

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

-

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:

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) kannattaa työryhmän ehdotusta, jonka mukaan kaupanvahvistusta koskeva vaatimus ja kaupanvahvistajan tehtävä säilyisivät ennallaan. Työryhmän ehdottamat täsmennykset kaupanvahvistajista annettuun lakiin ovat kuitenkin kannatettavia.

Perusteluita sille, miksi kaupanvahvistusta koskevan vaatimuksen ja kaupanvahvistajan tehtävän ennallaan säilyttäminen on SKVL:n näkemyksen mukaan kannatettavaa:

- Yksityisten henkilöiden välisissä luovutuksissa, jotka tehdään ilman kiinteistönvälittäjää, törmätään usein puutteellisiin tai virheellisiin luovutuskirjoihin. Erityisesti luovutuksen kohdetta ja usein myös osapuolia koskevat virheet ovat yleisiä maallikoiden laatimissa luovutuskirjoissa. Kaupanvahvistajan velvollisuus tarkistaa maakaaren 2:1 § mukaisen muotovaatimuksen täyttyminen omalta osaltaan sujuvoittaa lainhuutohakemuksen käsittelyä kirjaamisviranomaisessa, kun myöhemmiltä täydennys-/korjauskehotuksilta vältytään.

- Kaupanvahvistuksella on edelleen merkittävä tehtävä siinä, että tieto kaupasta tulee viranomaisille viipymättä. Mikäli kaupanvahvistuksesta luovuttaisiin, tulisi – kuten mietinnössäkkin todetaan – tilalle kehittää muita järjestelyitä, joilla tiedonsaanti varmistetaan. Tutun, varman ja toimivan järjestelyn (jollainen nykyinen kaupanvahvistusinstituutio on) korvaaminen uudella järjestelyllä ei ole tarkoituksenmukaista ilman erittäin painavia syitä. SKVL:n näkemyksen mukaan kaupanvahvistusta kohtaan esitetystä kritiikistä ei ole tunnistettavissa tällaisia riittävän painavia syitä.

SKVL ei pidä kannatettavana esillä ollutta mallia, jonka mukaan kaupanvahvistajasta luovuttaisiin ja sen sijaan kaupan osapuolet ilmoittaisivat kaupasta sen raukeamisen uhalla. SKVL:n näkemyksen mukaan mietinnössä esiin tuodut, yhä ajankohtaiset muotovaatimusten tavoitteet (mm. kaupan ajankohdan riidaton toteaminen, kaupan julkistaminen, viranomaisten ym. tietojensaannin turvaaminen) eivät tässä mallissa toteutuisi optimaalisella tavalla. Lisäksi on huomioitava, että niin kauan kun luovutuskirjan tulee lain mukaan täyttää tietyt muotovaatimukset lainhuudon saamiseksi, on kauppakirjan muotovaatimusten tarkastamiselle tarvetta (viittaamme edellä sanottuun siitä, että kaupanvahvistajan suorittama tarkastus vähentää luovutuskirjojen virheitä ja sujuvoittaa lainhuutohakemusten käsittelyä MML:ssa).

SKVL ei myöskään pidä kannatettavana sitä esillä ollutta mallia, jonka mukaan kaupanvahvistaja korvattaisiin 'ilmoittajalla'. Kyseessä olisi eräänlainen kevennetty kaupanvahvistuksen muoto, jossa kauppakirjan muotovaatimusten täyttymistä ei tarkastettaisi kauppa tehtäessä, ja ilmoittajana voisi toimia nykyistä laajempi joukko laissa määrättyjä toimijoita. Kuten edellä on todettu, SKVL ei pidä perusteltuna luopua siitä vaatimuksesta, että kauppakirjan muotovaatimusten täyttyminen tarkastetaan ulkopuolisen tahon toimesta jo kauppa tehtäessä. Lisäksi SKVL pitää perusteltuna, että kaupanvahvistajamääräyksen antamiselle olisi jatkossakin edellytyksenä ao. henkilön riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen. Näkemyksemme mukaan kaupanvahvistajan tehtävän hoitaminen edellyttää erityisesti perehtyneisyyttä kiinteistökauppaan, eikä esimerkiksi pelkkää LKV- tai asianajajatutkintoa voida pitää riittävänä osoituksena tällaisesta osaamisesta.

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

SKVL:n näkemyksen mukaan sähköisen kiinteistökaupan sääntelyn uudistaminen ja yksityisten kaupankäyntijärjestelmien salliminen on pitkällä tähtäimellä kannatettavampi vaihtoehto sähköisen kiinteistökaupan edistämiseksi, kuin nykyisen Kiinteistövaihdannan palvelun kehittäminen. Vaikka nykyistä sääntelyä ja järjestelmää kehittämällä saataisiinkin aikaan positiivisia tuloksia, saattaa lopputulos olla kuitenkin raskaampi ja kankeampi kuin kokonaan ”puhtaalta pöydältä” rakennetut uudet järjestelmät. SKVL pitää myös perusteltuna kehittää sääntelyä siihen suuntaan, että MML:n ensisijainen rooli olisi toimia kirjaamisviranomaisena, eikä kaupankäyntijärjestelmän tarjoajana. Huoneistotietojärjestelmää vastaava menettely, jossa kaupantekoprosessi hoidetaan yksityisten palveluntarjoajien toimesta ja MML vain vastaanottaa määritellyssä muodossa olevat tiedot rekisteröintiä varten, on SKVL:n näkemyksen mukaan tavoiteltava lopputulos myös maakaaren osalta.

