

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Kiinteistöliitto pitää työryhmän mietintöä perusteellisena ja muutosehdotuksia pääosin kannatettavana.

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:

Kiinteistöliitto kannattaa mietinnössä esitettyjä laintarkistusehdotuksia.

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:

Työryhmän muistiossa on arvioitu kahta sääntelyvaihtoa eli nykyisen palvelun kehittämistä ja yksityisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän sallimista. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä ryhtyä toimiin sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseksi. Sähköisen kiinteistönkaupan yleistymisen loisi edellytykset lainhuudon automatisoinnille ainakin yksinkertaisissa luovutustilanteissa. Automatisointi on mahdollista vain sähköisen kiinteistönkaupan kohdalla. Sähköisen kiinteistönkaupan määrät ovat jatkuvasta matalalla tasolla, enintään noin 10 % kiinteistökaupoista.

Sähköistä kiinteistönkauppaa tulee joka tapauksessa edistää hallitulla ja kiinteistönvaihdannan oikeusvarmuuden sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden turvaavalla tavalla. Työryhmän arvioinnissa on nähdäksemme huomioitu relevantit näkökulmat kummastakin vaihtoehdosta vaikutuksineen. Työryhmä ei ole muistiossa voinut päätyä esittämään kummankaan kehittämisvaihtoehdon tukemista sellaisenaan. Kiinteistöliittokaan ei ota kantaa valittavan järjestelmän puolesta, mutta nostaa esiin huolensa viranomaisen resursseista kehittää julkista kaupankäyntijärjestelmää toimivampaan suuntaan. Esimerkiksi huoneistotietojärjestelmän kehitystyössä on ilmennyt merkittäviä haasteita.

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

Asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimuksissa sovitaan melko yleisesti osto-optioista, mutta näistä ehdoista ei yleensä sovita maakaaren kiinteistönkaupan määrämuotovaatimuksia noudattaen. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että lopullisen kaupan tekemisestä kieltäytymisestä seuraisi korvausvastuu myös tilanteessa, jossa esisopimusta ei ole tehty noudattaen kiinteistönkaupan muotovaatimuksia. Kiinteistöliitto kuitenkin esittää, että korvauksesta säädettäisiin laissa, eikä sitä jätettäisi yksinomaan sopimisen varaan.

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:

-

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:

Nykyisin maakaareissa on huomioitu vain perustettavan osakeyhtiön lukuun tehtävä kauppa. Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta siitä, että sääntelyssä huomioitaisiin muutkin yhteisömuodot ja säätiö, joiden perustamista koskeva sääntely vastaa osakeyhtiölakia.

9. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistönkauppaan 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 sääntelyvaihtoehtoista ja ehdotuksesta (ml. onko mahdollisuuden rajaaminen vain elinkeinonharjoittajan antamiin sitoumuksiin perusteltua):

Kiinteistöliitto kannattaa mahdollisuutta rajata ehdotus vain elinkeinonharjoittajan antamiin sitoumuksiin. Sääntelyehdotus ei näin ollen koskisi lainkaan esimerkiksi asunto-osakeyhtiöitä.

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:

Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta terminologian täsmentämisestä.

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 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:

Kiinteistöliitto 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:

Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta, jonka mukaan mahdollistetaan erityisiä oikeuksia koskevien sopimusten allekirjoittaminen sähköisen kiinteistönvaihdamman palvelussa. Työryhmän ehdotus on toteutettavissa kummankin sähköisen kiinteistönkaupan kehittämistä koskevan sääntelyvaihtoehdon osalta ottamalla maakaaren 9 a lukuun säännös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista tai siirtämistä koskevien sähköisten palvelujen tarjoamisella.

Samoin Kiinteistöliitto kannattaa vuokra- ja käyttöoikeuden luovuttamista ja kirjaamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista kiinteistön luovutuksen sääntelyn kanssa. Yhdenmukaistaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että vuokra- ja muiden käyttöoikeuksien luovuttamiseen sovellettaisiin soveltuvin osin kiinteistön kaupan purkavia ja lykkäviä ehtoja sekä perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistönkauppaa koskevia säännöksiä.

