

## Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

### Johdanto

Oikeusministeriössä on laadittu virkatyönä arviomuistio maakaaren muutostarpeista. Arviomuistion tarkoituksena on tunnistaa maakaaren soveltamisen kannalta merkityksellisiä toimintaympäristön ja muun lainsäädännön muutoksia sekä mahdollisia maakaaren muutostarpeita ja -vaihtoehtoja.

Muistiossa käsitellyt tarpeet liittyvät mm. kiinteistön luovutusten muotovaatimusten ja lainhuudatusmenettelyn arviointiin, kiinteistökiinnitystä ja -panttausta koskevan sääntelyn selventämiseen, erityisten oikeuksien kirjaamiseen sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitoa koskevien menettelyjen ajantasaistamiseen.

### Tausta

Kiinteistönomistuksella, kiinteistönvaihdannalla ja kiinteään omaisuuteen liittyvillä oikeussuhteilla on huomattava yhteiskunnallinen merkitys. Kiinteistöjä koskevien yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden kannalta keskeinen säädös on vuoden 1997 alusta voimaan tullut maakaari. Kiinteistönomistukseen ja -vaihdantaan liittyvät olosuhteet ovat maakaaren voimassaolon aikana yhteiskunnan muuttuessa osin olennaisesti muuttuneet, minkä johdosta on syytä arvioida lain toimivuutta ja muutostarpeita

### Tavoitteet

Arviomuistiota ja siitä avoimella lausuntokierroksella kerättävää palautetta käytetään mahdollisista tulevista lainvalmisteluhankkeista päättämiseen.

### Vastausohjeet vastaanottajille

Myös muut kuin alla Jakelu-kohdassa mainitut tahot voivat antaa lausunnon.

Lausunnot pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön.

Lausuntopyyntö noudattaa arviomuistion rakennetta. Kaikkiin lausuntopyynnössä oleviin kysymyksiin ei tarvitse vastata. Lausuntoa ei lähetetä erikseen sähköpostitse tai postitse.

Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin.

Tarkemmat ohjeet palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelu.fi:n sivulta Ohjeet -> Käyttöohjeet. Palvelun käyttöönoton tukea voi pyytää osoitteesta lausuntopalvelu.om@om.fi.

## Aikataulu

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne arviomuistiosta. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 31.1.2022.

## Valmistelijat

lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö, puh 02951 50558, etunimi.sukunimi@om.fi

## Linkit

<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-951-3> - Maakaaren muutostarpeet -arviomuistio (valtioneuvoston julkaisuarkisto)

## Liitteet:

[OM\\_2021\\_27\\_SO Maakaaren muutostarpeet .pdf](#) - Maakaaren muutostarpeet -arviomuistio (pdf-tiedosto)

## Jakelu:

Aalto yliopisto, Rakennetun ympäristön laitos  
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA  
Business Finland  
Digi- ja väestötietovirasto  
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Elinkeinoelämän keskusliitto  
Etelä-Suomen aluehallintovirasto  
Finanssiala  
Finanssivalvonta  
FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta  
Finnvera Oyj  
Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta  
Itä-Suomen aluehallintovirasto  
Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos  
Keskuskauppakamari  
Keva  
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto  
Kilpailu- ja kuluttajavirasto  
Korkein hallinto-oikeus  
Korkein oikeus  
Kuluttajaliitto

Lapin aluehallintovirasto  
Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta  
Lounais-Suomen aluehallintovirasto  
Länsi-Suomen aluehallintovirasto  
Maa- ja metsätalousministeriö  
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry  
Maanmittausinsinöörien Liitto ry  
Maanmittauslaitos  
Maanomistajain Liitto ry  
Metsähallitus  
Ohjelmisto- ja e-business ry  
Patentti- ja rekisterihallitus  
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto  
Puolustusministeriö  
RAKLI ry  
Sisäministeriö  
Suomen Asianajajaliitto  
Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry  
Suomen Kiinteistöarvointiyhdistys ry  
Suomen Kiinteistöliitto ry  
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry  
Suomen Kuntaliitto  
Suomen Lakimiesliitto  
Suomen Omakotiliitto ry  
Suomen tuomariliitto ry  
Suomen Vuokranantajat ry  
Suomen Yrittäjät  
TELA ry  
Tietosuojavaltuutetun toimisto  
Tietoyhteiskunnan kehittämiskeskus TIEKE ry  
Tuomioistuinvirasto  
Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta  
Työ- ja elinkeinoministeriö  
Ulosottolaitos  
Valtiovarainministeriö  
Verohallinto  
Ympäristöministeriö

## Yleistä

1. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.4): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren kehittämisen kannalta keskeiset toimintaympäristön muutokset?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

2. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.5): Onko muistiossa tunnistettu maakaaren muutostarpeiden arvioinnin kannalta merkityksellinen muu lainsäädäntö ja sen kehitys?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

3. KYSYMYS (arviomuistion jakso 1.6): Miten arvioit yleisesti maakaaren muutostarpeita?

- Maakaari on kokonaisuudistuksen tarpeessa
- Maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa
- Maakareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, muutostarpeita
- Maakaareen ei kohdistu muutostarpeita
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

## Kiinteistön saanto ja lainhuuto

4. KYSYMYS (arviomuistion jakso 2.4.1): Tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaareessa keventää?

- Kyllä
- Ei

- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

5. KYSYMYS (arviomuiston jakso 2.4.1): Jos vastasit edellä 4. kysymykseen "kyllä", mikä tai mitkä seuraavista esimerkeistä sopisivat mielestäsi parhaiten jatkovalmistelun lähtökohdiksi (vastaus alle tekstikenttään):

- Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua

-Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan/ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös vastaavien yksityisten palvelujen käyttö

-Kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun tulisi jatkossa olla yksinomainen vaihtoehto kiinteistökaupan tekemiseksi ja sähköistä vaihdantaa tulisi edistää kyseistä palvelua kehittämällä

-Maakaaren sääntelyn kehittämisessä tulisi ottaa mahdollisimman pitkälle mallia osakehuoneistorekisteriä koskevasta huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sääntelystä

-Nykyiset saantotiedot ja niihin perustuva tietojensaantijärjestelmä voidaan jatkossa toteuttaa asianosaisten ilmoituksin

-Sähköisen kiinteistönvaihdannan kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen

-Muu kommentti/ehdotus; mikä?

6. KYSYMYS (arviomuiston jakso 2.4.2): Tulisiko saannon kirjaamisen yhteydessä luopua varainsiirtoveron maksun valvonnasta?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

7. KYSYMYS (arviomuiston jakso 2.4.3): Tulisiko kuulutuslainhuudon myöntämisen edellytyksiä keventää/helpottaa nykyisestä?

- Kyllä
- Ei

- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

8. KYSYMYK (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko lepäämään jättämisen sääntelyä ja/tai menettelyä kehittää nykyisestä?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella erikseen tarkemmin, pitäisikö helpottamisen/keventämisen koskea lepäämään jättämisen aikojen lyhentämistä, kirjaamisen automatisointia lepäämään jättämistilanteissa vai muuta seikkaa):

9. KYSYMYK (arviomuiston jakso 2.4.4): Tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selventää laissa?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella erikseen tarkemmin, pitäisikö selventämisen koskea esim. muiden yhtiömuotojen perustamista vai muuta seikkaa):

### **Kiinteistöpannioikeus**

10. KYSYMYK (arviomuiston jakso 3.5.1): Tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -pannioikeutta koskevaa terminologiaa selventää lain lukemisen helpottamiseksi?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

11. KYSYMYK (arviomuiston jakso 3.5.2): Onko syytä pyrkiä kiinnitysmenettelyjen yksinkertaistamiseen?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, tulisiko esimerkiksi monimutkaisimpia yhteiskiinnitysjärjestelyjä rajoittaa laissa vai tulisiko yksinkertaistamiseen lain muutosten sijaan kannustaa palvelujen kehittämisellä ja hinnoittelulla):

### **Erityisen oikeuden kirjaaminen**

12. KYSYMYK (arviomuiston jakso 4.2.1): Tulisiko vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä kehittää tai selventää?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kuvailla tarkemmin, miten sääntelyä tulisi kehittää):

13. KYSYMYK (arviomuiston jakso 4.2.2): Tulisiko laissa säätää nykyistä tarkemmin hallinnanjakosopimuksesta?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, mistä ja miten laissa tulisi säätää):

14. KYSYMYK (arviomuiston jakso 4.2.3): Tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaareissa?

- Kyllä

- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kommentoida/perustella tarkemmin, mistä ja miten laissa tulisi säätää):

### **Muita muutostarpeita**

15. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.1): Tulisiko maakaassa luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

16. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.2): Tulisiko maakaassa luopua päiväperiaatteesta ja siirtyä aikaprioriteetin arviointiin hakemuksen vireille tulon tarkemman ajankohdan perusteella?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

17. KYSYMYKSET (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaaren kirjaamishakemusten käsittelyä koskevissa säännöksissä ottaa nykyistä kattavammin huomioon sähköiset toimintatavat?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi kuvailla tarkemmin miten säätelyä tulisi kehittää):



18. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.3): Tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

19. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.4): Tulisiko maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä keventää ja/tai yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

20. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.5): Tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksin?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

21. KYSYMYS (arviomuiston jakso 5.6): Tulisiko maakaassa pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos vastasit "kyllä", voit halutessasi esittää ehdotuksia tarkemman sääntelyn toteuttamistavasta):

22. KYSYMYS (arviomuistion jakso 5.7): Mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvän viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja tunnistat?

23. KYSYMYS (arviomuistion jakso 5.7): Onko kiinteistökirjaamista koskevassa lainsäädännössä riittävästi tunnistettu viranomaisten tiedontarpeet ja tiedonhallinnon yleinen toimivuus?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta:

24. KYSYMYS (arviomuistion jakso 5.8): Tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi?

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Alla voit halutessasi kommentoida/perustella vastausta (jos valitsit "kyllä", voit halutessasi kuvailla mahdollisia muita keinoja):

### **Muut kommentit**

25. KYSYMYS: Tässä osiossa voit halutessasi kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistiossa ja tässä lausuntopyyntöissä ei ole käsitelty. Voit myös antaa muuta palautetta, joka on mielestäsi syytä ottaa huomioon maakaaren muuttamista koskevista lainvalmisteluhankkeista päätettäessä.

Leinonen Antti  
Oikeusministeriö

Tervonen Markus  
Oikeusministeriö