

31.8.2023

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/27926/2021

MAAKAAREN MUUTOSTARPEET: TYÖRYHMÄN MIETINTÖ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi. Kiitämme myös mahdollisuudesta osallistua seurantaryhmän työskentelyyn.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Työryhmän mietinnön sisältö

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maakaarta ja kaupanvahvistajista annettua lakia. Ehdotukset perustuvat oikeusministeriön asettaman työryhmän työhön. Esityksessä arvioidaan kahta vaihtoehtoista mallia sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyn kehittämiseksi. Ensimmäinen vaihtoehto perustuisi nykyisen Maanmittauslaitoksen pitämän sähköisen kiinteistönkaupan palvelun kehittämiseen. Toisessa vaihtoehdossa sallittaisiin kiinteistönkaupan tekeminen yksityisissä kaupankäyntijärjestelmissä. Vaihtoehtojen esittämiseen on päädytty, koska työryhmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ei ole ollut mahdollista vielä tehdä valintaa lainsäädännön kehittämisen lähtökohdaksi otettavasta mallista.

Sähköistä kiinteistönkauppaa koskevan sääntelyn kehittämisen ohella ehdotetaan muutettavaksi kaupanvahvistajan määräyksen antamisen perusteita sekä selventämään kaupanvahvistajan tehtävää ja virkavastuuta. Lisäksi ehdotetaan kiinteistönkaupan esisopimuksen sääntelyn kehittämistä. Maakaaren ehdotetaan otettavaksi hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan sääntelyn huomioon ottamiseksi tarvittavat erityissäännökset.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaamista ja kirjauksen oikeusvaikutuksia koskevaa sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi sopimusten kasvaneen käytännön merkityksen johdosta. Lisäksi ehdotetaan muita rajatumpia muutoksia erityisen

31.8.2023

oikeuden kirjaamista ja kiinteistöpanttioikeutta koskevaan sääntelyyn. Kirjaamismenettelyä koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi muun muassa luopumalla lähtökohtaisesti alkuperäisen asiakirjan toimittamisen vaatimuksesta sekä selventämällä sähköisen kirjaamishakemuksen vireilletulon ajankohtaa.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliiton lausunto on annettu lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta.

Alla on esitetty Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin noudattaen lausuntopyyntöissä esitettyä kysymysten numerointia. Kiinteistöliitto ottaa lausunnossaan kantaa vain jäsenistönsä kannalta merkityksellisiin kysymyksiin.

1. Yleinen palaute työryhmän mietintöön ja muutosehdotuksiin

Kiinteistöliitto pitää työryhmän mietintöä perusteellisena ja muutosehdotuksia pääosin kannatettavana.

4. Kaupanvahvistajista annetun lain tarkistaminen kaupanvahvistajan määräyksen antamisen, kaupanvahvistuksen sisällön täsmentämisen sekä kaupanvahvistajan virkavastuun osalta.

Kiinteistöliitto kannattaa mietinnössä esitettyjä laintarkistusehdotuksia.

5. Tulisiko sähköistä kaupankäyntiä kehittää nykyistä sähköistä kiinteistönkaupan palvelua kehittämällä vai yksityinen sähköinen kaupankäyntijärjestelmä sallimalla?

Työryhmän muistiossa on arvioitu kahta sääntelyvaihtoa eli nykyisen palvelun kehittämistä ja yksityisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän sallimista. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä ryhtyä toimiin sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseksi. Sähköisen kiinteistönkaupan yleistymisen loisi edellytykset lainhuudon automatisoinnille ainakin yksinkertaisissa luovutustilanteissa. Automatisointi on mahdollista vain sähköisen kiinteistönkaupan kohdalla. Sähköisen kiinteistönkaupan määrät ovat jatkuvasta matalalla tasolla, enintään noin 10 % kiinteistökaupoista.

