

OM - oikeusministeriö

VN/27926/2021

Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

FA kannattaa maakaaren muutostarpeiden arvioimista

- Finanssiala ry (FA) kannattaa maakaaren tarkistamistarpeiden selvittämistä edelleen
- Keskeisenä tavoitteena tulisi olla kehittää menettelytapoja, joilla kiinteistöjen vaihdantaa ja panttausta voidaan nopeuttaa ja joustavoittaa menetelmien luotettavuus säilyttäen

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

Kyllä

Kiinteä omaisuus muodostaa kirjaimellisesti järjestäytyneen yhteiskunnan taloudellisen toimeliaisuuden perustan. Kiinteistöjä ja niihin kohdistuvia oikeuksia koskevaa ääntelyä onkin hyvä muistiossa kuvattuun tapaan tarkastella tasaisin väliajoin yhteiskunnassa tapahtuneiden muutosten huomioimiseksi. Ajasta ja paikasta riippumattoman, vaihtelevassa määrin automatisoidun asioinnin kysynnän ja tarjonnan lisääntyminen on useilla elämänalueilla näkyvä kehityskulku, jonka huomioiminen myös maakaareissa on tarpeen.

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?

Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa

Maakaarta kannattaa tarkastella erityisesti ajasta ja paikasta riippumattoman asioinnin, käytännössä sähköisen asioinnin sujuvoittamismahdollisuuksien kannalta. Tämän tarkastelun kohteeksi tulee niin monta säännöstä, että osittaisuudistuksesta puhuminen on paikallaan. Erot "osittaisuudistuksen" ja "pistemäisen uudistuksen" välillä ovat käytännössä pienehköjä sävyeroja.

4 (Arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistöjen luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaareissa keventää?

Kyllä

Kiinteistökaupan määrämuotoisuudella on pitkät perinteet, jotka kuitenkin perustuvat sääntelyn syntyäikoina vallinneeseen tilanteeseen. Ennen sähköisten

asiointimahdollisuuksien kehittymistä vaihdannan osapuolten tunnistaminen, heidän sopimuksentekotahdostaan varmistuminen ja vaihdannan ajankohdan ja siihen kytkeytyvien oikeusvaikutusten valvonta edellyttivät fyysistä kaupantekotilaisuutta ja kaupanvahvistajan läsnäoloa.

Sähköinen asiointi mahdollistaa paljon aiempaa nopeamman tiedonkulun vaihdannan osapuolten, mahdollisten luotonantajien ja kirjaamisviranomaisten välillä. Nyt käytössä oleva kiinteistökaupan verkkopalvelu ei kuitenkaan ole lisännyt sähköistä kiinteistövaihdantaa toivotusti. Jatkovalmistelussa olisi hyvä arvioida mahdollisuutta sen korvaavien tai sen kanssa rinnakkaisten, yksityisten toimijoiden kehittämien ja riittävän turvallisiksi arvioitujen asiointijärjestelmien käyttöön kiinteistövaihdannassa. Mahdollisuudesta kasvokkaiseen kaupankäyntiin ei kuitenkaan pidä luopua.

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

- Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua X

Myös fyysisiä kaupantekotilaisuuksia varten voi harkita valmisteltavaksi sääntelyä, jossa kaupanvahvistajaa ei edellytetä, mutta osapuolia varten kehitetään turvallinen ja helppokäyttöinen tapa toimittaa paperille tai jossain asiointipalvelussa laadittu kauppakirja viivästyksettä kirjaamisviranomaiselle.

-Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan/ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös vastaavien yksityisten palvelujen käyttö X

Ks. edellä vastaus kysymykseen 4.

-Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun tulisi jatkossa olla yksinomainen vaihtoehto kiinteistökaupan tekemiseksi ja sähköistä vaihdantaa tulisi edistää kyseistä palvelua kehittämällä

Sähköistä asiointia tulee edistää, mutta tarkastelun lähtökohtana pitäisi olla myös rinnakkaisten vaihdantapalveluiden mahdollistaminen. Sähköiseen asiointiin voi rohkaista myös esimerkiksi edullisemmalla toimenpidehinnoittelulla, mutta mahdollisuudesta fyysiseen kaupantekotilaisuuteen ei pidä luopua.

-Maakaaren sääntelyn kehittämisessä tulisi ottaa mahdollisimman pitkälle mallia osakehuoneistorekisteriä koskevasta huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sääntelystä X

Sisällöltään yhtenäinen sääntely on selkeysnäkökulmasta toivottavaa. Kiinteän ja irtaimen omaisuuden ero on kuitenkin niin perustavanlaatuinen, ettei täysin identtisiin malleihin välttämättä päästä.

-Nykyiset saantotiedot ja niihin perustuva tietojensaantijärjestelmä voidaan jatkossa toteuttaa asianosaisten ilmoituksin X

Asianosaisten tunnistautumista koskevia kysymyksiä on tarkasteltava tässä yhteydessä.

-Sähköisen kiinteistönvaihdon kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen X

Reaaliaikaisuus on hyvä tavoite, vaikka tarkkaa aikataulua sen toteuttamiselle on vaikeaa asettaa. Osakehuoneistorekisterin yhteydessä sähköisten suostumusten antaminen on osoittautunut hankalaksi toteuttaa. Luotonantajan kannalta on tärkeää varmistua omistuksen siirtymisestä ennen luoton nostamista.

-Muu kommentti/ehdotus; mikä?

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

Kyllä.

Tämä on periaatteessa hyvä tavoite, koska verovalvonta lähtökohtaisesti kuuluu verottajalle ja itse kirjaamisen menettelyn kannalta ylimääräisestä aineksesta luopuminen sujuvoittaisi menettelyä. Korvaavan menettelyn tulisi kuitenkin olla selkeä ja siitä viestimisen kattavaa, jottei osapuolille koidu kielteisiä veroseuraamuksia. Ostajan ja tämän luotonantajan on tärkeää olla tietoisia aiemman omistajan mahdollisista maksamattomista veroista.

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

En osaa sanoa.

Periaatteessa menettelyn joustavoittaminen on hyvä lähtökohta, mutta jatkovalmistelussa tulisi selvittää, kuinka suuresta ongelmasta tosiasiallisesti on kyse (so. kuinka paljon kuulutusmenettelyyn joutuneita saantoja jää kirjaamatta).

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

Kyllä.

Erityisesti perustettavien yhteisöjen lukuun kiinteistöjä hankkiessa sääntelyssä olisi hyvä selkeyssyistä huomioida myös muut yhteisöt kuin osakeyhtiöt, vaikka näitä lieneekin suuri enemmistö kirjauksia hakevista yhteisöistä.

9 (Arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selvittää laissa?

Kyllä

Perusteilla olevan yhtiön puolesta tehtäviin oikeustoimiin voi kuitenkin liittyä edustusongelmia, joiden selvittely ei aina ole yksinkertaista. Usein omistajaksi tuleva yhtiö tai muu yhteisö tarvitsee kiinteistön hankkimiseksi luottoa. Luotonantajan näkökulmasta on toivottavaa, että kiinteistö hankitaan vasta omistajaksi tulevan yhteisön perustamisen jälkeen. Sikäli kun asiointi perustettavan yhtiön lukuun halutaan yhä mahdollistaa, on syytä tehdä sitä koskevista säännöistä mahdollisimman selviä.

10 (Arviomuiston jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta koskevaa terminologiaa selvittää lain lukemisen helpottamiseksi?

En osaa sanoa.

On selvää, että nykyinen, paperisten panttikirjojen aikaan perustuva termistö ei parhaalla mahdollisella tavalla kuvaa kirjaamisprosessin todellisuutta. Lakikieleenkin sovellettava hyvän kielenkäytön vaatimus voi osaltaan olla perusteena muuttaa kirjaamisprosessin terminologiaa paremmin sen arkista sisältöä vastaavaksi.

Toisaalta nykytermistö on vakiintunutta ja hyvin kiinteistöjen vaihdannan ammattimaisten toimijoiden, kuten kiinteistönvälittäjien, kaupanvahvistajien ja luotonantajien tiedossa. Kiinteistövaihdannassa lähinnä yksityiselämässään mukana oleva henkilö, kuten asunnonhankkija, ei joudu vaihdantatilanteisiin välttämättä montaakaan kertaa koko elämänsä aikana. Tällöin selkeä terminologia voi helpottaa vaihdanta- ja kirjausprosessin ymmärtämistä, mutta koska erityisesti vakuuskäytössä mukana on myös ammattitoimijoita, on neuvoja yleensä saatavilla.

Lisäksi on huomioitava, että terminologia on laajasti käytössä ammattitoimijoiden asiakirjoissa ja ohjeissa, kuten vakioehdoissa, muussa asiakkaalle suunnatussa informaatioissa (josta osa on lakisääteistä) ja toimijoiden sisäisissä ohjeissa. Näiden muuttaminen on suuri ja kustannuksia aiheuttava urakka. Mahdolliset termistömuutokset olisikin otettava käyttöön niin, että toimijoille annetaan riittävästi aikaa omaksua ne.

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

Kyllä.

Kiinnitysten muuttamisen mahdollistaminen pantinhaltijan hakemuksesta ilman omistajan myötävaikutusta joustavoittaisi menettelyä. Mahdollisuus käyttää olemassa olevaa panttikirjaa uuden velan vakuutena kiinnityksellä alun perin turvatun velan tultua maksetuksi on sinänsä hyödyllinen, mutta menettelyn automatisointi mahdollistanee tulevaisuudessa hakijalle siinä määrin edullisen kiinnitysmenettelyn, että vanhojen panttikirjojen käytön houkuttelevuus vähenee.

Yhteiskiinnitysmahdollisuudesta luopuminen edellyttäisi kattavaa harkintaa. Yhteiskiinnitysten ongelmat pakkotäytäntöpanotilanteissa ovat hyvin tiedossa,

mutta erityisesti maa- ja metsätilakiinteistöjen vakuuskäytössä niillä on yhä paikkansa. Kiinteistöomaisuuden vakuudeksi hyväksymistä ja vakuusarvon määrittämistä helpottaa, jos kiinteistöt voidaan pantata yhdessä.

Toisaalta FA suhtautuu vakavasti myös omaisuudensuojaan ja omistajan määräysvallan turvaamiseen.

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

Kyllä

Olisi paikallaan selvittää mahdollisuuksia lähentää kiinteistöjen ja niihin kohdistuvien vuokraoikeuksien kirjaamiskäytäntöjä niin, että sääntelyä ensin mainittujen osalta kevennettäisiin vastauksissa kysymyksiin 4–5 täsmennetyllä tavalla ja ajasta ja paikasta riippumattomat asiointimallit olisivat samalla tavalla käytössä sekä kiinteistöjen että vuokraoikeuksien kohdalla.

Erityisenä pistemäisenä muutoksena FA nostaa esiin sale and lease back -järjestelyiden kirjaamistarpeen. MK 14 luvun 4 § momentin 1 kohdan soveltamisalaa tulisi laajentaa kattamaan myös nämä järjestelyt, joissa leasingrahoittaja ostaa asiakkaalta tietyn, asiakkaan elinkeinotoiminnassaan käyttämän koneen tai laitteen ja vuokraa sen takaisin asiakkaalle pitkäaikaisella rahoitusleasingsopimuksella.

Korkein oikeus linjasi ratkaisussaan 2014:36, ettei sale and lease back -järjestely ole MK 14:4.1:n nojalla kirjaamiskelpoinen, koska leasingkohdetta ei ole tuotu kiinteistölle sopimuksen perusteella, vaan se on sijainnut siellä jo ennen sopimuksen tekemistä. Ennen KKO:n ratkaisua ja kirjaamisasioiden siirtymistä käräjäoikeuksista Maanmittauslaitokseen näitä järjestelyjä kuitenkin kirjattiin. Sen sijaan tavanomainen leasingjärjestely, jossa leasingkohde tuodaan kiinteistölle, on yhä kirjaamiskelpoinen.

