

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Kuntaliitto pitää mietinnössä esitettyjä muutostarpeita ja säännösehdotuksia maakaaren (MK) muuttamiseksi yleisesti ottaen kannatettavina.

Työryhmän työssä ei kuitenkaan ole vielä pyritty hallituksen esitystä vastaa-van vaikutusarvion kattavuuteen ja tarkkuuteen. Siltä osin kuin

sääntelyvaihtoehtoja esitetään, on työryhmän arvion mukaan ollut tarkoituksenmukaista kuvata vaihtoehtojen olennaiset pääpiirteet, joiden perusteella niiden pääasiallisia vaikutuksia on voitu arvioida. Tämän katsottiin mahdollistavan vaihto-ehtojen vertailun ja lopullisen valinnan jatkovalmistelussa myös työryhmän mietinnöstä saatava lausuntopalaute huomioon ottaen.

Kuntien kiinteistökauppoihin liittyä luonnollisten henkilöiden tekemistä kaupoista poikkeavia erityispiirteitä ja tarpeita, jotka vaikuttavat osaltaan

kaupankäyntijärjestelmän kehittämiseen. Kunnan viranomaisten toimivaltakysymyksiin, käytännön prosesseihin (mm. kauppakirjan allekirjoittaminen) ja kun-tien itse luonnostelemaan kaupakirjoihin erityisehtoineen näytetään kiinnitetyn huomiota säännösehdotuksissa.

Kuntien kannalta merkityksellisiä ovat valtuutuksen ja luonnostelutoimintojen ohella myös aukottoman tiedon saanti kiinteistökaupoista, mahdollisuus kiinnittää myös vesialueisiin kohdistuvia vuokra- ja käyttöoikeuksia, hallinnanjakosopimusten selkeyttäminen ja kirjaamisen sujuvoittamiseen tähtäävät muutokset. Näiltäkin osin Kuntaliitto pitää ehdotuksia kannatettavina.

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:

Mietinnössä arvioidaan kiinteistökauppajärjestelmän kehittämiseen liittyvällä valtuutuksella olevan erityistä merkitystä yhteisöjen (mm. kunnat) osalta,

joiden edustajia kaupankäyntijärjestelmä ei pysty sähköisesti tarkastamaan julkisista rekistereistä. Toiseksi kiinteistön kauppaan liittyvien asiakirjojen

luonnostelutoimintojen laajentaminen voisi myös hyödyttää em. yhteisöjä. Kuntaliitto pitää näitä hyvänä kehityssuuntana.

Lisäksi mietinnössä arvioidaan kiinteistökauppajärjestelmän suorittamien tarkastusten uudelleen arviointia. Mietinnössä MK:n säännösehdotuksissa ei

kuitenkaan päädytty esittämään tältä osin muutosta voimassa olevaan lakiin (MK 9a:7.2), mitä Kuntaliitto pitää hyvänä. Kannatettavaa on, että myös jatkossa järjestelmä suorittaa tarkastuksia (mm. yhteisön edustaminen ja ettei kohteella ole vallintarajoituksia, erityisesti MK:n 2 luvun 11 §:n 2 momentti ja HE 120/1994 vp.).

Kuntaliitto näkisi mietinnössä esitettyjen arviointien pohjalta, että nykyistä kirjaamisviranomaisen järjestelmää voitaisiin kehittää säännösehdotuksissa esitetyillä tavoilla, vaikka niihin liittyikin eräitä mietinnössä esiin tuotuja käytännön epävarmuuksia. Kuntaliitto ei näkisi estettä sillekään, että

yksityisten tarjoamat sähköisen kiinteistökaupan järjestelmät toimisivat tässä rinnalla rajapintojen kautta, kunhan tietoturva- ja tunnistautumiskysymykset on ratkaistu luotettavasti ja mm. kuntien tiedonsaanti kaupoista tapahtuu jatkossakin luotettavasti.

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

-

7. Työryhmän arvion mukaan kiinteistökaupan varainsiirtoveroon liittyvien kysymysten tarkastelu on tarkoituksenmukaista, kun sähköisen kiinteistökaupan edistämiseksi valittavasta sääntelymallista on tieto. Arvionne ja kommenttinne kiinteistökaupan varainsiirtoveroon liittyvistä menettelyistä ja sääntelystä:

-

8 Työryhmä ehdottaa, että perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistökauppaa koskevassa säännöksessä otettaisiin huomioon muu uudempi yhteisö- ja säätiölainsäädäntö (MK 2:4 §). Arvionne työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta:

-

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

-

Kiinteistöpanntioikeus

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 kiinteistönvaihdannan 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:

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 esitetyjä 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 maakaareen 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 kuuluslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

27. Työryhmä ehdottaa, että maakaareessa 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:

-

Valkeinen Tuija
Suomen Kuntaliitto ry - Lausunnon valmistelija on Sampsa Matilainen,
juristi, Kuntaliitto