SUOMEN KIINTEISTÖN-VÄLITTÄJÄT SKVL

Eduskunnan lakivaliokunnalle

Lausunto hallituksen esityksestä laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta (HE 24/2024)

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL) kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Haluamme tässä yhteydessä nostaa hallituksen esityksestä esille välitysliikkeiden kannalta merkittävimmät seikat:

Laki maakaaren muuttamisesta

2 luku Kiinteistön kauppa, 8 § Korvaus kaupasta vetäytymisestä

Hallituksen esityksessä ehdotettava lainmuutos on hyvin tervetullut. Muutos palvelisi sekä välitysliikkeitä että asuntokaupan osapuolia. Pidämme kaupan osapuolten kannalta nykytilassa erittäin epätarkoituksenmukaisena, että hyväksytyn tarjouksen myötä syntyneessä sopimuksessa sovittujen käsiraha- ja vakiokorvausehtojen sitovuus riippuu siitä, onko kaupan kohde asunto-osake, vuokraoikeus rakennuksineen vai kiinteistö. Osapuolilla on kohteen juridisesta muodosta riippumatta tarve sille, että sopimuksesta vetäytymisen seuraamuksista voidaan sopia sitovasti ilman määrämuodossa solmittua esisopimusta.

Kiinteistönkaupassa on varsin tavallista, että tarjouksen hyväksymisen ja kaupanteon välinen aika venyy jopa useiden viikkojen mittaiseksi, jolloin kaupanteosta kieltäytyminen ja tästä seuraava kaupan peruuntuminen voi aiheuttaa vastapuolelle merkittävää haittaa ja taloudellisia vahinkoja. Kaupan osapuolten kannalta on tärkeää, että jo tarjousvaiheessa voidaan sopia vetäytymisestä aiheutuvasta seuraamuksesta. Laki mahdollistaa nykyisinkin kaupasta vetäytymisestä maksettavan korvauksen (korvaus ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneista kohtuullisista kustannuksista), mutta sen määrä on usein käytännössä osoittautunut haastavaksi selvittää. Lisäksi voi olla epäselvää, mitä kuluja ja miltä osin vetäytyvän osapuolen tulisi vastapuolelleen korvata. Esitetty lainmuutos parantaisi ja selkeyttäisi kaupan osapuolten asemaa sekä yhdenmukaistaisi menettelytavat erilaisten asunto- ja kiinteistökaupan kohteiden kesken. Esitetty muutos toisi myös konkreettisia säästöjä kaupan osapuolille, kun kaupanvahvistajaa ei tarvita pelkästään sen vuoksi, että tarjouksessa sovituista käsiraha- tai vakiokorvausehdoista saataisiin sitovia.

14 luku Erityisen oikeuden kirjaaminen, 3 § Kiinteistön hallinnan jakaminen

Hallituksen esityksessä esitetty muutos koskien kiinteistön hallinnan jakamista on kannatettava ja sen voidaan katsoa sekä selventävän hallinnanjakosopimuksen käyttötilanteita että lisäävän kiinteistöjen monipuolista käyttöä.

Kiinteistön hallinnanjaon kirjaaminen jo ennakolta (ennen yhteisomistussuhteen syntymistä) selkeyttää niitä tilanteita, joissa kiinteistö on tarkoitus myydä määräosissa useille ostajille ja määräosien ostajien on tarkoitus kunkin saada hallintaansa kirjatun hallinnanjaon mukainen hallinta-alue. Näissä tapauksissa erityisesti ensimmäisen ostajan asemaa parantaa se, että hallinnanjako ja siihen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet on jo ennen kauppaa määritelty ja kirjattu.

SUOMEN KIINTEISTÖN-VÄLITTÄJÄT SKVL

Edelleen pidämme kannatettavana hallituksen esityksessä ehdotettua muutosta, joka sallisi myös pelkän rakennuksen hallinnan jakamisen sekä kiinteistön hallinnan jakamisen ajan perusteella. Näillä muutoksilla myös kiinteistömuotoisissa kohteissa on mahdollista luoda vastaavanlainen tilanne, kuin yhtiömuotoisissa kohteissa, joissa em. seikoista määrätään yhtiöjärjestyksessä.

Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta

2 § Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Pidämme kannatettavana sitä, että hallituksen esityksessä – kuten aiemmassa työryhmän mietinnössäkin – on päädytty pysyttämään kaupanvahvistusta koskeva vaatimus pitkälti nykyisellään. Katsomme kaupanvahvistuksen omalta osaltaan edesauttavan lainhuutohakemusten sujuvaa käsittelyä, kun luovutuskirjojen määrämuotovaatimuksen täyttyminen tarkistetaan jo kauppaa tehtäessä.

Pidämme perusteltuna myös hallituksen esityksessä omaksuttua ratkaisua, jonka mukaan kaupanvahvistajana voivat jatkossakin toimia vain lain 1 §:ssä mainitut henkilöt, ja että muut henkilöt voidaan määrätä tähän tehtävään vain hakemuksesta. Lain valmisteluvaiheessa esillä ollut vaihtoehto, jonka mukaan esim. tietyn tutkinnon omaavat henkilöt voisivat ilman erillistä kirjaamisviranomaisen määräystä toimia nykyiseen kaupanvahvistajaan rinnastettavana ‘ilmoittajana’ ei mielestämme olisi ollut onnistunut. Kaupanvahvistajan tehtävän hoitaminen edellyttää erityisesti perehtyneisyyttä kiinteistökauppaan, eikä esimerkiksi pelkkää LKV- tai asianajajatutkintoa voida pitää riittävänä osoituksena tällaisesta osaamisesta. Näin ollen on perusteltua, että kaupanvahvistajaksi edelleen pääsee vain tehtävään hakemalla, jolloin Maanmittauslaitos voi arvioida, onko hakijalla tehtävän edellyttämä riittävä asiantuntemus.

Edellä mainituista syistä pidämme kannatettavana myös esitettyä muutosta, jonka myötä lainkohdassa tuodaan korostetusti esiin kaupanvahvistajaksi määrättävältä henkilöltä edellytettävä *riittävä asiantuntemus ja henkilökohtaiset ominaisuudet* tehtävän hoitamiseen.

Helsingissä 26. päivänä huhtikuuta 2024

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry

Jussi Mannerberg
Toimitusjohtaja

Tiina Aho
Päälakimies