

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Yleisesti mietinnössä on pohdittu hyvin erilaisia kaupankäyntiin ja kirjaamisasioihin liittyviä asioita, ja haasteisiin on esitetty useampia mahdollisia menettelytapoja. Valitut muutosehdotukset ovat perusteltuja ja linjassaan kokonaisuuden tavoitteiden kanssa.

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:

KaupVahvL 2.1 §: Kaupanvahvistajan määräyksen irrottaminen palveluiden saatavuuden arvioinnista on perusteltua. Digi- ja väestötietoviraston kaupanvahvistusten määrien ollessa huomattavasti pienemmät maistraattiaikaan verrattuna toiminnan muutoksesta johtuen, on tärkeä varmistaa kuitenkin kaupanvahvistajan palveluiden saatavuus kaikilla alueilla. Tärkeää on kuitenkin edelleen

edellyttää, että kaupanvahvistajan määräys edellyttää riittävää perehtyneisyyttä tehtävään, sekä että edellytykset ovat muutoin kunnossa tehtävän hoitamiseen.

KaupVahvL 3.2 §: Ehdotettua täsmennystä on pidettävä hyvänä. Aiempi muotoilu (perusteltua aihetta epäillä) on jättänyt enemmän tulkinnanvaraa rajanvetoon ja haasteita sen arviointiin, milloin luovutusta ei tulisi vahvistaa. Uusi muotoilu (selvästi perusteltua aihetta epäillä) antaa kuitenkin vähän paremman ohjenuoran arvioinnin tasoon. KaupVahvL 7.1 §: Ehdotettu muotoilu on hyvä, ja selkeyttää virkavastuun laajuutta ja sisältöä.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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

Ehdotettu kevennys muotovaatimukseen on kannatettava, mutta varsinaisten muotomääräysten noudattaminen on syytä ehdotuksen mukaisesti pitää edelleen voimassa. Mikäli muodon vaatimuksesta olisi kokonaisuudessaan luovuttu, olisi tällä voinut olla merkittäviä vaikutuksia varsinkin yksityisten välisiin esisopimuksiin liittyviin kohtuuttomiin vaatimuksiin.

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:

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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:

Ehdotettu tarkennus on hyvä, ja selkeyttää myös kaupanvahvistuksen kannalta tilannetta.

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

-

Kiinteistöpanttioikeus

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):

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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:

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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 kiinteistönvaihdannan palveluissa tulisi nykyistä laajemmin mahdollistaa myös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekeminen ja kirjaamisasian vireilletulo (MK 9a:14a §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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:

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

20. Työryhmän mietinnössä on käsitelty kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ns. "salaiseen omistukseen" liittyviä kysymyksiä. Arvionne/ehdotuksenne siitä, tulisiko mietinnössä esitettyjä tai muita keinoja ottaa huomioon maakaaren kehittämisessä:

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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:

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamismenettelyssä 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:

Työryhmän selvityksestä ei käy selkeästi ilmi, kuinka tästä vaatimuksesta luopuminen vaikuttaa kaupanvahvistajan toimintaan. Tällä hetkellä kaupanvahvistajan tulee luovutusilmoitusta tehdessään toimittaa sähköisesti myös vahvistettu luovutuskirja, ja samalla kaupanvahvistajan arkiston pitämisestä on luovuttu, koska velvollisuus asiakirjan arkistointiin on kirjaamisviranomaisella. Ehdotetun 12:1:n mukaisesti ilmeisesti myöskään kaupanvahvistajan ei ole tarvetta enää toimittaa luovutuskirjaa luovutusilmoituksen yhteydessä, ja tarvetta ei ole myöskään kaupanvahvistajan oikeaksi todistamalle jäljennökselle jatkossa. Nämä muutokset tehostavat myös kaupanvahvistajan luovutusilmoituksen tekemistä. On syytä kuitenkin tiedostaa myös se, että kaupanvahvistajilta säännöllisesti pyydetään todistettuja jäljennöksiä vanhemmista luovutuksista, mikä osoittaa sen, että asianosaisilla itsellään ei välttämättä ole alkuperäistä asiakirjaa esittää edes pyydettyäessä, mutta se ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita sitä, etteikö luovutus olisi tapahtunut. Toki näissä on yleensä kyse useita vuosia sitten tapahtuneista luovutuksista, eikä tätä voine pitää ongelmana lainhuutohakemuksen käsittelyssä, joka on kuitenkin määräaikaan sidottu toimi.

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

Ei suoranaista vaikutusta viraston kaupanvahvistajiin.

Muut kommentit

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

Kuten mietinnön johtopäätöksissä on kirjattu, on kirjallinen kiinteistönkauppa syytä säilyttää edelleen vaihtoehtona sähköisen kaupankäyntijärjestelmän rinnalla. Vaikka historialliset perusteet kaupanvahvistajainstituution taustalla ovat menettäneet merkitystään, on kuitenkin paljon osapuolia, joille syystä tai toisesta sähköisen järjestelmän käyttäminen ei ole mahdollista tai mieluisaa. Luovutuksissa ei ole aina välittäjää mukana, ja varsinkin tällaisia luovutuksia tapahtuu kaupanvahvistajan avustuksella. Näin voidaan varmistaa edes luovutuksen perusmuoto, sekä myös luovutustiedon siirtyminen lainhuutorekisteriin. Kaupanvahvistajainstituutio on siten syytä pitää edelleen vaihtoehtona sähköiselle palvelulle.

Jalonen Aino
Digi- ja väestötietovirasto

Hagström Sara
Digi- ja väestötietovirasto