

# Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

Lausuntotiivistelmä



Oikeusministeriön julkaisuja 2022:17

# Arviomuistio maakaaren muutostarpeista

## Lausuntotiivistelmä

Laura Kaivosoja

Oikeusministeriö, Helsinki 2022

**Julkaisujen jakelu**

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston  
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-  
arkivet Valto

[julkaisut.valtioneuvosto.fi](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi)

**Julkaisumyynti**

Beställningar av publikationer

**Valtioneuvoston  
verkkokirjakauppa**

Statsrådets  
nätbokhandel

[vnjulkaisumyynti.fi](http://vnjulkaisumyynti.fi)

Oikeusministeriö

CC BY-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-259-992-6

ISSN pdf: 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2022

## Arviomuistio maakaaren muutostarpeista Lausuntotiivistelmä

<b>Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2022:17</b>		<b>Teema</b>	Mietintöjä ja lausuntoja
<b>Julkaisija</b>	Oikeusministeriö		
<b>Tekijä/t</b>	Laura Kaivosoja		
<b>Yhteisötekijä</b>	oikeusministeriö		
<b>Kieli</b>	Suomi	<b>Sivumäärä</b>	40
<b>Tiivistelmä</b>			
<p>Oikeusministeriössä laadittuun arviomuistioon maakaaren muutostarpeista saatiin avoimella lausuntokierroksella 2.12.2021-31.1.2022 yhteensä 32 lausuntoa. Maakaaren kokonais-uudistukselle ei nähty tarvetta, mutta useat lain osittaisuudistusta tarkoittavat ehdotukset saivat kannatusta.</p> <p>Enemmistö lausunnonantajista kannatti kiinteistön luovutuksen muotovaatimusten keventämistä. Erityisesti kannatettiin sähköisten vaihdantapalveluiden käytön kehittämistä. Toisaalta osa lausunnonantajista kannatti kaupanvahvistajaa koskevan vaatimuksen säilyttämistä.</p> <p>Valtaosa lausunnonantajista kannatti maakaaren kiinteistökiinnitystä ja –panttioikeutta koskevan terminologian selventämistä, vuokraoikeutta koskevan sääntelyn kehittämistä sekä hallinnanjakosopimuksen sääntelyn tarkentamista. Myös rakennusten aseman selventäminen sai jonkin verran kannatusta.</p> <p>Enemmistö lausunnonantajista kannatti myös muita arviomuistion ehdotuksia sähköisten toimintatapojen huomioon ottamiseksi ja kirjaamismenettelyn helpottamiseksi.</p>			
<b>Asiasanat</b>	maakaari, kiinteistökauppa, panttaus, kiinteistön saanto		
<b>ISBN PDF</b>	978-952-259-992-6	<b>ISSN PDF</b>	2490-1172
<b>Julkaisun osoite</b>	<a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-992-6">http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-992-6</a>		

## Sammanfattning av utlåtandena om bedömningspromemorian "Behov av att ändra jordabalken"

<b>Justitieministeriets publikationer, Betänkanden och utlåtanden 2022:17</b>		<b>Tema</b>	Betänkanden och utlåtanden
<b>Utgivare</b>	Justitieministeriet		
<b>Författare</b>	Laura Kaivosoja		
<b>Utarbetad av</b>	Justitieministeriet		
<b>Språk</b>	Finska	<b>Sidantal</b>	40

### Referat

Det kom in 32 utlåtanden om justitieministeriets bedömningspromemoria om behoven av att ändra jordabalken under den öppna remissbehandlingen den 2 december 2021–31 januari 2022. Utlåtandena tyder på att det inte finns behov av en totalreform av jordabalken, men remissinstanserna understödde flera förslag till delreform av lagen.

Majoriteten av remissinstanserna understödde förslaget att lätta på formkraven för överlåtelse av fastigheter. De understödde särskilt förslaget att utveckla användningen av elektroniska överlåtelsejänster. En del ansåg att kravet på köpvittne ska kvarstå.

Merparten av remissinstanserna ansåg att jordabalkens terminologi som gäller fastighetsinteckning och fastighetspanträtt ska förtydligas, att bestämmelserna om legorätt ska utvecklas och att bestämmelserna om avtal om delning av besittningen ska preciseras. Även förslaget att förtydliga byggnadernas ställning fick understöd.

Majoriteten av remissinstanserna understödde också andra förslag för att beakta elektroniska förfaranden och underlätta inskrivningsförfarandet.

**Nyckelord** jordabalken, fastighetsköp, pantsättning, fastighetsförvärv

**ISBN PDF** 978-952-259-992-6

**ISSN PDF** 2490-1172

**URN-adress** <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-992-6>

## Summary of Opinions on the Memorandum on the Needs to Amend the Code of Real Estate

---

<b>Publications of the Ministry of Justice, Memorandums and statements 2022:17</b>	<b>Subject</b>	Memorandums and statements
<b>Publisher</b>	Ministry of Justice, Finland	

---

<b>Author(s)</b>	Laura Kaivosoja		
<b>Group author</b>	Ministry of Justice		
<b>Language</b>	Finnish	<b>Pages</b>	40

---

**Abstract**

During a public consultation process conducted between 2 December 2021 and 31 January 2022, a total of 32 opinions were received on the Memorandum on the Needs to Amend the Code of Real Estate drawn up by the Ministry of Justice. No need for a comprehensive reform of the Code of Real Estate was seen, but many of the proposals concerning a partial reform of the Code received support.

The majority of those who submitted their opinions supported the proposal to ease the formal requirements related to the conveyance of real estate. In particular, the proposal to develop the use of electronic property transaction services was supported. On the other hand, some respondents were in favour of preserving the requirement of using a notary as it is.

The majority of those consulted were in favour of clarifying the terminology concerning real estate mortgages and liens in the Code of Real Estate, developing the regulation on leasehold, and specifying the regulation on joint ownership agreements. The proposal to clarify the status of buildings also received some support.

The majority also supported the memorandum's other proposals on taking electronic practices into account and facilitating the registration procedure.

**Keywords** Code of Real Estate, sale of real estate, real estate liens, acquisition of real estate

---

<b>ISBN PDF</b>	978-952-259-992-6	<b>ISSN PDF</b>	2490-1172
-----------------	-------------------	-----------------	-----------

---

<b>URN address</b>	<a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-992-6">http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-992-6</a>
--------------------	---

---

# Sisältö

<b>1</b>	<b>Johdanto</b> .....	7
1.1	Arviomuistio ja lausuntokierros .....	7
1.2	Yhteenvedo lausuntopalautteesta .....	9
<b>2</b>	<b>Yleisesti maakaaren muutostarpeista</b> .....	11
2.1	Keskeiset toimintaympäristön muutokset .....	11
2.2	Muu merkityksellinen lainsäädäntö ja sen kehitys.....	12
2.3	Maakaaren yleiset muutostarpeet.....	13
<b>3</b>	<b>Yksityiskohtaiset kannanotot</b> .....	14
3.1	Kiinteistön saanto ja lainhuuto.....	14
3.1.1	Luovutusten muotovaatimukset ja omistuksen rekisteröinti.....	14
3.1.1.1	Sääntelyvaihtoehtojen arviointia.....	15
3.1.2	Varainsiirtoverotus .....	19
3.1.3	Kuulutuslainhuuto .....	21
3.1.4	Lepäämään jättäminen .....	22
3.1.4.1	Sääntelyn ja kirjaamiskäytännön kehittäminen .....	22
3.1.4.2	Kiinteistön hankkiminen perustettavan yhtiön lukuun .....	22
3.2	Kiinteistöpanttioikeus.....	23
3.2.1	Sääntelyn selventäminen.....	23
3.2.2	Järjestelyn yksinkertaistaminen.....	24
3.3	Erityisen oikeuden kirjaaminen.....	25
3.3.1	Vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevan sääntelyn kehittäminen .....	25
3.3.2	Hallinnanjakosopimus .....	26
3.3.3	Rakennusten asema.....	28
3.4	Muita muutostarpeita .....	29
3.4.1	Alkuperäisen asiakirjan esittäminen.....	29
3.4.2	Asian vireille tulon ajankohta .....	30
3.4.3	Kirjaamisviranomaisen menettelyjen sähköistäminen .....	31
3.4.4	Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt.....	32
3.4.5	Rekisterimerkinnän korjaaminen .....	33
3.4.6	Haitantekohakemukset .....	34
3.4.7	Riitaiset asiat .....	35
3.4.8	Viranomaisten välinen tietojensaanti .....	35
3.4.8.1	Tietojenvaihto .....	35
3.4.8.2	Viranomaisten tiedontarpeet ja tiedonhallinto.....	36
3.4.9	Uhkasakko.....	37
<b>4</b>	<b>Muut kommentit ja huomiot</b> .....	38

# 1 Johdanto

## 1.1 Arviomuistio ja lausuntokierros

Kiinteistöjä koskevien yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden kannalta keskeisin säädös on vuoden 1997 alusta voimaan tullut maakaari (jäljempänä MK). MK:n voimaan tulon ja osittaisuudistustenkin jälkeen kiinteistönomistukseen- ja vaihdantaan liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet, minkä johdosta lain toimivuutta ja mahdollisia muutostarpeita on syytä arvioida. Oikeusministeriössä virkatyönä laadittu arviomuistio maakaaren muutostarpeista julkaistiin 2.12.2021.

