



LAUSUNTO

25.8.2023

VN/27926/2021
VN/27926/2021-MMM-
120

Oikeusministeriö

ASIA VN/27926/2021

Maa- ja metsätalousministeriön lausunto työryhmän mietinnöstä Maakaaren muutostarpeet

Oikeusministeriö on pyytänyt maa- ja metsätalousministeriöltä lausuntoa työryhmän mietinnöstä Maakaaren muutostarpeet.

Oikeusministeriön asettama työryhmä on arvioinut Maakaaren toimivuutta ja muutostarpeita. Työryhmän tuli ottaa huomioon Maakaaren voimaantumisen ja osittaisuudistusten jälkeiset kiinteistönomistuksen ja -vaihdannan olosuhteiden muutokset, kuten sähköisen asiainvälisen yleistyminen. Työryhmä on erityisesti arvioinut sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyn kehittämistä, jonka osalta työryhmän mietinnössä esitetään kaksi vaihtoehtoa sääntelyn kehittämiseksi. Työryhmän hallituksen esityksen muotoon laaditussa mietinnössä ehdotetaan uudistettavaksi myös Maakaaren erityisen oikeuden kirjaamista, kiinteistöpannioikeutta ja kirjaamisen menettelyä koskevia säännöksiä.

Maa- ja metsätalousministeriö kiittää oikeusministeriötä mahdollisuudesta saada lausua asiassa ja esittää lausuntona mietinnöstä seuraavaa:

Maa- ja metsätalousministeriö kiittää ensiksi työryhmää erinomaisesta työstä ja lausuu kannattavansa laajasti työryhmän ehdotuksia Maakaaren sääntelyn ajantasaistamiseksi.

Kohta 5. Arvionne sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyvaihtoehdoista sekä ehdotuksenne siitä, miten vaihtoehdot tulisi jatkovalmistelussa ottaa huomioon.

Työryhmä on arvioinut mietinnössä sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyn osalta kahta eri kehittämisvaihtoehtoa. Ensimmäisen vaihtoehdon mukaan nykyisiä käytössä olevia sähköisiä kiinteistönkaupan järjestelmiä ja palvelua olisi mahdollista kehittää tukemalla erilaisten yksityisten kaupankäyntijärjestelmien hyödyntämistä rajapintojen kautta. Toisen vaihtoehdon mukaan sähköistä kiinteistönvaihdantaa kehitettäisiin siten, että kaupankäyntijärjestelmänä voisi nykyisen kirjaamisviranomaisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ohella olla myös yksityinen kaupankäyntijärjestelmä, jonka pitämiseen kirjaamisviranomaisen olisi lailla säädettyjen edellytysten täytyessä antanut luvan.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa tältä osin, että tällä hetkellä Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä asiointijärjestelmässä tehdään kaikista kiinteistökaupoista sähköisesti vain noin 10 prosenttia. Myöskään sähköisen kaupankäynnin kasvu ei ole ollut merkittävää. Ministeriö kannattaa digitalisaation edistämistä ja lausuu, että Maakaaren lainsäädäntöä tulisi tältä osin kehittää siten, että tulevaisuudessa sähköisen kiinteistönvaihdannan palveluita syntyisi myös yksityiselle sektorille. Ministe-

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Maa- ja metsätalousministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 30
00023 Valtioneuvosto

Hallituskatu 3 A
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

kirjaamo.mmm@gov.fi

riö pitää lausumansa perusteella myös tärkeänä, että asia otetaan huomioon Maakaaren uudistuksen jatkovalmistelussa. Uudistuksen aikatauluun vaikuttaa moni asia. Uudistuksen kannalta tärkeää on saada tietoa huoneistotietojärjestelmää koskevan sääntelyn täytäntöönpanosta.

Maa- ja metsätalousministeriön näkemyksen mukaan sähköinen kiinteistönkaupankäyntijärjestelmä ei ole sellainen toiminto, jota voitaisiin nykyaikana pitää perustellusti valtion monopolitoimintona. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo kuten työryhmäkin esityksessään, että valtion ylläpitämä kiinteistön kaupankäyntijärjestelmä voisi toimia aluksi yksityisten kaupankäyntijärjestelmien rinnalla mutta että pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna sähköisen kiinteistönkaupan palveluiden tarjoamista sekä viranomaisen että yksityisten tahojen toimesta ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Esimerkiksi huoneistotietojärjestelmän ylläpidon osalta lähtökohtana on alusta asti ollut se, että asunto-osakkeiden sähköiset vaihdantapalvelut voivat syntyä yksityisen sektorin toimesta.

Kohta 7. Arvionne ja kommenttinne kiinteistönkaupan varainsiirtoveroon liittyvistä menettelyistä ja sääntelystä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että kiinteistön luovutuksen yhteydessä perittävän varainsiirtoveron suorittamisen valvonta lainhuudatuksen yhteydessä ei ole kirjaamisviranomaisen näkökulmasta tarkasteltuna kovin tarkoituksenmukaista. Veron suorittamisen valvonta yhdistettynä lainhuudatusmenettelyyn hidastaa omistusoikeuden kirjaamista, lisää henkilötyövoimatarvetta ja nostaa suoritteesta perittäviä hintoja. Maa- ja metsätalousministeriö katsoo, että varainsiirtoveron valvontatoimintoa on mahdollista kehittää tietotekniikan ja automaation avulla sähköisesti etenkin, jos sähköinen kiinteistönvaihanta lisääntyy jatkossa merkittävästi.

Tieto- ja tutkimustoimialan päällikön sijaisena
tutkimusjohtaja

Mikko Peltonen

Lainsäädäntöneuvos

Leo Olkkonen

VN/27926/2021-MMM-120

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: