2.5.2024

Laitila Antti

Eduskunnan lakivaliokunta (LaV)

HE 24/2024 vp
Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

FA tukee maakaaren muuttamista pääosin hallituksen esityksen mukaisesti

- Finanssiala ry (FA) yhtyy pääpiirteissään hallituksen esitykseen.
- FA kuitenkin toivoo, että kiinteistövaihdannan sähköistämistä edistäviin toimiin ryhdyttäisiin pian

1 Yleiset huomiot hallituksen esityksestä

Hallituksen esittämät muutokset ovat enimmäkseen oikeansuuntaisia. FA:lla oli edustaja esityksen pohjana olevan mietinnön valmistelleessa työryhmässä. Tervetulleita yksittäisiä uudistuksia ovat muun muassa sale and lease back -järjestelyjen kirjaamisen mahdollistaminen, hallinnanjakosopimuksen kirjaamisedellytysten selkeyttäminen ja panttaamattomuussitoumuksen kirjaamismahdollisuus, jota FA tosin toivoo hiukan laajennettavan esitetystä.

On valitettavaa, ettei hallituksen esitykseen ole voitu sisällyttää sitä edeltäneessä työryhmämietinnössä ehdotettuja sähköistä kiinteistökauppaa edistäviä toimia. Sähköisen kiinteistökaupan yleistyminen hyödyttäisi sekä yksityishenkilöitä että kiinteistöjen vaihdannan ammattimaisia toimijoita, kuten luotonantajia. Sähköiseen kaupantekoon tulisi rohkaista, koska sen todelliset transaktiokustannukset muodostuisivat todennäköisesti huomattavasti alhaisemmiksi kuin kirjallisessa kiinteistökaupassa.

FA toivoo, että sähköistäkin kiinteistökauppaa voitaisiin edistää jo lähitulevaisuudessa esimerkiksi selvittämällä tarkemmin kirjaamisviranomaisen ylläpitämän sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ja mahdollisten yksityisten kaupankäyntijärjestelmien hyötyjä ja kustannuksia. Tämä ei asetetussa aikataulussa ollut mahdollista.

2 Yksittäisiä huomiota

Hallituksen esityksen mukaan sähköinen allekirjoittaminen kirjaamismenettelyssä on mahdollista vain hyväksymällä asiakirja kirjaamisviranomaisen sähköisen kaupankäynnin palveluissa tai eIDAS-asetuksen mukaista hyväksyttyä allekirjoitusta käyttämällä. Ratkaisua perustellaan sillä, ettei kirjaamisviranomaisella ole riittävästi resursseja tutkia muiden kuin edellä mainitut vaatimukset täyttävien, yksityisten tahojen tarjoamien sähköisten allekirjoitustapojen vaatimustenmukaisuutta. Vaikka ehdotus on kirjaamisviranomaisen voimavarojen ja käytettävissä olleen ajan kannalta ymmärrettävä, pitää FA tärkeänä, että sähköisten allekirjoituspalveluiden laajempaa käyttöä arvioitaisiin uudelleen viimeistään, kun sähköisen kiinteistökaupan edistäminen lainsäädäntötoimin on ajankohtaista.

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista koskevassa ehdotetussa maakaaren 17 luvun 1 a §:ssä rajoitettaisiin sitoumuksen käyttöala elinkeinotoimintaan. Tämä merkitsisi, ettei sitoumusta voitaisi kirjata esimerkiksi niissä hallituksen esityksessäkin mainittavissa tilanteissa, joissa luottoa myönnetään pienessä asunto-osakeyhtiössä sijaitsevan huoneiston hankkimiseksi. Vaikka arvon kaksoispanttaustilanteet lienevät harvinaisia, ei niiden riski ole pelkästään teoreettinen.

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaamismahdollisuuden puute ei helpota pienissä asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevien huoneistojen hankinnan rahoittamista, vaikka luotonantajat edellyttävätkin yhtiöltä sen kiinteistöä koskevaa panttaamattomuussitoumusta tavanomaisesti kirjaamismahdollisuudesta riippumatta. FA kannattaakin edelleen panttaamattomuussitoumuksen kirjaamismahdollisuutta myös muussa kuin elinkeinotoiminnassa luotonantotoiminnan sujuvoittamiseksi.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs