

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Keskuskauppakamari toteaa, että työryhmä on käsitellyt ansiokkaasti erilaisia muutostarpeita ja niihin liittyviä tavoitteita, asioiden nykytilaa ja muutostarpeisiin liittyviä sääntelyvaihtoehtoja. Keskuskauppakamari toteaa, että työryhmän ehdottamat muutokset ovat linjassa työryhmän tehtävänasettelun kanssa huomioiden se, että maakaari nykyiselläänkin toimii näiden osalta kohtuullisen hyvin.

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 arvioitanne 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:

Keskuskauppakamari kannattaa työryhmän esitystä tältä osin. Keskuskauppakamari on jo aiempaan arviomuistioon liittyvässä lausunnossaan katsonut, että kaupanvahvistajaa koskevasta

vaatimuksesta ei tulisi ainakaan vielä tässä vaiheessa luopua. Työryhmä on käsitellyt mietinnössä monipuolisesti kaupanvahvistajan käyttämiseen liittyviä taustatekijöitä, niissä tapahtuneita muutoksia sekä kaupanvahvistajan käyttämiseen liittyviä tavoitteita ja niiden mahdollista saavuttamista muilla keinoin. Keskuskauppakamari pitää hyvänä sitä, että kaupanvahvistajan pätevyysvaatimukset ehdotetaan säilytettäväksi ennallaan.

5. Sähköisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä on arvioinut kahta sääntelyvaihtoehtoa; nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan palvelun kehittämistä ja yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista. Arvionne sääntelyvaihtoehdoista sekä ehdotukseenne siitä, miten vaihtoehdot tulisi jatkovalmistelussa ottaa huomioon:

Sähköisen kiinteistönkaupan osuus on jäänyt vielä varsin vaatimattomaksi, joskin sähköisesti tehtyjen kauppojen osuus on hienoisesti noussut. Keskuskauppakamari toteaa, että mietinnössä on käyty hyvin läpi niitä mahdollisia esteitä, jotka ovat voineet vaikuttaa siihen, että sähköisesti tehdyt kiinteistökaupat eivät ole yleistyneet toivottua tahtia. Keskuskauppakamari kannattaa sähköisen kaupankäynnin edelleen kehittämistä. Keskuskauppakamari pitää mahdollisena myös yksityisiä kaupankäyntijärjestelmiä, kunhan luotettavuus, oikeusvarmuus, tietoturva ja vastuukysymykset saadaan varmistettua.

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

Keskuskauppakamari pitää esitystä perusteltuna.

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:

Ei lausuttavaa vielä tässä vaiheessa. Muutostarpeita voidaan tarkastella uudelleen siinä vaiheessa, kun sääntelymallista tiedetään enemmän.

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:

Keskuskauppakamari kannattaa esitystä tältä osin.

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

-

Kiinteistöpanttioikeus

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

Keskuskauppakamari kannattaa kiinteistöpanttioikeutta koskevan terminologian muuttamista siten, että laissa luovutaan käyttämästä ilmaisua "sähköinen panttikirja". Tältä osin on kuitenkin otettava huomioon riittävä siirtymäaika, jotta vakioidut sopimusohjat ja lomakkeet ehditään päivittää.

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

-

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

-

Erityisen oikeuden kirjaaminen

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

Keskuskauppakamari kannattaa 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:

Keskuskauppakamari kannattaa työryhmän ehdotusta.

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

Keskuskauppakamari pitää ehdotusta perusteltuna, kunhan riittävän selvityksen esittämisestä huolehditaan.

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

Keskuskauppakamari kannattaa sääntelyvaihtoehtoa 2. Sopimuksen sisällöstä ei ole tarpeen säätää liian yksityiskohtaisella tasolla.

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

Keskuskauppakamari kannattaa ehdotusta, joissa järjestelyt sallittaisiin kaikille rakennuksille, koneille ja laitteille.

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:

Keskuskauppakamari kannattaa ehdotettua vaihtoehtoa, jossa asiavirheen korjaaminen ei edellyttäisi asianosaisen suostumusta, jos virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä.

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

Keskuskauppakamari pitää työryhmän ehdotusta perusteltuna.

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

Keskuskauppakamari kannattaa työryhmän ehdotusta

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

Keskuskauppakamari pitää työryhmän esitystä kannatettavana.

26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamismenettelyssä 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:

Keskuskauppakamari pitää työryhmän esitystä kannatettavana.

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:

-

Harju Raisa
Keskuskauppakamari