Arviomuistiossa tarkasteltiin maakaaren soveltamisen kannalta merkityksellisiä toimintaympäristön ja muun lainsäädännön muutoksia sekä mahdollisia maakaaren muutostarpeita ja -vaihtoehtoja. Muistiossa käsitellyt tarpeet liittyivät erityisesti kiinteistön luovutusten muotovaatimusten ja lainhuudatusmenettelyn arviointiin sekä eräiden erityisten oikeuksien kirjaamiseen. Muistiossa käsiteltiin lisäksi muun muassa kiinteistökiinnitystä- ja panttausta koskevan sääntelyn selventämistä sekä eräiden lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitoa koskevien yksityiskohtaisempien säännösten ajantasaistamista.

Arviomuistiosta järjestettiin laaja lausuntokierros 2.12.2021-31.1.2022. Lausuntopyynnön saajat ja lausunnon antaneet tahot on esitetty alla (lausunnon antaneet merkitty \*):llä). Lausuntopyyntö ja lausunnot ovat nähtävänä [Lausuntopalvelussa](#).

Aalto yliopisto, Rakennetun ympäristön laitos  
 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA  
 Business Finland  
 Digi- ja väestötietovirasto  
 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
 Elinkeinoelämän keskusliitto (EK)\*  
 Etelä-Suomen aluehallintovirasto  
 Finanssiala (FA)\*  
 Finanssivalvonta  
 FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta  
 Finnvera Oyj \*  
 Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta  
 Itä-Suomen aluehallintovirasto



Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos \*  
Keskuskauppakamari \*  
Keva  
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) \*  
Kilpailu- ja kuluttajavirasto  
Korkein hallinto-oikeus  
Korkein oikeus (KKO)\*  
Kuluttajaliitto  
Lapin aluehallintovirasto  
Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta  
Lounais-Suomen aluehallintovirasto  
Länsi-Suomen aluehallintovirasto  
Maa- ja metsätalousministeriö  
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry (MTK)\*  
Maanmittausinsinöörien Liitto ry  
Maanmittauslaitos (MML) \*  
Maanomistajain Liitto ry \*  
Metsähallitus \*  
Ohjelmisto- ja e-business ry  
Patentti- ja rekisterihallitus  
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto  
Puolustusministeriö (PLM)\*  
RAKLI ry \*  
Sisäministeriö  
Suomen Asianajajaliitto \*  
Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry \*  
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry  
Suomen Kiinteistöliitto ry \*  
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry \*  
Suomen Kuntaliitto ry \*  
Suomen Lakimiesliitto ry \*  
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 (VM)\*  
 Verohallinto \*  
 Ympäristöministeriö (YM)\*

Edellä mainittujen lisäksi lausunnon antoivat Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry (KOVA), Rakennusteollisuus RT ry (RT), Senaatti-kiinteistöt, Suomen Tuulivoimayhdistys ry sekä Talonrakennusteollisuus ry.

Yhteensä lausuntoja arviomuistioon annettiin siten 32.

## 1.2 Yhteenveto lausuntopalautteesta

Lausunnonantajat olivat pääosin samaa mieltä arviomuistion yleisistä huomioista toimintaympäristön muutoksen, muun lainsäädännön kehityksen sekä maakaaren muutostarpeiden laajuuden osalta. Muutama lausunnonantaja kiinnitti arviomuistiossa tunnistettujen toimintaympäristön muutosten lisäksi erityistä huomiota kiinteistösijoitustoiminnan tarpeisiin sekä kiinteistönvaihdannan kansainvälistymiseen. Maakaaren kokonaisuudistukselle ei nähty tarvetta, mutta arviot osittaisuudistuksesta sekä yksittäisistä, pistemäisistä, uudistuksista saivat kannatusta valtaosalta lausunnonantajista.

Selvä enemmistö lausunnonantajista kannatti kiinteistön luovutusta koskevien muotovaatimusten keventämistä. Erityisesti sähköisten vaihdantapalveluiden kehittäminen ja käytön lisääminen sai kannatusta. Nykyisen sääntelyn arvioitiin rajoittavan sähköisten palveluiden käyttöä olennaisesti. Toisaalta osa lausunnonantajista vastusti kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta luopumista, sillä vaatimuksella katsottiin olevan tärkeä merkitys lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden ja yleisemmin oikeusvarmuuden kannalta. Pieni osa lausunnonantajista suhtautui ylipäätään varauksella maakaaren muotovaatimusten keventämiseen.

Osa lausunnonantajista kannatti myös kuulutuslainhuudon myöntämisen edellytysten keventämistä, kirjaamishakemuksen lepäämään jättämistä koskevan sääntelyn kehittämistä sekä varainsiirtoveron maksun valvonnasta luopumista saannon kirjaamisen yhteydessä. Viimeksi mainittua perusteltiin sillä, että verovalvonta ei nykyisen kiinteistönvaihdannan olosuhteissa enää ole luonteva osa kirjaamisen menettelyä. Toisaalta varainsiirtoveron maksun valvonnan säilyttämistä osana kirjaamisen menettelyä perusteltiin sillä, että se ehkäisee tehokkaasti verovelan syntymistä ja on käytännössä toimiva keino varainsiirtoveron kertymän varmistamiseksi.

Valtaosa lausunnonantajista katsoi, että maakaaren kiinteistökiinnitystä ja –panttioikeutta koskevaa terminologiaa tulisi selventää lain lukemisen helpottamiseksi. Voimassa olevan lain sähköistä panttikirjaa koskeva terminologia katsottiin harhaanjohtavaksi. Enemmistö lausunnonantajista arvioi myös kiinnitysmenettelyjen yksinkertaistamisen olevan tarpeen, mutta lausunnonantajilla oli erilaisia käsityksiä siitä, missä määrin yksinkertaistamisen olisi perustuttava yhtäältä rekisteriviranomaisen palveluiden tarjoamiseen ja hinnoitteluun ja toisaalta lainsäädännön sallimien vaihtoehtojen rajoittamiseen.

Vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevan sääntelyn kehittämistä ja selventämistä sekä hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn tarkentamisesta kannatti enemmistö lausunnonantajista. Samoin enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista arvioi rakennusten aseman selventämiselle maakaassa olevan tarvetta.

Arviomuistiossa käsiteltiin myös eräitä kirjaamismenettelyä koskevia yksityiskohtaisempia muutostarpeita. Näiden osalta lähes kaikki lausunnon antaneet katsoivat ensinnäkin, että maakaassa tulisi luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista. Sähköisen asiakirjan katsottiin oleva riittävä saannon rekisteröintiin ja alkuperäisen asiakirjan merkityksen arvioitiin vähenevän siirryttäessä kattavampiin sähköisiin palveluihin. Toiseksi selvä enemmistö kannatti sähköisten toimintatapojen huomioon ottamista maakaassa sekä virheen korjaamista koskevan sääntelyn keventämistä. Edelleen, maakaaren rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä luopumista ja haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttumista erityissäänönsin kannatti enemmistö näihin asioihin kantaa ottaneista lausunnonantajista.

## 2 Yleisesti maakaaren muutostarpeista

### 2.1 Keskeiset toimintaympäristön muutokset

*Arviomuistiossa käsitellyt toimintaympäristön muutokset liittyvät sähköisen asioinnin, digitalisoinnin ja automaattisen päätöksenteon edistämiseen. Muutoksiin arvioitiin liittyvän toisaalta uudenlaisia mahdollisuuksia, toisaalta uudenlaisia riskejä ja haasteita. Lausunnonantajilta kysyttiin, onko muistiossa tunnistettu maakaaren kehittämisen kannalta keskeiset toimintaympäristön muutokset? Kysymyksen vastasi 28 lausunnonantajaa.*

**Suurin osa kysymyksen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, EK, Rakli, Omakotiliitto, Senaatti, Maanomistajain Liitto, MTK, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, Verohallinto, RT, Talonrakennusteollisuus, Ulosottolaitos, Finnvera, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, Vuokranantajat, Finanssiala, VM) **arvioi, että muistiossa on tunnistettu maakaaren kehittämisen kannalta keskeiset toimintaympäristön muutokset.**<sup>1</sup> Osa korosti, että digitalisaation ja sähköisen asioinnin edistäminen on tärkeää (Keskuskauppakamari, EK, Ulosottolaitos, Itä-Suomen yliopisto). Lisäksi huomiota kiinnitettiin siihen, että kiinteää omaisuutta koskevilla oikeustoimilla on merkittävä yhteiskunnallinen ja taloudellinen merkitys ja että sähköisen kaupankäynnin osuus on nykyisin pieni (Itä-Suomen yliopisto). Yksi lausunnonantaja (Maanomistajain liitto) kiinnitti toimintaympäristön muutosten osalta huomiota siihen, että kestävä kehityksen vaatimusten huomioon ottaminen ei ole seikka, jota tulisi huomioida arvioitaessa yksityisoikeudellisia oikeussuhteita koskevaa sääntelyä.

