

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää oikeusministeriötä lausuntopyyynnöstä, joka koskee työryhmän antamaa mietintöä maakaaren muutostarpeista sekä mahdollisuudesta osallistua seurantaryhmään.

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.

Raklin käsityksen mukaan, on kannatettavaa ja tärkeää, että kattava vaikutusarvio tehdään, kun jatkovalmistelu aloitetaan tilanteesta, jossa mm. lausuntopalautteen perusteella sääntelyvaihtoehtoja on ollut mahdollista karsia.

Kansainvälinen vertailu

3. Voitte tässä kommentoida työryhmän mietinnön kansainvälistä vertailua ("4 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot"):

-

Kiinteistökauppa

4. Kirjallisen kiinteistökaupan 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 kiinteistökauppaa koskevista sääntelyvaihtoehtoista ja työryhmän ehdotuksista:

Kirjallista kiinteistökauppaa ja kaupanvahvistajaa koskevat ehdotukset ovat kannatettavia, koska työryhmä on päätenyt perusteltuun ratkaisuun, jossa kaupanvahvistajan rooli ja merkitys edelleen

säilyvät. Silti sähköisen kiinteistökaupan edistäminen edelleen on erityisen tärkeänä pidettävä tavoite jatkovalmistelussa, koska sen olettaisi alentavan sekä ammattimaisten osapuolten että yksityishenkilöiden transaktiokustannuksia ja nopeuttamaan kaupankäyntiä, kunhan se on järjestetty luotettavalla tavalla.

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

Rakli pitää lähtökohtaisesti sähköistä kaupankäyntiä luotettavana ja edistyksellisenä tapana myydä ja ostaa kiinteää omaisuutta.

Jatkovalmistelussa olisi selvitettävä mikä vaihtoehdoista mahdollistaisi kustannustehokkaasti ja luotettavasti myös sen, että sähköinen kaupankäyntialusta tukisi mahdollisimman hyvin ammattimaisten kiinteistönomistajaosapuolten laajojen ja monimutkaistenkin asiakirjakokonaisuuksien käsittelyn alustalla sekä mahdollisten eriaikaisten valtuutusten ja allekirjoitusten tekemisen.

Lisäksi Rakli esittää toiveensa siitä, että yksityisetkin henkilöt voisivat saada hyödyn sähköisestä järjestelmästä alentuneina kustannuksina ja nopeutuneen menettelynä, esimerkiksi kiinteistökaupassa, jossa kiinteistökaupan yksi osapuoli on jo allekirjoittanut hallinnanjakosopimuksen, eivätkä muut hallinnanjakosopimuksen osapuolet voi tehdä sen jälkeen kiinteistökauppaa sähköisesti.

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

Työryhmän ehdottama vaihtoehto 2 mukainen ehdotus esisopimuksen määrämuotoisuuden keventämisestä on Raklin mielestä kannatettava. Tässä vaihtoehdossa lähestytään samaa käytäntöä, kuin mitä on asunto-osakkeen luovutuksessa.

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:

Rakli pitää kannatettavana työryhmän ehdotusta tarkastella varainsiirtoveroon liittyviä menettelyjä ja sääntelyä, kun sähköisen kiinteistökaupan mallista on päätetty.

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:

Rakli kannattaa työryhmän vaihtoehdon 2 mukaista ehdotusta.

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:

Työryhmän ehdotus on selventävä, eivätkä termimuutokset vaikuttaisi tehtyihin sopimuksiin. On huomioitava, että muutoksesta aiheutuva terminologia pitäisi uudelleen kirjoittaa alan toimijoiden sopimus pohjiin.

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 kiinteistönvaihannan 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:

Rakli pitää ehdotettua säännöstä kannatettavana.

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:

Hallinnanjakosopimuksien nykyisessä sääntelyssä ei ole huomioitu sitä, miten erilaisia hallinnanjakosopimuksia tehdään ja voisi kirjata. Rakli pitääkin hyödyllisenä hallinnanjakosopimuksia koskevan sääntelyn selventämistä. Hallinnanjakosopimusten sääntely pohjautuu sopimusvapaudelle ja siksi vaihtoehto 2 mukainen kirjaamisoikeudellisten edellytysten selventäminen olisi riittävää.

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

Koska kyseiset takaisinmyyntivuokraussopimukset ovat hyvin yleisesti markkinassa käytössä, Rakli pitää tärkeänä, että niiden olemassaolo vaihtoehto 2 mukaan kaikille rakennuksille ja rakennelmille tunnustetaan lain sääntelyn tasolla.

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/ehdotukseenne siitä, tulisiko mietinnössä esitettyjä tai muita keinoja ottaa huomioon maakaaren kehittämisessä:

Raklin mielestä tulisi huomioida, koska rakennuksen omistuksen kirjaamismahdollisuus estäisi mahdollisia riitoja ja epäselvien tilanteiden syntymistä.

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:

Vaihtoehto 2 mukainen ehdotus on kannatettava, koska se nopeuttaisi ja edistäisi rekisteritiedon luotettavuutta.

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:

-

25. Työryhmä ehdottaa maakaareen 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 esittämisvaatimuksesta (MK 12:1.1 § ja 14:9.2 §). Muutos ehdotetaan otettavaksi huomioon myös kuuluslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

Rakli kannattaa työryhmän ehdottamaa alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimusta koskevan sääntelyn poistamista edellyttäen, että lainhuuto- ja kiinteistörekisterin luotettavuus säilyy tapauskohtaisen harkinnan avulla.

27. Työryhmä ehdottaa, että maakaassa 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:

-

Elston-Hämäläinen Eva
Rakli ry