

Asia: VN/27926/2021

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua Maakaaren muutostarpeet – työryhmän mietinnöstä ja mahdollisuudesta osallistua seurantaryhmän työskentelyyn.

Suomen Omakotiliitto ry on alansa ainoa valtakunnallinen pientaloasukkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden edunvalvonta- ja palvelujärjestö, joka edistää pientalovaltaista elämänmuotoa. Omakotiliitto on puoluepoliittisesti sitoutumaton ja yleishyödyllinen kansalaisjärjestö, ja siihen kuuluu 233 paikallisyhdistyksen kautta jo yli 70 000 henkilöjäsentä (kotitaloutta).

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.

Esityksen mukaan hallituksen esitystä vastaava vaikutusarvio tehdään myöhemmin. Omakotiliitto pitää tärkeänä kattavaa ja riittävän tarkkaa vaikutusarviointia kohderyhmänsä (pientalo- ja vapaa-ajan asukkaat) näkökulmasta etenkin taloudellisista ja omitusoikeudellisista vaikutuksista.

Lähtökohtaisesti julkisten palveluiden kehittämisessä tulee huomioida ihmislähtöisyys ja yhden luukun palveluperiaatteen edistäminen on kannattavaa.

Kansainvälinen vertailu

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

Ei kommentoitavaa.

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:

Omakotiliitto pitää hyvänä, että kaupanvahvistaminen säilyy. Tarveharkinnan selkeyttäminen on kannatettavaa ja se, että palkkioon ei ole suunnitteilla muutoksia, ja palkkion perusteena säilyy keskimääräisen omakustannusarvon periaate. Kaupanvahvistajan palveluita tulee olla saatavilla myös henkilökohtaisesti sähköisten palveluiden rinnalla. Sähköisen kiinteistökaupan osalta yksityisen palvelutarjoajien palvelut tulee olla luotettavasti ja tietoturvallisesti järjestettyjä ja kohtuuhintaisia.

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:

Omakotiliitto kannattaa kiinteistökaupan sähköisten palveluiden kehittämistä sekä kaupanteon selkeyttämistä ja helpottamista. Periaatteena pitää olla ehdottoman tietoturvalliset ja luotettavat järjestelmät, kohtuullinen käyttöhintaa sekä reaaliaikainen saannon kirjaaminen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tulee olla jatkossakin viranomaisen ylläpitämä. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että yksityiset sähköiset kaupankäyntijärjestelmät sallivassa sääntelyvaihtoehdossa edellytetään sisällöltään vastaavaa kirjaamisviranomaisen tutkimusta, joka kattaisi luovutuksen osapuolten oikeudellisen määräysvallan (erit. luovuttajan osalta), kaupan sisällöllisten vähimmäisedellytysten tutkimisen (omistusoikeuden siirtyminen) sekä kaupan osapuolten riittävän luotettavan tunnistamisen.

Omakotiliitto on kannattanut aiemmissa lausunnoissaan kirjaamisviranomaisen olemassa olevan sähköisen vaihdantapalvelun kehittämistä vaihtoehtona kiinteistökaupan tekemiselle. Jatkossa tulee arvioida kunkin tulevan toteuttamistavan kustannuksia, jotta voidaan valita tietoturvallinen, käyttäjälähtöinen ja kustannustehokkain järjestämistapa. Mietinnössä on arvioitu alustavasti kustannusvaikutuksia sekä nykyisen järjestelmän ylläpidon ja kehittämisen että yksityisten palveluntarjoajien näkökulmasta. Kustannuksia tulisi arvioida myös palvelua käyttävien kuluttajien näkökulmasta. Osakehuoneistorekisterin tiedot ja kokemukset tuovat tärkeää lisätietoa jatkotyöhön.

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

Ehdotus vastaa asunto-osakkeiden ja vuokraoikeuden tarjousmenettelyn vakiintuneita käytäntöjä ja lisää soijapuolten toimintamahdollisuuksia. Omakotiliitto kannattaa ehdotusta.

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 tulisi olla yhdenvertainen eri asumismuotojen kesken, kun kyseessä on kiinteistömuotoinen asunto-omaisuus, kuten omakotitalo, paritalo tai rivitalo. Nykyisin kiinteistöomistusta koskeva varainsiirtovero on kaksinkertainen verrattuna asunto-osakeomistusmuotoiseen asuntoon.

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:

Nykyisin asunto-osakeyhtiön perustaminen on nopea prosessi, joka on hyvä huomioida jatkokehityksessä ja sääntelyn selventämisessä.

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

Omakotiliitto tuo esille selvennystarpeen koskien pientaloissa asuvien henkilöiden yhdenvertaisuutta asuntokaupoissa. Kun on kyse omasta kodista, kuluttajilla on erilaiset oikeudet ja velvoitteet, riippuen oman kotitalon juridisesta muodosta. Jos kyseessä on omakotitalo, joka on kiinteistö, tällöin esimerkiksi kiinteistökauppaan liittyen on erilaiset vastuut ja velvoitteet (lainsäädäntönä maakaari, asioina esimerkiksi varainsiirtovero ja virhevastuu-aika) ovat erilaiset, kun jos kyseessä on asunto-osakeyhtiö muotoinen omakotitalo (lainsäädäntönä asunto-osakelaki, asioina esimerkiksi varainsiirtovero ja virhevastuu-aika). Esitämme edellä mainittujen asioiden selvittämistä ja selkeyttämistä lainsäädäntöön. Samoin kuntotarkastajien pätevyysvaatimukset ja vastuukysymykset tulisi selvittää ja kirjata lainsäädäntöön.

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):

Ei kommentoitavaa.

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:

Kiinteistöpanntioikeuden terminologiaa on hyvä täsmentää, esimerkiksi sähköinen panttikirja herättää kysymyksen, että missä sähköinen panttikirja varsinaisesti on

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

Ei kommentoitavaa.

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

Ei lisähuomioita.

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 lisähuomioita.

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 lisähuomioita.

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

Ei lisähuomioita.

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

Ei lisähuomioita.

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

Ei lisähuomioita.

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

Ei kommentoitavaa.

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:

Ns. salainen omistus on olemassa oleva ongelma. Nykyisellään oletus on, että rakennus on osa kiinteistöä, mutta käytännössä rakennusten omistussuhteet voivat olla toiset kuin maapohjan omistussuhteet. Näissä tilanteissa lainhuutorekisterin tiedoista ei saa välttämättä kiinteistön omistussuhteista. Omakotiliitto toteaa, että pientalokiinteistökauppoihin liittyy myös riitatapauksia ja esimerkiksi, että salaisen virheen osalta on hyvä selvittää lakitekstiä.

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

Ei lisähuomioita.

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 lisähuomioita.

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

Omakotiliitto pitää tärkeänä tiivistä yhteistyötä eri rekisteriviranomaisten välillä. Eri järjestämien tulee olla yhteentoimivia, jotta mahdollistetaan tehokas tiedon hyödyntäminen ja vältetään tietojen päällekkäisyys tai moninkertainen kirjaamistarve.

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

Omakotiliitto kannattaa esitystä.

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

Automaattisen päätöksenteon kehittämistä on hyvä jatkaa ja tehdä kokeiluja esimerkiksi mietinnössä olevan periaatteen mukaan, että lähtökohtaisesti koskisi erittäin yksinkertaisia luovutuksia. Omakotiliitto korostaa henkilötietojen suojaa, josta on huolehdittava erityisesti, kun käytetään automaattista päätöksentekoa. On myös tärkeää viestiä kuluttajille tilanteista, joissa automaattista päätöksentekoa käytetään ja oltava riittävät oikeussuojatoimet mahdollisten virheiden varalle.

26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamisenmenettelyssä 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:

Alkuperäisen asiakirjan vaatimuksesta luopumisen myötä on huolehdittava, että kuluttajien oikeusturva ja tietosuojat säilyvät vahvoina.

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

Ei lisähuomioita.

Muut kommentit

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

-

Silander Marju
Suomen Omakotiliitto ry