

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Pöytäkirja

27.4.2023

Maakaaren muutostarpeet –työryhmä  
Kokous 8/2023

Aika 27.4.2023 klo 13-15

Paikka nh. Maakaari ja Teams

Läsnä *Puheenjohtaja*  
lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö

*Jäsenet*

johtava lakimies Antti Laitila, 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

Poissa asianajaja Saara Paronen, Suomen Asianajajaliitto

**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. Kiinteistön luovutusten muotovaatimukset

Käsiteltiin puheenjohtajan johdolla kiinteistön kaupan muotovaatimusta koskevan mietinnön tekstit sekä perustelut. Esityksessä on erikseen käsitelty kirjallisen ja sähköisen kiinteistökaupan muotovaatimuksia.

Yleisesti todettakoon, että kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Määrämuotoisuus merkitsee, että säädetyn muodon noudattaminen on sopimuksen pätevyyden edellytys (MK 2:1.4 §). Muotovaatimusta sovelletaan myös kiinteistökaupan esisopimukseen (MK 2:7 §), minkä lisäksi sopimus kiinteistökaupan purkamisesta tai kiinteistön palauttamisesta myyjälle on tehtävä muotovaatimuksia noudattaen (MK 2:5 §).

Luovutusten muotovaatimusten lisäksi käsiteltiin kaupanvahvistusta koskevia vastuukysymyksiä, joista säädetään laissa kaupanvahvistajista (573/2009). Kaupanvahvistajien virkavastuuta koskevaa sääntelyä pyritään selventämään käynnissä olevassa hankkeessa voimassa olevaa lainkirjoitustapaa vastaavasti.

## 3. Esisopimuksen muotovaatimus

Maakaaren 2 luvun 7 § sisältää säännökset kiinteistön kaupan esisopimuksen muodosta, voimassaoloajasta, sisällöstä ja sitovuudesta. Säännös soveltuu kaikkiin kiinteän omaisuuden luovutusoikeustoimiin (MK 1:2 § ja 4:1–3 §) ja sitä täydentää muotomääräyksen vastaisesta esisopimuksesta vetäytymistä koskeva MK 2:8 §:n korvaussäännös.

Työryhmälle on esitetty, että maakaaren sääntelyssä olisi perusteltua luopua määrämuotoisen, kaupanvahvistajan vahvistaman esisopimuksen vaatimisesta sitovuuden edellytyksenä siten, että vapaamuotoinen sopimus kiinteistökaupan tekemisestä olisi osapuolia sitova. Menettelyn on arvioitu yhdenmukaistavan menettelyä asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden tarjousmenettelyn kanssa.

Työryhmä on toimikautensa aikana arvioinut perusteellisesti kiinteistökaupan muotovaatimuksen tavoitteita ja niiden ajankohtaisuutta. Samassa yhteydessä käsiteltävien esisopimusten muotovaatimusten arviointi on mahdollista työryhmän jäljellä olevan toimikauden puitteissa ainakin niin, että keskustelua aiheesta jatketaan seuraavissa työryhmän kokouksissa ja lausuntopalautetta muutosehdotuksesta on mahdollista kerätä yleisperustelujen esittämisen pohjalta.

## 4. Muut asiat

Käsiteltiin työryhmän työtilannetta sekä tulevan työryhmämietinnön lausuntokierroksen aikataulua. Työryhmällä on jäljellä kaksi kokousta toukokuussa, seurantaryhmällä on yksi kokous.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15:00.

Seuraava työryhmän kokous on 9.5.2023.