

# Maakaaren muutostarpeet –seurantaryhmä

## Kokous 1/2023

Aika	7.3.2023 klo 13-15
Paikka	Oikeusministeriö ja Teams
Osallistujat	Markus Tervonen, oikeusministeriö (pj)  Jere Rajalin, maa- ja metsätalousministeriö Sami Varonen, Verohallinto Tanja Tams, Digi- ja väestötietovirasto Hannu Ylänen, Elinkeinoelämän keskusliitto Sampsa Matilainen, Kuntaliitto Raisa Harju, Keskuskauppakamari Jenni Hupli, Suomen Kiinteistöliitto  Juha Terho, Rakennusteollisuus RT Eva Elston-Hämäläinen, Rakli ry Marju Silander, Suomen Omakotiliitto ry Mats Nylund, SLC rf  Kari Niemi, Maanmittauslaitos  Laura Kaivosoja, oikeusministeriö (sihteeri)
Kutsuttuina	Jesse Kosonen, puolustusministeriö Anna Gau, puolustusministeriö
Estynyt	Pekka Timonen, oikeusministeriö Tarik Ahsanullah, Suomen Lakimiesliitto Martti Häkkänen, Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta Leena Kristeri, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry Jaana Junnila, ympäristöministeriö Niina Huotari, valtiovarainministeriö

## 1. Kokouksen avaaminen

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 13:00.

## 2. Työryhmän työn eteneminen ja muut huomioon otettavat hankkeet

Puheenjohtaja esitteli työryhmän toimintaa edellisen seurantaryhmän kokouksen (12/2022) jälkeen. Työryhmä on kokoontunut toimikautensa aikana 16 kertaa. Työryhmä on kuullut edellisen seurantaryhmän kokouksen jälkeen Kiinteistöliittoa, puolustusministeriötä, maa- ja metsätalousministeriötä, Verohallintoa ja Maanmittauslaitosta. Työryhmän käyttöön on saatu erilaisia kiinteistönvaihdantaa ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitoa koskevia taustatietoja ja –selvityksiä.

Työryhmän työn kannalta merkittäviä muita hankkeita ovat ainakin hallinnon automaattista päätöksentekoa koskeva sääntely (HaVM 39/2022 vp., VaVM 45/2022 vp.), kiinteistöjen ulkomaalaisomistusta koskeva puolustusministeriön hanke (toimikausi 28.2.2023 asti) ja HTJ-lainsäädännön täytäntöönpano (erityisesti suostumuksen käyttöönotto kirjaamisen menettelyssä). Näiden hankkeiden eteneminen ja tulokset otetaan huomioon työryhmän jatkotyössä. *Puolustusministeriö* esitteli EU/ETA-alueen ulkopuolista kiinteistöomistusta koskevan selvityksen tuloksia.

*Omakotiliitto* kiitti työryhmää hyvästä työstä ja muiden hankkeiden kattavasta huomioon ottamisesta säännösehdoitusten laadinnassa.

## 3. Sääntelyvaihtoehtojen ja alustavien ehdotusten tarkastelua

### a. Kiinteistön kaupan muotovaatimusten ja lainhuudatuksen kehittäminen

Puheenjohtaja esitteli työryhmän hahmottelemaa mallia kaupan muotovaatimusten ja lainhuudatusmenettelyn kehittämiseksi. Ensimmäinen malli nähtiin mahdollisena lyhyemmän aikavälin tavoitteena kirjallisen (erit. kaupanvahvistusta koskevat ehdotukset) ja sähköisen kaupan (erit. KVP:n kehittäminen) sääntelyn kannalta. Toinen pidemmälle menevä malli tarkoittaisi pidemmälle menevää sähköisen kiinteistökaupan edistämistä siten, että kauppa voitaisiin tehdä yksityisissä kaupankäyntijärjestelmissä ja lainhuuto myöntää automaattisesti. Vaihtoehtoon kuuluu myös MK 9 a luvun sääntelyn kattava uudistaminen.

