



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

LAUSUNTO
14.11.2018

MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖLLE

Asia: Ehdotus maa- ja metsätalousministeriön asetukseksi Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista

Viite: MMM 1694/01.03/2018

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat seitsemän jäsenryhmittymää (Realia Group Oy, Kiinteistömaailma, OP, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi ja SP-Koti Oy), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3300:n. Järjestö edustaa noin 80 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.

Lausuma

KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunta lausuu kohteliaasti seuraavaa:

Muutokset sähköisen kiinteistökaupan maksuihin

Kyseessä oleva asetus on ollut yleensä voimassa aina kaksi vuotta kerrallaan ja uuden asetuksen on tarkoitus astua voimaan 1.1.2019. Nykyisessä asetuksessa ei ole eroteltu paperista ja sähköistä prosessia. Nyt annetussa ehdotuksessa sähköiseen asiointiin liittyviä maksuja on alennettu verrattuna paperiseen prosessiin. KVKL pitää tätä hyvänä asiana ja katsoo, että tämä osaltaan kannustaa sähköiseen menettelyyn kiinteistökaupassa. Pidämme kuitenkin lisäksi tärkeänä, että ansiokkaasti jo parannetun Kiinteistövähdannan palvelun (KVP) kehittämistä jatketaan edelleen aktiivisesti, jotta sähköisten kiinteistökauppojen määrä saataisiin tulevaisuudessa lisääntymään.

Asetusehdotuksen taustalla on ollut hinnoittelun yksinkertaistaminen sekä yhtenäistäminen. KVKL katsoo, että nämä tavoitteet toteutuvat ehdotuksessa pääosin. Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että ehdotukset koskien kokonaisuutta, joka muodostuu kaupanteon kustannuksesta sekä lainhuudatusmaksusta



poikkeavat toisistaan siitä riippuen, tehdäänkö kauppa paperisena vai sähköisessä prosessissa.

Asetusluonnoksen 4 luvun 16 §:n 1 momentin mukaan kaupanvahvistuksesta perittävä palkkio olisi 120 euroa kaupalta tai muulta luovutukselta. Asetusluonnoksen 2 luvun 4 §:n 1 momentin 1-kohdan mukaan lainhuudatusmaksun suuruus olisi 119 euroa. Paperisessa prosessissa kaupanvahvistajan maksu ja lainhuudatusmaksu on näin ollen eriytetty toisistaan nykytilaa vastaavasti.

Asetusluonnoksen 2 luvun 5 §:n 1 momentin 2-kohdan mukaan kiinteistön, sen määräosan tai sen määräalan luovutuskirjan laatiminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä maksaisi 170 euroa luovutukselta. Kun kauppa toteutetaan sähköisenä, pitäisi kokonaishinta (asiointimaksu) siis sisältää sekä kaupanteon sähköisessä palvelussa että lainhuudatusmaksun.

Lisäksi saman pykälän 3 momenttiin on lisätty täsmennys siitä, että sähköisen kaupankäyntijärjestelmän asiointimaksusta vastaisi 2-kohdan mukaisissa tilanteissa luovutuksensaaja. Tästä huolimatta luovuttaja voisi kuitenkin suorittaa asiointimaksun Kiinteistövaihdannan palvelussa sopimuskumppaneiden sopimuksen mukaisesti.

Katsomme, että tavoite hinnoittelun yhtenäistämisestä ja yksinkertaistamisesta ei yllä mainituissa kohdissa toteudu. Vakiintuneen käytännön mukaisesti kaupasta aiheutuvat kulut eli kaupanvahvistajan palkkio on **jaettu maksettavaksi puoliksi ostajan ja myyjän välillä**. Maksu suoritetaan yleensä kaupantekotilaisuudessa puoliksi käteismaksuna. Lainhuudatusmaksu taas jää kokonaan ostajan vastuulle. Kun näiden toimien hinnoittelu on nykyisessä asetuksessa eritelty, on kiinteistönvälittäjän ollut yksinkertaista perustella jaottelu kaupan osapuolille. Mikäli sähköisen prosessin kohdalla hinnoittelua ei jatkossa enää erotella kaupan ja lainhuudatusmaksun osalta, tämä käytännössä toimivaksi todettu käytäntö häiriintyy. Kiinteistönvälittäjän olisi myös haastavampaa perustella maksujen jakautumista myyjän ja ostajan kesken. **Sen vuoksi sähköisen kaupan asiointimaksu sekä lainhuudatusmaksu olisi erotettava toisistaan kuitenkin niin, että asiointimaksu on sähköisessä kaupankäynnissä selkeästi alhaisempi**. Muussa tapauksessa hinnoittelu ohjaa edelleen välittäjiä tekemään kaupan paperisessa prosessissa kaupanvahvistajan läsnäollessa.

Huoneistotietojärjestelmään ja asunto-osakkeisiin liittyvät maksut

Asetuksen 2 luvun 6 ja 7 §:t sisältävät ehdotukset osakehuoneistorekisteriin liittyvistä kirjauksista ja muista merkinnöistä sekä tietopalvelusta perittävistä maksuista. Pykälät liittyvät lakiin huoneistotietojärjestelmästä, jonka on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2019.



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

Koska kyseessä on täysin uusi rekisteri ja asia on edelleen keskeneräinen, on mahdotonta arvioida, mitkä välitysliikkeille aiheutuvat kokonaiskustannukset sähköiseen prosessiin liittyen tulevat olemaan. Joka tapauksessa ainakin osa sähköisen prosessin palveluista tullaan tuottamaan yksityisen sektorin toimesta ja esimerkiksi tämän asetuksen ulkopuolelle jäävistä sähköisten kaupankäyntijärjestelmien käyttökustannuksista ei ole tässä vaiheessa tarkempaa tietoa. Selvää on, että ainakin alkuvaiheessa **välitysliikkeiden kustannukset tulevat asunto-osakkeita koskevissa toimeksiannoissa huoneistotietojärjestelmän myötä lisääntymään.**

Haluammekin nostaa esille, että välitysliikkeen koosta ja organisaatorakenteesta riippumatta sähköisen prosessin kokonaiskustannusten on pysyttävä tulevaisuudessaakin kohtuullisella tasolla eikä hinnoittelu saa karata käsistä. Sähköiseen prosessiin liittyvä liiallinen kustannusrasite on omiaan jarruttamaan sähköiseen maailmaan siirtymistä.

Helsingissä 14. päivänä marraskuuta 2018

Kunnioitavasti,

**Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n
laki- ja lausuntovaliokunta**