

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

Pöytäkirja

13.10.2022

Maakaaren muutostarpeet –työryhmä Kokous 8/2022

Aika 11.10.2022 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

Sihteeristö

erityisasiantuntija Laura Kaivosoja, oikeusministeriö

Poissa professori Matti Ilmari Niemi, Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos

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. Suostumus vs. rakenteiset asiakirjat automatisoidun lainhuudon myöntämisen taustalla

Puheenjohtaja esitteli muistion kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuudesta lainhuudon myöntämiseksi. Kirjaamisviranomaisella on laissa yksityiskohtaiselta sisällöltään tarkemmin sääntelemätön, mutta käytännössä laajana pidetty velvollisuus selvittää lainhuudon myöntämiseksi viran puolesta saannon laillisuuteen ja lopulliseksi tulemiseen liittyvät kysymykset. Luovutussaantojen osalta nämä seikat koskevat luovutuksen muotoa koskevien vaatimusten täyttämistä, luovuttajan oikeutta määrätä kiinteistöstä, luovutuksen lopulliseksi tulemista asianosaisten kesken ja luovutuksen luvanvaraisuutta ja etuosto-oikeutta. Osa seikoista koskee maakaaren kiinteistön luovutukselle asetettujen vaatimusten noudattamista ja joissain on kyse mm. luovutuksen yleisen siviilioikeuden vaatimusten mukaisuudesta. Viimeksi mainittujen osalta kirjaamisviranomaisen tutkimuksen sisältö vastaa monelta osin läheisesti osakehuoneistojen kirjaamisen yhteydessä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain perusteella tutkittavaa.

Maakaareen perustuvat vaatimukset ovat puolestaan ominaisia juuri kiinteistöjen luovutuksille ja niiden taustalla ovat tähän omaisuuslajiin liitetyt omistuksen selkeyden ja oikeusvarmuuden vaatimukset ja/tai kiinteään omaisuuteen liittyvä erityinen julkinen intressi. Työryhmän tavoitteena on lisätä sähköisen sopimisen ja asiointin määrää kiinteistön luovutuksissa. Sähköisen asiointin yleistymisen luo osaltaan edellytyksiä myös kirjaamisviranomaisen ratkaisujen automatisoinnille. Sikäli, kuin tällaista automatisointia pidetään lainhuudon myöntämisen kannalta merkityksellisenä sääntelyn tavoitteena, erityistä merkitystä on luovutuksen muotoa ja sen täyttymistä koskevaa viranomaiskontrollia koskevalla sääntelyllä. Asiasta jatketaan keskustelua tulevissa työryhmän kokouksissa.

3. Kirjaamisviranomaisen sisäinen työnjako

Työryhmän sihteeri esitteli muistion koskien kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa. Kirjaamisviranomaisen sisäistä toimivallanjakoa koskeva säännös poikkeaa yleisestä hallinto-oikeudellisesta sääntelystä, jossa asian ratkaisemiseksi riittävän asiantuntemuksen varmistaminen kunkin viranomaisen päätettäväksi tulevan asiaryhmän ja yksittäisten asioiden osalta perustuu yleisiin hallinnon lainalaisuuden ja hyvän hallinnon oikeusperiaatteisiin. Tästä syystä viranomaistoimintaa ja julkisen vallan käyttöä koskevassa sääntelyssä ei yleensä ole yksityiskohtaisesti määritelty viranomaisen sisäistä toimivaltaa erilaisissa asioissa. Sääntelyä hahmotellessa tulee ottaa huomioon, että kirjaamisasiassa asianosaisella on joka tapauksessa käytettävissään maakaaren ja yleisen hallinto-oikeuden mukaiset oikeussuojakeinot.

4. MK 9a luvun muutosehdotuksista

Puheenjohtaja esitteli muistion koskien sähköisiä asiointijärjestelmiä ja niiden käyttämistä. Julkishallinnossa sähköinen asiointi on nähty keinona parantaa palvelujen saatavuutta, laatua ja asiakaslähtöisyyttä. Samalla voidaan lisätä hallinnon

palvelukykyä ja tehokkuutta. Työryhmässä keskusteltiin Maanmittauslaitokselle sähköiseen asiointijärjestelmään tallennettavaksi toimitettavien valtuutusten sääntelystä ja edustamisoikeuden käytöstä sekä luovutuskirjojen luonnosten laatimisesta järjestelmässä. Loput muistiossa käsiteltävät asiat jäivät käsiteltäviksi työryhmän seuraavissa kokouksissa.

5. Seuraava kokous

Seuraava työryhmän kokous on 2.11.2022.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15:04.