

Asia: VN/27926/2021

## **Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö**

### **Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä**

#### **1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:**

Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry (jälj. Kuluttajaliitto) kiittää lausuntopyynnöstä.

### **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:**

Katsomme, työryhmän tavoin, ettei kirjallisen kiinteistökaupan kaupanvahvistajajärjestelmästä tulisi luopua. Kaupanvahvistaja kirjallisessa kauppakirjamenettelyssä muodostaa tärkeän osan kiinteistöjärjestelmämme julkista luotettavuutta tarjoten tarvittavaa oikeusvarmuutta. Kiinteistöluovutusta koskevat muotovaatimukset myös omalta osalta tukevat julkista luotettavuutta ja oikeusvarmuutta.

**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:**

Sähköisen kiinteistönkaupan käyttö on jäänyt toistaiseksi vähäiseksi. Näin ollen pidämme tärkeänä tavoitteena erityisesti sähköisen kiinteistökaupan edistämistä. Tavoitteen toteuttamiseksi tulisi mahdollistaa kiinteistönkaupan tekeminen sähköisesti myös yksityisten palveluntarjoajien kautta. Sähköisen kiinteistönkaupan osalta kannatamme siten työryhmän käsittelemää vaihtoehtoa ”Uudistetaan sähköistä kiinteistönkauppaa koskeva sääntely ja sallitaan yksityiset kaupankäyntijärjestelmät”.

Korostamme, että sähköisen kaupankäynnin käyttöä ja sen vauhdittaminen tulisi tapahtua palvelua kehittämällä sekä kannustimin, ei esimerkiksi sääntelemällä sähköisen vaihdantapalvelun käyttöä yksinomaiseksi kiinteistönkaupan tekemisen muodoksi. Kiinteistönomistajien joukosta löytyy paljon omistajia, joiden digivalmiudet sähköisten palveluiden käyttämiseen ovat riittämättömiä. Heidän oikeusturvansa edellyttää myös perinteisen kiinteistökaupantekomuodon säilyttämistä.

Lisäksi haluamme korostaa, että mikäli yksityiset kaupankäyntijärjestelmät sallitaan, tulee varmistua siitä, että kuluttajien oikeusturva/oikeussuoja on kunnossa ja yksityisten vastuukuviot ovat selvillä.

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

Käytännössä kiinteistönluovutustilanteet esisopimuksineen ovat usein mutkikkaita. Muotovaatimusten keventäminen esisopimuksessa voi mielestämme toimia ongelmia lisäävästi.

**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:**

Kuluttajille varainsiirtoveron maksu lainhuudatuksen yhteydessä on toimiva järjestelmä. Se estää mm. verovelkojen syntymisen. Lisäksi nykypäivänä esiintyy varsin suuria lainoja, minkä vuoksi on hyvä, että vero suoritetaan heti pois ja kuluttajat osaavat sen huomioida paremmin kauppaan liittyvänä kuluna.

**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:**

-

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

Mielestämme maakaaren kiinteistökauppaan liittyvä virhesääntely ei ole riittävän selkeää tai toimivaa, vaan osaltaan aiheuttaa varsin paljon yksityishenkilöiden välisiä ja taloudelliselta merkitykseltään olennaisia riitoja. Omaan kotiin liittyvä kiinteistökauppariita on tyypillinen oikeudenkäynti, joihin yksityishenkilö voi joutua. Oikeudenkäynnit ovat tyypillisesti myös kustannuksiltaan korkeat. Maakaaren virhevastuuta koskevan sääntelyn täsmentämisellä olisi mielestämme mahdollista vähentää riitojen määrää sekä keventää riitojen sisältöä.

## 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:**

Pidämme esityksen erittäin hyvänä. Sähköinen panttikirja herättää useammassa ei alan asiantuntijassa kysymyksen, että mikä se sähköinen panttikirja oikein on ja missä sitä säilytetään.

**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:**

-

**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:**

Kiinteistöomistajien kesken on viime aikoina ilmennyt paljon tulkintatilanteista erilaisten rasite- ja yhteisjärjestelyjen sekä hallinnanjakosopimusten kohdalla. Sopimukset ja järjestelyt painottuvat rakentamisvaiheen hallintaan ja jättää erittäin usein tilaa erilaisille tulkintaerimielisyyksille.

Kannatamme hallinnanjakosopimussäätelyn kehittämistä, esimerkiksi sääntelemällä hallinnanjakosopimuksen sisältövaatimuksista. Sisältövaatimuksia säädettäessä tulisi huomioida, että hallinnanjakosopimuksissa sovitaan usein asioista, joita eri kiinteistöjen välillä ratkaistaan rasitejärjestelyin. Olisikin välttämätöntä kiinnittää sisältövaatimuksia koskevalla säätelyllä huomiota toteutusvaiheen lisäksi toteutusvaiheen jälkeiseen aikaan.

Laissa tulee myös mahdollistaa se, että hallinnanjakosopimus voidaan kirjata myös yhden omistajan omistamalle kiinteistölle. Tästä ei pitäisi aiheutua mitään haittaa, mutta on kiinteistön määräosan ostajien oikeusturvan mukaista, että mahdollisesti aiotun hallinnanjakosopimuksen sisältö ja pysyvyys on varmistettu jo kaupan hetkellä.

Lisäksi hallinnanjakosopimuksen osalta tulisi selkeyttää tilanteita, joissa hallinnanjakosopimus jää noudattamatta. Esimerkiksi tilanteissa, joissa hallinnanjakosopimusta ei noudateta ja syntyy mahdollinen vahingonkorvausvastuu aiheutetusta vahingosta.

**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:**

Mielestämme rakennusten asemaa tulisi selventää maakaareissa, koska ns. salainen omistus on nykyisin merkittävä ongelma. Nykyisellään oletus on, että rakennus on osa kiinteistöä, mutta käytännössä rakennusten omistussuhteet voivat olla eri kuin maapohjan. Näissä tilanteissa lainhuutorekisterin tiedoista ei välttämättä käy ilmi rakennusten / maapohjan omistussuhteita.

Mielestämme olisi syytä mahdollistaa omistajan niin halutessa rakennuksen omistusoikeuden kirjaaminen riippumatta siitä, kuuluuko rakennus maapohjan omistajalle vai jollekulle toiselle, esimerkiksi maanvuokraoikeuden haltijalle.

**21. Tässä voitte kommentoida sellaisia erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:**

Kiinteistöomistusta koskevia eri sopimustyyppisiä löytyy useita (rasite- ja yhteisjärjestely sekä hallinnanjakosopimus). Mielestämme laissa olisi hyvä selkeyttää eri sopimukset, mm eri sopimusten roolit, tunnusmerkistöt, eroja ja vähimmäisvaatimukset.

**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:**

Emme ota kantaa tähän muilta osin, mutta korostamme että kiinteistönomistajan kannalta tärkeää on se, että kirjaamisviranomaisen vastaa mahdollisista virheistä eikä tämä mahdollinen sääntelymuutos saa vaikuttaa vastuuseen.

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

Mielestämme on järkevää yhdenmukaistaa menettely osakehuoneistorekisterin kanssa. Sääntely olisi siis tältä osin sama riippumatta onko kyseessä kiinteistökauppa tai osakehuoneistokauppa.

**25. Työryhmä ehdottaa maakaaren 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 esittämiskaatimuksesta (MK 12:1.1 § ja 14:9.2 §). Muutos ehdotetaan otettavaksi huomioon myös kuulutuslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

Mielestämme alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevasta vaatimuksesta voidaan luopua, mikäli maakaaren määrämuotovaatimet sekä julkisen kaupanvahvistajan vahvistusvaade kirjallisen kiinteistökaupanteon osalta säilyvät.

**27. Työryhmä ehdottaa, että maakaareissa 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:**

-

Pynnönen Kristel  
Kuluttajaliitto ry, Konsumentförbundet rf