

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

Johdanto

Kiinteistöjen omistuksella, vaihdannalla ja kiinteistöihin liittyvillä oikeussuhteilla on huomattava yhteiskunnallinen merkitys. Kiinteistöomaisuutta koskevien yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden sääntelyn kannalta keskeinen säädös on vuoden 1997 alusta voimaan tullut maakaari. Maakaarta on sen voimassaolon aikana muutettu joitakin kertoja. Kiinteistönomistukseen liittyvät olosuhteet ovat lain voimassaolon aikana yhteiskunnan muuttuessa osin olennaisesti muuttuneet.

Oikeusministeriön asettama työryhmä on arvioinut maakaaren toimivuutta ja muutostarpeita. Työryhmä on erityisesti arvioinut sähköisen kiinteistökaupan sääntelyn kehittämistä, jonka osalta työryhmän mietinnössä esitetään kaksi vaihtoehtoa sääntelyn kehittämiseksi. Työryhmän mietinnössä ehdotetaan uudistettavaksi myös erityisen oikeuden kirjaamista, kiinteistöpanntioikeutta ja kirjaamisenettelyä koskevia säännöksiä.

Tausta

Oikeusministeriön asetti 26.4.2022 työryhmän arvioimaan maakaaren muutostarpeita ja valmistelemaan tarvittavia lainmuutoksia. Työryhmän tuli ottaa huomioon maakaaren voimaantulon ja osittaisuudistusten jälkeiset kiinteistönomistuksen ja -vaihdannan olosuhteiden muutokset, kuten sähköisen asioinnin yleistyminen. Työryhmän toimeksiantoan kuului myös muiden sen tarpeellisenä pitämien ehdotusten tekeminen maakaaren sääntelyn selventämiseksi sekä kiinteistönvaihdannan ja -kirjaamisen toimintamahdollisuuksien lisäämiseksi. Työryhmän lisäksi asetettiin seurantaryhmä, jonka tehtävänä oli seurata ja arvioida työryhmän työtä säännöllisesti.

Työryhmän ja seurantaryhmän toimikausi päättyi 31.5.2023. Työryhmän mietintö on laadittu hallituksen esityksen muotoon.

Tavoitteet

Sähköistä kiinteistökauppaa koskevien työryhmän ehdotusten tarkoituksena on lisätä vähäiseksi jäänyttä sähköisen kaupankäynnin määrää. Sähköisen kaupankäynnin kehittämisen arvioidaan helpottavan kiinteistökaupan tekemistä sekä lainhuudon myöntämistä kaupalle. Sääntelyn ajantasaistamisella erityisen oikeuden kirjaamisen, kiinteistöpanntioikeuden sekä kirjaamisenettelyn osalta pyritään lisäämään toimintamahdollisuuksia ja sujuvoittamaan kiinteistöjen vaihdantaa hallitulla tavalla.

Vastausohjeet vastaanottajille

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön. Lausuntopalautteen käsittelyn helpottamiseksi lausunnossa pyydetään noudattamaan työryhmän ehdotusten mukaista jäsentelyä (ks. alla). Kaikkiin palvelussa oleviin kysymyksiin ei tarvitse vastata. Lausuntoa ei jätetä erikseen sähköpostitse tai postitse.

Myös muut kuin alla "Jakelu"-kohdassa mainitut voivat antaa lausunnon. Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin. Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet -> Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om@gov.fi.

Aikataulu

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään 31.8.2023.

Valmistelijat

Lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen p. 02951 50558
Erytysisiantuntija Laura Kaivosoja p. 02951 50096
(etunimi.sukunimi@gov.fi)

Linkit

<https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=OM056:00/2021> - Maakaaren muutostarpeet - hankesivu

Liitteet:

[Maakaaren muutostarpeet - työryhmän mietintö.pdf](#)

[Tiivistelmä ja lakiehdotukset 05062023 SV.pdf](#)

Jakelu:

Aalto yliopisto, Rakennetun ympäristön laitos
Alma Talent Oy
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA
Business Finland
Digi- ja väestötietovirasto
Digitaalinen asuntokauppa DIAS
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Elinkeinoelämän keskusliitto

Etelä-Suomen aluehallintovirasto
Finanssiala
Finanssivalvonta
FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta
Finnvera Oyj
Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
Itä-Suomen aluehallintovirasto
Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos
Juristiliitto
Karoliina Helle
Keskuskauppakamari
Keva
Kiinteistöväilyalan Keskusliitto
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry
Korkein hallinto-oikeus
Korkein oikeus
Kuluttajaliitto
Lapin aluehallintovirasto
Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta
Lounais-Suomen aluehallintovirasto
Länsi-Suomen aluehallintovirasto
Maa- ja metsätalousministeriö
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry
Maanmittausinsinöörien Liitto ry
Maanmittauslaitos
Maanomistajain Liitto ry
Metsähallitus
Ohjelmisto- ja e-business ry
Patentti- ja rekisterihallitus
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Puolustusministeriö
Rakennusteollisuus RT
RAKLI ry
Senaatti-kiinteistöt
Sisäministeriö
Suomen Asiakastieto Oy
Suomen Asianajajaliitto
Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kiinteistöväilyttäjät ry
Suomen Kuntaliitto
Suomen Omakotiliitto ry
Suomen tuomariliitto ry
Suomen Tuulivoimayhdistys ry
Suomen Vuokranantajat ry
Suomen Yrittäjät
Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf
TELA ry
Tietosuojavaltuutetun toimisto

Tietoyhteiskunnan kehittämiskeskus TIEKE ry
Tuomioistuinvirasto
Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
Työ- ja elinkeinoministeriö
Ulosottolaitos
Valtiovarainministeriö
Verohallinto
Ympäristöministeriö

Yleiset huomiot työryhmämietinnöstä

1. Voitte tässä lausua yleisesti työryhmän mietinnöstä ja muutosehdotuksista:

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 laativista tukevia lisätietoja tai muita omia arvioitane 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:

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 kiinteistönvaihdannan palveluissa tulisi nykyistä laajemmin mahdollistaa myös erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekeminen ja kirjaamisiasian 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:

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 esitetyt 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 kirjaamiasian 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 maakaassa 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:

Leinonen Antti
Oikeusministeriö

Tervonen Markus
Oikeusministeriö