

25.4.2024

Eduskunta
Lakivaliokunta

Asia: HE 24/2024 vp

**LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAEIKSI MAAKAAREN,
KAUPANVAHVISTAJISTA ANNETUN LAIN JA HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄSTÄ ANNETUN LAIN
MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta osallistua seurantaryhmän jäsenenä maakaaren ja liitännäislakien kehittämistyöhön.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 23 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lausunto

Kiinteistöliitto lausuu esityksestä siltä osin, kun ehdotuksia voidaan pitää merkityksellisinä jäsenkuntansa näkökulmasta.

Kiinteistöliitto pitää hallituksen esityksessä esitettyä sääntelyehdotusten suuntaa kokonaisuutena arvioiden erittäin hyvänä.

Kiinteistöliitto pitää käsillä olevassa tilanteessa tärkeänä, että kiinteistönkauppaa koskevan lainsäädännön kehitys on maltillista. Kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimusten säilyttäminen on tärkeää. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan nykyistä vastaavan kaupanvahvistuksen säilyttämisellä turvataan tarvittava tiedonsaanti kiinteistönluovutuksista.

Kiinteistöliitto kannattaa kiinteistönkaupan esisopimusta koskevaa sääntelymuutosta ja pitää sitä tärkeänä. Asunto-osakeyhtiöiden ("taloyhtiöiden") maanvuokrasopimuksissa on usein esisopimuksiksi katsottavia osto-optioehtoja, joita ei ole laadittu maakaaren muotovaatimusten mukaisesti. Kiinteistöliitto pitää näin ollen asunto-osakeyhtiöiden kannalta kannatettavana, että esisopimussääntelyä kevennetään hallituksen esityksessä ehdotetun mukaisesti.

25.4.2024

Kiinteistöliitto pitää hallituksen esityksessä ehdotettua kiinteistönkauppaa perustettavan yhtiön lukuun koskevaa sääntelymuutosesitystä asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta tilannetta selkiyttävänä ja erittäin kannatettavana.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä, että panttaamattomuussitoumusten kirjaaminen ehdotetaan rajoitettavaksi koskemaan vain elinkeinonharjoittajia eli esitys ei hallituksen esityksen perustelujen mukaan koskisi taloyhtiöitä. 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 kuitenkin huomiota siihen, että osa esimerkiksi kunnallisten vuokrataloyhteisöjen kiinteistöomistuksista on asunto-osakeyhtiömuotoisia eli myös ”taloyhtiöitä”. Esitetyn panttaamattomuussitoumussääntelyn perusteluja tulisi nähdäksemme tarkentaa siten, että myös esim. asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokrataloyhtiöiden tilanne olisi nimenomaisesti huomioitu.

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

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 puutteellisuudet taloyhtiöiden hallinnanjakosopimuksissa liittyvät siihen, että sopimuksista puuttuu elinkaaren aikaista yhteistoimintaa ja velvoitteita (kuten esimerkiksi kustannustenjakoa) 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. Pidämme tärkeänä ennaltaehkäistä hallinnanjakosopimusten puutteellisuutta.

Kiinteistöliitto kannattaa kirjaamisen menettelyyn ehdotettuja muutoksia. Kirjaamisen menettelyn automatisoinnin kannalta on tärkeää, että automatisoinnilla ratkaistaan sellaisia asioita, joissa kirjaamisratkaisu on asianosaisten tai asianosaisten vaatimuksen mukainen tai muuten sellainen, että sillä voi olla asianosaisten asemaa parantava merkitys.

Sähköisen kirjaamisen menettelyn ja automatisointikehitystyön tulevaisuuden suhteen Kiinteistöliitto esittää vakavan huolensa resurssien riittävyydestä.

25.4.2024

Taloyhtiöiden näkökulmasta huoneistotietojärjestelmä uudistus on ollut erittäin merkittävä uudistus. Kyseiseen uudistukseen on liittynyt erittäin paljon niin teknisiä kuin muihinkin resursseihin liittyviä haasteita. Esimerkiksi omistuskirjausten hitaus ja kirjaamispalvelun ruuhkautuminen ovat käytännössä aiheuttaneet monenlaisia haasteita taloyhtiöiden arjessa. Haasteet ovat liittyneet muun muassa yhtiökokousten läpivientiin ja uuden osakkeenomistajan mahdollisuuksiin osallistua yhtiökokoukseen tai toteuttaa muutostöitä huoneistossa ennen omistajamerkinnän vahvistumista.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että maakaaren mukaisen sähköisen kirjaamisprosessin kehittämiseksi turvataan riittävät resurssit. Myös käyttöönoton aikataulutuksen tulee olla realistinen siten, että järjestelmämuutokset otetaan käyttöön vasta riittävien koekäyttöttestauksen jälkeen.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Minna Anttila
vanhempi lakimies, VT

Jenni Hupli
lakiasiaintoiminnan johtaja, VT