Sähköistä kiinteistönkauppaa tulee joka tapauksessa edistää hallitulla ja kiinteistönvaihdamman oikeusvarmuuden sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden turvaavalla tavalla. Työryhmän arvioinnissa on nähdäksemme huomioitu relevantit näkökulmat kummastakin vaihtoehdosta vaikutuksineen. Työryhmä ei ole muistiossa voinut päätyä esittämään kummankaan kehittämisvaihtoehdon tukemista sellaisenaan. Kiinteistöliittokaan ei ota kantaa valittavan järjestelmän puolesta, mutta nostaa esiin huolensa viranomaisen resursseista kehittää julkista kaupankäyntijärjestelmää toimivampaan suuntaan. Esimerkiksi huoneistotietojärjestelmän kehitystyössä on ilmennyt merkittäviä haasteita.

31.8.2023

6. Ilman kiinteistönkaupan muotovaatimuksen noudattamista tehdyssä esisopimuksessa voitaisiin määrätä kaupan tekemisestä kieltäytymisestä maksettavasta korvauksesta.

Asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimuksissa sovitaan melko yleisesti osto-optioista, mutta näistä ehdoista ei yleensä sovita maakaaren kiinteistönkaupan määrämuotovaatimuksia noudattaen. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että lopullisen kaupan tekemisestä kieltäytymisestä seuraisi korvausvastuu myös tilanteessa, jossa esisopimusta ei ole tehty noudattaen kiinteistönkaupan muotovaatimuksia. Kiinteistöliitto kuitenkin esittää, että korvauksesta säädettäisiin laissa, eikä sitä jätettäisi yksinomaan sopimisen varaan.

8. Perustettavan yhtiön lukuun tehtävässä kiinteistökaupassa huomioon muu uudempi yhteisö- ja säätiölainsäädäntö.

Nykyisin maakaareissa on huomioitu vain perustettavan osakeyhtiön lukuun tehtävä kauppa. Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta siitä, että sääntelyssä huomioitaisiin muutkin yhteisömuodot ja säätiö, joiden perustamista koskeva sääntely vastaa osakeyhtiölakia.

10. Mahdollisuus merkitä elinkeinonharjoittajan antama panttaamattomuussitoumus lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin

Kiinteistöliitto kannattaa mahdollisuutta rajata ehdotus vain elinkeinonharjoittajan antamiin sitoumuksiin. Sääntelyehdotus ei näin ollen koskisi lainkaan esimerkiksi asunto-osakeyhtiöitä.

11. Luovutaan sähköinen panttikirja -ilmaisusta

Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta terminologian täsmentämisestä.

14. Sähköisen kiinteistönvaihdamman palveluissa tulisi nykyistä laajemmin mahdollistaa myös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekeminen ja kirjaamisasian vireilletulo.

Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta.

15. Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistaminen lainhuudatusta koskevan sääntelyn kanssa

Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta, jonka mukaan mahdollistetaan erityisiä oikeuksia koskevien sopimusten allekirjoittaminen sähköisen kiinteistönvaihdamman palvelussa. Työryhmän ehdotus on toteutettavissa kummankin sähköisen kiinteistönkaupan kehittämistä koskevan sääntelyvaihtoehdon osalta ottamalla maakaaren 9 a lukuun säännös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista tai siirtämistä koskevien sähköisten palvelujen tarjoamisella.

Samoin Kiinteistöliitto kannattaa vuokra- ja käyttöoikeuden luovuttamista ja kirjaamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista kiinteistön luovutuksen sääntelyn kanssa. Yhdenmukaistaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että vuokra-

31.8.2023

ja muiden käyttöoikeuksien luovuttamiseen sovellettaisiin soveltuvin osin kiinteistön kaupan purkavia ja lykkäviä ehtoja sekä perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistönkauppaa koskevia säännöksiä.

Erittäin tärkeänä Kiinteistöliitto pitää muistiosta ilmenevää voimaantuloesitystä. Ehdotuksella ei tule vaikuttaa taannehtivasti ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.

16. Erityisen oikeuden kirjaus voitaisiin poistaa rekisteristä riittävän selvityksen perusteella.

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta, jonka mukaan lakiin tulisi lisätä säännös erityisen oikeuden kirjauksen poistamisesta kiinteistönomistajan hakemuksesta, nykyistä kirjaamiskäytäntöä vastaavasti.

17. Hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn täydentäminen kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten osalta.

Hallinnanjakosopimukset ovat muodostuneet käytännössä yleiseksi ja tarkoituksenmukaiseksi tavaksi järjestää määräosin omistetun kiinteistön omistusoikeus kolmatta sitovalla tavalla. Hallinnanjakosopimukset ovat yleisiä etenkin kasvukeskusten uudempien asunto-osakeyhtiöiden kohdalla. Kiinteistöliitto yhtyy muistiossa esitettyyn analyysiin siitä, että nykysääntelyä voidaan pitää tarpeettoman niukkana hallinnanjakosopimusten yleisyyteen ja merkitykseen nähden.

Kiinteistöliitto kannattaa hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeudellisia edellytyksiä koskevan sääntelyn täydentämiseen (2. vaihtoehto). Vastoin työryhmän ehdotusta Kiinteistöliitto kannattaa lakiin lisättäviä sopimusoikeudellisia säännöksiä hallinnanjakosopimusten sisällöstä ja voimassaolosta.

Kiinteistöliitto on seurantaryhmässä esittänyt huolenaan, että taloyhtiökentällä on lisääntyvässä määrin ilmennyt erilaisia hallinnanjakosopimuksiin liittyviä tulkintaerimielisyyksiä. Hallinnanjakosopimus laaditaan usein rakentamisvaihetta silmällä pitäen, eikä huomioiden yhteisomistussuhteen yleensä pitkää elinkaarta. Kiinteistöliitto esittääkin edelleen harkittavaksi maakaaren otettavaa sääntelyä hallinnanjakosopimuksen vähimmäisehdoista. Tällaisella vähimmäisehtojen listauksella voitaisiin nähdäksemme riittävän tehokkaasti ohjata hallinnanjakosopimusten sisällön kehittymistä nykyistä parempaan suuntaan.

22. Asiavirheen korjaamista koskevan sääntelyn muuttaminen siten, ettei asianosaisen suostumusta vaadita, jos virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä maakaaren asiavirheen korjaamista koskevan sääntelyn kehittämistä. Kiinteistöliitto pitää työryhmän ehdotusta perusteltuna. Maakaaren asiavirheen korjaamista koskevaa säännöstä tulisi korjata ehdotetusti



31.8.2023

siten, ettei asianosaisen suostumusta vaadita, jos virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä.

24. Kirjaamisasian vireilletuloa koskevan sääntelyn yhdenmukaistaminen osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn osalta

Kiinteistöliitto kannattaa kirjaamisasian vireilletuloa koskevan sääntelyn kumoamista. Ehdotus yhdenmukaistaisi kirjaamisasian vireilletuloa koskevaa sääntelyä.

Sähköisten hakemusten vireilletulon osalta muutos merkitsisi poikkeamaa nykyisestä epätarkemmasta päiväperiaatteesta ja vireilletulossa noudatettaisiin hakemuksen tosiasiallista viranomaiselle toimittamisen ajankohtaa. Postitse saapuneiden hakemusten osalta merkintä olisi tehtävä viipymättä. Jos useampi hakemus saapuu samanaikaisesti, eikä etusijajärjestystä voida selvittää, kirjattaisiin hakemukset päiväperiaatetta noudattaen samalle etusijalle.

25. Maakaaren lisätään erityissäännös, jolla poikettaisiin hallintolain 53 f§:n mukaisesta automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytyksestä eräissä kirjaamisasioissa.

Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän ehdotusta. Sääntelyn keskeinen sisältö vastaisi hallintolain 53 f §:n 2. momentin poikkeussäännöstä, jonka perusteella mahdollisuutta oikaisuvaatimukseen tai vastaavaan suojakeinoon ei edellytetä, jos automaattisella ratkaisulla hyväksytään asianosaisen vaatimus, joka ei koske toista asianosaista.

Kiinteistöliitto pitää työryhmän tunnistamia erityissääntelyn reunaehtoja tärkeinä. Erityissääntelyn on koskettava henkilötietojen suojan kannalta matalariskistä toimintaa. Asianosaisella ei saa olla myöskään erityistä oikeussuojan tarvetta. Automaattisen ratkaisun yhteydessä tulee lisäksi varmistaa yleislainsäädännön mukaiset oikeussuojaedellytykset. Lisäksi automaattisessa päätöksenteossa on muutenkin otettava huomioon hallintolain ja maakaaren oikeussuojajärjestelmä.

26. Kirjaamismenettelyssä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta.

Alkuperäisen asiakirjan toimittamisella on ollut kaikissa kirjaamisasioissa historiallisesti olennainen merkitys hakemuksen taustalla olevan toimen ja siihen liittyvien asianosaisten tahdonilmaisujen oikeaperäisyyden varmistamisessa. Kiinteistöliitto suhtautuu lähtökohtaisesti varautuen ehdotukseen luopua alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta.

Onkin ehdotetuvin tavoin välttämätöntä, että kirjaamisviranomaiselle säädetään mahdollisuus tapauskohtaisesti, harkintansa perusteella, edellyttää myös alkuperäisen asiakirjan toimittamista. Tarpeen tämä voisi olla esimerkiksi, jos kirjaamisviranomaiselle on esitetty väite saannon laillisuudesta tai alkuperäisen asiakirjan esittäminen on tarpeen toimitetun asiakirjajäljennöksen laatu tai muu

31.8.2023

erityinen syy huomioon ottaen. Kynnys alkuperäisen saantokirjan pyytämiseen tulee Kiinteistöliiton mukaan asettaa matalalle.

27. Maakaassa otetaan huomioon julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetusta laista johtuvat muutostarpeet.

Työryhmä esittää maakaaren teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn muuttamista. Tietohallintalaissa säädetty teknistä rajapintaa ja katseluyhteyttä koskevat säännökset korvaavat teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn. Tiedonhallintalain voimaantulon myötä sen sääntely korvaa nykyiset erityislakien teknistä käyttöyhteyttä koskevat säännökset eikä sääntely vaikuta tiedonsaantioikeuksiin. Tiedonhallintalain siirtymäaikojen jälkeen muualla laissa säädettyjä teknisiä käyttöyhteyksiä koskevia säännöksiä tietojen antamisesta ja saamisesta ja on työryhmän muistion mukaan tulkittava tiedonhallintalaissa säädettyjen suoja-säännösten mukaisesti. Kiinteistöliitto kannattaa lain selventämistä työryhmän ehdotuksen mukaisesti.

28. Kommentteja muihin työryhmän mietintöön liittyviin seikkoihin.

Työryhmä on arvioinnissaan päätenyt siihen, että kirjallinen kiinteistönkauppa on tarkoituksenmukaista säilyttää edelleen vaihtoehtona sähköisen järjestelmän käytön rinnalla. Samoin työryhmä on päätenyt siihen, että kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimusta ei ole tarkoituksenmukaista lähteä olennaisesti uudistamaan.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että työryhmä on tarkoin punninnut vaihtoehtoja keventää kiinteistönkaupan määrämuotovaatimuksia. Aika ei kuitenkaan nähdäksemme ole toistaiseksi kypsä kiinteistönkaupan muotovaatimusten uudistamiselle. Kiinteistöliitto kannattaa työryhmän esittämiä maltillisia ehdotuksia.

Kehitettäessä kiinteistönkaupan sähköistä kaupankäyntijärjestelmää Kiinteistöliitto pitää tärkeänä hyödyntää huoneistotietojärjestelmän täytäntöönpanossa löydettyjä/löydettäviä ratkaisuja. Esimerkiksi huoneistotietojärjestelmän puolella ollaan kehittämässä osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumukseen perustuvaa kirjaamista. Tämän toteuttamisessa hyödynnettäviä teknisiä ratkaisuja kannattaisi hyödyntää sähköisen kaupankäyntijärjestelmän sallimiseen perustuvassa kiinteistönkaupan kehittämisessä.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT