

11.05.2022

Maanmittauspäivät

Ajankohtainen katsaus maakaaren lainsäädäntöhankkeeseen

Laura Kaivosoja

Erityisasiantuntija/ Kirjaamislakimies

laura.kaivosoja@gov.fi

laura.kaivosoja@maanmittauslaitos.fi



1. Hankkeen tausta
2. Kiinteistön kauppa
3. Muita ehdotuksia

1. Hankkeen tausta ja perustiedot

1. Hankkeen tausta ja perustiedot

- MK voimassa vuodesta 1997 ja monelta osin voimassa muuttamattomana
- Keskeiset osittaisuudistukset koskeneet kirjaamisasioiden siirtoa käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle (HE 30/2009 vp., voimaan 2010 alusta) sekä sähköistä kiinteistönvaihdantaa (HE 43/2013 vp., voimaan marraskuussa 2013 sekä HE 8/2016 vp., voimaan kesäkuussa 2017)
- Kiinteistönvaihdannan toimintaympäristö digitalisoitunut ja kansainvälistynyt
- Muu lainsäädäntö kehittynyt

Pääministeri Marinin hallituksen ohjelma:

- ”Suomi tunnetaan edelläkävijänä, jossa digitalisaation ja teknologisen kehityksen luomia mahdollisuuksia kehitetään ja otetaan käyttöön yli hallinto- ja toimialarajojen”
- ”Suomi kehittää säädösympäristöä ja hallintoa siten, että ne mahdollistavat digitalisaation ja kestäväen kehityksen sekä laajan kokeilukulttuurin.”

Oikeusministeriön virkapuheenvuoro 03/2023

” 5. Edistetään digitaalisia toimintatapoja

....

Tarvitsemme lakeja, joilla digitaalisuus saadaan laajasti käyttöön kiinteistöjen kaupassa ja irtaimen omaisuuden käytössä velan vakuutena.”

Maakaaren muutostarpeet –työryhmä ja seurantaryhmä asettamispäätös 26.4.2022

Tausta:

Syksyllä 2021
arviomuistio MK
muutostarpeista

Lausuntokierros
12/2021-1/2022

32 lausuntoa

Yhteenveto 3/2022

Työryhmä:

6 asiantuntijaa,
pj ja sihteeri

Tehtävä:

valmistella
hallituksen esityksen
muotoon laadittu
ehdotus maakaaren
muuttamisesta

Seurantaryhmä:

16 asiantuntijaa,
pj ja sihteeri

Tehtävä:

seurata ja arvioida
työryhmän työtä

Toimikausi:

04/2022-05/2023

-Lausuntokierros työryhmän
mietinnöstä 06-08/2023

-Jatkovalmistelu
syyskausi 2023

-HE 2023-2024

2. Kiinteistön kauppa

2. Nykyinen sähköisen kiinteistökaupan prosessi ja sen kehittämiskohdat

- Sähköisen kiinteistökaupan käyttö on jäänyt vähäiseksi
 - Vuonna 2019 vireille tulleista lh-asioista 2,4 % hakemus saapui KVP:n kautta
 - Vuonna 2020 4,6 %
 - Vuonna 2021 6,9 %
 - Vuonna 2022 8,5 %
 - 04/2023 mennessä 8,9 %

2. Syitä sähköisen kaupankäynnin vähyyteen:

1. toimijat haluavat tehdä kaikki kauppaan liittyvät toimet yhdessä järjestelmässä
2. kaupanvahvistajan roolista/palkkiosta ei haluta luopua
3. uuden toimintatavan käyttöönotto on ylipäättään hidasta; perinteinen kirjallinen menettely toimii riittävän hyvin
4. järjestelmään ei täysin luoteta (vaikka KVP on korotetun tietosuojan ja tietoturvan mukainen järjestelmä)
5. järjestelmän ominaisuuksien johdosta sen käyttö on mahdollista lähinnä yksinkertaisissa ja ehdoiltaan ”perusmuotoisissa” luovutuksissa

2. Kiinteistön kaupan muotovaatimusten funktiot

- Muotovaatimusten mahdollisiksi funktioiksi on työryhmän työssä tunnistettu
 - Kaupan osapuolten tahdonmuodostuksen suojaaminen
 - Luovutuskirjan laadun varmistaminen
 - Kaupan syntymisen ja ajankohdan toteamisen ja julkistamisen
 - Julkista etua palveleva tietojensaantijärjestelmä
 - Eheän ja todistusvoimaisen luovutuskirjan säilyttäminen
 - Kaupan osapuolten henkilöllisyyden tarkastaminen
 - Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden varmistaminen

2. Kiinteistön kaupan muotovaatimusten ja lainhuudatuksen kehittäminen

- Kiinteistön kaupan muotovaatimusten ja lainhuudatusmenettelyn kehittämistä on hahmoteltu kahden mallin/vaihtoehdon avulla
- *Ensimmäisessä mallissa/vaihtoehdossa* tarkastellaan nykyisen sääntelyn rajatumpaa kehittämistä/selventämistä kirjallisen (erit. kaupanvahvistus) ja nykyisen sähköisen (KVP:n käytön edistäminen) kaupan sääntelyn kannalta
- *Toinen malli/vaihtoehto* tarkoittaisi erityisesti pidemmälle menevää sähköisen kiinteistökaupan edistämistä siten, että kauppa voitaisiin tehdä yksityisissä kaupankäyntijärjestelmissä ja lainhuuto myöntää automaattisesti
 - Samassa yhteydessä tulee arvioitavaksi MK 9 a luvun laajempi uudistaminen (mm. sääntelytapa ja –tarkkuus)

2. Kirjallista luovutusta koskevan sääntelyn kehittäminen – ensimmäinen malli/vaihtoehto

- Kirjallisen luovutuksen osalta tarkasteltu erityisesti kaupanvahvistusta
 - Kaupanvahvistuskäytännöstä saatujen tietojen mukaan viime vuosina n. 90 % luovutuksista vahvistettu määräyksen perusteella toimivan (yksityisen) kaupanvahvistajan toimesta
 - Kaupanvahvistus on julkisen hallintotehtävän hoitamista
 - Kiinteistöjen ulkomaalaisomistuksen valvonnan on esitetty edellyttävän jatkossakin ”ulkopuolisen tahon” myötävaikutusta kaupanteossa (tietojensaannin merkitys korostunut)
- Tavoitteena kaupanvahvistuksen kehittäminen/selventäminen
 - Määräyksen antamisen perusteet: saatavuus -> perehtyneisyys ja muut edellytykset
 - Kiinnitetään huomiota luovutuksen vahvistamatta jättämisen kriteereihin (“perusteltua aihetta epäillä pätevyyttä”)
 - Kaupanvahvistajan virkavastuun selventäminen (vrt. nykyinen sääntelytapa)

2. Sähköistä luovutusta koskevan sääntelyn kehittäminen – ensimmäinen malli/vaihtoehto

- Ehdotuksia nykyisen sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun ja MK 9 a luvun kehittämiseksi
 - Laajemmat mahdollisuudet erilaisiin valtuutuksiin järjestelmässä
 - Järjestelmän ulkopuolisten luonnostelupalvelujen kehittäminen
 - Myyjän ja ostajan allekirjoitusten järjestyksen selventäminen nykyistä KVP:n toteutusta vastaavasti
 - Erityisten oikeuden perustamisen ja siirtämisen mahdollistaminen (=ratkaisu sähköisen allekirjoituksen ongelmaan?)
 - Mahdollistetaan KVP:ssa annettava valtuutus kirjalliseen kauppaan
 - Määräalan kiinnityksen purkaminen luovutuksen yhteydessä
 - Palvelun rajapintakäytön kehittäminen (=ei edellytä lainsäädännön muuttamista, parhaillaan käynnissä)
- Kustannus vs. hyöty –analyysi tärkeä
 - Järjestelmien elinkaarikustannukset vs. käytön lisääminen

2. Kiinteistön luovutusta koskevan sääntelyn kehittäminen – toinen malli/vaihtoehto

- Kiinteistön kauppaa voitaisiin tehdä yksityisessä kaupankäyntijärjestelmässä (ts. MML lähinnä **kirjaamis**viranomaisen ja luvan myöntäjä yksityiselle järjestelmälle)
 - Mahdollistaisi nykyistä KVP:n toteutusta paremman palvelumuotoilun ja koko kauppaprosessin hallinnan
 - ”Toiminnallisesti”/teknisten ratkaisujen osalta tavoitteena hyödyntää pitkälle **osakehuoneistorekisterin** puolella käyttöön otettavaa suostumuskonseptia (”kauppakirjan rinnastaminen suostumukseen”); toteuttaa käytännössä kaikki keskeiset muotovaatimuksen funktiot
 - MML on arvioinut rutiininomaisten lainhuudatusratkaisujen automatisointiin liittyvän huomattavan tehostamispotentiaalin
 - Automaattinen lainhuuto tarkoittaisi samalla reaaliaikaista lainhuutoa
- Em. uudistuksen yhteydessä MK 9 a luvun sääntelytarkkuutta olisi arvioitava uudestaan

3. Muita ehdotuksia

3. Muita ehdotuksia

- Mahdollisuus kirjata mm. kiinteistön käyttötarkoitusta palveleva rakennus kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi myös muussa kuin elinkeinotoiminnassa
- ”Sale and lease back” –järjestelyjen salliminen, ts. kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskevan kolmannen oikeuden kirjaaminen edellyttä, että esine on alun perin rakennettu tai tuotu kiinteistölle sopimuksen perusteella
- Asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, osuuskunnan, avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön sekä säätiön perustamista koskevan sääntelyn huomioon ottaminen (ts. saanto perustettavan yhteisön/säätiön lukuun)

3. Muita ehdotuksia

- Tarkempi sääntely hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeudellisista kysymyksistä
- Kirjaamiasian vireilletulon yhdenmukaistaminen osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn kanssa
- Kiinteistönpanttioikeutta koskevan terminologian selventäminen
- Kuulutusalainhuutoa koskevien säännösten selkeyttäminen ja keventäminen
- Alkuperäisen asiakirjan esittämisvelvollisuudesta luopuminen
- Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettely

Kysyttävää?

Kiitos!

Hankesivu
Lausunto - Lausuntopalvelu