**Osa kysymyksen vastanneista lausunnonantajista kiinnitti huomiota toimintaympäristön muutoksiin ja seikkoihin, joita ei oltu huomioitu arviomuistiossa** (Asianajajaliitto, Tuulivoimayhdistys, MML, YM, PLM, KKO). Näitä olivat kasvava kansainvälisyys kiinteistöjä koskevissa oikeussuhteissa ja tuleva henkilötunnusuudistus (MML), kiinteistösijoitustoiminnan nousu uudeksi toimialakseen (Asianajajaliitto), merituulivoiman tarpeet (Tuulivoimayhdistys), laajempi rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (YM) sekä se, ettei kaikilla kiinteistökauppaa harjoittavilla toimijoilla ole mahdollisuuksia sähköiseen asiointiin (PLM).

<sup>1</sup> Kaksi lausunnonantajaa (Kiinteistöväylättäjät, KVVL) ei osannut sanoa, onko keskeiset toimintaympäristön muutokset tunnistettu.

Toiseksi usea lausunnonantaja (Asianajajaliitto, KKO, Kiinteistönvälittäjät, KVKL, Omakotiliitto, Tuomariliitto) arvioi, että maakaaren kiinteistön kaupan virhesääntelyyn kohdistuu muutostarpeita. Virhesääntelyä esitettiin tarkennettavaksi (Asianajajaliitto) sen selventämiseksi, onko ostajan suojaaminen kaupan kohteena olevien rakennusten mahdollisten virheiden osalta välttämätöntä, tulisiko ostajalle asettaa nykyistä laajempi velvollisuus tarkastaa kohde haluamallaan tavalla ennen kauppaa ja tulisiko kaupan kohteen kuntoa kuvaavien lausumien sisältyä kauppakirjaan. Perusteltuna (Kiinteistönvälittäjät) pidettiin muuttaa myyjän virhevastuuta yhdenmukaiseksi asuntokauppain kanssa. Yksi lausunnonantaja (Tuomariliitto) katsoi maakaaren sääntelyn osittaisen uudistuksen tarpeen koskevan erityisesti laatuvirhettä, tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta sekä virheen seuraamuksia koskevan sääntelyn selkeyttämistä.

## 2.2 Muu merkityksellinen lainsäädäntö ja sen kehitys

*Maakaaren kehittämiseen liittyvänä muuna lainsäädäntönä arviomuistiossa mainittiin muun muassa kiinteistönvälitystä koskeva, perhe- ja perintöoikeudellinen ja maanvuokraa koskevaa sääntely. Lisäksi muistiossa huomioitiin vuoden 2019 alusta voimaan tullut uusi laki huoneistotietojärjestelmästä, yleinen hallinto-oikeudellinen sääntely (hallintolaki, sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettu laki) sekä muu kiinteistölainsäädäntö (kuten kiinteistörekisterilaki ja kiinteistönmuodostamislaki). Lausunnonantajilta kysyttiin, onko muistiossa tunnistettu maakaaren muutostarpeiden arvioinnin kannalta merkityksellinen muu lainsäädäntö ja sen kehitys? Kysymykseen vastasi 24 lausunnonantajaa.*

**Lähes kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat** (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, EK, Rakli, Omakotiliitto, Senaatti, MML, MTK, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, Verohallinto, RT, Talonrakennusteollisuus, Ulosottolaitos, Kiinteistönvälittäjät, Finvera, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, Finanssiala, VM) **katsoivat, että arviomuistiossa on tunnistettu maakaareen vaikuttava muu keskeisen lainsäädäntö ja sen kehitys.**<sup>2</sup>

**Muutama lausunnonantaja esitti arviomuistiossa käsitellyn lisäksi huomioon otettavaksi eräitä muita lakeja.** Tällaisia olivat valmisteilla olevat kaavoitus- ja rakennuslain sekä rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskevan lainsäädännön muutokset (YM) sekä mahdolliset tulevat hankkeet perukirjojen ja osakastietojen sähköisestä uudistamisesta (MML).

<sup>2</sup> Kaksi lausunnonantajaa (Vuokranantajat, Tuulivoimayhdistys) ei osannut sanoa muun lainsäädännön kehityksestä ja vaikutuksesta maakaaren muutostarpeisiin.

## 2.3 Maakaaren yleiset muutostarpeet

*Arviomuistiossa todettiin, että maakaaren sääntelylle ominaista on ollut pysyvyys. Lain osittaisuudistuksen tarpeiden ja vaihtoehtojen tarkastelua pidettiin kuitenkin perusteltuna toimintaympäristön muutokset huomioon ottaen. Lausunnonantajia pyydettiin arvioimaan maakaaren muutostarpeiden laajuutta.<sup>3</sup> Kysymykseen vastasi 25 lausunnonantajaa.*

**Noin puolet kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Asianajajaliitto, EK, Oma kotiliitto, Senaatti, MML, Kuntaliitto, Itä-Suomen yliopisto, YM, Tuomariliitto, Finanssiala, Metsähallitus<sup>4</sup>) **katsoo maakaaren olevan osittaisuudistuksen tarpeessa.**<sup>5</sup>

Loput **noin puolet kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppa-kamari, Rakli, Maanomistajain Liitto, MTK, Kiinteistöliitto, Rakennusteollisuus, Talonrakennus-teollisuus, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, KOVA, Vuokranantajat) arvioi, että **maakaareen kohdistuu yksittäisiä, pistemäisiä muutostarpeita**. Osittaisuudistuksen ja pistemäisen uudistuksen välisen rajan katsottiin olevan liukuva (FA).

Yksinkertainen ja sujuva kirjaamisen menettely katsottiin tärkeäksi (Vuokranantajat). Muutostarpeiden todettiin liittyvän erityisesti sähköisen asioinnin lisäämiseen ja sujuvoittamiseen (FA, EK, Itä-Suomen yliopisto) sekä toimintojen automatisointiin ja digitalisointiin (VM). Maakaaren systematiikkaa pidettiin toimivana (Asianajajaliitto). Huomiota kiinnitettiin myös siihen, että sääntelyn keskiössä tulisi olla vaihdannan luotettavuus ja sujuvuus (KKO) ja ettei prosessien sujuvoittamisella saa vaarantaa kohteena olevien oikeushyvien luotettavuutta (EK).

Osa lausunnonantajista (Keskuskauppa-kamari, Metsähallitus, Senaatti-kiinteistöt) arvioi, että uudistuksen laajuutta voi olla ennalta hankala määrittää huomioon ottaen sähköisen asioinnin mukanaan tuomat muutokset.

3 Vastausvaihtoehdot asiaa koskevaan kysymykseen olivat: ”maakaari on kokonaisuudistuksen tarpeessa”, ”maakaari on osittaisuudistuksen tarpeessa”, maakaareen kohdistuu vain yksittäisiä, pistemäisiä, muutostarpeita”, maakaareen ei kohdistu muutostarpeita” ja ”en osaa sanoa”.

4 Metsähallitus katsoo, että maakaari on kokonaisuudistuksen tarpeessa ja vähintäänkin osittaisuudistuksen tarpeessa.

5 Kaksi lausunnonantajaa (Tuulivoimayhdistys, Ulosottolaitos) vastasivat ”en osaa sanoa”.

## 3 Yksityiskohtaiset kannanotot

### 3.1 Kiinteistön saanto ja lainhuuto

#### 3.1.1 Luovutusten muotovaatimukset ja omistuksen rekisteröinti

*Arviomuistiossa todettiin kiinteistön luovutuksen muotovaatimusten perustuvan kiinteistöomaisuuden erityiseen asemaan, omistussuhteiden selkeyteen ja julkisuuden vaatimukseen sekä arvioitiin muotovaatimusten etuja ja haittoja. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia maakaassa keventää? Kysymykseen vastasi 27 lausunnonantajaa.*

**Valtaosa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, EK, Rakli, Senaatti, Maanomistajain Liitto, MML, MTK, Kuntaliitto, RT, Talonrakennusteollisuus, Kiinteistönvälittäjät, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, Vuokranantajat, YM, Tuomariliitto, FA) **katsoo, että kiinteistön luovutusta koskevia muotovaatimuksia on syytä keventää.**<sup>6</sup>

Muotovaatimusten keventämisen katsottiin olevan kannatettavaa erityisesti, kun keventäminen kohdistuu sähköisten vaihdantapalveluiden käytön lisäämiseen oikeusvarmuus huomioiden (Kauppakamari, Senaatti-kiinteistöt, RT, Talonrakennusteollisuus). Sähköisen asioinnin arvioitiin mahdollistavan aiempaa nopeampi tiedonkulku vaihdannan osapuolten välillä (YM, FA). Tavoitteeksi esitettiin reaaliaikainen kirjaaminen, tietojärjestelmien kehittäminen sekä yhteentoimivuus (YM). Lisäksi esitettiin, että mikäli sähköinen luovutus otetaan sääntelyn lähtökohdaksi, kiinteistökaupan määrämuotoisuus toteutuu sähköisen järjestelmän tasolla (MML). Huomiota kiinnitettiin myös siihen, että mahdollisuudesta kasvokkain tehtävään kaupankäyntiin ei pidä luopua (FA) ja kiinteistön luovutuksen muotovaatimuksista tulee säätää edelleen lailla (MML).

Muotovaatimusten keventämistä perusteltiin myös sillä, että kiinteä omaisuus ei eroa muista omaisuuseristä niin olennaisesti, että kiinteistön vaihdannan ja siihen liittyvien oikeustoimien tulisi olla muotovaatimusten sääntelemää (Asianajajaliitto, EK).

<sup>6</sup> Kaksi lausunnonantajaa (Tuulivoimayhdistys, Omakotiliitto) vastasivat "en osaa sanoa".

Yksi lausunnonantaja (VM) katsoo, että muotovaatimusten keventäminen on aiheellista, mikäli muotovaatimukset haittaavat sähköisen asioinnin kehittämistä eivätkä ole nykyoloissa enää perusteltuja. Arviomuistio ei lausunnonantajan mukaan tarjoa edellytyksiä asian riittävään arviointiin.

**Loput kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (KOVA, Finnvera, Verohallinto, Kiinteistöliitto, Ulosottolaitos, PLM, Lakimiesliitto) arvioi ettei **kiinteistön luovutusta koskevien muotovaatimusten keventäminen ole tarpeen**. Kiinteistöluovutusta koskevilla muotovaatimuksilla ja julkisella kaupanvahvistajalla katsottiin olevan tärkeä tehtävä osana kiinteistötietojärjestelmän julkista luotettavuutta ja oikeusvarmuutta (Kiinteistöliitto, Lakimiesliitto). Lisäksi sähköisen kiinteistökaupan käyttö on jäänyt vähäiseksi ja sähköisen kaupankäynnin käyttöä tulisi vauhdittaa palvelua kehittämällä sekä erilaisin kannustimin (Kiinteistöliitto, RT, Talonrakennusteollisuus). Arviomuistossa katsottiin (KKO) jättävän arvioimatta oikeudelliset ja tosiasialliset vaikutukset, joita nykysääntelystä luopumisesta mahdollisesti aiheutuu. Yksi lausunnonantaja (Omakotiliitto) arvioi muotovaatimusten keventämisen toimivan kiinteistönvaihdataan liittyviä monimutkaisia ongelmatilanteita lisäävästi.

Muotovaatimusten katsottiin olevan perusteltuja ottaen huomioon dokumenttien luotettavuus (PLM, Verohallinto). Kiinteistöluovutusten eri verolajien ja veroprosessien toimivuuden kannalta esitettiin olevan tärkeää, että luovutuskirjat olisivat laadukkaita ja tieto niiden sisällöstä tulisi tehokkaasti, oikea-aikaisesti ja sähköisesti Verohallinnon tietoon (Verohallinto). Lisäksi katsottiin (PLM), että viranomaisten tulee voida luottaa kauppakirjojen saatavuuteen sekä totuudenmukaisuuteen.

### 3.1.1.1 Sääntelyvaihtoehtojen arviointia

***Muotovaatimusten keventämistä kannattaneet lausunnonantajat ottivat kantaa arviomuistiossa esitettyihin mahdollisiin jatkovalmistelun lähtökohtiin seuraavasti:***

#### **Kaupanvahvistajaa koskeva vaatimus**

**Noin puolet kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Itä-Suomen Yliopisto, Kuntaliitto, MML, EK, Asianajajaliitto, FA) **katsoo, että kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta on tarpeen luopua**. Kaupanvahvistajainstituution katsottiin toimivan hidasteena sähköisten palveluiden käyttöön otolle, minkä johdosta järjestelmä esitettiin korvattavaksi yksinomaisella sähköisen määrämuotoisen kaupan tai muun luovutuksen vaatimuksella (MML).<sup>7</sup> Toisaalta esitettiin, että sikäli kun luovuttajan sähköiseen

<sup>7</sup> Kiinteistösaantojen kirjaamisessa pääsääntönä olisi luovuttajan sähköisesti antama suostumus (MML).



ilmoitukseen ja suostumukseen rakentuvaan lainhuudatus- ja kiinnitysjärjestelmään ei siirytä, sähköinen kiinteistönkauppa ja muu sähköinen kiinteistönluovutus olisi vastaedes oltava mahdollista vain maakaaren 9 a luvussa säännellyssä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä (Kiinteistönvaihdannanpalvelu eli KVP), jonka kehittämiseen tulisi panostaa.

Lisäksi esitettiin, että merkittävä määrä tosiasiallisesti kiinteistöjä koskevasta vaihdannasta toteutetaan jo nykyisin kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakekannan tai kiinteistöjen vuokraoikeuden sekä niillä sijaitsevien rakennusten kaupan muodossa, joita maakaaren muotovaatimukset eivät koske (Asianajajaliitto). Lausunnonantajan mukaan ei ole perusteita arvioida ja käsitellä näitä kauppoja toisin.

Muutama lausunnonantaja (Itä-Suomen yliopisto, FA) esitti kaupanvahvistajajärjestelmän rinnalle kevyempää vaihtoehtoa, jotta tiedot saataisiin luotettavasti ja viipymättömästi eteenpäin kirjaamisviranomaiselle ja muille viranomaisille.

**Loput noin puolet kysymykseen vastanneista lausunnon antaneista** (KVKL, Senaatti-kiinteistöt, Omakotiliitto, Tuomariliitto, Verohallinto, PLM, Lakimiesliitto, KKO) **katsoo, ettei kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta tule luopua.** Luovutusta koskevien tietojen eheyden ja oikeellisuuden varmistamista kaikissa tilanteissa pidettiin tärkeänä (PLM). Muotovaatimuksesta luopumisen arvioitiin voivan heikentää luovutuskirjojen laatua sekä lisätä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävien merkintöjen virheitä (Verohallinto, Lakimiesliitto, PLM). Kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta luopumisella arvioitiin voivan olla välillisiä vaikutuksia myös verovalvontaan. Huomiota kiinnitettiin myös siihen, että kaupanvahvistajasta luovuttaessa nykyinen viranomaisten tiedonsaantijärjestelmä tulisi korvata uudella eri tahojen tiedontarpeet tyydyttävällä järjestelyllä (Verohallinto).

Kaupanvahvistajien vakiintunut rooli ja nopeasti kaupan jälkeen tehtyjen ilmoitusten kiinteistökaupasta katsottiin mahdollistaneen keskeisiltä osin valtion etuosto-oikeuden käyttämisen (PLM).<sup>8</sup> Kaupanvahvistajan tehtävään mainittiin lisäksi kuuluvan eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain mukaiset varmistukset liittyen Euroopan unionin tai Euroopan talousalueen ulkopuolelta tulevan luovutuksensaajan hankintalupa (Lakimiesliitto).<sup>9</sup>

Huomiota kiinnitettiin lisäksi siihen, että kaupanvahvistajajärjestelmän rinnalla toimivaa sähköistä vaihdantapalvelua ja sen sääntelyä tulee aktiivisesti kehittää (Senaatti-kiinteistöt, KKO).

<sup>8</sup> Laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019)

<sup>9</sup> Laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019)

## Yksityisten sähköisen vaihdannan palveluiden käyttö

**Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Kuntaliitto, MML, Senaatti-kiinteistöt, EK, Asianajajaliitto, Keskukskauppakamari, FA) katsoi, että **kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun sijaan/ohella on mahdollistettava nykyistä laajemmin myös yksityisten vastaavien palveluiden käyttö.**

Yksityisten sähköisten palveluiden käytön sallimista pidettiin tärkeänä sähköisten palveluiden laajamittaisen käytön ja digitalisaation edistämisen varmistamiseksi (EK). Rajapintojen rakentamista tiedonsiirtoa varten eri vaihdantapalveluista yhteen keskitettyyn rekisteriin pidettiin kannatettavana, jotta tarvittavat tiedot siirtyvät reaaliaikaisesti viranomaisen ylläpitämiin rekistereihin. Kaksi lausunnonantajaa (Senaatti, Keskukskauppakamari) korosti ettei yksittäisten palveluiden käyttöönotolla saa vaarantaa kirjaamisjärjestelmän luotettavuutta.

Huomiota kiinnitettiin (Asianajajaliitto) myös siihen, että tunnistautumiseen perustuvien yksityisten palvelujen käyttö on osoittautunut tietoturvaominaisuuksiltaan riittäviksi ja viranomaisen sähköistä vaihdantapalvelua olennaisesti joustavimmaksi.

Lisäksi esitettiin (Vuokranantajat), että tulisi luoda yksi ensisijainen Maanmittauslaitoksen ylläpitämä kiinteistöjen ja asuntojen vaihdantapalvelu, johon pankkien ja muiden tarpeellisten sidosryhmien on mahdollisuus liittää omia järjestelmiään rajapintojen avulla.

**Yksi kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Omakotiliitto) **esitti, että kirjaamisviranomaisen sähköisen vaihdantapalvelun tulisi jatkossa olla yksinomainen vaihtoehto kiinteistökaupan tekemiseksi ja sähköistä vaihdantaa tulisi edistää palvelua kehittämällä.**

## Osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn huomioon ottaminen

**Muutama kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Kuntaliitto, MML, Omakotiliitto, FA) **katsoo, että maakaaren sääntelyn kehittämisessä tulisi ottaa mahdollisimman pitkälle mallia osakehuoneistorekisteriä koskevasta huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sääntelystä.** Yhtenäistä sääntelyä perusteltiin selkeysnäkökulmalla (FA).

Lausunnonantajat (KKO, RT) arvioivat järjestelmien yhdenmukaistamisen etujen ja haittojen vertailun olevan vaikeaa huoneistotietojärjestelmän ollessa alkuvaiheessa. Lisäksi huomiota kiinnitettiin (RT) osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn täytäntöönpanossa ilmenneisiin haasteisiin, jotka koskevat muun muassa edellisen omistajan suostumusedellytysvaatimuksen käytännön toteutusta.

## Kiinteistökauppaa koskevan tiedonsaantijärjestelmän toteuttaminen

**Osa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Kuntaliitto, EK, Asianajajaliitto, FA) **arvioi, että nykyiset saantotiedot ja niihin perustuva tiedonsaantijärjestelmä voidaan jatkossa toteuttaa asianosaisten ilmoituksin.** Tämän arvioitiin vähentävän resurssitarvetta saantojen tutkimisessa. Lisäksi esitettiin, ettei uudistus olisi omiaan johtamaan perusteettomiin oikeudenmenetyksiin, sillä suostumuksensa saannon kirjaamiseen antavan luovuttajan katsotaan ymmärtävän tahdonilmauksensa merkityksen (oikeustoimikelpoisuutta ja täysivaltaisuutta koskevin edellytyksin) (Asianajajaliitto). Yksi lausunnonantaja (EK) arvioi asianosaisten osaavan ilmoittaa saantotiedot selkeiden ohjeiden avulla. Esille nostettiin (FA) lisäksi se, että asianosaisten tunnistautumista koskevia kysymyksiä on hyvä tarkastella tässä yhteydessä.

Yksi lausunnonantaja (MML) ehdotti asianosaisten ilmoitusten sijaan kaupankäyntiin osallistuvien toimijoiden sertifioitujen järjestelmien kautta automaattisesti saataviin ilmoituksiin, sillä reaaliaikainen kaupankäynti mahdollistaa erilaiset ilmoitukset.

## Reaaliaikainen saannon kirjaaminen

**Moni kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Omakotiliitto, EK, Keskuskauppaamari, YM, FA, MML) **katsoo, että sähköisen kiinteistönvaihdon kehittämisessä tulisi pyrkiä reaaliaikaiseen saannon kirjaamiseen.** Reaaliaikaista saannon kirjaamista perusteltiin (EK, FA) sillä, että automaation avulla tiedot pystytään tarkastamaan heti ja reaaliaikainen saannon kirjaaminen tuo kiinteistötietojärjestelmän entistä ajantasaisemmaksi (MML). Lisäksi luotonantajan kannalta on tärkeää varmistua omistuksen siirtymisestä ennen luoton nostamista (FA).

## Muut kommentit ja ehdotukset

Muutama lausunnonantaja esitti arviomuistiossa käsitellyn lisäksi huomioon otettavaksi eräitä muita lähtökohtia jatkovalmistelulle ja maakaaren täsmennystarpeille. Katsottiin, että jatkovalmistelussa tulee ottaa huomioon oikeusturva, luotettavuus, pysyvyys ja vaihdannon tarpeet (Tuomariliitto). Vaikka sähköiset, sujuvammat ja kevyemmät menettelyt keventävät järjestelmän hallintaa, tulee huomioida, ettei järjestelmän luotettavuus heikene (MTK).

Sähköisten menettelyiden kehittäminen nousi kahden lausunnonantajan (Senaatti-kiinteistöt, Keskuskauppakamari<sup>10</sup>) kehittämisehdotukseksi. Toinen lausunnonantaja (Senaatti-kiinteistöt) katsoi, että kokemus sähköisestä kiinteistönvaihdannan palvelusta on jäänyt rajalliseksi valtuutusta koskevan sääntelyn vuoksi<sup>11</sup> ja valtuutusta koskevaa sääntelyä tulisi kehittää niin, että järjestelmään olisi mahdollista tallettaa valtuutus rajatun, esimerkiksi kiinteistökohtaisesti. Toinen lausunnonantaja (Keskuskauppakamari) ei näe sähköistä vaihdantaa yksinomaisena vaihtoehtona ja huoneistotietojärjestelmää on mahdollista käyttää soveltuvin osin verrokina tiedostaen hankkeen aikana esiin tulleet ongelmat.

Senaatti-kiinteistöt ehdottaa lainvalmistelussa tarkasteltavaksi, voiko lomakkeilla kerättävät tiedot rajoittaa julkisista kaupanvahvistajista annetun lain 3 §:n mukaisiin tietoihin, jolloin osapuolet voisivat solmia sähköisen palvelun kautta kauppakirjan myös lähes yksinomaan palveluun ladatun osapuolten kesken laatiman ja neuvotteleman liiteasiakirjan muodossa ilman, että ehtoja tarvitsee toistaa lomakekentissä.

Muutama lausunnonantaja (Kiinteistönvälittäjät, KVVL) ei nähnyt tarvetta keventää varsinaista luovutusta koskevia muotovaatimuksia, mutta totesivat, että muotovaatimusten keventämisen tulisi koskea kiinteistön kaupan esisopimusta.<sup>12</sup>

### 3.1.2 Varainsiirtoverotus

***Varainsiirtoverotukseen liittyvät kysymykset tulevat arvioitavaksi kiinteistökirjaamista koskevan sääntelyn ja käytännön kehittämisen yhteydessä. Nämä kysymykset tunnistettiin myös arviomuistiossa seikoiksi, joilla on merkitystä sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseen ja kirjaamistoimen automatisoinnin ja ajantasaistamisen kannalta. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko saannon kirjaimisen yhteydessä luopua varainsiirtoveron maksun valvonnasta? Kysymykseen vastasi 18 lausunnonantajaa.***

10 Yksi lausunnonantaja (Keskuskauppakamari) katsoo sähköisten palveluiden kehittämisen olevan tarpeen, vaikka ei vielä kannata kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta luopumista.

11 Mahdollisuutena on ollut antaa ainoastaan yleinen valtuus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta (MK 9a luvun 1 § 3 mom.).

12 MK 2 luvun 7 §: esisopimuksessa on mainittava ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään. Käytännössä esisopimukselle on usein tarvetta myös sellaisissa tilanteissa, joissa myyjän ja ostajan välille halutaan vain sitova sopimus lopullisen kaupan tekemisestä ilman, että jätetään odottamaan minkään tietyn ehdon toteutumista. Tämä johtaa siihen, että joko toimitaan säännöksen vastaisesti (eli esisopimukseen ei kirjata niitä ehtoja, joiden täytyessä kauppa tehdään) tai yritetään keinotekoisesti muotoilla tällaisia ehtoja.

**Moni kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (MML, Kuntaliitto, Kiinteistönvälittäjät, KVVL, Itä-Suomen yliopisto, FA) **katsoo, että kirjaamisen yhteydessä tulisi luopua varainsiirtoveron maksun valvonnasta.**<sup>13</sup>

Verovalvonnan ei katsottu olevan enää luonteva osa kirjaamismenettelyä, vaan valvonnan katsottiin kuuluvan veroviranomaiselle (Itä-Suomen yliopisto, FA, MML). Veron valvontavelvollisuuden arvioitiin voivan hidastaa kirjaamisasian käsittelyä, sillä ostajan on osattava tehdä veroilmoitus ja veron maksaminen täysin oikein, jotta tieto veron suorituksesta etenee rajapinnan kautta Verohallintoon (MML). Toiseksi eräs lausunnonantaja (MML) arvioi, että tehdyistä luovutuksista tarvittavat tiedot olisi mahdollista välittää nykyisin suoraan Verohallinnolle varainsiirtoveron valvontaa varten. Lisäksi esitettiin (MML), että lainhuudon hakemisen viivästymisen ja veron korotukseen liittyvä yhteys tulisi purkaa sekä viivästyseuraamusten suuruudet arvioida uudelleen. Yksi lausunnonantaja (Metsähallitus) arvioi varainsiirtoveron maksamisen monimutkaistuneen siirryttäessä pois laskutusmallisesta veron maksamisesta nykymalliin.

**Osa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Rakli, Omakotiliitto, Senaatti, Kiinteistöliitto<sup>14</sup>, Verohallinto, KOVA, Vuokranantajat) **ei kannata varainsiirtoveron maksun valvonnasta luopumista kirjaamisen yhteydessä.** Usea lausunnonantaja (Rakli, Omakotiliitto, Senaatti-kiinteistöt, KOVA, Verohallinto, VM, Vuokranantajat) katsoi, että varainsiirtoverokertymä kiinteistöjen luovutuksista saadaan turvattua tehokkaasti sillä, että varainsiirtoveron suorittaminen on kirjaamisen edellytyksenä. Tätä korostaa varainsiirtoverolaissa säädetty luovutuksensaajan vastuu aiemmista luovutuksista suoritettavasta verosta (Verohallinto, VM). Verovalvonnasta luopumisen lainhuuto- ja kirjaamismenettelyn yhteydessä arvioitiin merkitsevän merkittäviä muutoksia varainsiirtoverolakiin sekä Verohallinnon toimintaan ja resursseihin (Verohallinto).

Toisaalta todettiin (Verohallinto) varainsiirtoverotuksen valvonnan kannalta ehdottoman tärkeäksi se, että Verohallinto saisi MML:lta jatkossakin tiedon tapahtuneista kiinteistöjen luovutuksista. Jos tietovirta sisältäisi jatkossa vähemmän tietoa kuin nykymallinen kaupanvahvistajan ilmoitukseen perustuva tietovirta, heikkenisi Verohallinnon tiedonsaanti ja selvitystyön määrä lisääntyisi.

<sup>13</sup> Viisi lausunnonantajaa (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, EK, Tuulivoimayhdistys, Finnvera) vastasivat ”en osaa sanoa”.

<sup>14</sup> Kiinteistöliitto katsoo, että vaihtoehtoisia ja riittävän tehokkaita keinoja varainsiirtoveron valvomiseksi on kuitenkin syytä selvittää.

### 3.1.3 Kuulutusalainhuuto

*Arviomuistiossa todettiin maakaaren sääntelyn korjaavan mahdolliset aineelliset pätevyysvirheet kuulusmenettelyn yhteydessä. Toisaalta viitattiin esitettyyn tarpeeseen saada epäselvät omistukset vahvistettua kuuluttamalla nykyistä kevyemmin perustein. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko kuuluslainhuudon myöntämisen edellytyksiä keventää/ helpottaa nykyisestä? Kysymykseen vastasi 16 lausunnonantajaa.*

**Osa lausunnonantajista** (EK, Omakotiliitto, MML, Kuntaliitto, Kiinteistönvälittäjät, KVKL, Tuomariliitto) esitti, että **kuuluslainhuudon myöntämisen edellytyksiä tulisi keventää/ helpottaa**.<sup>15</sup>

Nykyisen menettelyn katsottiin olevan kankea ja hidas (EK). Kuuluslainhuudon myöntämistä esitettiin helpotettavan siten, että menettely mahdollistaisi kiinteistön kirjaamisen ja näin olleen vaihdannan pariin palauttamisen (Tuomariliitto). Toisaalta arvioitiin, että kiinteistötietojärjestelmän muuttuessa sähköiseksi tulee kadonneisiin asiakirjoihin perustuvat kiinteistön omistukseen liittyvät epäselvyydet vähenemään (EK).

Kuuluslainhuutojen tarvetta tavanomaisissa luovutustoimissa ajateltiin vähentävän lisäksi sähköisen kaupankäyntijärjestelmän (MK 9a luku) käyttäminen kiinteistöjen luovutuksissa (MML). Sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttämisen todettiin varmistavan sen, että luovutuskirja olisi aina saatavilla todistusvoimaisena sähköisenä asiakirjana kirjaamisviranomaisen sähköisessä arkistossa. Tavoitetta esitettiin (MML) tukevan lisäksi sen, että sähköisessä järjestelmässä syntyneeseen luovutukseen liittyvä lainhuuto tulee automaattisesti vireille. Edelleen katsottiin (MML), että olennaista kuuluslainhuutojen tapauksessa olisi pystyä riittävällä todennäköisyydellä varmistumaan omistusoikeudesta ja siitä, ettei selvityskynnys nousisi liian korkeaksi.

Kaksi lausunnonantajaa (Itä-Suomen yliopisto ja FA) katsoi, että kysymykseen vastaaminen edellyttäisi tietoa muun muassa siitä, kuinka paljon kirjaamatta jääneitä omistussaan-toja on.

**Yksi lausunnonantaja** (Senaatti-kiinteistöt) **katsoo, ettei kuuluslainhuutomennettelyn edellytyksiä ole syytä keventää** rekisterinpidon luotettavuuden kustannuksella ilman painavia perusteita.

<sup>15</sup> Usea lausunnonantaja (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, Rakli, Tuulivoimayhdistys, Ulosottolaitos, Finnvera, Itä-Suomen yliopisto, FA) vastasi ”en osaa sanoa”.

### 3.1.4 Lepäämään jättäminen

#### 3.1.4.1 Sääntelyn ja kirjaamiskäytännön kehittäminen

*Arviomuistiossa pidettiin perusteltuna arvioida, onko tarpeen pyrkiä automatisoimaan myös purkavien ja lykkäävien ehtojen, yhtiön perustamistilanteiden tai muiden hakemuksen lepäämään jättämisen perusteiden käsittely kirjaamismenettelyssä Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko lepäämään jättämisen sääntelyä ja/tai menettelyä kehittää nykyisestä? Kysymykseen vastasi 17 lausunnonantajaa.*

**Osa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (EK, Rakli, Senaatti, Kuntaliitto, Itä-Suomen yliopisto, FA, PLM) **katsoi, että lepäämään jättämisen sääntelyä ja/tai menettelyä tulisi kehittää nykyisestä.**<sup>16</sup> Kirjaamisen automatisointia lepäämään jättämistä koskevissa ratkaisuisa pidettiin perusteltuna; tältä osin esitettiin seurattavaksi automatisoitua päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön valmistelua (MML, Itä-Suomen yliopisto, EK).

Lisäksi todettiin, että lepäämään jättämisen perusteiden ja aikojen tulee olla selkeitä lainhuudon hakijan oikeusturvan varmistamiseksi (PLM, Itä-Suomen yliopisto, EK). Epäselväenä pidettiin, sisältyykö lepäämään jättämisen syihin eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain mukaisen luvan puuttuminen (PLM).

Lisäksi esitettiin (PLM), että lepäämään jättämisen aikaa ei valtion etuosto-oikeuden kohdalla voida lyhentää, sillä se tosiasiallisesti estäisi valtion etuosto-oikeuden käyttämisen.

#### 3.1.4.2 Kiinteistön hankkiminen perustettavan yhtiön lukuun

*Arviomuistion mukaan perustettavan yhtiön lukuun hankkimisen osalta olisi mahdollista ottaa huomioon myös muiden yhteisöjen kuin laissa tarkoitettujen yhtiöiden (esim. osuuskunnat, säätiöt) perustaminen, jota koskeva lainsäädäntö on kehittynyt maakaaren säätämisen jälkeen. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun muuten selvittää laissa? Kysymykseen vastasi 19 lausunnonantajaa.*

<sup>16</sup> Enemmistö lausunnonantajista (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, Tuulivoimayhdistys, Kiinteistöliitto, Ulosottolaitos, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, Vuokranantajat) vastasi "en osaa sanoa". Yksi kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (KOVA) katsoi, ettei kehittämiselle ole tarvetta.

**Muutama kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (EK, Omakotiliitto, Kuntaliitto, FA) **katsoi, että kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun tulisi selventää.**<sup>17</sup> Katsottiin (MML, Itä-Suomen yliopisto, FA), että perustettavan osakeyhtiön lukuun tehtävän kaupan erityissäätely koskien lainhuudatusta tulisi laajentaa koskemaan myös muita yhteisöjä.

**Moni kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Rakli, Senaatti-kiinteistöt, Kiinteistöliitto, RT, Talonrakennusteollisuus, KOVA) **katsoo, ettei kiinteistön hankkimista perustettavan yhtiön lukuun tarvitse selventää.** Vakiintunutta kirjaamiskäytäntöä pidettiin riittävänä ja toimivana (Kiinteistöliitto, RT, Talonrakennusteollisuus).

## 3.2 Kiinteistöpanntioikeus

### 3.2.1 Sääntelyn selventäminen

*Arviomuistiossa kiinnitettiin huomiota maakaaren kiinteistöpanntioikeutta koskevien sanamuotojen selventämiseen, minkä arvioitiin olevan mahdollista muuttamatta kiinteistöpanntioikeuden vakiintunutta sisältöä. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko maakaaren kiinteistökiinnitystä – ja panntioikeutta koskevaa terminologiaa selventää lain lukemisen helpottamiseksi? Kysymykseen vastasi 21 lausunnonantajaa.*

**Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, Rakli, Omakotiliitto, MML, MTK, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, Ulosottolaitos, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, Vuokranantaja, YM) **katsoi, että maakaaren kiinteistökiinnitystä ja –panntioikeutta koskevaa terminologiaa tulisi selventää lain lukemisen helpottamiseksi.**<sup>18</sup>

Terminologian selventämistä kannatettiin teknologianeutraaliteetti huomioiden (Kiinteistöliitto). Usea lausunnonantaja (Keskuskauppakamari, Rakli, Omakotiliitto, Senaatti, Ulosottolaitos, Vuokranantajat) katsoi sähköistä panttikirjaa koskevan terminologian olevan harhaanjohtava ja kannattaa selventämistä. Lisäksi ehdotettiin (Itä-Suomen yliopisto), että myös muualla lainsäädännössä maininnat panttikirjan luovuttamisesta tai hallinnasta voidaan samassa yhteydessä saattaa ajan tasalle. Terminologian kommentoinnin ohella

<sup>17</sup> Enemmistö lausunnon antajista (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, Tuulivoimayhdistys, Ulosottolaitos, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, Vuokranantajat) vastasi ”en osaa sanoa”.

<sup>18</sup> EK, Tuulivoimayhdistys, Senaatti ja FA vastasivat ”en osaa sanoa”. Yhden lausunnonantajan (KOVA) mukaan terminologian selventämiseen ei ole tarvetta.



esitettiin maakaaren säännöksiin perustuvan panttioikeuden sisällöstä (Asianajajaliitto), että kiinteistöön kohdistuva panttioikeus perustetaan tekemällä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnitystä koskeva merkintä ja tämän kanssa samaan aikaan tai sen jälkeen pantausta koskeva merkintä.

Yksi lausunnonantaja (MML) piti terminologista selventämistä kannatettavana mahdollisuuksien mukaan, vaikka ei näe muutoksen tuovan lisäarvoa.<sup>19</sup> Lisäksi lausunnonantaja kiinnitti huomiota kiinteistökiinnitysjärjestelmän kaksivaiheisuuteen ja siihen, että maakaarassa säännelty kiinnitysvaltuutuksen sisältö tuo haasteita sähköisen valtuutuksen käytölle viranomaiselle velvoitettujen palvelujen kannalta.<sup>20</sup>

Toisaalta sähköisten teknologioiden käytön tehostamisen ja prosessien sujuvoittamisen katsottiin olevan tärkeämpiä tavoitteita kuin lain luettavuuden parantaminen (EK). Lisäksi mahdollisten terminologisten muutosten katsottiin vaikuttavan laajasti eri toimijoihin, joten muutoksen toteuttamiseen pidettiin perusteltuna varata riittävästä aikaa (FA).

### 3.2.2 Järjestelyn yksinkertaistaminen

*Arviomuistiossa esitettiin, että mahdollisimman yksinkertaisiin kirjaamismenettelyihin ohjaamisen tulisi kirjaamiskäytännössä perustua lähtökohtaisesti palveluiden käytön helppouteen, nopeuteen ja kustannuksiin. Lausunnon antajilta kysyttiin, onko syytä pyrkiä kirjaamismenettelyjen yksinkertaistamiseen? Kysymykseen vastasi 19 lausunnonantajaa.*

**Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, EK, Omakotiliitto, MML, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, Vuokranantajat, FA, YM) **katsoi, että on syytä pyrkiä kiinnitysmenettelyjen yksinkertaistamiseen.**<sup>21</sup>

Muutostarpeiden todettiin liittyvän erityisesti hinnoitteluun (Metsähallitus, MML), päätöksenteon automatisointiin (Kiinteistöliitto, MML) sekä menettelyiden yleiseen sujuvoittamiseen ja helppouteen (EK, Omakotiliitto). Katsottiin (MML), että nämä olisivat hyviä keinoja ohjata asiakkaita käyttämään yksinkertaisia kiinnitysmuotoja. Toisaalta muutama

19 Sähköiselle panttikirjalle ehdotettiin nimeä ”kiinnitys” ja siihen liittyvä ”pantinhaltijakirjaus”, jota olisi mahdollista muuttaa uudella kirjauksella.

20 Lausunnonantaja (MML) viittaa velvoitetulla palvelulla Suomi.fi-palveluihin.

21 Neljä lausunnonantajaa (Asianajajaliitto, Rakli, Tuulivoimayhdistys, Ulosottolaitos) vastasi ”en osaa sanoa”. Yksi lausunnonantaja (Senaatti) ei nähnyt tarvetta menettelyjen yksinkertaistamiseen.

lausunnonantaja (Finnvera, Rakli, MML) katsoi, että uudistuksella ei saisi estää tai vaikeuttaa monimutkaisten kiinnitysvariaatioiden olemassaoloa ja toteuttamista käytännössä esiintyviä erityisten järjestelyjen tarpeita vastaavasti.

Muutama lausunnonantaja esitti, että kiinnityksen kuolettamisen (Metsähallitus) tai muuttamisen (FA) tulisi olla mahdollista pelkästään pantinhaltijan hakemuksesta ilman omistajan myötävaikutusta. Lisäksi huomiota kiinnitettiin siihen, kiinnitysten kohdistuminen pääsääntöisesti vain yhteen kiinteistöön tai vastaavaan kohteeseen selkeyttäisi kiinteän omaisuuden kiinnitys- ja panttausjärjestelmää sekä yksinkertaistaisi panttisaamisen täytäntöönpanoa (Itä-Suomen yliopisto). Yhteiskiinnitysmahdollisuudesta luopumisen arvioitiin toisaalta edellyttävän kattavaa harkintaa (FA).

Usea lausunnonantaja (Itä-Suomen yliopisto, MML, Kiinteistöliitto) katsoi, että kiinnitysten perustaminen, muuttaminen ja lakkauttaminen on syytä säilyttää edelleen kiinteän omaisuuden ja käyttöoikeuksien omistajien ja haltijoiden toimivallan piirissä. Lisäksi huomioitiin (Asianajajaliitto), että kiinnityksen kuolettaminen omistajaa kuulematta olisi suuri muutos nykyjärjestelmään.

### 3.3 Erityisen oikeuden kirjaaminen

#### 3.3.1 Vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevan sääntelyn kehittäminen

*Vuokraoikeuden käytännön merkitys huomioon ottaen arviomuistiossa käsiteltiin vuokraoikeutta ja muita vastaavia käyttöoikeuksia koskevien menettelytapojen yhdenmukaistamista kiinteistöjen luovutusten kanssa. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä kehittää tai selventää? Kysymykseen vastasi 21 lausunnonantajaa.*

**Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, EK, Tuulivoimayhdistys, Omakotiliitto, MML, MTK, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, Kiinteistövälittäjät, Finnvera, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, FA, PLM, YM) **katsoi, että vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa sääntelyä olisi syytä kehittää tai selventää.**<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Neljä lausunnonantajaa (Rakli, Senaatti, Ulosottolaitos, Vuokranantajat) vastasi ”en osaa sanoa”.

Sääntelyyn nähtiin kohdistuvan useita selvennystarpeita. Näitä olivat kiinteistöjen ja vuokraoikeuksien sääntelyn keventäminen (FA), erityisten oikeuksien kirjaamis- ja muuttamiskelpoisuuden sekä kiinnityskelpoisuuden selventäminen (Metsähallitus, MTK, MML, Tuulivoimayhdistys) ja vuokraoikeuden sekä kiinteistön suhteen määrittäminen (Finnvera). Lisäksi esitettiin, että kaikki kiinteistöön, määräalaan tai kirjaamisvelvollisuuden alaiseen käyttöoikeuteen kohdistuvat erityiset oikeudet voitaisiin nykyisestä tyyppipakkoperiaatteesta poiketen tuoda kirjaamismahdollisuuden piiriin (Itä-Suomen yliopisto).

Muutama lausunnonantaja (MML, Senaatti, Itä-Suomen yliopisto) esitti lainvalmistelussa tarkasteltavaksi vuokraoikeussääntelyn selventämistä perustettavan yhtiön lukuun tehtävissä luovutuksissa. Vuokraoikeuden ehdollisen perustamisen ja ehdollisten siirtojen esitettiin sääntelyn puuttumisen vuoksi aiheuttaneen tulkintaepäselvyyksiä käytännössä. Lainvalmistelussa esitettiin tarkasteltavaksi myös alivuokraoikeuden kiinnityskelpoisuutta (MML).

Yksi lausunnonantaja (Kiinteistöliitto) katsoo, että maakaareen tulisi ottaa säännökset maanvuokrasopimuksiin sisältyvistä osto-optoiden määrämuotovaateista.

Sääntelyn selkeyttämisen katsottiin olevan tarpeen myös erityisen oikeuden siirron lepäämään jättämisessä ja erityisen oikeuden kirjaamishakemuksen hylkäämisperusteissa (MML). Lisäksi esitettiin, että maanvuokrasopimusten kirjaamiseen alueellisena yksikkönä olisi liitettävä sopimuksen ulottuvuuden merkitseminen kiinteistötietojärjestelmään.

Lisäksi ehdotettiin (FA) kirjaamiskelpoisuuden vahvistamista sale and lease back –järjestelyiden osalta.

### 3.3.2 Hallinnanjakosopimus

*Arviomuistiossa käsiteltiin hallinnanjakosopimuksen sääntelyn tarkentamiseen liittyviä vaihtoehtoja sekä niiden etuja ja haittoja. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko laissa säätää nykyistä tarkemmin hallinnanjakosopimuksesta? Kysymyksen vastasi 22 lausunnonantajaa.*

**Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, Omakotiliitto, Senaatti, MML, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, FA, Vuokranantajat, YM) **katsoi, että hallinnanjakosopimusta koskevaa sääntelyä tulisi tarkentaa.**<sup>23</sup>

<sup>23</sup> EK, Tuulivoimayhdistys ja Ulosottolaitos vastasivat ”en osaa sanoa”.

