

## Ändringsbehov i jordabalken: arbetsgruppens betänkande

### Inledning

Fastighetsägande, omsättningen av fastigheter och rättsförhållanden som anknyter till fastigheter har en avsevärd samhällelig betydelse. Jordabalken, som trädde i kraft vid ingången av 1997, är en central författning med tanke på privaträttsliga rättsförhållanden som gäller fastigheter. Jordabalken har ändrats ett antal gånger under dess giltighetstid. Under den tid som lagen har varit i kraft har omständigheterna för fastighetsägande förändrats väsentligt.

En arbetsgrupp tillsatt av justitieministeriet har utvärderat hur väl jordabalken fungerar och vilka ändringsbehov som finns. Arbetsgruppen har särskilt bedömt utvecklingen av regleringen i fråga om den elektroniska fastighetshandeln. I betänkandet föreslås två alternativ för utveckling av regleringen. I arbetsgruppens betänkande föreslås också att bestämmelserna om inskrivning av särskilda rättigheter, fastighetspanträtt och inskrivningsförfarandet ska revideras.

### Bakgrund

Justitieministeriet tillsatte den 26 april 2022 en arbetsgrupp för att bedöma behoven att ändra jordabalken och för att bereda de lagändringar som behövs. Arbetsgruppen skulle beakta de förändringar som har skett i förhållandena vad gäller fastighetsägande och omsättningen av fastigheter under den tid jordabalken varit i kraft och efter delreformen, såsom att elektroniska tjänster blivit vanligare. Till arbetsgruppens uppdrag hörde också att lägga fram andra förslag som arbetsgruppen ansåg vara nödvändiga för att förtydliga bestämmelserna i jordabalken och öka verksamhetsmöjligheterna vid omsättning och registrering av fastigheter. Utöver arbetsgruppen tillsattes en uppföljningsgrupp, vars uppgift var att regelbundet följa och utvärdera arbetsgruppens arbete.

Arbetsgruppens och uppföljningsgruppens mandattid löpte ut den 31 maj 2023. Arbetsgruppens betänkande har utarbetats i form av en regeringsproposition.

### Målsättningar

Arbetsgruppens förslag gällande elektronisk fastighetshandel har i syfte att utöka den elektroniska handelns omfattning, vilken för närvarande är obetydlig. Utvecklingen av den elektroniska handeln bedöms underlätta fastighetsköp samt meddelandet av lagfart. Målet

med att uppdatera bestämmelserna om inskrivning av särskilda rättigheter, fastighetspanträtt och inskrivningsförfarandet är att öka verksamhetsmöjligheterna och göra omsättningen av fastigheter smidigare på ett kontrollerat sätt.

## **Svarsanvisningar för mottagare**

Vi ber er lämna ert utlåtande genom att svara på den begäran om utlåtande som publicerats i tjänsten Utlåtande.fi. För att underlätta behandlingen av remissvaren ber vi remissinstanserna följa samma upplägg som i arbetsgruppens förslag (nedan). Alla frågor i tjänsten behöver inte besvaras. Utlåtandet ska inte lämnas separat per e-post eller post.

Även andra än de som nämns i sändlistan nedan kan lämna ett utlåtande. För att kunna lämna ett utlåtande måste ni registrera er och logga in i tjänsten Utlåtande.fi. Närmare anvisningar om hur man använder tjänsten finns på adressen utlåtande.fi under fliken Anvisningar -> Bruksanvisningar. Stöd för att komma igång med tjänsten kan begäras per e-post: lausunto.om@gov.fi.

## **Tidtabell**

Vi ber er lämna ert utlåtande senast den 31 augusti 2023.

## **Beredare**

Lagstiftningsråd Markus Tervonen p. 02951 50558  
Specialsakkunnig Laura Kaivosoja p. 02951 50096  
(förnamn.efternamn@gov.fi)

## **Länkar:**

<https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=OM056:00/2021> - Maakaaren muutostarpeet - hankesivu

## **Bilagor:**

[Maakaaren muutostarpeet - työryhmän mietintö.pdf](#)

[Tiivistelmä ja lakiehdotukset 05062023 SV.pdf](#)

## **Sändlista:**

Aalto yliopisto, Rakennetun ympäristön laitos

Alma Talent Oy  
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA  
Business Finland  
Digi- ja väestötietovirasto  
Digitaalinen asuntokauppa DIAS  
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  
Juristiliitto  
Karoliina Helle  
Keskuskauppakamari  
Keva  
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto  
Kilpailu- ja kuluttajavirasto  
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry  
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  
Rakennusteollisuus RT  
RAKLI ry  
Senaatti-kiinteistöt  
Sisäministeriö  
Suomen Asiakastieto Oy  
Suomen Asianajajaliitto  
Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry  
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry  
Suomen Kiinteistöliitto ry  
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry  
Suomen Kuntaliitto  
Suomen Omakotiliitto ry

Suomen tuomariliitto ry  
Suomen Tuulivoimayhdistys ry  
Suomen Vuokranantajat ry  
Suomen Yrittäjät  
Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf  
TELA ry  
Tietosuojavaltuutetun toimisto  
Tietoyhteiskunnan kehittämiskeskus TIEKE ry  
Tuomioistuinvirasto  
Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta  
Työ- ja elinkeinoministeriö  
Ulosottolaitos  
Valtiovarainministeriö  
Verohallinto  
Ympäristöministeriö

## Allmänna anmärkningar om arbetsgruppens betänkande

1. Här kan ni yttra er om arbetsgruppens betänkande och ändringsförslagen på ett allmänt plan:

## Förslagets konsekvenser

2. Här kan ni kommentera konsekvensbedömningen i arbetsgruppens betänkande ("3.2 Huvudsakliga konsekvenser"). Vi ber särskilt om uttalanden gällande eventuella konsekvenser, som inte har beaktats tillräckligt i arbetsgruppens betänkande. Ni kan också ge ytterligare information som stöder utarbetandet av konsekvensbedömningen eller andra egna bedömningar av konsekvenserna.

## Internationell jämförelse

3. Här kan ni kommentera den internationella jämförelsen i arbetsgruppens betänkande ("4 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet"):

## Fastighetsköp

4. Gällande skriftliga fastighetsköp föreslår arbetsgruppen att bestämmelserna i lagen om köpvittnen justeras i fråga om förordnande av köpvittne (lagen om köpvittnen 2 § 1 mom.), preciseringen av innehållet i bestyrkande av köp (lagen om köpvittnen 3 § 2 mom.) och köpvittnets tjänsteansvar (lagen om köpvittnen 7 § 1 mom.). Er bedömning av regleringsalternativen för skriftliga fastighetsköp och arbetsgruppens förslag:

5. Arbetsgruppen har bedömt två alternativ för regleringen av elektronisk fastighetshandel, att utveckla det nuvarande elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet och att tillåta privata elektroniska fastighetsöverlåtelsesystem. Er bedömning av regleringsalternativen samt era förslag på hur alternativen ska beaktas vid den fortsatta beredningen:

6. Arbetsgruppen föreslår att det i föravtal som ingås utan att iaktta formkraven för fastighetsköp ska vara möjligt att på förhand avtala om ersättning då en part frånträder ett köp (JB 2 kap 8 §). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

7. Enligt arbetsgruppens bedömning är det ändamålsenligt att granska frågor som rör överlåtelseskatt när det finns vetskap om den regleringsmodell som väljs för att främja elektronisk fastighetshandel. Er bedömning av och era kommentarer om förfaranden och reglering som anknyter till överlåtelseskatten vid fastighetsköp:

8. Arbetsgruppen föreslår att man i bestämmelsen om fastighetsköp som sluts för ett under bildning varande bolags räkning ska beakta annan nyare associations- och

stiftelselagstiftning (JB 2 kap 4 §). Er bedömning av de regleringsalternativ som arbetsgruppen har identifierat och av förslaget:

9. Här kan ni kommentera sådana frågor som gäller fastighetsköp som inte har beaktats i arbetsgruppens betänkande eller i frågorna ovan:

## **Fastighetspanträtt**

10. Arbetsgruppen föreslår att det i lagen föreskrivs om möjligheten att i lagfarts- och inteckningsregistret anteckna sådana förbindelser att inte pantsätta som näringsidkare ingår (JB 2 kap 11 § 3 mom. och 17 kap 1 a §). Er bedömning av de regleringsalternativ som arbetsgruppen har identifierat och av förslaget (inkl. om det är motiverat att begränsa möjligheten endast till förbindelser som näringsidkare ingår):

11. Arbetsgruppen föreslår en ändring av terminologin som gäller fastighetspanträtt så att uttrycket "elektroniskt pantbrev" slopas (bl.a. JB 16 kap 8 a § och 17 kap 2 §). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

12. Arbetsgruppen föreslår att bestämmelserna förtydligas vad gäller möjligheten till inteckning av legorätt till vattenområden (JB 14 kap 2 § och 19 kap 1 §). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

13. Här kan ni kommentera frågor som gäller fastighetspanträtt som inte har beaktats i arbetsgruppens betänkande eller i frågorna ovan:

## **Inskrivning av särskilda rättigheter**

14. Enligt arbetsgruppens förslag ska det i tjänster för elektronisk fastighetsöverlåtelse i större utsträckning än för närvarande också vara möjligt att ingå avtal om grundande, ändring och överföring av särskilda rättigheter och anhängiggöra inskrivningsärenden (JB 9 a kap 14 a §). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

15. Arbetsgruppen föreslår att bestämmelserna om inskrivning av lego- och nyttjanderätt förenhetligas med bestämmelserna om lagfart (JB 4 kap 4 § 1 mom. och 14 kap 11 § 2-3 mom.). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

16. Enligt arbetsgruppens förslag ska en inskrivning av en särskild rättighet kunna avföras ur registret på basis av en tillräcklig utredning (JB 14 kap 15 § 3 mom.). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

17. Arbetsgruppen föreslår att bestämmelsen om avtal om delning av besittning (JB 14 kap 3 §) kompletteras i fråga om förutsättningarna för inskrivning och rättsverkningarna av inskrivningen. Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

18. Arbetsgruppen föreslår att så kallade sale and lease back-arrangemang tillåts (JB 14 kap 4 § 1 mom.). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

19. Arbetsgruppen föreslår att inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning ska vara möjligt också i annan verksamhet än näringsverksamhet (JB 14 kap 4 § 1 mom.). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

20. Arbetsgruppens betänkande behandlar frågor som gäller så kallat hemligt ägande av byggnader på fastigheter. Er bedömning av/era förslag på huruvida metoderna som föreslås i betänkandet eller andra metoder ska beaktas vid utvecklingen av jordabalken:

21. Här kan ni kommentera frågor som gäller inskrivning av särskilda rättigheter som inte har beaktats i arbetsgruppens betänkande eller i frågorna ovan:

### **Behov av att ändra inskrivningsförfarandet**

22. Arbetsgruppen föreslår att bestämmelsen om rättelse av sakfel (JB 8 kap 1 § 1 mom.) ändras så att partens samtycke inte behövs, om felet har orsakats av partens eget förfarande. Er bedömning av arbetsgruppens förslag

23. Arbetsgruppen föreslår att jordabalkens bestämmelser om den interna arbetsfördelningen vid inskrivningsmyndigheten slopas (JB 5 kap 2 § 2-3 mom.). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

24. Arbetsgruppen föreslår att bestämmelsen om anhängiggörande av ett inskrivningsärende (JB 6:3.1 §) förenhetligas med regleringen av aktielägenhetsregistret. Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

25. Arbetsgruppen föreslår att det tas in en specialbestämmelse i jordabalken enligt vilken man vid vissa inskrivningsärenden kan avvika från rättsskyddsförutsättningen vid automatiserade avgöranden enligt 53 f § i förvaltningslagen (JB 6 kap 9 a §). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

26. Arbetsgruppen föreslår att man som utgångspunkt avstår från kravet på att visa upp handlingar i original vid inskrivningsförfarandet (JB 12 kap 1 § 1 mom. och 14 kap 9 § 2 mom.). Ändringen ska också beaktas i bestämmelsen om kungörelselagfart (JB 12 kap 3 § 1 mom.). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

27. Arbetsgruppen föreslår att ändringsbehoven som beror på lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen beaktas i jordabalken (JB 9 a kap 4 § 2 mom.). Er bedömning av arbetsgruppens förslag:

### **Övriga kommentarer**

28. Här kan ni kommentera sådana aspekter av arbetsgruppens betänkande som det inte finns närmare frågor om ovan:

Leinonen Antti  
Oikeusministeriö

Tervonen Markus  
Oikeusministeriö