Seurantaryhmässä kannatettiin työryhmän lähestymistapaa, jossa on otettu huomioon kaksi vaihtoehtoa sääntelymallia ja tarkastellaan mahdollisuuksia sääntelyn vaiheittaiseen kehittämiseen. *Kiinteistöliiton* mukaan työryhmän työ on jäsentynyt hyvin ja vaihtoehtojen sääntelymallien vertailu on tarpeen. *Kiinteistöliitto* kannattaa ensi vaiheessa etenemistä työryhmän rajatumpien ehdotusten pohjalta. *Omakotiliitto* katsoi vaiheistuksen olevan hyvä tapa kaikkien käynnissä olevien muiden hankkeiden ja niiden vaikutusten arvioinnin kannalta. *Maa- ja metsätalousministeriö* piti tärkeänä molempien sääntelyvaihtoehtojen arviointia mahdollisimman kattavasti ja kannatti pidemmällä aikavälillä työryhmän esitystä yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimisesta ja MK 9 a luvun sääntelyn perusteellisesta uudistamisesta.

### b. KVP:n kehittäminen

Puheenjohtaja esitteli työryhmän käsittelemiä ehdotuksia nykyisen sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun ja MK 9 a luvun kehittämiseksi. *Maa- ja metsätalousministeriö* painotti KVP:n kehittämisen suhteen kustannus-hyötyanalyysin tärkeyttä ja

vaikuttavuusarvioinnin kytkemistä osaksi työryhmän tunnistamia kehittämisehdotuksia. Maanmittauslaitos on toimittanut aiemmin työryhmätyön aikana arvioita KVP:n kustannusrakenteesta ja kehittämismahdollisuuksista. Maanmittauslaitos on painottanut elinkaarikustannusten huomioon ottamisen tärkeyttä, sillä KVP:n kehittämiseen käytetyt investoinnit eivät ole olleet tuottavia järjestelmän vähäisen käytön johdosta.

*Omakotiliitto* piti tärkeänä varmistaa, että sähköisen kiinteistön kaupan palveluja on jatkuvasti saatavilla ja ne toimivat tehokkaasti myös mahdollisen siirtymäkauden aikana.

### **c. Lainhuudon automatisointi**

Puheenjohtaja totesi lainhuudon automatisoinnin olevan pitkän aikavälin tavoite rutiiniluonteisessa massavaihdannassa. Tavoitteen kannalta tärkeää on, että hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevasta sääntelystä johtuvat vaatimukset otetaan huomioon (MK erityislainsäädäntönä). Seurantaryhmän jäsenillä ei ollut kommentteja automaattista päätöksentekoa koskeviin ehdotuksiin.

### **d. Varainsiirtoveron maksun valvonta**

Puheenjohtaja totesi, ettei työryhmän toimeksianto kata valtiovarainministeriön toimialaan kuuluvan verolainsäädännön muuttamista. Nykymuotoisen varainsiirtoveron maksun valvonta lainhuudatusmenettelyssä on arvioitu olevan Verohallinnon mukaan tehokas verokertymän vahvistaja, mutta Maanmittauslaitoksen mukaan vaivalloinen toteutettava. *Verohallinto* näki sähköisten toimintatapojen kehityksen mahdollistavan pidemmällä aikavälillä myös verovalvonnan kehittämisen. Tässä yhteydessä ei *Verohallinnon* mukaan tule tarkastella pelkästään verovalvontaa, vaan laajemmin verotuksen liittämistä luontevasti osaksi kiinteistöjen vaihdantaprosessia.

### **e. Muita ehdotuksia**

#### *Hallinnanjakosopimuksia koskevan sääntelyn täydentäminen*

Työryhmä ehdottaa maakaareen lisättäväksi tarkempaa sääntelyä hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeudellisiin edellytyksiin liittyen. Tarkemmalle sopimusoikeudelliselle sääntelylle ei ole katsottu olevan tarvetta sopimusten vaihtelevien käyttötarkoitusten vuoksi.

