

Asia: VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Yleistä

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

2. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 1.6): Miten arvioit yleisesti maakaaren muutostarpeita?

Maakaaren kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, muutostarpeita

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYKSET (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaareissa keventää?

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

5. KYSYMYS (arviomuiston 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 kiinteistönkaupan 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?

SKVL ei näe tarvetta keventää varsinaista luovutusta koskevia muotovaatimuksia. Sen sijaan SKVL pitää tarpeellisena keventää MK 2:7 §:ssä mainittuja esisopimuksen muotovaatimuksia. Nykyisen MK 2:7 § mukaan esisopimuksessa on mainittava ”ne ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään”. Käytännössä esisopimukselle on usein tarvetta myös sellaisissa tilanteissa, joissa myyjän ja ostajan välille halutaan vain sitova sopimus lopullisen kaupan tekemisestä ilman, että jäädään odottamaan minkään tietyn seikan (ehdon) toteutumista. Tämä johtaa nykyisin siihen, että joko toimitaan säännöksen vastaisesti (eli esisopimukseen ei kirjata niitä ehtoja, joiden täytyessä kauppa tehdään) tai yritetään keinotekoisesti muotoilla tällaisia ehtoja. SKVL ehdottaa, että em. vaatimuksesta luovuttaisiin, jotta olisi selvää, että esisopimus voidaan tehdä myös vain sitovuuden aikaansaamiseksi.

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

7. KYSYMYS (arviomuiston 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):

-

Kiinteistöpannioikeus

10. KYSYMYS (arviomuiston jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -pannioikeutta 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. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (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):

a) Tulisi olla mahdollisuus kirjata toisen maalla oleva rakennus myös muussa kuin elinkeinotoiminnassa. Kiinteistöjä koskevissa myyntitoimeksiannoissa tulee silloin tällöin vastaan tilanteita, joissa rakennuksen omistusoikeus on jollain tavalla epäselvä. On hankalaa varmistua siitä, kuka rakennuksen tosiasiallisesti omistaa, koska tietoa ei ole mahdollista rekisteröidä mihinkään.

b) Tulisi olla mahdollisuus irrottaa kiinteistöllä sijaitseva rakennus kiinteistön ainesosasuhteesta. Aika ajoin törmätään tilanteeseen, jossa kiinteistön omistaja on myynyt kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksensa toiselle, minkä jälkeen omistaja vuokraa alueen (tai koko kiinteistön) tälle samalla henkilölle. Nykyisellään rakennus ei siirry kiinteistökiinnityksen piiristä vuokraoikeuden kiinnityksen piiriin, mikä aiheuttaa sekä epäselvyyttä osapuolten välille, että myös vaarantaa vuokralaisen (rakennuksen omistajan) aseman.

Muita muutostarpeita

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

Kyllä

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

17. KYSYMYKSET (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. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaarella 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?

En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

-

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

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 (arviomuistion 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 (arviomuistion 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. KYSYMYKSET: 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.

a) SKVL pitää perusteltuna muuttaa myyjän virhevastuu-aikaa yhdenmukaiseksi asuntokauppalaian kanssa. SKVL esittää, että MK 2:25 § 2 momenttia muutettaisiin siten, että myyjän vastuu-aika laatu- virheestä olisi nykyisen viiden vuoden sijasta kaksi vuotta. Nykyinen vastuu-aika aiheuttaa omakotitalon kaupassa myyjälle kohtuuttoman pitkään kestävä epävarmuuden siitä, tuleeko ostaja mahdollisesti esittämään myyjälle vaatimuksia. Pitkä vastuu-aika on saattanut joissain tapauksissa (etenkin iäkkäämpien kiinteistön omistajien osalta) jopa muodostaa esteen kiinteistön myynnille.

b) Maakaaren nykyinen 2:3 § edellyttää, että mikäli kiinteistön kauppa tehdään kaupanvahvistajan vahvistamana (ei Kiinteistönvaihdannan palvelussa), on myös mahdollisen myyntivaltakirjan oltava perinteisessä muodossa (paperinen). Jos kiinteistön kauppa tehdään Kiinteistönvaihdannan palvelussa (KVP), voi myyjä antaa sähköisen valtuutuksen ko. palvelussa. KVP:ssä annettua sähköistä valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää muussa kuin KVP:n kautta tehdyissä kaupoissa.

SKVL pitää tarpeellisena kehittää kiinteistön ja vuokraoikeuden kauppaa koskevaa sääntelyä siihen suuntaan, että kaupan osapuolet voisivat käyttää sähköisesti allekirjoitettuja valtakirjoja nykyistä joustavammin riippumatta siitä, missä muodossa kauppa tehdään. Tarkoituksenmukaista olisi myös, että valtakirjojen sähköiseen allekirjoittamiseen voitaisiin käyttää myös muita allekirjoituspalveluita kuin KVP. Vaihtoehtoisesti tulisi voida olla mahdollista käyttää KVP:ssä laadittua sähköistä valtuutusta myös silloin, kun kauppa tehdään paperilla kaupanvahvistajan läsnä ollessa.

Aho Tiina
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry