OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

LsN Markus Tervonen

Vastine

17.5.2024

Eduskunnan lakivaliokunta

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

Tähän oikeusministeriön vastineeseen on kirjaamisviranomaisen automaattista päätöksentekoa ja asiavirheen korjaamista kirjaamismenettelyssä koskevaa asiantuntijapalautetta lukuun ottamatta koottu valiokunnan otsikon esityksestä saama kirjallinen asiantuntijapalaute sekä palautetta koskevat ministeriön arviot ja ehdotukset. Oikeusministeriö arvioi valiokunnan kirjaamisviranomaisen automaattista päätöksentekoa ja asiavirheen korjaamista kirjaamismenettelyssä koskevista säännösehdotuksista saamaa asiantuntijapalautetta myöhemmin erikseen perustuslakivaliokunnan annettua esityksestä lausuntonsa.

Yleiset kommentit esityksestä

Asianajajaliitto pitää kannatettavana maakaaren osittaisuudistusta vastaamaan paremmin nykyolosuhteita sekä sähköisen kaupankäynnin sujuvoittamista ja lisäämistä.

EK:n mukaan ehdotukset ovat kannatettavia ja toteuttavat hallitusohjelman tavoitteita sääntelyn sujuvoittamisesta ja hallinnollisen taakan vähentämisestä. Ehdotuksilla kyetään selkeyttämään kiinteistökaupan prosesseja ja lisäämään sähköistä kaupankäyntiä. Vaihdannan edistäminen on tärkeä tavoite, jota ehdotukset osaltaan edistävät.

Finanssiala yhtyy pääpiirteissään hallituksen esitykseen. Lisäksi se toivoo, että sähköistä 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.

Kiinteistöliitto pitää ehdotusten suuntaa kokonaisuutena arvioiden erittäin hyvänä.

Maa- ja metsätalousministeriö pitää esitystä hyvin perusteltuna ja kannatettavana. Ministeriöllä ole huomautettavaa ehdotetuista muutoksista.

Maanmittauslaitos kannattaa esitystä ja pitää sen läpimenoa ja voimaantuloa erittäin oleellisena.

Professori Matti Niemen mukaan maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttaminen esitetyllä tavalla on hyvin perusteltu ja tarkoituksenmukainen hanke, ja muutosten nopea voimaan saattaminen perusteltua.

Postiosoite Postadress	Käyntiosoite Besöksadress	Puhelin Telefon	Faksi Fax	S-posti, internet E-post, internet
Oikeusministeriö PL 25 FI-00023 Valtioneuvosto Finland	Eteläesplanadi 10 00130 Helsinki Finland	0295 16001 Internat. +358 295 16001	09 160 67730 Internat. +358 9 160 67730	kirjaamo.om@gov.fi www.oikeusministerio.fi www.justitieministeriet.fi

Tarve maakaaren ja siihen liittyvän lainsäädännön laajemmalle kehittämiselle nyt esitettyjen muutosten jälkeen on edelleen käsillä, joten lainmuutosten valmistelua on syytä jatkaa.

Raklin mukaan ehdotetut muutokset nykyiseen lainsäädäntöön ovat perusteltuja. Se olisi kuitenkin toivonut, että valmistelun yhteydessä olisi aidosti arvioitu molempia esitystä valmistelleen työryhmän käsittelemiä lähestymistapoja sähköisen kiinteistönkaupan kehittämiseksi.

Arvio ja ehdotus: Asiantuntijat kannattavat ehdotusta. Osa asiantuntijoista esittää lisäksi valmistelun jatkamista mm. sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseksi.

Esityksen valmistelun aikataulussa ei ole ollut saatavilla riittäviä tietoja muun muassa sähköisen kiinteistönvaihdannan kehittämisen mahdollisena mallina olevasta asunto-osakkeiden sähköisen luovutuksen kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin. Yksityisiä kaupankäyntijärjestelmiä hyödyntävä osakehuoneistorekisterin kirjaamismenettely on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2024 aikana. Sähköisen kiinteistönkaupan kehittämisvaihtoehtoja on tämän johdosta perusteltua arvioida myöhemmin erikseen. Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Maakaari (1. lakiehdotus)

Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehty kauppa (2 luvun 4 §)

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

Kiinteistöliitto pitää kiinteistönkauppaa perustettavan yhtiön lukuun koskevaa esitystä asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta tilannetta selkiyttävänä ja erittäin kannatettavana.

Professori Matti Niemen mukaan esitetty lainmuutos on hyvin perusteltu.

Rakli kannattaa ehdotuksen mukaisesti, että perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistönkauppaa koskevassa säännöksessä otetaan huomioon muut yhteisömuodot ja säätiö, joiden perustamista koskeva sääntely vastaa osakeyhtiölakia.

Arvio ja ehdotus: Asiantuntijat kannattavat ehdotusta. Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Korvaus kaupasta vetäytymisestä (2 luvun 8 §)

Asianajajaliitto kannattaa 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 voidaan pitää kaupan osapuolten oikeusturvan kannalta epätyydyttävänä.

Kiinteistöliitto kannattaa muutosta. Asunto-osakeyhtiöiden maanvuokrasopimuksissa on usein esisopimuksiksi katsottavia osto-optioehtoja, joita ei ole laadittu maakaaren muotovaatimusten mukaisesti. Kiinteistöliitto pitää asunto-osakeyhtiöiden kannalta kannatettavana, että esisopimussääntelyä kevennetään ehdotetun mukaisesti.

Omakotiliitto kannattaa ehdotusta, joka on asunto-osakkeiden ja vuokraoikeuden tarjousmenettelyn vakiintuneen käytännön kaltainen ja lisää soijapuolten toimintamahdollisuuksia.

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n[1] mukaan lainmuutos on hyvin tervetullut. Muutos parantaisi ja selkeyttäisi kaupan osapuolten asemaa sekä yhdenmukaistaisi menettelytavat erilaisten asunto- ja kiinteistökaupan kohteiden kesken. Muutos toisi myös säästöjä kaupan osapuolille

Professori Matti Niemen mukaan esitetty korvausvastuu ja sen sääntely ovat perustellut ja tarpeelliset.

Raklin mukaan kiinteistönkaupan esisopimusta koskevan sääntelyn kehittäminen ehdotuksen mukaisesti on perusteltua.

> **Arvio ja ehdotus:** Asiantuntijat kannattavat ehdotusta. Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Käyttöoikeuden luovutus (4 luvun 4 §)

Asianajajaliitto kannattaa ehdotusta, 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.

Kiinteistöliitto pitää erittäin kannatettavana vuokra- ja muiden käyttöoikeuksien sääntelyn yhdenmukaistamista kiinteistönkaupan sääntelyn kanssa.

Professori Matti Niemen mukaan muutos on perusteltu, koska voimassa olevaa maakaari on tältä osin puutteellinen.

> **Arvio ja ehdotus:** Asiantuntijat kannattavat ehdotusta. Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Kirjaamisasian vireilletulon ajankohta (6 luvun 3 §)

Maanmittauslaitos toteaa, että esityksessä ehdotetaan kirjaamisasian vireilletuloajankohdan muuttamista niin, että sähköisesti vireille tulleissa asioissa ratkaisevaa keskinäiselle etusijalle on kellonaika eikä ns. päiväperiaate. Ehdotus on Maanmittauslaitoksen mukaan perusteltu.

> **Arvio ja ehdotus:** Asiantuntija kannattaa ehdotusta. Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Kaupan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä (9 a luvun 9 §)

[1] Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry yhtyy kaikilta osin Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n valiokunnalle antamaan lausumaan eikä sillä ole muuta lausuttavaa asiassa.

Asianajajaliiton mukaan ehdotus kauppakirjan luonnoksen hyväksymisjärjestyksestä on kannatettava. Kaupan lopullinen syntyminen on ehdollinen osapuolten konsensuksen löytymiselle, joten uudistus ei uhkaa kaupan osapuolten oikeusturvaa.

Omakotiliitto pitää kohtaan tehtyä tarkennusta erittäin tärkeänä.

> **Arvio ja ehdotus:** Asiantuntijat kannattavat ehdotusta. Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisesti (9 a luvun 14 a §)

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

Finanssiala pitää ehdotusta kirjaamisviranomaisen voimavarojen ja käytettävissä olleen ajan kannalta ymmärrettävä, mutta pitää tärkeänä, että sähköisten allekirjoituspalveluiden laajempaa käyttöä arvioitaisiin uudelleen viimeistään, kun sähköisen kiinteistökaupan edistäminen lainsäädäntötoimin on ajankohtaista.

Maanmittauslaitoksen mukaan kysymykset sähköisistä allekirjoituksista nousevat jatkuvasti esiin kiinteistökirjaamismenettelyssä. Hallituksen esityksessä on erittäin hyvin tuotu esiin problematiikka sähköisistä allekirjoituksista kiinteistökirjaamisen näkökulmasta erityisesti silloin, kun kysymys on muotovaatimuksen alaisista oikeustoimista ja siitä, miten kirjallinen muoto voidaan täyttää sähköisesti. Yhtenä ratkaisuna erityisten oikeuksien sähköiselle perustamiselle ja muuttamiselle, tarkoittaen sähköisten allekirjoitusten hyödyntämistä sanotuissa oikeustoimissa, voisi olla maakaaren 9 a luvun sähköisen kaupankäyntijärjestelmän laajentaminen koskemaan myös näitä sopimuksia. Maanmittauslaitos kannattaa hallituksen esitykseen sisältyvää, tämän sisältöistä ehdotusta.

Professori Matti Niemen mukaan esitetty sääntely selventää tilannetta.

Omakotiliitto kannattaa esitystä.

> **Arvio ja ehdotus:** Asiantuntijat kannattavat ehdotusta, jonka mukaan kirjaamisviranomaisen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä olisi mahdollista tarjota palveluita erityisen oikeuden perustamista ja muuttamista koskevien sähköisten sopimusten tekemiseksi.
>
> Osa asiantuntijoista kiinnittää huomiota siihen, että kirjaamismenettelyssä tulisi nykyistä laajemmin hyväksyä myös erilaiset yksityisiä allekirjoituspalveluja (ja vahvaa tunnistautumista) hyödyntäen allekirjoitetut sähköiset sopimukset. Muiden kuin ns. hyväksyttyjen sähköisten allekirjoitusten osalta allekirjoituksen luotettavuus ja eheys on arvioitava tapauskohtaisesti palvelussa käytettävien teknisten menetelmien perusteella. Kirjaamisviranomaisella ei käytännössä ole mahdollisuuksia selvittää kaikkien tarjolla olevien yksityisten sähköisten allekirjoituspalveluiden vaatimustenmukaisuutta sellaisella varmuudella, joita kirjaamisasian ratkaiseminen sekä rekisterin tietojen julkinen luotettavuus edellyttävät.

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta. Erityisiä oikeuksia koskevien sähköisten sopimusten käytön edistämistä on mahdollista arvioida myöhemmin erikseen muun muassa osakehuoneistorekisterin yksityisiä sähköisiä kaupankäyntijärjestelmiä hyödyntävän kirjaamismenettelyn käyttöönotosta saatavien kokemusten perusteella.

Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä (12 luvun 1 § ja 14 luvun 9 §)

Maanmittauslaitos pitää ehdotusta ja sen perusteluja kannatettavina. Toisaalta uudistuksen vuoksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luotettavuus ei saa kärsiä. Maanmittauslaitos pitääkin tärkeänä, että esityksessä esitetysti kirjaamisviranomainen voi niin halutessaan vaatia aina alkuperäisen saantokirjan tai muun sopimuksen esitettäväksi.

Professori Matti Niemen mukaan esitetty muutos on perusteltu, eikä se vaikuta kiinteistön kaupan määrämuotoisuuteen.

Omakotiliiton mukaan alkuperäisen asiakirjan vaatimuksesta luopumisen myötä on huolehdittava, että kuluttajien oikeusturva säilyy vahvana. Lisäksi se toteaa lainhuudon olevan julkinen, joten tulee huomioida omistajat, joilla on turvakielto.

Rakli kannattaa ehdotuksen mukaisesti alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimusta koskevan sääntelyn poistamista edellyttäen, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuus säilyy tapauskohtaisen harkinnan avulla.

Arvio ja ehdotus: Alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta luopumisesta huolimatta kirjaamisviranomaiselle jäisi ehdotuksen mukaan mahdollisuus vaatia tapauskohtaisesti alkuperäisen asiakirjan esittämistä. Tämä voi olla tarpeen esimerkiksi, jos kirjaamisviranomaiselle on esitetty väite saannon laillisuudesta tai alkuperäisen asiakirjan esittäminen on tarpeen kirjaamisviranomaiselle toimitetun asiakirjajäljennöksen laatu huomioon ottaen. Ehdotuksella pyritään varmistamaan kirjaamisratkaisujen oikeellisuus, osapuolten oikeusturva sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen julkinen luotettavuus.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ja kirjaamisviranomaisen hallussa olevien asiakirjojen julkisuuteen sekä tietojen antamiseen niistä sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999, julkisuuslaki). Yhteystietojen salassapitoa voi pyytää Maanmittauslaitokselta julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella. Lainkohdan mukaan salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja ovat asiakirjat, jotka sisältävät tiedon henkilön ilmoittamasta salaisesta puhelinnumerosta tai tiedon matkaviestimen sijaintipaikasta, samoin kuin asiakirjat, jotka sisältävät tiedon henkilön kotikunnasta ja hänen siellä olevasta asuinpaikastaan tai tilapäisestä asuinpaikastaan samoin kuin puhelinnumerosta ja muista yhteystiedoista, jos henkilö on pyytänyt tiedon salassapitoa ja hänellä on perusteltu syy epäillä itsensä tai perheensä terveyden tai turvallisuuden tulevan uhatuksi.

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Kuulutuslainhuuto (12 luvun 3 §)

Asianajajaliitto pitää ehdotusta kannatettavana. Ehdotukset ovat seurausta lainhuudatusmenettelyn alkuperäisen asiakirjan esittämisvelvollisuudesta luopumisesta. Näin ollen kuulutusedellytysten harkinnassa keskitytään hakijan saannosta esittämään selvitykseen, mikä on tarkoituksenmukaista.

Omakotiliitto kannattaa esitystä.

Arvio ja ehdotus: Asiantuntijat kannattavat ehdotusta. Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Vesialueen käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus (14 luvun 2 §)

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

Maanmittauslaitos pitää lain selkeyttämistä tärkeänä. Kun maanvuokra- tai muu käyttöoikeus kohdistuu vesialueeseen, oikeuden pitäminen kirjaamisvelvollisuuden alaisena ja kiinnityskelpoisena edellyttää säännösehdotuksen perusteluihin merkitysti, että alueelle sijoitettavat oikeudenhaltijan rakennukset tai laitteet on perustettu tai vähintään ankkuroitu vesialueen pohjaan. Säännöksen sanamuodosta mainittu vaatimus ei ilmene, joten perustelut täydentävät tärkeällä tavalla säännöstä.

Omakotiliitto kannattaa lisäystä.

Arvio ja ehdotus: Asiantuntijat kannattavat ehdotusta. Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta. Kirjaamisvelvollisuuden laajentamisesta tiedottamiseen voidaan kiinnittää huomiota tavanomaisessa lain voimaantuloa koskevassa viestinnässä.

Kiinteistön hallinnan jakaminen (14 luvun 3 §)

Asianajajaliitto kannattaa hallinnonjakosopimusta koskevan sääntelyn täydentämistä kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten osalta. Tämän voidaan arvioida lisäävän oikeusvarmuutta sekä asianosaisen oikeusturvaa. Asianajajaliitto pitää tärkeänä selkeyttää sääntelyä lisäksi siten, että hallinnanjakosopimuksen muuttaminen tai rekisteröintimerkinnän poistaminen edellyttää kaikkien osapuolten suostumusta. 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.

Finanssialan mukaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamisedellytysten selkeyttäminen on tervetullut uudistus.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä hallinnanjakosopimusten sääntelyn kehittämistä. Kiinteistöliiton tietoon on tullut paljon hallinnanjakosopimusten puutteellisesta sisällöstä aiheutuneita ongelmatilanteita. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä hallinnanjakosopimusten vähimmäissisällön ohjaamista lainsäädännön keinoin sen varmistamiseksi, että kaikkein tärkeimmät asiat tulisi sovituksi hallinnanjakosopimuksessa. Tyypillisesti asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöä koskevia hallinnanjakosopimuksia laaditaan yhtiön rakennuttamisvaiheessa. Kiinteistöliiton tietojen mukaan yleisimmät puutteet taloyhtiöiden hallinnanjakosopimuksissa liittyvät siihen, että sopimuksista puuttuu elinkaaren aikaista yhteistoimintaa ja velvoitteita koskevat ehdot. Puutteelliset hallinnanjakosopimukset aiheuttavat erimielisyyksiä osapuolten välillä. Hallituksen esityksessä korostuu muunlaisen ohjauksen rooli hallinnanjakosopimuksen sisältökysymyksissä. Kiinteistöliitto kannattaa myös

sitä, että esimerkiksi oikeusministeriö ohjeistaa hallinnanjakosopimuksen sisältöä. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä ennaltaehkäistä hallinnanjakosopimusten puutteellisuutta.

Omakotiliitto kannattaa tarkennuksia.

Rakli kannattaa hallinnanjakosopimuksia koskevan sääntelyn kehittämistä ehdotuksen mukaisesti. Hallinnanjakosopimusten sääntely pohjautuu sopimusvapaudelle ja siksi kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaamisoíkeudellisten edellytysten selventäminen on riittävä muutos verrattuna nykytilaan.

Suomen kiinteistönvälittäjät ry:n mukaan muutos koskien kiinteistön hallinnan jakamista on kannatettava ja sen voidaan katsoa sekä selventävän hallinnanjakosopimuksen käyttötilanteita että lisäävän kiinteistöjen monipuolista käyttöä.

> **Arvio ja ehdotus:** Asiantuntijat kannattavat hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn täydentämistä ehdotetulla tavalla.
>
> Asiantuntijapalautteessa esitetään sääntelyn selkeyttämistä kirjatun hallinnanjakosopimuksen muuttamisen ja kirjauksen poistamisen osalta. Tätä perustellaan sillä, että voimassa olevan lain oletus toistaiseksi voimassa olevasta sopimuksesta ei vastaa sopimuksen tarkoitusta. Toisaalta hallinnanjakosopimuksen erityinen pysyvyys on tunnistettu voimassa olevan lain esitöissä (HE 120/1994 vp, s. 96) ja hallinnanjakosopimusta koskevassa oikeuskäytännöstä (KKO 1970-II-17 ja KKO 1992:82), joiden mukaan sopimuksen muuttaminen tai purkaminen edellyttää kiinteistön käyttöön liittyvien olosuhteiden muuttumista. Myös kirjaamisviranomaisen vakiintuneena käytäntönä on ollut, että ennenaikainen merkinnän poistaminen määräajaksi tehdyn hallinnanjakosopimuksen osalta sekä toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen poistaminen edellyttää osapuolten yhteistä hakemusta (Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 101).
>
> Asiantuntijapalautteessa viitataan lisäksi hallinnanjakosopimusten puutteellisesta sisällöstä aiheutuneisiin ongelmatilanteisiin ja esitetään sääntelyn täydentämistä tai muun ohjeistuksen kehittämistä sopimusten vähimmäissisällön ohjaamiseksi. Esityksen valmistelua varten hallinnanjakosopimuskäytännöstä laaditun selvityksen perusteella sopimusten käyttötarkoitus ja niiden tarkempi sisältö vaihtelevat huomattavasti tapauskohtaisesti. Tämän johdosta on epäselvää, missä määrin hallinnanjakosopimuksen sisältöä koskevalla lain tasoisella sääntelyllä voidaan helpottaa sopimusten laatimista. Sama koskee mahdollista ohjeistusta oikeusministeriön toimesta.
>
> Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus (14 luvun 4 §)

Finanssialan mukaan sale and lease back -järjestelyiden kirjaamisen mahdollistaminen on tervetullut muutos.

Professori Matti Niemen mukaan muutos on perusteltu.

Rakli toteaa takaisinmyyntivuokraussopimusten olevan hyvin yleisesti markkinassa käytössä ja pitää myönteisenä, että niiden olemassaolo koskien kaikkia rakennuksia ja rakennelmia tunnistetaan lain tasolla ehdotuksen mukaisesti.

- Asiantuntijat kannattavat ehdotusta. Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen (2 luvun 11 § ja 17 luvun 1 a §)

Asianajajaliitto kannattaa ehdotusta panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisen mahdollistamisesta. Kun kiinteistönomistajan määräysvaltaa rajoitetaan, tulee ehdot rajoituksille yksilöidä tarkasti. Asianajajaliitto pitää perusteltuna sitä, että panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen ja sen salliminen kauppakirjan ehtona mahdollistetaan tässä kohtaa ainoastaan elinkeinonharjoittajille. Asianajajaliitto toteaa, että mahdollisuuden laajentamista muillekin kuin elinkeinonharjoittajille voidaan harkita myöhemmin elinkeinonharjoittajien osalta saatujen kokemusten perusteella.

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

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että panttaamattomuussitoumusten kirjaaminen ehdotetaan rajoitettavaksi koskemaan vain elinkeinonharjoittajia. Luotonantajien näkökulmasta tarve panttaamattomuussitoumusten pyytämiseen on liittynyt perustelujen mukaan lähinnä pieniin taloyhtiöihin, joissa taloyhtiön rahoitus hoidetaan lähinnä osakkaille myönnettävien luottojen avulla. Sääntelyn mahdollista laajentamista asunto-osakeyhtiöitä koskevaksi tulisi arvioida myöhemmin tarkasti. Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että osa esimerkiksi kunnallisten vuokrataloyhteisöjen kiinteistöomistuksista on asunto-osakeyhtiömuotoisia eli myös ”taloyhtiöitä”. Esitetyn panttaamattomuussitoumussääntelyn perusteluja tulisi tarkentaa siten, että myös asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokrataloyhtiöiden tilanne olisi nimenomaisesti huomioitu.

Maanmittauslaitos katsoo, että asia on onnistuttu ratkaisemaan varsin hyvin esitykseen sisältyvällä ehdotuksella, jonka sisältönä on, että säännöksessä nimenomaisesti mainitaan sitoumuksen sitovan kolmansia ainoastaan kirjattuna (maakaaren 17 luvun ehdotetun 1 a §:n 2 momentti). Kirjaamismenettelyn kannalta sekä säännökset että niiden perustelut vaikuttavat varsin selkeiltä. Tosin esityksessä sivulla 37 oleva viittaus kirjauksen tekemiseen omistajan ja velkojan yhteisestä hakemuksesta on hieman harhaanjohtava. Kirjausta voi nimittäin hakea sekä omistaja tai velkoja kumpikin erikseen ja itsenäisesti, kunhan kirjaamisviranomaiselle esitetään riittävä selvitys sitoumuksesta.

Professori Matti Niemen mukaan ehdon sitovuuden vahvistaminen ja siitä säätäminen, mukaan lukien ehdon kestoa koskeva sääntely, olisi onnistunut ja tarkoituksenmukainen ratkaisu (MK 2 luvun 11 §). Esitetty uusi sääntely on tarpeellinen ja perusteltu (MK 17 luvun 1 a §).

> **Arvio ja ehdotus:** Asiantuntijat kannattavat ehdotusta. Asiantuntijoiden kannat jakautuvat lähinnä sen suhteen, onko lakiin esitettävän uuden kirjaamismahdollisuuden käyttö perusteltua rajata elinkeinonharjoittajiin. Esityksen valmistelun yhteydessä tunnistettu tarve panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen liittyy erityisesti yritysrahoitukseen. Tiettävästi nykyisessä luotonantajalle annettaviin sitoumuksiin perustuvassa järjestelmässä arvon kaksoispanttaukseen liittyviä riskejä ei ole realisoitunut taloyhtiöiden kohdalla.

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta. Sääntelyn laajentamista muiden kuin elinkeinonharjoittajien antamiin sitoumuksiin voidaan tarkastella myöhemmin sääntelyn soveltamisesta saatavien kokemusten perusteella.

Valiokunnan mietinnössä voidaan tarvittaessa selventää sitä, että asunto-osakeyhtiön tavanomaista toimintaa ei pidetä elinkeinotoimintana, jossa on kyse ammatin tai elinkeinon harjoittamisesta tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi (vrt. elinkeinotoimintalain, 565/2023, 1 §:n 1 momentin 1 kohta). Hieman harhaanjohtavana pidetyssä esityksen sivulla 37 olevassa viittauksessa kirjauksen tekemiseen omistajan ja velkojan yhteisestä hakemuksesta ei ole kyse säännösehdotuksen kuvaamisesta, vaan kyseisessä esityksen kohdassa on viitattu lain uudistamisen yhteydessä esitettyihin muutostarpeisiin.

Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta

Asianajajaliitto ei sinänsä vastusta kaupanvahvistuksen säilyttämistä. Asianajajaliitto katsoo kuitenkin, että ajantasaisen ja kattavan tiedonsaannin turvaaminen sekä muotovaatimusten noudattaminen olisi järjestettävissä myös osapuolia velvoittavalla ja määräaikaan sidotulla raukeamisuhkaisella kaupan ilmoitusmenettelyllä. Ehdotetun säännöksen mukaan kaupanvahvistajan tulisi pidättäytyä luovutuksen vahvistamisesta, jos hänellä on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Asianajajaliitto huomauttaa, että 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 osaltaan korostaa kaupanvahvistajan valintaprosessin laadun merkitystä.

