Eduskunnan lakivaliokunta

Dnro K2024-12

3.5.2024

LaV@eduskunta.fi

Lausuntopyyntönne: HE 24/2024 vp, 19.4.2024
HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAEIKSI MAAKAAREN, KAUPANVAHVISTAJISTA ANNETUN LAIN JA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Asianajajaliitto (jäljempänä ”Asianajajaliitto”) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä eduskunnalle maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta. Pyydettynä lausuntona Asianajajaliitto esittää seuraavaa.

Yhtenä Asianajaliiton sääntömääräisenä tehtävänä on seurata oikeuskehitystä maassa ja lausuntoja antamalla sekä aloitteita tekemällä tarjota kokemuksensa yhteiskunnan käytettäväksi. Asianajajaliiton oikeuspoliittisen työn lähtökohta on oikeusvaltion turvaaminen. Lausunnoissaan Asianajajaliitto pyrkii painottamaan oikeusvaltioperiaatteen toteutumiseen, oikeusturvaan sekä oikeuden saavutettavuuteen, perus ja ihmisoikeuksien sekä asianajajakunnan itsenäisyyden ja riippumattomuuden turvaamiseen liittyviä näkökulmia.

Asianajajaliitto pitää kannatettavana vuonna 1997 voimaan tulleen maakaaren osittaisuudistusta vastaamaan paremmin nykyolosuhteita ja -käytäntöjä sekä sähköisen kaupankäynnin sujuvoittamista ja lisäämistä.

Kiinteistönkauppa ja lainhuuto

Kaupanvahvistaja

Asianajajaliitto ei sinänsä vastusta kaupanvahvistusmenettelyn säilyttämistä. Asianajajaliitto katsoo kuitenkin, että kaupanvahvistukseen liitetty ajantasaisen ja kattavan tiedonsaannin turvaaminen sekä muotovaatimusten noudattaminen olisi järjestettävissä myös osapuolia velvoittavalla ja määräaikaan sidotulla raukeamisuhkaisella kaupan ilmoitusmenettelyllä.

Ehdotuksen mukaan on olemassa tarve selventää kaupanvahvistajan toimesta tehtävä pätemättömyysperusteiden valvontaa. Ehdotetun säännöksen mukaan kaupanvahvistajan tulisi pidättäytyä luovutuksen vahvistamisesta, jos hänellä on *selvästi* perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Asianajajaliitto huomauttaa, että ehdotettu muutos lieventää kaupanvahvistajan valvontavelvollisuutta, kun velvollisuus vahvistamisesta kieltäytyminen koskee vain ”selviä” tapauksia. Näin ollen kaupanvahvistajan merkitys pätemättömyysperusteiden valvomisessa olisi aikaisempaakin vähäisempi.

Asianajajaliitto kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että kaupanvahvistajien alueelliseen kattavuuteen liittyvän vaatimuksen poistaminen lisännee kaupanvahvistajiksi pyrkijöiden määrää, joka omalta osaltaan korostaa kaupanvahvistajan valintaprosessin laadun merkitystä.

Korvaus kaupasta vetäytymisestä / kiinteistökaupan esisopimus

Asianajajaliitto kannattaa esitettyä ehdotusta ja toteaa, että sopimusvapauden laajentaminen kiinteistökaupan esisopimukseen liittyvään kaupasta kieltäytymisen vakiokorvaukseen on linjassa esimerkiksi asunto-osakkeiden kauppaan ja maanvuokraoikeuden kauppaa liittyvän sääntelyn kanssa. Nykytilaa, jossa vapaamuotoinen tarjous ja siihen annettu hyväksyvä vastaus eivät sido osapuolia voidaan pitää kaupan osapuolten oikeusturvan kannalta epätyydyttävänä.

Kuulutuslainhuuto

Asianajajaliitto pitää muutosehdotusta kannatettavana. Muutosehdotukset ovat seurausta lainhuudatusmenettelyn alkuperäisen asiakirjan esittämisvelvollisuudesta luopumisesta. Näin ollen kuulutusedellytysten harkinnassa keskitytään hakijan saannosta esittämään selvitykseen, mikä on tarkoituksenmukasita.

Kiinteistönkauppa perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun

Asianajajaliitto kannattaa perustettavan yhtiön lukuun tehtävän kiinteistökaupan sääntelyn laajentamista koskemaan myös niitä yhteisömuotoja, joiden yhteisökohtaisessa sääntelyssä on perustettavia osakeyhtiöitä koskeviin säännöksiin vertautuvat normit. Asianajajaliitto katsoo, että uudistus selkeyttää ja yhdenmukaistaa sääntelyä ja kirjaamiskäytäntöjä sekä lisää lainhuudon hakijoiden oikeusturvaa.

Kauppakirjan hyväksyminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Asianajajaliitto kannattaa kiinteistökaupan sähköisen järjestelmän kehittämistä ja sujuvoittamista. Kaupantekoprosessiin liittyvien joustavien toimintojen lisääminen sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään edistää järjestelmän käytettävyyttä, joten esitetty ehdotus kauppakirjan luonnoksen hyväksymisjärjestyksestä on kannatettava. Kaupan lopullinen syntyminen on ehdollinen osapuolten konsensuksen löytymiselle (muutosten hyväksyminen), joten uudistus ei uhkaa kaupan osapuolten oikeusturvaa.

Kiinteistöpanttioikeus

Panttaamattomuussitoumus

Asianajajaliitto kannattaa ehdotusta panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisen mahdollistamisesta. Kun kiinteistönomistajan määräysvaltaa rajoitetaan, tulee ehdot rajoutuksille yksilöidä tarkasti.

Asianajajaliitto pitää perusteltuna sitä, että panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen ja sen salliminen kauppakirjan ehtona mahdollistetaan tässä kohtaa ainoastaan elinkeinonharjoittajille. Asianajajaliitto toteaa, että ko. mahdollisuuden laajentamista muillekin kuin elinkeinonharjoittajille, kuten taloyhtiölle, voidaan harkita myöhemmin elinkeinonharjoittajien osalta saatujen kokemusten perusteella.

Vesialueiden kirjaaminen ja kiinnityskelpoisuus

Asianajajaliitto kannattaa esitettyä sääntelyä vesialueiden kirjaamisesta ja kiinnityskelpoisuudesta. Sen varmistamiseen, että kirjaamisvelvollisuuden syntyminen tulee myös kyseisen velvollisuuden piirissä olevien oikeudenhaltijoiden tietoon, on syytä panostaa.

Terminologia

Asianajajaliitto on kannattanut maakaaren muutostarpeita koskevan työryhmän esitystä, jonka mukaan maakaaren kiinteistöpanttioikeutta koskevaa terminologiaa muutettaisiin siten, että laissa luovutaan "sähköinen panttikirja" -ilmaisusta. Hallituksen esityksen perusteella terminologiaa ei kuitenkaan olla muuttamassa. Asianajajaliitto kiinnittää huomiota siihen, että toimimattomia ja/tai vanhentuneita ilmaisuja arvioidaan ja niitä muutetaan tai poistetaan, jotta sääntely olisi terminologialtaan selvää ja loogista.

Erityisen oikeuden kirjaaminen

Asianajajaliitto kannattaa ehdotettuja muutoksia maakaareen erityisten oikeuksien kirjaamisen osalta ja lausuu lisäksi ehdotettujen muutosten osalta erikseen seuraavaa.

Sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ulottaminen erityisiin oikeuksiin on kannatettavaa. Lisäksi Asianajajaliitto pitää tärkeänä sähköisten allekirjoitusten hyväksymisen laajentamista sähköisen kiinteistövaihdannan palvelun käyttöönoton rinnalla siten, että rekisteröitäviä erityisiä oikeuksia koskevia sopimuksia voitaisiin allekirjoittaa myös käyttämällä vahvaa tunnistautumista hyödyntävää sähköistä allekirjoituspalvelua.

Asianajajaliitto kannattaa ehdotettua muutosta, jolla vuokra- ja käyttöoikeuden luovuttamista ja kirjaamista koskeva sääntely yhdenmukaistetaan kiinteistön luovutuksen sääntelyn kanssa. Vuokra- ja käyttöoikeuksien käytännön merkityksen kasvu puoltaa lain täydentämistä ja sääntelyn selkeyttämistä.

Asianajajaliitto pitää kannatettavana myös hallinnonjakosopimusta koskevan sääntelyn täydentämistä kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten osalta. Tämän voidaan arvioida lisäävän oikeusvarmuutta sekä asianosaisen oikeusturvaa. Edelleen Asianajajaliitto pitää kannatettavana, että hallinnanjakosopimus voidaan kirjata myös yhden omistajan omistamalle kiinteistölle.

Asianajajaliitto pitää tärkeänä selkeyttää sääntelyä lisäksi siten, että hallinnanjakosopimuksen muuttaminen tai rekisteröintimerkinnän poistaminen edellyttää kaikkien osapuolten suostumusta. Kuten muutosehdotusten tausta-aineistoksi laaditussa työryhmän mietinnössä todettiin, nykyisen lain oletus toistaiseksi voimassa olevasta hallinnanjakosopimuksesta ei vastaa hallinnanjakosopimuksen tarkoitusta ja sen taloudellista merkitystä ja aiheuttaa suuren vahingon- ja epäselvyyksien vaaran esimerkiksi siinä tilanteessa, että osapuolet ovat unohtaneet määrätä hallinnanjakosopimuksessa sen voimassaoloajasta.

Kirjaamismenettely

Asianajajaliitolla ei ole huomautettavaa kirjaamismenettelyä koskeviin ehdotuksiin. Asianajajaliiton palaute maakaaren uudistustarpeita koskevan työryhmän mietintöön on otettu ehdotuksessa huomioon riittävässä laajuudessa.

Helsingissä 3. päivänä toukokuuta 2024

SUOMEN ASIANAJAJALIITTO



Niko Jakobsson
Pääsihteeri

LAATI

Asianajaja Johanna Renkola, Tampere

Suomen Asianajajaliiton lausunnot valmistellaan oikeudellisissa asiantuntijaryhmissä, joiden toiminnassa on mukana noin 120 asianajajaa. Tämä lausunto on valmisteltu kiinteistö- ja rakentamisoikeuden asiantuntijaryhmässä.