Erittäin tärkeänä Kiinteistöliitto pitää muistiosta ilmenevää voimaantuloesitystä. Ehdotuksella ei tule vaikuttaa taannehtivasti ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.

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

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta, jonka mukaan lakiin tulisi lisätä säännös erityisen oikeuden kirjauksen poistamisesta kiinteistönomistajan hakemuksesta, nykyistä kirjaamiskäytäntöä vastaavasti.

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

Hallinnanjakosopimukset ovat muodostuneet käytännössä yleiseksi ja tarkoituksenmukaiseksi tavaksi järjestää määräosin omistetun kiinteistön omistusoikeus kolmatta sitovalla tavalla. Hallinnanjakosopimukset ovat yleisiä etenkin kasvukeskusten uudempien asunto-osakeyhtiöiden kohdalla. Kiinteistöliitto yhtyy muistiossa esitettyyn analyysiin siitä, että nykyisääntelyä voidaan pitää tarpeettoman niukkana hallinnanjakosopimusten yleisyyteen ja merkitykseen nähden.

Kiinteistöliitto kannattaa hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeudellisia edellytyksiä koskevan sääntelyn täydentämiseen (2. vaihtoehto). Vastoin työryhmän ehdotusta Kiinteistöliitto kannattaa lakiin lisättäviä sopimusoikeudellisia säännöksiä hallinnanjakosopimusten sisällöstä ja voimassaolosta.

Kiinteistöliitto on seurantaryhmässä esittänyt huolenaan, että taloyhtiökentällä on lisääntyvässä määrin ilmennyt erilaisia hallinnanjakosopimuksiin liittyviä tulkintaerimielisyyksiä. Hallinnanjakosopimus laaditaan usein rakentamisvaihetta silmällä pitäen, eikä huomioiden yhteisomistussuhteen yleensä pitkää elinkaarta. Kiinteistöliitto esittääkin edelleen harkittavaksi maakaaren otettavaa sääntelyä hallinnanjakosopimuksen vähimmäisehdoista. Tällaisella vähimmäisehtojen listauksella voitaisiin nähdäksemme riittävän tehokkaasti ohjata hallinnanjakosopimusten sisällön kehittymistä nykyistä parempaan suuntaan.

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 esitetyt 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:

-

Kirjaamisen menettelyä 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:

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä maakaaren asiavirheen korjaamista koskevan sääntelyn kehittämistä. Kiinteistöliitto pitää työryhmän ehdotusta perusteltuna. Maakaaren asiavirheen korjaamista koskevaa säännöstä tulisi korjata ehdotetusti siten, ettei asianosaisen suostumusta vaadita, 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:

-

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

Kiinteistöliitto kannattaa kirjaamisasian vireilletuloa koskevan sääntelyn kumoamista. Ehdotus yhdenmukaistaisi kirjaamisasian vireilletuloa koskevaa sääntelyä.

Sähköisten hakemusten vireilletulon osalta muutos merkitsisi poikkeamaa nykyisestä epätarkemmasta päiväperiaatteesta ja vireilletulossa noudatettaisiin hakemuksen tosiasiallista viranomaiselle toimittamisen ajankohtaa. Postitse saapuneiden hakemusten osalta merkintä olisi tehtävä viipymättä. Jos useampi hakemus saapuu samanaikaisesti, eikä etusijajärjestystä voida selvittää, kirjattaisiin hakemukset päiväperiaatetta noudattaen samalle etusijalle.

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

Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta. Sääntelyn keskeinen sisältö vastaisi hallintolain 53 f §:n 2. momentin poikkeussäännöstä, jonka perusteella mahdollisuutta oikaisuvaatimukseen tai vastaavaan suojakeinoon ei edellytetä, jos automaattisella ratkaisulla hyväksytään asianosaisen vaatimus, joka ei koske toista asianosaista.

Kiinteistöliitto pitää työryhmän tunnistamia erityissääntelyn reunaehtoja tärkeinä. Erityissääntelyn on koskettava henkilötietojen suojan kannalta matalariskistä toimintaa. Asianosaisella ei saa olla myöskään erityistä oikeussuojan tarvetta. Automaattisen ratkaisun yhteydessä tulee lisäksi varmistaa yleislainsäädännön mukaiset oikeussuojaedellytykset. Lisäksi automaattisessa päätöksenteossa on muutenkin otettava huomioon hallintolain ja maakaaren oikeussuojajärjestelmä.

26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamismenettelyssä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan esittämiskaavasta (MK 12:1.1 § ja 14:9.2 §). Muutos ehdotetaan otettavaksi huomioon myös kuulutuslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

Alkuperäisen asiakirjan toimittamisella on ollut kaikissa kirjaamisasioissa historiallisesti olennainen merkitys hakemuksen taustalla olevan toimen ja siihen liittyvien asianosaisten tahdonilmaisujen oikeaperäisyyden varmistamisessa. Kiinteistöliitto suhtautuu lähtökohtaisesti varautuen ehdotukseen luopua alkuperäisen asiakirjan esittämiskaavasta.

Onkin ehdotetuilla tavoin välttämätöntä, että kirjaamisviranomaiselle säädetään mahdollisuus tapauskohtaisesti, harkintansa perusteella, edellyttää myös alkuperäisen asiakirjan toimittamista. Tarpeen tämä voisi olla esimerkiksi, jos kirjaamisviranomaiselle on esitetty väite saannon laillisuudesta tai alkuperäisen asiakirjan esittäminen on tarpeen toimitetun asiakirjajäljennöksen laatu tai muu erityinen syy huomioon ottaen. Kynnys alkuperäisen saantokirjan pyytämiseen tulee Kiinteistöliiton mukaan asettaa matalalle.

27. Työryhmä ehdottaa, että maakaassa otetaan huomioon julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetusta laista johtuvat muutostarpeet (MK 9a:4.2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

Työryhmä esittää maakaaren teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn muuttamista. Tietohallintalaissa säädetyt teknistä rajapintaa ja katseluyhteyttä koskevat säännökset korvaavat teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn. Tiedonhallintalain voimaantulon myötä sen sääntely korvaa nykyiset erityislakien teknistä käyttöyhteyttä koskevat säännökset eikä sääntely vaikuta tiedonsaantioikeuksiin. Tiedonhallintalain siirtymäaikaisten jälkeen muualla laissa säädetyt teknisiä käyttöyhteyksiä koskevia säännöksiä tietojen antamisesta ja saamisesta ja on työryhmän muistion mukaan tulkitettava tiedonhallintalaissa säädettyjen suojausnäkökohtien mukaisesti. Kiinteistöliitto kannattaa lain selventämistä työryhmän ehdotuksen mukaisesti.

Muut kommentit

28. Tässä voitte kommentoida sellaisia työryhmän mietintöön liittyviä seikkoja, joista ei edellä ole tarkempia kysymyksiä:

Työryhmä on arvioinnissaan päätenyt siihen, että kirjallinen kiinteistönkauppa on tarkoituksenmukaista säilyttää edelleen vaihtoehtona sähköisen järjestelmän käytön rinnalla. Samoin työryhmä on päätenyt siihen, että kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimusta ei ole tarkoituksenmukaista lähteä olennaisesti uudistamaan. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että työryhmä on tarkoin punninnut vaihtoehtoja keventää kiinteistönkaupan määrämuotovaatimuksia. Aika ei kuitenkaan nähdäksemme ole toistaiseksi kypsä kiinteistönkaupan muotovaatimusten uudistamiselle. Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän esittämiä maltillisia ehdotuksia.

Kehitettäessä kiinteistönkaupan sähköistä kaupankäyntijärjestelmää Kiinteistöliitto pitää tärkeänä hyödyntää huoneistotietojärjestelmän täytäntöönpanossa löydettyjä/löydettäviä ratkaisuja.

Esimerkiksi huoneistotietojärjestelmän puolella ollaan kehittämässä osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumukseen perustuvaa kirjaamista. Tämän toteuttamisessa hyödynnettäviä teknisiä ratkaisuja kannattaisi hyödyntää sähköisen kaupankäyntijärjestelmän sallimiseen perustuvassa kiinteistönkaupan kehittämisessä.

Hupli Jenni
Suomen Kiinteistöliitto ry