Käytännön leasingliiketoiminnassa olisi tärkeää mahdollistaa myös sale and lease back -sopimusten kirjaaminen. Sopimukset ovat pitkäkestoisia rahoitusjärjestelyjä, joiden aikana rahoittajalle on tärkeää turvata asemansa suhteessa kiinteistönomistajan velkoihin.

13 Tulisiko laissa säätää nykyistä tarkemmin hallinnanjakosopimuksesta?

Kyllä.

Sääntelyn olisi kuitenkin käytännön sopimustilanteiden moninaisuuden vuoksi oltava tahdonvaltaista. Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen jo ennen määräosan myyntiä olisi luotonantotoiminnassa hyödyllistä, koska ostajaa rahoittava pankki voisi varmistua sopimuksen sisällöstä etukäteen eikä sen tarvitsisi jälkikäteen valvoa sopimuksen kirjaamista.

14 (Arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaareissa?

Kyllä.

FA viittaa edelleen Pankkiyhdistyksen muistiossa esille tuotuihin ongelmiin ja toivoo asian selvittämistä edelleen kannanoton jälkeen tapahtuneet sääntelymuutokset ja

asiantuntijakannanotot huomioiden. Lisäksi olisi tarkasteltava mahdollisuuksia laajentaa MK 14:4:n käyttöalaa muihinkin kuin elinkeinotoiminnassa käytettäviin esineisiin niiden osamaksu- ja leasingrahoituksen mahdollistamiseksi.

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

Kyllä.

Myös fyysisessä vaihdantatilaisuudessa laadittu saantokirja voitaisiin toimittaa kirjaamisviranomaiselle sähköisesti. Sähköisesti allekirjoitetuissa asiakirjoissa alkuperäiskappaleen käsite on menettänyt muutenkin merkityksensä. Erityisesti sähköinen allekirjoitus kannattaisi mahdollistaa muotovapaissa asiakirjoissa.

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

Kyllä.

Periaatteessa sähköinen asiointi mahdollistaa hyvinkin tarkan aikaprioriteetin ja reaaliaikaisuus on kannatettava tavoite. Päiväperiaatteen vakiintuneisuuden vuoksi on silti syytä arvioida, miten esimerkiksi tietoverkkohäiriöt voisivat vaikuttaa tilanteeseen. Toisaalta häiriöitä ilmenee myös fyysisen postin kulussa.

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

Kyllä

Automatisoinnin mahdollistama menettelyn nopeuttaminen tulee mahdollistaa myös laissa, mutta paperipohjaiseen asiointiin pohjautuvasta rinnakkaissäätelystä ei liene mahdollista luopua nopeasti.

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

En osaa sanoa.

Automatisointimahdollisuuksien laajentamista on syytä selvittää, mutta vaikeimpien kirjaamisasioiden käsittelyssä ei liene syytä luopua oikeudellisen asiantuntemuksen edellyttämisestä.

19 Tulisiko maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä keventää ja/tai yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa?

Kyllä

Oikeudenloukkausten riski tuskin kasvaa, kun osapuolia kuullaan ennen virheen korjaamista.

20 Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksin?

En osaa sanoa.

Periaatteessa hallintomenettelyn käyttäminen esimerkiksi kiusantekotarkoituksessa on tuomittavaa. Ennen erityissäännösten valmistelua olisi kuitenkin arvioitava, kuinka suuresta ongelmasta on kysymys.

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

En osaa sanoa.

Selkeä sääntely asianosaisaseman ja menettelytapojen osalta on hyvä päämäärä, mutta sen saavuttaminen voi osoittautua hyvin vaikeaksi käytännön kirjaamistilanteiden vaihtelevuuden vuoksi.

22 Mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvän viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja tunnistat?

En osaa sanoa.

Tämä on viranomaisten itsensä arvioitava.

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

En osaa sanoa.

Tämä on viranomaisten itsensä arvioitava.

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

En osaa sanoa.

Kirjaaminen tehdään omistajan eduksi, eikä FA:ssa tunnisteta juuri tilanteita, joissa omistaja ei haluaisi varmistaa saantonsa sivullisittomuutta.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs