisiko yksinkertaistamiseen lain muutosten sijaan kannustaa palvelujen kehittämisellä ja hinnoittelulla):

-

Erityisen oikeuden kirjaaminen

12. KYSYMYS (arviomuiston jakso 4.2.1): Tulisiko vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä kehittää tai selvittää?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kuvailla tarkemmin, miten sääntelyä tulisi kehittää):

-

13. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 4.2.2): Tulisiko laissa säätää nykyistä tarkemmin hallinnanjakosopimuksesta?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, mistä ja miten laissa tulisi säätää):

-

14. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaassa?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, mistä ja miten laissa tulisi säätää):

-

Muita muutostarpeita

15. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.1): Tulisiko maakaassa luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

16. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.2): Tulisiko maakaassa luopua päiväperiaatteesta ja siirtyä aikaprioriteetin arviointiin hakemuksen vireille tulon tarkemman ajankohdan perusteella?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

Huoneistotietojärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä vastaavasti.

17. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaaren kirjaamishakemusten käsittelyä koskevissa säännöksissä ottaa nykyistä kattavammin huomioon sähköiset toimintatavat?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kuvailla tarkemmin miten sääntelyä tulisi kehittää):

-

18. KYSYMYKSI (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

19. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.4): Tulisiko maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä keventää ja/tai yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

20. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksin?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

21. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaarella pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

-

22. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.7): Mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvän viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja tunnistat?

-

23. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.7): Onko kiinteistökirjaamista koskevassa lainsäädännössä riittävästi tunnistettu viranomaisten tiedontarpeet ja tiedonhallinnon yleinen toimivuus?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

24. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos valitsit "kyllä", voit halutessasi kuvailla mahdollisia muita keinoja):

Muut kommentit

25. KYSYMYKSIÄ: Tässä osiossa voit halutessasi kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistiossa ja tässä lausuntopyyntöä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

- Tarkastelu on arviomuistiossa rajattu koskemaan ainoastaan kiinteistön kauppaa koskevia esineoikeudellisia säännöksiä eikä muistossa käsitellä myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen liittyviä, kuten virhevastuusta koskevia kysymyksiä.

Virhevastuuseen liittyen maakaaren 2 luvun 25 §:n 2 momentin mukainen vastuuajaksäännös on tarpeen yhtenäistää laaturvirheiden osalta asuntokauppalain kanssa siten, että laaturvirheen osalta ilmoitusvelvollisuudelle asetettu kiinteä aikaraja olisi nykyisen viiden vuoden sijaan kaksi vuotta.

Nykyinen maakaaren 2 luvun 25 §:n 2 momentin mukainen kiinteä aikaraja koskee ainoastaan laaturvirheitä sekä 23 §:n 1 momentissa ja 24 §:ssä tarkoitetuista sopimusrikkomuksista ilmoittamista. Sen sijaan oikeudellisiin virheisiin ja vallintavirheisiin voidaan vedota mainitun ajan jälkeenkin. Vallintavirheen vastuuajasta pitäisi säätää nimenomaisesti ja selkeästi maakaareissa. Tällä hetkellä vastuuajaksi on kytketty vanhentumislakiin ja se on näin ollen jopa 10 vuotta. Lisäksi ilmoitusvelvollisuuden kiinteä aikaraja tulisi vallintavirheidenkin osalta asettaa edellä laaturvirheiden osalta ehdotettua vastaavasti kahteen vuoteen.

- Nykysääntely (2 luvun 3 §) edellyttää, että mikäli kiinteistön kauppa tehdään perinteisesti paperilla ja kaupanvahvistajan vahvistamana, on myös mahdollisen valtakirjan oltava perinteisessä muodossa (paperinen). Jos kiinteistön kauppa tehdään Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä Kiinteistönvaihdannan palvelussa (jälj. KVP), voidaan kaupassa käyttää KVP:ssä olevaa sähköistä valtuutusta. KVP:n sähköistä valtakirjaa ei kuitenkaan voida käyttää muussa kuin KVP:n kautta tehdyissä kaupoissa.

Osana digitalisaation edistämistä sääntelyä tulisi kehittää siten, että se mahdollistaisi myös sähköisesti allekirjoitettujen valtakirjojen käytön kaupanteossa siitä riippumatta, miten kauppa tehdään.

Tämän lisäksi tulisi hyväksyä myös muiden sähköisten allekirjoituspalveluiden kuin Kiinteistönvaihdannan palvelun kautta allekirjoitettujen sähköisten valtakirjojen käyttö kiinteistökauppojen yhteydessä. Toissijaisesti tulisi vähintään mahdollistaa menettely, jossa sähköisten valtakirjan voisi tehdä ja allekirjoittaa Kiinteistönvaihdannan palvelussa ja tätä sähköistä valtakirjaa voisi käyttää myös silloin kun kauppa tehdään kirjallisesti ja kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan.

- Maanvuokrasopimusten ja hallinnanjakosopimusten osalta tulisi olla nimenomainen säännös siitä, että nämäkin asiakirjat voidaan allekirjoittaa sähköisesti.

- Laissa tarkoitettu elinkeinonharjoittajan määritelmä on epäselvä ja sitä olisi syytä tarkentaa.

Lisäksi maakaaren mukainen yksilöintivaatimus on tarkoitettu yksityishenkilöiden väliseen kiinteistön kauppaan ja sille ei ole tarvetta elinkeinonharjoittajien välisessä kaupassa. Tästä johtuen yksityishenkilöiden välinen kauppa tulisi eriytyä maakaaren sääntelyn osalta.

Yli-Kauppila Heli
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry