

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Pöytäkirja

13.1.2023

Maakaaren muutostarpeet –työryhmä Kokous 1/2023

Aika 12.1.2023 klo 13-15

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

Sihteeristö

erityisasiantuntija Laura Kaivosoja, oikeusministeriö

Poissa professori Matti Ilmari Niemi, Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos

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. Muotovaatimukset ja lainhuudatus

Työryhmässä keskusteltiin kiinteistönkaupan muotovaatimuksen ja lainhuudatusmenettelyn kehittämistä. MK kirjallisen kaupan muotovaatimukset koskevat kaupan kirjallista muotoa, kauppakirjan allekirjoittamista, kaupanvahvistajan myötävaikutusta sekä kauppakirjan vähimmäissisältöä. Näillä vaatimuksilla on keskeinen merkitys mm. kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmän kannalta.

Nykyisen kirjallisen kaupan muotovaatimukset eivät työryhmälle esitetyn mukaan ole kaikilta osin perusteltuja ja esitetty koskee erityisesti kaupanvahvistuksen merkitystä osapuolten tahdonmuodostuksen suojaamisen, kaupan aineellisesta sisällöstä sopimisen selkeyden, todistelun ja pätemättömyysperusteiden vähentämisen kannalta. Työryhmä on tunnistanut ja arvioinut kahta sääntelyvaihtoehtoa.

Sähköisen kiinteistönkaupan osalta muotovaatimuksena on samansisältöisen kauppakirjan hyväksyminen kirjaamisviranomaisen pitämässä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä (KVP) luotettavasti tunnistettujen käyttäjien toimesta. Sähköisen kaupankäynnin osuus on jäänyt vähäiseksi ja viime vuosien hienoisesta noususta huolimatta sähköisen kaupankäynnin määrä alittaa olennaisesti mm. sääntelyn valmistelun aikaan esitetyt arviot. Vähäisestä sähköisen kaupankäynnin määrästä seuraa, ettei digitalisoinnin hyötyjä kaikkien vaihdantaan osallistuvien kannalta saada täysimääräisesti hyödynnettyä. Työryhmä on tunnistanut ja arvioinut kahta sääntelyvaihtoehtoa, jotka eivät ole toisensa poissulkevia.

3. Negative pledge

Kiinteistön omistajan oikeuksiin kuuluu laaja valta käyttää ja määrätä kiinteistöstä parhaaksi katsomallaan tavalla. Omistajan määräysvaltaan kuuluu kiinteistön luovuttamisen lisäksi mm. oikeus kiinnittää ja pantata kiinteistö sekä oikeus perustaa kiinteistöön erityisiä oikeuksia. Mainittuja kiinteistön omistajalle normaalisti kuuluvia oikeuksia on pidetty sikäli merkittävänä, että laissa on erikseen kielletty kiinteistön kaupan ehdot, jotka rajoittavat ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä (MK 2:11.1. §:n 2 kohta). Ehtokielto ei ole poikkeukseton.

MK 2:11.1 §:n 2 momentin ehtokieltoa on pidetty ankarana sopimusvapauden rajoituksena. Maakaaren uudistamisen yhteydessä on esitetty harkittavaksi, olisiko luotonsaannin edellytyksiä ja vakuudenhaltijan asemaa syytä vahvistaa mahdollistamalla panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen kiinteistön tai laitoksen omistajan ja vakuudenhaltijan yhteisestä hakemuksesta ja sanotun kaltaisen merkinnän poistaminen vain vakuudenhaltijan suostumuksin. Työryhmä jatkaa aiheen jatkotyöstämistä sääntelyvaihtoehtojen kesken kirjallisessa menettelyssä.

4. Sale and lease back

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan tietyin edellytyksin kirjata elinkeino toiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa

rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus.

On esitetty, että käytännön liiketoiminnassa olisi tärkeää mahdollistaa myös sale and lease back -sopimusten kirjaaminen, sillä sopimukset ovat pitkäkestoisia rahoitusjärjestelyjä, joiden aikana rahoittajalle on tärkeää turvata asemansa suhteessa kiinteistönomistajan velkoihin. Muistion pohjalta työryhmässä käytyä keskustelua eri sääntelyvaihtoehdoista jatketaan kirjallisesti työryhmätyön edetessä.

5. Rakennuksen luovuttaminen käyttöoikeuteen kuuluvaksi

Keskusteltiin sääntelyvaihtoehdoista rakennuksen luovuttamisesta käyttöoikeuteen kuuluvaksi elinkeinotoiminnassa sekä yksityisten välisissä luovutuksissa, jossa kiinteistön (ja sillä sijaitsevan rakennuksen) luovuttaminen on rahoituksen järjestämiseksi toteutettava vaiheittain. Työryhmä jatkaa aiheen jatkotyöstämistä sääntelyvaihtoehtojen kesken kirjallisessa menettelyssä.

6. Muuta

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15:00.

Seuraava työryhmän kokous on 25.1.2023.