

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:

Olemme aiemmin katsoneet, että kaupanvahvistajan käytöstä voitaisiin ajatella luovuttavan. Kaupanvahvistajan käyttö lisää kustannuksia, hidastaa kaupankäyntiä ja byrokratiaa. Nyt ehdotetut muutokset eivät ole aivan alkuperäisten tavoitteiden kaltaisia ja eivät luo siten merkittäviä joustoja ja huojennuksia tältä osin.

5. Sähköisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä on arvioinut kahta sääntelyvaihtoehtoa; nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan palvelun kehittämistä ja yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien

sallimista. Arvionne sääntelyvaihtoehtoista sekä ehdotukseenne siitä, miten vaihtoehdot tulisi jatkovalmistelussa ottaa huomioon:

On tärkeää, että sähköisen kiinteistökaupan mahdollisuuksia kehitetään sillä tavoin, että uudistukset palvelevat mahdollisimman tehokkaasti käyttäjiä.

Nykyisen järjestelmän kehittämisen etuja olisivat ainakin se, että tämä vaihtoehto hyödyntäisi olemassa olevia investointeja ja infrastruktuuria. Se voisi mahdollistaa sähköisen kiinteistökaupan palvelun asteittaisen parantamisen ilman suuria alkuperäisiä kustannuksia.

Haittoina voisi mainita mm. että vaihtoehto voi olla rajoittunut, jos nykyinen järjestelmä ei pysty täysin vastaamaan tulevaisuuden tarpeisiin. Lisäksi sen toteuttaminen edellyttäisi merkittävää kiinteistökaupan volyymin kasvua, mikä ei välttämättä ole taattua.

Yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimisen etuja olisivat mm. joustavuuden ja monimuotoisuuden lisääntyminen kaupankäyntijärjestelmissä. Yksityiset toimijat voivat kehittää räätälöityjä ratkaisuja erilaisiin tarpeisiin ja käyttäjäryhmiin. Tämä voisi myös lisätä kilpailua ja innovaatiota alalla.

Haittana mainittakoon, että tämä vaihtoehto voi vaatia huolellista valvontaa ja sääntelyä varmistukseksi kaupankäynnin turvallisuuden, oikeusvarmuuden ja tiedonsaannin. Lisäksi voi olla haasteellista varmistaa yhtenäiset standardit ja yhteistyö eri järjestelmien välillä.

Parhaan vaihtoehdon määrittäminen riippuu useista tekijöistä, kuten nykyisen järjestelmän tilasta, teknisestä infrastruktuurista, kaupankäynnin volyymin ja monimuotoisuudesta, käyttäjien tarpeista sekä hallinnollisista ja taloudellisista seikoista. On mahdollista, että näiden kahden vaihtoehdon yhdistelmä voisi myös olla harkinnan arvoinen ratkaisu, jossa nykyistä järjestelmää kehitetään ja samalla sallitaan yksityisten kaupankäyntijärjestelmien käyttö tietyillä ehdoilla ja valvonnalla. Joka tapauksessa päätös tulisi tehdä huolellisen analyysin perusteella, joka ottaa huomioon kaikki relevantit näkökohdat.

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

Korvauksen määrittäminen ja maksaminen voi lisätä osapuolten vastuullisuutta ja harkintaa kaupan tekemiseen sekä edistää vakavampaa suhtautumista esisopimusten tekemiseen.

Korvauksen ennalta määrittäminen voi myös lisätä esisopimusten luotettavuutta, koska osapuolet tietävät etukäteen, millaiset seuraamukset heitä odottavat, jos he päättävät olla noudattamatta muotovaatimusta ja kieltäytyvät kaupasta.

Kokonaisuudessaan ehdotus voi olla hyödyllinen tapa lisätä esisopimusten luotettavuutta ja osapuolten vastuullisuutta kiinteistökauppojen yhteydessä. On tärkeää huolehtia siitä, että

korvausmekanismi on oikeudenmukainen, selkeästi määritelty ja helposti ymmärrettävä, jotta se toimii tavoitteidensa mukaisesti ilman kohtuutonta taakkaa osapuolille.

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:

Varainsiirtoveron muutostarpeita on syytä tarkastella uudelleen siinä vaiheessa, kun sääntelymallia on kehitetty enemmän ja siitä on olemassa konkreettisempia tietoja.

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:

Tämä on kannatettava ehdotus.

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):

Katsomme, että mahdollisuus panttaamattomuussitoumuksen julkivarmistukseen on kannatettava asia. Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen tulisi mahdollistaa myös tilanteessa, jossa sitoumuksen antaja on muu taho kuin elinkeinonharjoittaja.

Tärkeää, että kirjaus kattaa koko kiinteistöpanntin turvaaman saatavan luottosopimuksen ajan. Tulevaisuudessa on selkeytettävä, milloin velkasuhde katsotaan olemassa olevaksi kirjauksen edellytyksenä. Ehdotettu kirjausaika on viisi vuotta, mutta luoton takaisinmaksu voi poiketa alkuperäisestä aikataulusta, mikä tuo haasteita automaattiselle poistolle.

Panttaamattomuussitoumus pysyy voimassa, vaikka kirjaus poistetaan. Yksi idea on poistaa kirjaus hakemuksesta kiinnityksen kuolettamisen yhteydessä. Mietinnössä ei käsitellä tilanteita, joissa kiinnitysten summa ylittää panttaamattomuussitoumuksen turvaaman saatavan. Tällöin velallinen voi haluta käyttää vakuutta muille luotonantajille. Yleensä edellytetään kuitenkin luotonantajan suostumusta tällaisille jälkipanteille. Jatkokehityksessä sääntöehdotusta tulisi tarkentaa niin, että kirjauksesta käy ilmi, voiko sitoumusta hyödyntää paremmilla kiinnityksillä ilman saajan suostumusta.

11. Työryhmä ehdottaa maakaaren kiinteistöpanntioikeutta koskevan terminologian muuttamista siten, että laissa luovutaan "sähköinen panntikirja" -ilmaisusta (mm. MK 16:8a § ja 17:2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-Tämä on ihan kannatettava ehdotus.

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

Muutosehdotukset ovat lähtökohtaisesti kannatettavia.

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:

Ehdotetut muutokset ovat kannatettavia.

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:

EK tukee työryhmän ehdotusta, mutta painottaa avointa suhtautumista yksityisten sähköisten allekirjoitusten mahdollistamiseen. Valvonta voisi tapahtua samankaltaisella menettelyllä kuin yksityisissä kaupankäyntijärjestelmissä, mutta resurssien puute voi olla haasteena.

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

Kannatettava ehdotus.

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

Kannatamme vaihtoehtoa, jossa selvennetään hallinnonjakosopimusten kirjaamisoikeudellisia edellytyksiä.

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

Ehdotus on kannatettava ja se osaltaan lisää kiinteistöjen rahoitusmahdollisuuksia. Järjestelyjen tulisi olla sallittuja kaikille rakennuksille, rakennelmille, koneille tai laitteille.

19. Työryhmä ehdottaa, että rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen olisi mahdollista muussakin kuin elinkeinotoiminnassa (MK 14:4.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

Ehdotus on ok.

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:

Asiaintilaa on syytä selkeyttää. Tämä voitaisiin järjestää esimerkiksi erillisen kirjauksen avulla.

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:

Ehdotuksen vaihtoehto 2 on kannatettava. Ei ole siis tarpeen alkaa yhdenmukaistamaan maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä hallintolain kanssa.

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

Ehdotus on ok.

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

Kannatamme vaihtoehtoa, jossa kumotaan kirjaamisasian vireilletuloa koskeva säännös. Ehdotuksella yhdenmukaistettaisiin kirjaamisasian vireilletuloa koskevaa sääntelyä osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn kanssa. Sähköisten hakemusten vireilletulon osalta muutos tarkoittaisi luopumista nykyisin kaavamaisesti sovellettavasta päiväperiaatteesta ja mahdollistaisi vireille tulon ajankohdan arvioinnin hakemuksen tosiasiallisen viranomaiselle toimittamisen ajankohdan perusteella.

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

Ehdotus on ok. Erityissääntelyn reunaehdot ovat asianmukaiset ja erityisesti se, että automaattisen ratkaisun yhteydessä varmistetaan yleislainsäädännön mukaiset oikeussuojajedellytykset.

26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamisen menettelyssä 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:

Ehdotus on ok.

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

Ehdotus on ok.

Muut kommentit

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

-

Ylänen Hannu
Elinkeinoelämän keskusliitto EK