

Lausunto:

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

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää lakivaliokuntaa mahdollisuudesta jättää kirjallinen lausunto asiassa HE 24/2024 vp.

Raklin näkökulmasta on yleisesti positiivista, että lakia on valmisteltu pitkälti oikeusministeriön asettaman, maakaaren muutostarpeita arvioineen työryhmän mietinnön mukaisesti.

Rakli pitää lähtökohtaisesti sähköistä kaupankäyntiä luotettavana ja edistyksellisenä tapana myydä ja ostaa kiinteää omaisuutta. Ehdotetut muutokset nykyiseen lainsäädäntöön ovat perusteltuja. Rakli olisi kuitenkin toivonut, että lakiehdotuksen valmistelun yhteydessä olisi aidosti arvioitu molempia Maakaaren muutostarpeet -työryhmän käsittelemiä vaihtoehtoisia lähestymistapoja sähköisen kaupankäynnin kehittämiseksi. Raklin jäsenkunnan keskeisenä toiveena on, että sähköinen kaupankäyntialusta tukisi mahdollisimman hyvin ammattimaisten kiinteistönomistajaosapuolten laajojen ja monimutkaistenkin asiakirjakokonaisuuksien käsittelyä alustalla sekä mahdollistaisi eriaikaisten valtuutusten ja allekirjoitusten tekemisen.

Alla muita huomioita lakiehdotuksesta:

- Ehdotuksen mukainen kiinteistökaupan esisopimusta koskevan sääntelyn keventäminen on perusteltua.
- Katsomme, että kaupanvahvistajasta annetun lain täsmentäminen ehdotuksen mukaisesti on perusteltua.
- Rakli kannattaa ehdotuksen mukaisesti, että perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistönkauppaa koskevassa säännöksessä otetaan huomioon muut yhteisömuodot ja säätiö, joiden perustamista koskeva sääntely vastaa osakeyhtiölakia.
- Rakli kannattaa hallinnanjakosopimuksia koskevan lainsäädännön kehittämistä ehdotuksen mukaisesti. Hallinnanjakosopimusten sääntely pohjautuu sopimusvapaudelle ja siksi kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaamisoikeudellisten edellytysten selventäminen on riittävä muutos verrattuna nykytilaan.
- Takaisinmyyntivuokraussopimukset ovat hyvin yleisesti markkinassa käytössä, joten Rakli pitää myönteisenä, että niiden olemassaolo koskien kaikkia rakennuksia ja rakennelmia tunnistetaan lain sääntelyn tasolla ehdotuksen mukaisesti.

- Asiavirheen korjaamista koskeva ehdotus (MK 8:1 §) on Raklin näkökulmasta kannatettava, koska se nopeuttaisi ja edistäisi rekisteritiedon luotettavuutta.
- Rakli kannattaa ehdotuksen mukaisesti alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimusta koskevan sääntelyn poistamista edellyttäen, että lainhuuto- ja kiinteistörekisterin luotettavuus säilyy tapauskohtaisen harkinnan avulla.

Miika Kotaniemi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry