

31.1.2022

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/27926/2021

ARVIOMUISTIO MAAKAAREN MUUTOSTARPEISTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

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. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausuntopalvelussa esitetyt kysymykset ja annetut vastaukset:

1. (arviomuistion jakso 1.4): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren kehittämisen kannalta keskeiset toimintaympäristön muutokset?

Kyllä

2. (arviomuistion jakso 1.5): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren muutostarpeiden arvioinnin kannalta merkityksellinen muu lainsäädäntö ja sen kehitys?

Kyllä

3. (arviomuistion jakso 1.6): Miten arvioit yleisesti maakaaren muutostarpeita?

Maakaaren kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, muutostarpeita.

4. (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaaressa keventää?

Ei

Kiinteistöliitto ei tässä vaiheessa vielä kannata kiinteistöluovutusta koskevien muotovaatimusten keventämistä ja julkisen kaupanvahvistajan roolista luopumista. Kumpainenkin muodostaa tärkeän osan kiinteistöjärjestelmämme julkista luotettavuutta tarjoten tarvittavaa oikeusvarmuutta.

31.1.2022

Sähköisen kiinteistönkaupan käyttö on jäänyt toistaiseksi vähäiseksi. Pidämme tärkeänä vauhdittaa sähköisen kaupankäynnin käyttöä ja sen tulisikin tapahtua palvelua kehittämällä sekä kannustimin, ei esimerkiksi sääntelemällä sähköisen vaihdantapalvelun käyttöä yksinomaisesti kiinteistönkaupan tekemisen muodoksi. Kiinteistönomistajienkin joukosta löytyy paljon omistajia, joiden digivalmiudet sähköisten palveluiden käyttämiseen ovat riittämättömiä. Heidän oikeusturvansa edellyttää myös perinteisen kiinteistökaupantekemuodon säilyttämistä toistaiseksi.

5. (arviomuistion jakso 2.4.1): Jos vastasit edellä 4. kysymykseen "kyllä", mikä tai mitkä seuraavista esimerkeistä sopisivat mielestäsi parhaiten jatkovalmistelun lähtökohdiksi

- Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua
- Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan/ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös vastaavien yksityisten palvelujen käyttö
- Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun tulisi jatkossa olla yksinomainen vaihtoehto kiinteistönkaupan tekemiseksi ja sähköistä vaihdantaa tulisi edistää kyseistä palvelua kehittämällä
- Maakaaren sääntelyn kehittämisessä tulisi ottaa mahdollisimman pitkälle mallia osakehuoneistorekisteriä koskevasta huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sääntelystä
- Nykyiset saantotiedot ja niihin perustuva tietojensaantijärjestelmä voidaan jatkossa toteuttaa asianosaisten ilmoituksin
- Sähköisen kiinteistönvaihdannan kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen

6. (arviomuistion jakso 2.4.2): Tulisiko saannon kirjaamisen yhteydessä luopua varainsiirtoveron maksun valvonnasta?

Ei

Kiinteistöliiton mukaan tulisi kuitenkin selvittää vaihtoehtoisia, riittävän tehokkaita keinoja varainsiirtoverosuoritusten valvomiseksi, jotta valvonta ei hidastaisi kirjaamisprosesseja.

7. (arviomuistion jakso 2.4.3): Tulisiko kuulutuslainhuudon myöntämisen edellytyksiä keventää/helpottaa nykyisestä?

-

8. (arviomuistion jakso 2.4.4): Tulisiko lepäämään jättämisen sääntelyä ja/tai menettelyä kehittää nykyisestä?

En osaa sanoa

31.1.2022

9. (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selventää laissa?

Ei

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan vakiintunutta kirjaamiskäytäntöä voidaan pitää riittävänä.

10. (arviomuiston jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta koskevaa terminologiaa selventää lain lukemisen helpottamiseksi?

Kyllä

Kiinteistöliitto kannattaa terminologian selventämistä teknologianeutraliteetti huomioiden.

11. (arviomuiston jakso 3.5.2): Onko syytä pyrkiä kiinnitysmenettelyjen yksinkertaistamiseen?

Kyllä

Kiinteistöliitto kannattaa kiinnitysmenettelyjen yksinkertaistamista, joka osaltaan mahdollistaisi päätöksenteon automatisoimista.

Kiinteistöliitto ei sen sijaan kannata ehdotusta siitä, että kiinnityksiä voitaisiin muuttaa tai poistaa ilman kiinteistöomistajan myötävaikutusta.

12. (arviomuiston jakso 4.2.1): Tulisiko vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä kehittää tai selventää?

Kyllä

Maanvuokraoikeuksiin liittyy usein osto-optioita, jotka on tulkittavissa kiinteistönkaupan esisopimuksiksi. Näitä sopimuksia tai ehtoja kuitenkin harvemmin vahvistetaan kaupanvahvistajan vahvistuksen/tehdään maakaaren sääntelemässä määrämuodossa. Näillä osto-optioilla on kuitenkin suuri merkitys esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden kannalta kuntamaanvuokranantajien kiristäessä maanvuokran ehtoja ja nostaessa vuokratasoja.

Kiinteistöliitto kannattaa asian (maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-option määrämuotovaade) nimenomaista sääntelyä maakaareissa.

13. (arviomuiston jakso 4.2.2): Tulisiko laissa säätää nykyistä tarkemmin hallinnanjakosopimuksesta?

Kyllä

Kiinteistöliiton jäsenistön parissa etenkin viimeisen 5-7 vuoden aikana on ilmennyt paljon tulkintatilanteista erilaisten rasite- ja yhteisjärjestelyjen sekä hallinnanjakosopimusten kohdalla. Sopimukset ja järjestelyt painottuvat rakentamisvaiheen hallintaan ja hyvin usein elinkaarenaikainen ehdosto jää kevyeksi jättäen tilaa erilaisille tulkintaerimielisyyksille. Kiinteistöliitto kannattaa hallinnanjakosopimussääntelyn kehittämistä, esimerkiksi sääntelemällä hallinnanjakosopimuksen sisältövaatimuksista. Sisältövaatimuksia säädettäessä tulisi huomioida, että hallinnanjakosopimuksissa sovitaan usein asioista, joita eri kiinteistöjen välillä ratkaistaan rasitejärjestelyin. Olisikin välttämätöntä kiinnittää

31.1.2022

sisältövaatimuksia koskevalla sääntelyllä huomiota toteutusvaiheen lisäksi toteutusvaiheen jälkeiseen aikaan.

14. (arviomuistion jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaassa?

Kyllä

15. (arviomuistion jakso 5.1): Tulisiko maakaassa luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista?

Kyllä

Alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevasta vaatimuksesta voidaan Kiinteistöliiton käsityksen mukaan luopua, ottaen huomioon maakaaren määrämuotovaateet sekä julkisen kaupanvahvistajan vahvistusvaade (perinteisen kaupanteon näkökulma).

16. (arviomuistion jakso 5.2): Tulisiko maakaassa luopua päiväperiaatteesta ja siirtyä aikaprioriteetin arviointiin hakemuksen vireille tulon tarkemman ajankohdan perusteella?

Ei

Kiinteistöliitto ei kannata päiväperiaatteesta luopumista tässä vaiheessa. Sähköisen asioinnin (kuten myös sähköisen ratkaisemisen valmiuksien) lisääntyessä voidaan pitää järkevänä siirtymistä yhdenmukaiseen menettelyyn osakehuoneistorekisterin kanssa.

17. (arviomuistion jakso 5.3): Tulisiko maakaaren kirjaamishakemusten käsittelyä koskevissa säännöksissä ottaa nykyistä kattavammin huomioon sähköiset toimintatavat?

Kyllä

18. (arviomuistion jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

Kyllä

Kiinteistöliitto ei pidä nykytilan säilyttämistä perusteltuna ja kannattaa rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä luopumista. Kiinteistönomistajan kannalta tärkeää on se, että kirjaamisviranomainen vastaa mahdollisista virheistä.

19. (arviomuistion jakso 5.4): Tulisiko maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä keventää ja/tai yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa?

Kyllä

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta. Vahingonkorvauskanteen nostaminen oikeussuojakeinona on raskas tilanteissa, joiden oikaisuun itseoikaisu luontevasti sopisi.

20. (arviomuistion jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiin?

31.1.2022

En osaa sanoa

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että oikeusjärjestyksemme sisältää riittävät säännökset puuttua tehokkaasti haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin. Kiinteistöliitto kannattaa asian jatkoselvitystä ja sen varmistamista, tarjoaako nykyinen hallintolainsäädäntö riittävät oikeussuojakeinot puuttua tehokkaasti haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin.

21. (arviomuistion jakso 5.6): Tulisiko maakaassa pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

Kyllä

22. (arviomuistion jakso 5.7): Mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvän viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja tunnistat?

-

23. (arviomuistion jakso 5.7): Onko kiinteistökirjaamista koskevassa lainsäädännössä riittävästi tunnistettu viranomaisten tiedontarpeet ja tiedonhallinnon yleinen toimivuus?

En osaa sanoa

24. (arviomuistion jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

Ei

25. Tässä osiossa voit halutessasi kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistiossa ja tässä lausuntopyynnössä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

-

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
päälakimies, VT