*Kiinteistöliitto* katsoi, että hallinnanjakosopimuksia koskevat sääntelyehdotukset ovat jäsentyneet hyvään suuntaan. Hallinnanjakosopimukset koettiin tärkeiksi työkaluksi yhdyskuntarakenteen tiivistyessä ja sääntelyn ajantasaisista kannatettiin. *Omakotiliitto* kannatti sääntelyehdotuksia ja katsoi, että selkeyttämiselle on selkeä tarve sekä sääntelyn ajantasaisuuden että yksityisten kiinteistönomistajien suojan kannalta.

#### *Ainesosat ja tarpeisto*

Työryhmätyössä on MK soveltamiskäytännön pohjalta ilmennyt tarpeita kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja laitteiden omistusoikeuden hajauttamiseksi. Työryhmä pitää perusteltuna, että maakaareen lisättäisiin mahdollisuus kirjata kiinteistön käyttötarkoitusta palveleva rakennus kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle kuuluvaksi myös muussa kuin elinkeinotoiminnassa ja täten suojata myös yksityishenkilöitä. Seurantaryhmällä ei ollut kommentteja ehdotukseen.

Lisäksi työryhmän näkemyksen mukaan ns. "sale and lease back" –järjestelyiden salliminen tulisi sallia siten, ettei kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai

laitetta koskevan kolmannen oikeuden kirjaaminen edellyttä, että esine on alun perin rakennettu tai tuotu kiinteistölle sopimuksen perusteella. Seurantaryhmällä ei ollut kommentteja ehdotukseen.

#### *Negative pledge*

MK soveltamiskäytännössä on ilmennyt tarve mahdollistaa kirjaamismenettelyssä vallintarajoituksen huomioon otettavan panttaamattomuussitoumuksen rekisteröinti. Työryhmän arvion mukaan nykyisin sallittujen panttaamattomuussitoumusten julkivarmistukseen ja sivullissitovuuteen liittyy epäselvyyksiä. Työryhmä kannattaa panttaamattomuussitoumusten käyttöalan laajentamista sekä mahdollisuutta merkitä tällainen vallintarajoitus rekisteriin. Seurantaryhmällä ei ollut kommentteja ehdotukseen.

#### *Kirjaamisasian vireilletulohetki*

Työryhmän ehdottaa kirjaamisasian vireilletulohetken yhdenmukaistamista osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn kanssa. Sähköisten hakemusten vireille tulon osalta luovuttaisiin nykyisestä päiväperiaatteesta ja siirryttäisiin hakemuksen tosiasiallisen/tarkemman vireilletuloajankohdan arviointiin. Paperisen hakemuksen vireilletuloa arvioitaisiin edelleen päiväperiaatteen mukaan. Seurantaryhmällä ei ollut kommentteja ehdotukseen.

#### *Rekisterimerkinnän korjaaminen*

Työryhmä ehdottaa, ettei asiavirheen korjaaminen edellytä suostumusta, kun virhe on selvä ja aiheutunut asianomaisen omasta menettelystä. Seurantaryhmällä ei ollut kommentteja ehdotukseen.

### **4. Muut asiat, työn jatko, seuraava kokous**

Puheenjohtaja kiitti seurantaryhmän jäseniä kommentteista, jotka otetaan huomioon työryhmän jatkotyössä. Niitä osin kuin työryhmän ehdotuksiin ei tullut kommentteja, puheenjohtaja esitti valmistelun jatkamista työryhmän ehdotusten perusteella. Seurantaryhmän jäsenillä ei ollut huomauttamista esitykseen.

EK kiitti hyvästä työstä ja varsinkin asiallisista uudistus- ja muutosehdotuksista, joiden avulla prosessien arvioitiin tulevan sujuvimmiksi ja tehokkaimmiksi. EK:n mukaan on tärkeää, että uudistuksia saadaan vietyä eteenpäin.

Työryhmän ja seurantaryhmän toimikautta on jatkettu 31.5.2023 asti. Seurantaryhmän seuraava kokous on 8.5.2023 klo 10-12.

### **5. Kokouksen päättäminen**

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14.58.