

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:

Mietinnössä esitetään (s. 85 lukien) kolme eri vaihtoehtoa, joiden pohjalta kirjallisen kiinteistön luovutuksen muotovaatimuksia voitaisiin kehittää. Työryhmä on esittänyt pääosin nykyistä vastaavan kaupanvahvistuksen säilyttämistä (vaihtoehto 3).

Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto kannattaa työryhmän esitystä. Katsomme, että kaupanvahvistajaa koskevasta vaatuksesta ei tule missään nimessä luopua vaan kaupanvahvistus tulee säilyttää osana kirjallista kiinteistön kauppaa. Kannatamme kuitenkin kaupanvahvistusta koskevien säännösten selventämistä ja täsmentämistä mietinnössä esitetyllä tavalla.

Ilmoitusvelvollisuutta kaupasta (vaihtoehto 1 ja 2) ei tule säätää muun tahon kuten esimerkiksi kaupan osapuolten itsensä tai välitysvälityksen vastuulle, vaan on perusteltua, että tämä velvollisuus on virkavastuulla toimivalla kaupanvahvistajalla. Myös maailmantilanne on melko erilainen kuin esimerkiksi silloin, kun arviomuistio maakaaren muutostarpeista (OM 2022:17) on laadittu. Jättämällä virkavastuulla toimivan kaupanvahvistajan roolin ennalleen, voidaan paremmin välttyä mahdollisilta väärinkäytöstilanteilta, joissa väitetty ostaja voisi itse tehdä ilmoituksen.

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:

Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto kannattaa sähköisen kaupankäynnin kehittämistä ja jatkoselvitystä vaihtoehdon ”Uudistetaan sähköistä kiinteistönkauppaa koskeva sääntely ja sallitaan yksityiset kaupankäyntijärjestelmät” pohjalta. Palvelukokonaisuuden eheyden ja kahden järjestelmän käytöstä osapuolille aiheutuvien kustannusten välttämiseksi sähköisen kaupan tekeminen tulee tapahtua vain yhtä järjestelmää hyödyntäen. Keskiössä on oltava kaupan turvallisuuden ja oikeusvarmuuden lisäksi vahvasti myös asiakas- ja käyttäjälähtöisyys. Sähköisten kauppojen määrä saadaan nousuun vain tätä kautta.

Mikäli lainsäädäntöä kehitetään siten, että se mahdollistaa yksityisten kaupankäyntijärjestelmien kehittämisen, on tärkeää miettiä sellainen riittävän houkutteleva malli, joka saa ko. toimijat tarttumaan tähän mahdollisuuteen. On mahdollista, että esimerkiksi järjestelmien korvausvastuun laajuus vaikuttaa yksityisten kaupankäyntijärjestelmien halukkuuteen toteuttaa järjestelmä, kun nämä punnitsevat mahdollisia riskejä suhteessa järjestelmästä saataviin hyötyihin ja tuottoon. Jos yksityiset palveluntarjoajat eivät jostain syystä olisikaan halukkaita tarjoamaan kaupankäyntijärjestelmää, tulisi nykyinen Kiinteistöväälityksen palvelu luonnollisesti säilyttää ja palvelua kehittää käyttäjälähtöisesti.

Valitusta jatkovaihtoehdosta riippumatta myös valtuutussääntelyä tulee kehittää ja sähköisten valtakirjojen käyttö mahdollistaa myös silloin, kun kiinteistön kauppa tehdään kirjallisesti.

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

Kiinteistöväliylitysalan Keskusliitto kannattaa työryhmän ehdotusta eli 2) vaihtoehdon mukaista mahdollisuutta sopia ennalta muotovapaasta esisopimuksesta vetäytymisen johdosta maksettavasta korvauksesta. Muutoksen myötä sääntely olisi linjassa asunto-osakkeiden vaihdannassa käytetyn vakiokorvauksen/käsirahan kanssa.

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:

Kiinteistöväliylitysalan Keskusliitto katsoo, että saannon kirjaamisen yhteydessä tulisi luopua kokonaan varainsiirtoveron maksun valvonnasta.

Mietinnössä on esitetty (s. 93) myös vaihtoehtoinen menettelytapa, jonka mukaan vero olisi pakko maksaa sähköisen kaupan yhteydessä maksupalvelussa ennen kauppakirjan allekirjoittamista ja veron maksaminen olisi näin ollen kaupan syntyminen edellytys. Kiinteistön pätevän luovuttamisen ei tule olla riippuvainen tällaisesta ainoastaan ostajan velvoitteeksi asetetusta toimenpiteestä. Vaihtoehto saattaisi aiheuttaa myös käytännön ongelmia kaupantekoon ja pahimmillaan yksittäistapauksissa jopa estää kaupan tekemisen osapuolten sopimana ajankohtana. Esimerkiksi tilanteessa, jossa ostaja hankkii kiinteistön pankin rahoittamana siten, että nostetun lainan määrä sisältää kauppahinnan lisäksi myös varainsiirtoveron, pankki ei käytännössä anna asiakkaan hallita edes osaa lainasummasta, jolloin kuvatus kaltainen tilanne, jossa ostajan pitäisi ennen kaupantekoa suorittaa varainsiirtovero monimutkaistaisi ostettavan kiinteistön rahoittamisprosessia.

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 kiinteistökauppaan liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:

-

Kiinteistöpanntioikeus

10. Työryhmä ehdottaa, että laissa säädettäisiin mahdollisuudesta merkitä elinkeinonharjoittajan antama panttaamattomuussitoutumus 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:

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto kannattaa työryhmän ehdotusta ilmaisusta ”sähköinen panttikirja” luopumiseksi, vaikka termi onkin jo vakiintunut alan kielenkäytössä. Mietinnön mukaan ”Myös kiinteistönvälittäjien käyttämissä välitysjärjestelmissä viitataan sähköisiin panttikirjoihin”. Muutoksen yhteydessä onkin huomioitava riittävä siirtymäaika, jotta erityisesti mainitut tekniset järjestelmät ja lisäksi välitysalan ohjeistukset ja lomakkeet ehditään saattamaan ajan tasalle.

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:

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto kannattaa kohdan 14. osalta sitä, mitä myös jäsenemme Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) on lausunut. (”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:

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 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:

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 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:

-

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

Kiinteistöväliylitysalan Keskusliitto kannattaa työryhmän ehdotusta.

-

25. Työryhmä ehdottaa maakaaren 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 kuulutuslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

Kiinteistöväliylitysalan Keskusliitto kannattaa työryhmän ehdotusta.

-

27. Työryhmä ehdottaa, että maakaareissa 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:

- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto pitää maakaaren ehdotettuja lähinnä yksittäisiä ja pistemäisiä muutoksia tärkeinä ja kannatamme säädönvalmistelun ja selvitystyön jatkamista viipymättä ja mahdollisimman joutuisasti asuntomarkkinoiden sujuvoittamiseksi ja digitalisaation edistämiseksi.

- Vaikka virhevastuuta koskeva sääntely on rajattu mietinnön ulkopuolelle, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto toteaa virhevastuuseen liittyen, että maakaaren 2 luvun 25 §:n 2 momentin mukainen vastuuaiakasäännös on tarpeen yhtenäistää laatuvirheiden osalta asuntokauppalain kanssa siten, että laatuvirheen osalta ilmoitusvelvollisuudelle asetettu kiinteä aikaraja olisi nykyisen viiden vuoden sijaan kaksi vuotta.

Yli-Kauppila Heli
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry