

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Pöytäkirja

5.12.2022

Maakaaren muutostarpeet –työryhmä Kokous 11/2022

Aika 30.11.2022 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

Sihteeristö

erityisasiantuntija Laura Kaivosoja, oikeusministeriö

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 14:00.

2. Seurantaryhmän kokous 25.11.2022

Keskusteltiin seurantaryhmän kokouksesta ja siellä käsitellyistä asioista. Todettiin, että työryhmän ja seurantaryhmän välinen yhteydenpito on tärkeää ja seurantaryhmän palautteet otetaan huomioon työryhmän työssä. Seurantaryhmän kokouspöytäkirja on luettavissa kokonaisuudessaan [täältä](#).

Seuraavan seurantaryhmän kokous on helmi-maaliskuussa 2023.

3. Kirjallisen kaupan muotovaatimukset

Käsiteltiin kirjallisen kaupan muotovaatimuksia ja työryhmässä hahmoteltuja sääntelyvaihtoehtoja. Todettiin, että kiinteistön saantojen muoto- ja aineellisoikeudellisten vaatimusten tarkastus tapahtuu lainhuudatuksen yhteydessä.

Oikeuskirjallisuudessa on reaalisten argumenttien pohjalta lähestytty muotovaatimusta painottaen omistussuhteiden selkeyttä ja pysyvyyttä. Tällöin korostuu MK:n taustalla oleva ajatus omistussuhteiden selvyydestä ja vakaudesta ja muotovaatimusten etujen voidaan katsoa palvelevan paitsi yleistä etua myös yksittäisiä sopijapuolia niiden edistäessä sekä omistussuhteiden pysyvyyttä että reilun vaihdannan perusedellytysten toteutumista. Omistussuhteiden selkeyden ja pysyvyyden vaatimusten painottaminen kiinteistöjen vaihdannassa on perinteisesti perustunut maaomaisuuden erityisasemaan. Toisaalta on korostettu, että tilanteita voidaan punnita eri tavoin eri näkökulmista ja myös ottamalla huomioon eri näkökohdat, mitä yksinomainen vetoaminen selkeyteen ja pysyvyyteen ei toteuta.

Keskustelua käytiin kaupanvahvistusinstituutiosta ja sen funktioista mm. osapuolten oikeussuojan kannalta. Muotovaatimuksen osalta tulee arvioitavaksi nykyisen sopimuksen tekotapaa, ts. kaupanvahvistajainstituutiota ja siihen liittyvää samanaikaisuusvaatimusta, koskevan sääntelyn säilyttämisen tarve ja kehittämisehdot.

Aiheen käsittelyä jatketaan tulevissa työryhmän kokouksissa.

4. Muuta

Seuraava työryhmän kokous on 13.12.2022.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16:00.