Lyhyempää aikaväliä tarkasteltaessa on kuitenkin selvää, että kiinteistökauppaa tullaan vielä pitkään tekemään paljon myös perinteiseen tapaan kaupanvahvistajan vahvistamana. Näin ollen maakaaren sellainen uudistaminen, joka sujuvoittaa myös näitä perinteisiä kauppvoja, on tervetullutta. Tällainen parannus olisi mm. työryhmän ehdottama muutos MK 2:3 §:een, jonka ansiosta Kiinteistövaihdannan palvelussa annettua sähköistä valtuutusta voitaisiin käyttää myös muussa kuin sähköisessä kaupassa.

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

SKVL kannattaa työryhmän ehdotusta MK 2:8 §:n muuttamisesta esitetyllä tavalla. Kaupan osapuolten kannalta on epätarkoituksenmukaista, että hyväksytyin tarjouksen myötä syntyneessä sopimuksessa sovittujen käsiraha- ja vakiokorvausehtojen sitovuus riippuu tällä hetkellä siitä, onko kyseessä asunto-osake, vuokraoikeus rakennuksineen vai kiinteistö. Osapuolilla on kohteen juridisesta muodosta riippumatta tarve sille, että sopimuksesta vetäytymisen seuraamuksista voidaan sopia sitovasti ilman määrämuodossa solmittua esisopimusta.

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:

SKVL katsoo, että varainsiirtoveron valvonnasta kirjaamismenettelyn yhteydessä tulisi luopua.

Mietinnössä esitetty vaihtoehtoinen menettelytapa, jonka mukaan vero olisi pakko maksaa sähköisen kaupan yhteydessä (veron maksaminen olisi siis kaupan syntymisen edellytys), saattaisi aiheuttaa tarpeettomia hankaluuksia erityisesti kiinteistön myyjän kannalta esim. tilanteessa, jossa ostaja ei ole varautunut veron maksamiseen välittömästi kaupan syntyessä. Ostajan mahdolliset vaikeudet suoriutua omista veroistaan ei saisi kuitenkaan millään tavalla muodostua kynnykseksi tai esteeksi kiinteistön pätevälle luovuttamiselle osapuolten sopimana ajankohtana.

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 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 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:

SKVL kannattaa työryhmän ehdotusta.

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:

SKVL pitää työryhmän kannattamaa vaihtoehtoa 3 perusteltuna. SKVL katsoo kuitenkin olevan tarvetta myös vaihtoehdon 2 mukaiselle kehitykselle siten, että jatkossa mahdollistettaisiin nykyistä laajemmin erilaisten yksityisten sähköisten allekirjoitusten käyttäminen. Koska missään esillä olleessa vaihtoehdossa ei ole tarkoituksena luoda uusia muotovaatimuksia erityisen oikeuden perustamista, muuttamista tai siirtämistä koskeville sopimuksille, ei liene myöskään estettä sille, että sähköisiä menettelytapoja kehitetään sekä vaihtoehdon 2 että 3 mukaisesti. Mahdollista tulisi olla ainakin yleisimmin käytössä olevien yksityisten sähköisten allekirjoitusten käyttäminen. Alan toimijoiden kannalta on suotavaa, että oikeustoimia voidaan tehdä joustavasti erilaisin (sähköisin) tavoin. Se, että erityisiä oikeuksia koskevia sopimuksia voitaisiin allekirjoittaa sähköisesti vain käyttämällä tiettyä järjestelmää, kaventaa menettelyvaihtoehtoja tarpeettomasti.

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:

SKVL kannattaa työryhmän ehdotusta.

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:

SKVL kannattaa työryhmän ehdotusta.

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:

SKVL kannattaa työryhmän ehdotusta.

20. Työryhmän mietinnössä on käsitelty kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ns. "salaiseen omistukseen" liittyviä kysymyksiä. Arvionne/ehdotukseenne siitä, tulisiko mietinnössä esitettyjä 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:

SKVL kannattaa työryhmän ehdotusta. Yhdenmukainen sääntely on perusteltua, kun kyseessä on samantyyppisten asioiden käsittely samassa viranomaisessa.

25. Työryhmä ehdottaa maakaareen erityissäännöstä, jolla poikettaisiin hallintolain 53 f §:n mukaisesta automaattisen ratkaisemisen oikeussuojedellytyksestä 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:

SKVL kannattaa työryhmän ehdotusta.

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:

-

Aho Tiina
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry - SKVL