

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Pöytäkirja

3.11.2022

Maakaaren muutostarpeet –työryhmä Kokous 9/2022

Aika 2.11.2022 klo 14-16

Paikka Oikeusministeriö ja Teams

Läsnä *Puheenjohtaja*
lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö

Jäsenet

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

Kutsuttuina

Rikhard Sjöberg, Kiinteistömaailma
Eero Talonen, DIAS
Hannakaisa Heinonen, DIAS
Pauliina Heikkilä, Maanmittauslaitos
Timo Sallinen, Maanmittauslaitos
Johanna Pölönen, Nordea
Johanna Malkki, OP Ryhmä
Pia Vesala, Danske Bank
Sari Vanhala, OP Koti
Ville Eriksson, Helmi-kiinteistönvälitysjärjestelmä
Aki Ruohomäki, Helmi-kiinteistönvälitysjärjestelmä
Saara Murtovaara, Bo LKV
Reetta Virtanen, Alma Media

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

Sihteeri

erityisasiantuntija Laura Kaivosoja, oikeusministeriö

Poissa Miika Isoranta, Linear
Victor Gallen, Linear

1. Kokouksen avaaminen

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14:00.

2. MK-hankkeen taustoitus ja kuulemisen tarkoitus

Kokoukseen kutsuttuina työryhmän jäsenten lisäksi olivat DIAS:in, pankkien, Maanmittauslaitoksen, välittäjien ja järjestelmätoimittajien edustajia.

Puheenjohtaja esitteli maakaaren muutostarpeet -hanketta ja hankkeen taustaa. Kokouksessa käsiteltiin mm. sähköistä kiinteistökauppaa ja maakaaren muutostarpeet -arviomuistiosta saadun lausuntopalautteen perusteella esitettyjä syitä sähköisen kiinteistökaupankäynnin vähyyteen liittyen. Tällaisina syinä mainittiin muun muassa toimijoiden halu tehdä kaikki kauppaan liittyvät toimet yhdessä järjestelmässä, koettu vaihdantatoimien vastavuoroisuuden puute, uusien toimintatapojen käyttöönoton hitaus ja kankeus, koettu luottamuksen puute järjestelmään ja järjestelmän ominaisuudet.

3. Sähköisen kiinteistökaupan prosessi

DIAS :in edustajat esittelivät DIAS-kaupankäyntialustaa. Alkujaan asunto-osakkeiden vaihdantaa varten luotu DIAS laajentui helmikuussa 2022 myös kiinteistökauppojen puolelle. DIAS-kiinteistökaupan tarkoituksena on ollut muodostaa kaupan kaikkien osapuolten kannalta yhtenäinen ja ennakoitava prosessi. DIAS-kiinteistökaupan kehittämisessä on tehty yhteistyötä niin välittäjien, pankkien, välitysjärjestelmäkehittäjien kuin Maanmittauslaitoksen asiantuntijoiden kanssa. DIAS-kiinteistökaupan järjestelmä täydentää Maanmittauslaitoksen sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun toiminnallisuuksia siten, että kaikki kauppaprosessiin liittyvät toimet voidaan hoitaa sähköisesti.

Keskustelua käytiin rajapintapalvelun ja lainsäädännön yhteen toimivuudesta sekä olemassa olevista kehitystarpeista. Kokouksessa todettiin, että sähköisessä kiinteistökaupassa Kiinteistönvaihdannan palvelun välityksellä on paljon hyvää, mutta käyttäjien näkökulmasta löytyy myös kehitettävää. Esitettiin, että sähköisen kiinteistökaupan toteuttamiseksi saatavilla olevien perustietojen heikko laatu estää kaupankäyntiin liittyvien prosessien automaation. Lisäksi katsottiin, että viranomaismaksut ja usean sopimuksen tarve vaikeuttavat automatisoitujen kiinteistökauppajärjestelmien toteuttamista.

DIAS:n esittämä sähköisen kiinteistökaupan ideaalimalli eroaa edellä mainittujen viranomaistiedon hyödyntämiseen liittyvien tarpeiden lisäksi nykyisestä KVP:hen perustuvasta toteutustavasta siten, että ideaalimallissa myyjä ja ostaja voisivat

hyväksyä kaupan DIAS:n palvelussa KVP:n sijaan (vrt. MK 9 a luvun 1.1 ja 9.2 §). DIAS:n mukaan tällainen mahdollisuus helpottaisi myyjän ja ostajan asiointia, eikä ”palvelupolku katkeaisi” siirryttäessä järjestelmästä toiseen.

Kuulemisessa kävi ilmi, että DIAS:n ohella Maanmittauslaitoksen rajapintoja käyttää lisäksi kaksi muuta toimijaa.

4. Muita sähköisen kiinteistökaupan kehitysehdotuksia

Puheenjohtajan johdolla käsiteltiin mahdollisuutta kiinteistön kaupan tekemiseen yksityisessä kaupankäyntijärjestelmässä, lainhuudon myöntämisen automatisointia ja rakenteisia asiakirjoja automatisoinnin pohjana sekä automaattista ratkaisua suostumuksen perusteella. Muina sähköisen kaupankäynti- ja asiointijärjestelmän kehittämistarpeina käsiteltiin valtuutusten sääntely ja edustamisoikeuden käyttö, luovutuskirjojen luonnosten laatiminen järjestelmässä, järjestelmän suorittamien tarkastusten uudelleenarviointi sekä ostajan ja myyjän allekirjoitusten täsmäyttäminen.

5. Seuraava kokous

Seuraava työryhmän kokous on 16.11.2022.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16:03.