

Asia: VN/27926/2021

## Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

### Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

#### 1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

Työryhmän mietinnössä on arvioitu hyvin laajasti maakaaren ja kaupanvahvistajista annetun lain uudistamistarpeita. Ulosottolaitos ottaa lausunnossa kantaa niihin asiakohtiin, joissa on läheisimmin yhtymäkohtia ulosoton toimintaan tai ulosottomenettelyyn.

### Työryhmän ehdotusten vaikutukset

**2. Voitte tässä kommentoida työryhmän mietinnön vaikutusarviota ("3.2 Pääasialliset vaikutukset"). Pyydämme erityisesti lausumaan sellaisista mahdollisista vaikutuksista, joita työryhmän mietinnössä ei ole mielestänne otettu riittävästi huomioon. Voitte myös halutessanne esittää vaikutusarvion laatimista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitanne vaikutuksista.**

-

### Kansainvälinen vertailu

**3. Voitte tässä kommentoida työryhmän mietinnön kansainvälistä vertailua ("4 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot"):**

-

### Kiinteistönkauppa

**4. Kirjallisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä ehdottaa kaupanvahvistajista annetun lain tarkistamista kaupanvahvistajan määräyksen antamisen (KaupVahvL 2.1 §), kaupanvahvistuksen sisällön täsmentämisen (KaupVahvL 3.2 §) sekä kaupanvahvistajan virkavastuun (KaupVahvL 7.1 §) osalta. Arvionne kirjallista kiinteistönkauppaa koskevista sääntelyvaihtoehdoista ja työryhmän ehdotuksista:**

Kaupanvahvistajina toimivien ulosoton virkahenkilöiden tekemien kaupanvahvistusten määrät ovat alhaisia. Kaupanvahvistuksia tehtiin vuonna 2020 40, vuonna 2021 kaupanvahvistuksia oli 12 ja vuonna 2022 kauppoja vahvistettiin 16. Työryhmän mietinnössä todetaan, että määräyksen perusteella toimivien kaupanvahvistajien toiminta ei ole käytännössä toissijaista toimintaa viran

puolesta tapahtuvaan kaupanvahvistukseen nähden kuten kaupanvahvistajista annetun lain tarkoitus on ollut. Ulosoton virkahenkilöt voisivat myös jatkossa toimia kaupanvahvistajina. Ehdotettu muutos on kannatettava, koska se vastaa nykykäytäntöä.

Työryhmän ehdotus selventää myös kaupanvahvistajan toimesta tapahtuvaa luovutuksen pätemättömyysperusteiden valvontaa. Kaupanvahvistajalla on rajalliset mahdollisuudet todentaa sopijapuolen henkilöön liittyviä ilmeisiä pätemättömyysperusteita ja ehdotettu muutosehdotus ”pidättäytyä luovutuksen vahvistamisesta, jos tällä on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä”, on kannatettava.

Mietinnössä ehdotetaan voimassa olevaa säännöstä tarkempaa viittausta rikosoikeudellisen virkavastuun ja vahingonkorvausvastuun soveltamisesta kaupanvahvistajaan tämän hoitaessa julkista hallintotehtävää. Ehdotetut lisäykset eivät muuta ulosoton virkahenkilöiden asemaa mutta ovat välttämättömiä muiden kuin viran puolesta toimivien kaupanvahvistajien osalta.

**5. Sähköisen kiinteistönkaupan osalta työryhmä on arvioinut kahta sääntelyvaihtoehtoa; nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan palvelun kehittämistä ja yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien sallimista. Arvionne sääntelyvaihtoehdoista sekä ehdotuksenne siitä, miten vaihtoehdot tulisi jatkovalmistelussa ottaa huomioon:**

-

**6. Työryhmä ehdottaa, että ilman kiinteistönkaupan muotovaatimuksen noudattamista tehdyssä esisopimuksessa voitaisiin ennalta määrätä kaupan tekemisestä kieltäytymisestä maksettavasta korvauksesta (MK 2:8 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

-

**7. Työryhmän arvion mukaan kiinteistönkaupan varainsiirtoveroon liittyvien kysymysten tarkastelu on tarkoituksenmukaista, kun sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseksi valittavasta sääntelymallista on tieto. Arvionne ja kommenttinne kiinteistönkaupan varainsiirtoveroon liittyvistä menettelyistä ja sääntelystä:**

-

**8 Työryhmä ehdottaa, että perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistönkauppaa koskevassa säännöksessä otettaisiin huomioon muu uudempi yhteisö- ja säätiölainsäädäntö (MK 2:4 §). Arvionne työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta:**

-

**9. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistönkauppaan liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:**

-

Kiinteistöpanntioikeus

10. Työryhmä ehdottaa, että laissa säädettäisiin mahdollisuudesta merkitä elinkeinonharjoittajan antama panttaamattomuussitoumus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 2:11.3 § ja 17:1a §) Arvionne työryhmän tunnistamista sääntelyvaihtoehdoista ja ehdotuksesta (ml. onko mahdollisuuden rajaaminen vain elinkeinonharjoittajan antamiin sitoumuksiin perusteltua):

-

11. Työryhmä ehdottaa maakaaren kiinteistöpanntioikeutta koskevan terminologian muuttamista siten, että laissa luovutaan "sähköinen panttikirja" -ilmaisusta (mm. MK 16:8a § ja 17:2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

12. Työryhmä ehdottaa vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämistä (MK 14:2 § ja 19:1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

13. Tässä voitte kommentoida sellaisia kiinteistöpanntioikeuteen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:

-

## Erityisen oikeuden kirjaaminen

14. Työryhmän ehdotuksen mukaan sähköisen kiinteistönvaihdamman palveluissa tulisi nykyistä laajemmin mahdollistaa myös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekeminen ja kirjaamisasian vireilletulo (MK 9a:14a §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

15. Työryhmä ehdottaa vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista lainhuudatusta koskevan sääntelyn kanssa (MK 4:4.1 § ja 14:11.2-3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

16. Työryhmän ehdotuksen mukaan erityisen oikeuden kirjaus voitaisiin poistaa rekisteristä riittävän selvityksen perusteella (MK 14:15.3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

17. Työryhmä ehdottaa hallinnonjakosopimusta koskevan sääntelyn (MK 14:3 §) täydentämistä kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten osalta. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:

-

18. Työryhmä ehdottaa ns. "sale and lease back" -järjestelyjen sallimista (MK 14:4.1 §). Arvionne työryhmän ehdotusta:

Työryhmä ehdottaa rakennuksen tai laitetta koskevan oikeuden kirjaukseen muutosta. Ehdotuksen mukaan rakennusta tai laitetta ei tarvitsisi jatkossa käyttää elinkeinotoimintaan, eikä kirjaaminen edellyttäisi sitä, että rakennus tai laite on tuotu kiinteistölle vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan syyn perusteella. Erityiset oikeudet huomioidaan ulosottomyynnissä ulosottokaaren 5

luvun mukaisesti. Ehdotetulla kirjaamisoikeuden laajennuksella ei ole vaikutusta ulosottomenettelyyn.

**19. Työryhmä ehdottaa, että rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen olisi mahdollista muussakin kuin elinkeinotoiminnassa (MK 14:4.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

-

**20. Työryhmän mietinnössä on käsitelty kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ns. "salaiseen omistukseen" liittyviä kysymyksiä. Arvionne/ehdotuksenne siitä, tulisiko mietinnössä esitetyjä tai muita keinoja ottaa huomioon maakaaren kehittämisessä:**

-

**21. Tässä voitte kommentoida sellaisia erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyviä kysymyksiä, joita ei ole erikseen otettu huomioon työryhmän mietinnössä tai edellä kysymyksissä:**

-

**Kirjaamismenettelyä koskevia muutostarpeita**

**22. Työryhmä ehdottaa asiavirheen korjaamista koskevan sääntelyn (MK 8:1.1 §) muuttamista siten, ettei asianosaisen suostumusta vaadita, jos virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

-

**23. Työryhmä ehdottaa luovuttavaksi kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta maakaaren sääntelystä (MK 5:2.2-3 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

-

**24. Työryhmä ehdottaa kirjaamisasian vireilletuloa koskevan sääntelyn (MK 6:3.1 §) yhdenmukaistamista osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn osalta. Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

-

**25. Työryhmä ehdottaa maakaareen erityissäännöstä, jolla poikettaisiin hallintolain 53 f §:n mukaisesta automaattisen ratkaisemisen oikeussuojajedellytyksestä eräissä kirjaamisasioissa (MK 6:9a §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

-

**26. Työryhmä ehdottaa, että kirjaamismenettelyssä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksesta (MK 12:1.1 § ja 14:9.2 §). Muutos ehdotetaan otettavaksi huomioon myös kuulutuslainhuutoa koskevassa sääntelyssä (MK 12:3.1 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

-

**27. Työryhmä ehdottaa, että maakaareissa otetaan huomioon julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetusta laista johtuvat muutostarpeet (MK 9a:4.2 §). Arvionne työryhmän ehdotuksesta:**

-

## Muut kommentit

**28. Tässä voitte kommentoida sellaisia työryhmän mietintöön liittyviä seikkoja, joista ei edellä ole tarkempia kysymyksiä:**

-

Toukola Juhani  
Ulosottolaitos

Tammenkoski Riina  
Ulosottolaitos