Kiinteistöliiton mukaan nykyistä vastaavan kaupanvahvistuksen säilyttämisellä turvataan tarvittava tiedonsaanti kiinteistönluovutuksista.

Maanmittauslaitoksen mukaan kaupanvahvistuksella on edelleen merkitystä mm. kiinteistönluovutuksia koskevan valvonnan ja tiedonsaannin kannalta. Maanmittauslaitos yhtyy hallituksen esityksessä otettuun kantaan ja sen tueksi esitettyihin perusteluihin.

Professori Matti Niemen mukaan esitetyt muutokset lakiin kaupanvahvistajista ovat perusteltuja.

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry pitää kannatettavana sitä, että esityksessä on päädytty pysyttämään kaupanvahvistusta koskeva vaatimus pitkälti nykyisellään. Lisäksi se pitää perusteltuna 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, jolloin Maanmittauslaitos voi arvioida, onko hakijalla tehtävän edellyttämä riittävä asiantuntemus ja henkilökohtaiset ominaisuudet tehtävän hoitamiseen.

Omakotiliitto kannattaa tarkennuksia.

Rakli katsoo, että kaupanvahvistajista annetun lain täsmentäminen ehdotuksen mukaisesti on perusteltua.

Arvio ja ehdotus: Enemmistö asiantuntijoista kannattaa ehdotusta kaupanvahvistuksen säilyttämisestä. Kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmän toimivuuden varmistamisen lisäksi tätä on esityksessä perusteltu sillä, ettei kaupanvahvistukselle vaihtoehtoisen järjestelmän perustamiseen ole tarkoituksenmukaista käyttää resursseja. Nykyinen kaupanvahvistajajärjestelmä on vakiintunut ja yleisesti tunnettu sekä täyttää riittävän hyvin sille asetetut tarpeet (HE 24/2024 vp, s. 34).

Asiantuntijapalautteessa esitetään kaupanvahvistajan toimesta tapahtuvan pätemättömyysperusteiden valvonnan selventämisen (”selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä”) lieventävän kaupanvahvistajan valvontavelvollisuutta. Käytännössä kaupanvahvistajalla ei kuitenkaan ole edellytyksiä puuttua muihin kuin sellaisiin pätemättömyysperusteisiin, jotka ovat vahvistuksen yhteydessä selvästi havaittavissa. Tältä osin ehdotus vastaa vakiintunutta kaupanvahvistuskäytäntöä. Kaupanvahvistajan tehtävänä säilyisi edelleen luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisuuden tarkastaminen sekä sen varmistaminen, että luovutuskirja on tehty maakaaressa säädetyllä tavalla. Lisäksi kaupanvahvistajan olisi jatkossakin ilmoitettava viipymättä luovutuksen vahvistamisesta Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Erityisesti viimeksi mainituilla tehtävillä ja ilmoitusvelvollisuudella on olennainen merkitys kaupanvahvistajajärjestelmän tavoitteiden toteuttamisen kannalta.

Kaupanvahvistajan määräyksen antamiseen liittyvästä palveluiden saatavuuden arvioinnista luopuminen voi jossakin määrin lisätä hakemusten määrää. Ehdotuksen ei kuitenkaan arvioida johtavan merkittävään muutokseen nykytilasta, jossa kaupanvahvistajarekisteriin on (tammikuussa 2024) ollut merkittynä 2442 Maanmittauslaitoksen hyväksymää kaupanvahvistajaa (vrt. 759 viran puolesta toimivaa kaupanvahvistajaa) ja vuosina 2022-2023 Maanmittauslaitoksen tietoon tulleista kirjallisista kiinteistön luovutuksista noin 91 % oli määräyksen perusteella toimivien kaupanvahvistajien vahvistamia. Esityksessä ehdotetut täsmennykset kaupanvahvistajan määräyksen antamisen perusteisiin tukevat kaupanvahvistajan valintaprosessin laadun kehittämistä asiantuntijapalautteessa esitetyn mukaisesti.

Ei tarvetta muuttaa lakiehdotusta.