

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Pöytäkirja

12.5.2023

Maakaaren muutostarpeet –työryhmä  
Kokous 9/2023

Aika 9.5.2023 klo 13-15

Paikka nh. Maakaari ja Teams

Läsnä *Puheenjohtaja*  
lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö

*Jäsenet*

päälakimies Tiina Aho, Suomen Kiinteistönvälittäjät  
vastuualuepäällikkö Kari Niemi, Maanmittauslaitos  
asianajaja Petri Keskitalo, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto  
professori Matti Ilmari Niemi, Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos  
asianajaja Saara Paronen, Suomen Asianajajaliitto

*Sihteeristö*

erityisasiantuntija Laura Kaivosoja, oikeusministeriö

Poissa johtava lakimies Antti Laitila, Finanssiala ry

**Postiosoite**  
**Postadress**

Oikeusministeriö  
PL 25  
FI-00023 Valtioneuvosto  
Finland

**Käyntiosoite**  
**Besöksadress**

Eteläesplanadi 10  
00130 Helsinki  
Finland

**Puhelin**  
**Telefon**

0295 16001  
Internat.  
+358 295 16001

**Faksi**  
**Fax**

09 160 67730  
Internat.  
+358 9 160 67730

**S-posti, internet**  
**E-post, internet**

kirjaamo.om@gov.fi  
www.oikeusministerio.fi  
www.justitieministeriet.fi

**1. Kokouksen avaaminen**

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 13:00.

**2. Seurantaryhmän kokouksen palaute**

Välitettiin työryhmälle tiedoksi seurantaryhmältä 8.5.2023 kokouksessa saatu palaute työryhmätyön edistymisestä ja esitetyistä säännösehdotuksista.

**3. Esisopimuksen muotovaatimus**

Jatkettiin esisopimuksen muotovaatimuksen käsittelyä. Maakaaren 2 luvun 7 § sisältää säännökset kiinteistön kaupan esisopimuksen muodosta, voimassaoloajasta, sisällöstä ja sitovuudesta. Säännös soveltuu kaikkiin kiinteän omaisuuden luovutusoikeustoimiin (MK 1:2 § ja 4:1–3 §) ja sitä täydentää muotomääräyksen vastaisesta esisopimuksesta vetäytymistä koskeva MK 2:8 §:n korvaussäännös.

Työryhmälle on esitetty, että maakaaren sääntelyssä olisi perusteltua luopua määrämuotoisen, kaupanvahvistajan vahvistaman esisopimuksen vaatimisesta sitovuuden edellytyksenä siten, että vapaamuotoinen sopimus kiinteistökaupan tekemisestä olisi osapuolia sitova. Menettelyn on arvioitu yhdenmukaistavan menettelyä asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden tarjousmenettelyn kanssa.

**4. KV-vertailu**

Työryhmämietintöön on laadittu liitteeksi kansainvälinen vertailu pohjoismaiseen kiinteistönvaihdantaan liittyen. Vertailua on pohjoismaiden lisäksi täydennetty Iso-Britannian sähköistä kiinteistönvaihdantaa koskevalla kuvauksella. Vertailu täydentää voimassa olevan maakaaren esitöihin sisältyvää vertailua eri maiden kiinteistötietojärjestelmiin liittyen.

**5. Muut asiat**

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14:46

Seuraava työryhmän kokous on 22.5.2023.