

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Pöytäkirja

16.12.2022

Maakaaren muutostarpeet –työryhmä Kokous 12/2022

Aika 13.12.2022 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
professori Matti Ilmari Niemi, Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos

Sihteeristö

erityisasiantuntija Laura Kaivosoja, oikeusministeriö

Kutsuttuina

Laura Mäkimarttunen, Maanmittauslaitos
Sami Varonen, Verohallinto
Atro Andersson, valtiovarainministeriö
Jukka Vanhanen, valtiovarainministeriö

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. Lainhuudatusmenettely ja varainsiirtoverotus

Työryhmän kuultavina lainhuudatusmenettelyn ja varainsiirtoverotuksen nykytilan arviointiin sekä kehitystarpeisiin liittyen osallistuivat kutsuttuina Laura Mäkimarttunen Maanmittauslaitokselta, Sami Varonen Verohallinnosta sekä Jukka Vanhanen ja Atro Andersson valtiovarainministeriöstä.

Maakaaren muutostarpeet –arviomuistiossa sekä siitä saadussa lausuntopalautteessa on tunnistettu seikkoja, joilla on merkitystä sähköisen kiinteistökaupan edistämisen ja sitä seuraavan kirjaamistoimen automatisoinnin ja ajantasaistamisen kannalta. Keskustelua käytiin muun muassa verokertymään, varainsiirtoa valvovaan viranomaiseen sekä prosessien sujuvoittamiseen liittyen.

Varainsiirtoverotusmenettelyn kehittämisehdotusten todettiin olevan olennaisesti yhteydessä kiinteistön kaupan muutovaatimukseen ja sen kehittämiseen. Maakaaren muutostarpeet –työryhmä on tunnistanut kaupan muutovaatimukseen liittyviä sääntelyvaihtoehtoisia malleja. Keskeistä sääntelyvaihtoehtojen vertailulle ja samalla varainsiirtoveromenettelyn kehittämiseksi on se, miten hyvin tunnistetut sääntelymallit edistävät sähköisen kiinteistökaupan kehittämistä sekä tavoitetta reaaliaikaiseen ja automaattiseen lainhuudon myöntämiseen.

Jatkoarvioinnissa tulee ottaa huomioon, minkälaiset mahdollisuudet veron suorittamiselle ja valvonnalle nykyiset ja edelleen kehittyvät sähköiset kiinteistönvaihdannan asiointitavat ja tietojärjestelmät tarjoavat. Yhteiseksi tavoitteeksi arvioitiin, että varainsiirtoveron suorittamisen ja valvonnan tulisi olla luonteva osa kiinteistökaupan prosessia.

3. MK 9a luvun muutosehdotukset

Käsiteltiin sähköisiä asiointijärjestelmiä ja niiden käyttämistä koskevia muutos- ja kehittämisehdotuksia. MK 9a luvun muutostarpeita on käsitelty syksyllä aiemmin työryhmän kokouksessa.

Työryhmässä keskusteltiin valtuutusten sääntelystä ja edustamisoikeuden käytöstä, luovutuskirjojen luonnosten laatimisesta järjestelmässä, järjestelmän suorittamien tarkastusten uudelleenarvioinnista, ostajan ja myyjän hyväksymisen järjestyksen täsmentämisestä sekä erityisen oikeuden perustamisesta, muuttamisesta ja siirtämisestä.

Todettiin, että MK 9 a luvun sähköistä asiointijärjestelmää ja kiinteistön kauppaa koskevien säännösten muutoksilla pyritään parantamaan yleisesti järjestelmän käytettävyyttä kaikkien osapuolten kannalta siten, että kiinteistön luovutus voitaisiin nykyistä useammin ja joustavammin toteuttaa järjestelmässä.

Aiheen käsittelyä jatketaan tulevilla työryhmän kokouksissa eri säännösvaihtoehtojen pohjalta.

4. Rekisterimerkinnän korjaaminen

Keskusteltiin rekisterimerkinnän korjaamisesta. Kirjaamisasian ratkaisun todettiin voivan olla eri syistä virheellinen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden vuoksi rekisteriin merkityn ratkaisun virheet on voitava korjata nopeasti. Virheellinen ratkaisu on mahdollista muuttaa tai virhe korjata joko varsinaisessa muutoksenhaussa tai kirjaamisviranomaisen suorittamana itseoikaisuna. Mahdollisuus virheen korjaamiseen itseoikaisuna koskee kaikkia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäviä merkintöjä. Maakaari sisältää erityissäännökset asia- ja teknisten virheiden korjaamisen perusteista ja korjaamismenettelystä. Maakaaren soveltaminen menee erityislakina hallintolain virheen korjaamista koskevien yleisten säännösten edelle.

Rekisterimerkinnän korjaamiseen liittyvien muutosehdotusten käsittelyä jatketaan seuraavissa kokouksissa.

5. Muuta

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15:00.

Seuraava työryhmän kokous on 12.1.2023.