Tarkennustarpeiden todettiin liittyvän hallinnanjakosopimusten sisällön vähimmäisvaatimukseen (Kiinteistöliitto, Vuokranantajat, Metsähallitus, MML), minkä lisäksi painotettiin sääntelyn tahdonvaltaisuutta (Itä-Suomen yliopisto, FA, MML, Senaatti, Asianajajaliitto). Tarkennustarpeita katsottiin kohdistuvan myös hallinnanjakosopimuksen käyttöalaa ja sen rajauksiin sekä sopimuksen voimassa oloon ja muuttamiseen (Senaatti). Tarkempien maakaaren säännösten arvioitiin helpottavan hallinnanjakosopimusten laatimista, laskevan kustannuksia ja vähentävän yhteisomistajien erimielisyyksiä (EK, Omakotiliitto).

Hallinnanjakosopimusta koskevasta sääntelystä katsottiin voitavan säätää erillisessä laissa, minkä yhteydessä perusteltuna pidettiin myös säätää hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn soveltamisalasta sekä hallinnanjakosopimuksen oikeusvaikutuksista erityisesti yhteisomistussuhteen purkamisen kannalta (MML).

Yksi lausunnonantaja (Asianajajaliitto) totesi, ettei nykyisen lain oletus toistaiseksi voimassa olevasta hallinnanjakosopimuksesta vastaa sopimuksen tarkoitusta ja taloudellista merkitystä. Lausunnonantaja katsoi, että hallinnanjakosopimuksen kirjaus tulisi olla mahdollista yhden omistajan omistamalle kiinteistölle ja että sopimuksen muuttamisen tai poistamisen tulisi edellyttää kaikkien osapuolten suostumusta.

Lisäksi ehdotettiin, että hallinnanjakosopimukset tulisi aina rekisteröidä sähköiseen ja julkisesti luotettavaan järjestelmään sekä niille tulisi antaa pysyvä yksilöllinen tunnus (YM) ja että rakennusten asema tulisi ottaa hallinnanjakosopimusta koskevassa sääntelyssä huomioon (YM, Senaatti).

**Muutama kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Rakli, RT, Talonrakennusteollisuus, KOVA) **katsoi, että hallinnanjakosopimuksen sääntelyn tarkentamiselle ei ole tarvetta.** Hallinnanjakosopimuksen käyttötilanteiden ja –tarpeiden arvioitiin olevan erilaisia ja sopimussisältöjen vaihtelevan suuresti. Lausunnonantajien mukaan sopimusvapauteen pohjautuva käytäntö ei ole aiheuttanut ongelmia (RT, Talonrakennusteollisuus).

### 3.3.3 Rakennusten asema

*Arviomuistiossa kuvattiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavaa rakennusten asemaa sekä asiaa koskevia aiemmin esitettyjä lainsäädännön muutosehdotuksia. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko rakennusten asemaa selventää maakaassa? Kysymykseen vastasi 21 lausunnonantajaa.*

**Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Asianajajaliitto, Rakli, Omakotiliitto, Senaatti, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, Vuokranantajat, FA, YM, Verohallinto) yhtä lukuun ottamatta (MML) **esitti, että rakennusten asemaa maakaassa tulisi selventää.**<sup>24</sup>

Moni lausunnonantaja (Asianajajaliitto, Senaatti, YM, MML, Omakotiliitto, Kiinteistönvälittäjät) katsoi, että selvennystarpeet kohdistuvat erityisesti muiden kuin elinkeinotoiminnassa käytettävien rakennusten asemaan ja rakennusten omistusoikeuden kirjaamisen mahdollistamiseen. Rakennusten omistusoikeuden kirjaamisen arvioitiin vaikuttavan positiivisesti tulkintatilanteisiin verotuksessa (Verohallinto) ja omaisuutta realisoitaessa (Metsähallitus).

Selvennystarpeita katsottiin kohdistuvan lisäksi siihen, ettei maakaassa ole selvästi säädetty kiinteistön omistajaa kuulematta olevaan maanvuokraoikeuteen kohdistuvan kiinnityksen ulottumisesta vuokra-alueella sijaitseviin rakennuksiin (Asianajajaliitto). Lisäksi katsottiin, että rakennusten aseman määrittely tulisi laajentaa kiinteistön aineisosan ja tarpeiston määrittelyksi (Asianajajaliitto, Itä-Suomen yliopisto, Kiinteistönvälittäjät), joskaan toimivaa ja ongelmattonta määrittelyä ei pidetty helppona toteuttaa (Itä-Suomen yliopisto, joka arvioi asiaa koskevan lainsäädännön aiheuttavan helposti uusia tulkintaongelmia).

Muutama lausunnonantaja (Finnvera, FA) viittasi Pankkiyhdistyksen arviomuistiossa esille tuomiin ongelmiin ja toivoi asian selvittämistä edelleen sääntelymuutokset ja asiantuntijakannanotot huomioiden. Yksi lausunnonantaja (MML) katsoo, että rakennusten asemaa koskeva epäselvyys liittyy lähinnä puolisoitten välisiin oikeussuhteisiin ilman, että kirjaamisjärjestelmään olisi syytä lisätä erityisiä kirjaamistyyppisiä.

<sup>24</sup> Keskuskauppakamari, EK, Tuulivoimayhdistys, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, Tuomariliitto vastasivat "en osaa sanoa".

## 3.4 Muita muutostarpeita

### 3.4.1 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen

*Alkuperäisen saantokirjan tai oikeaksi todetun jäljennöksen merkitys oikeusturvan ja/tai rekisterin luotettavuuden kannalta esitettiin arviomuistossa vähäiseksi. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko maakaassa luopua alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista? Kysymykseen vastasi 21 lausunnonantajaa.*

**Lähes kaikki kysymykseen vastanneet lausunnonantajat** (Keskuskaupakamari, Asianajajaliitto, EK, Rakli, Tuulivoimayhdistys, Senaatti, MML, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, Vuokranantajat, YM, FA, VM) **katsoivat, että alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevista vaatimuksista tulisi luopua.**<sup>25</sup>

Alkuperäisen asiakirjan esittämisvelvollisuudesta luopumisen arvioitiin (VM) auttavan toimintojen automatisoinnin ja digitalisaation tavoitetta. Alkuperäisen asiakirjan merkityksen arvioitiin vähenevän siirryttäessä kattavampiin sähköisiin palveluihin (EK, Asianajajaliitto), jolloin saantokirjat tulevat laadituksi sähköisesti (Senaatti). Esitettiin, että sähköisen asiakirjan tulisi olla riittävä (EK, Tuulivoimayhdistys, FA) ja että sähköinen allekirjoitus tulisi mahdollistaa muotovapaissa asiakirjoissa (FA). Usea lausunnonantaja (MML, Metsähallitus, Itä-Suomen yliopisto) arvioi asiakirjan alkuperäisyysvaatimuksen olevan merkittävä hidaste tai este sähköisten palveluiden käytössä.

Alkuperäisen asiakirjan tai oikeaksi todistetun jäljennöksen toimittamisen merkitys hakijan tai muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijan oikeusturvan ja rekisterin julkisen luotettavuuden kannalta arvioitiin käytännössä vähäiseksi (Asianajajaliitto). Yksi lausunnonantaja (Senaatti) kiinnitti huomiota siihen, että kysymys on ratkaistava rekisterinpidon luotettavuuden näkökulmasta.

Yksi lausunnonantaja (FA) esitti, että fyysisessä vaihdantatilanteessa laadittu asiakirja voitaisiin toimittaa kirjaamisviranomaiselle sähköisesti. Lisäksi esitettiin, että luovuttaessa alkuperäisen asiakirjan esittämistä koskevasta vaatimuksesta, tulee perinteinen kirjallisen kaupanteon näkökulma ottaa yhä huomioon (Kiinteistöliitto).

<sup>25</sup> Kaksi lausunnonantajaa (Omakotiliitto, Ulosottolaitos) vastasivat "en osaa sanoa".

Muotovaatimusten keventämisen katsottiin tarkoittavan myös kiinteistön kaupanteon yhteydessä vaadittavien myyjäosapuolen valtakirjojen alkuperäisvaatimuksesta luopumista (Maanomistajain Liitto).

**Yksi lausunnonantaja** (Tuomariliitto) **katsoi riittäväksi mahdollisuuden kuulutuslainhuudon hakemiseen ja esitti, ettei alkuperäisen asiakirjan vaatimuksesta tulisi luopua.** Lisäksi arvioitiin (Omakotiliitto), että joissain tapauksissa alkuperäisyys saattaa olla keskeisen tärkeä, kuten esimerkiksi perintöoikeudellisissa saannoissa.

### 3.4.2 Asian vireille tulon ajankohta

*Arviomuistiossa on mm. osakehuoneistorekisteriä koskevaan sääntelyyn viitaten esitetty, että maakaassa olisi syytä luopua kirjaamishakemuksen vireille tuloon sovellettavasta päiväperiaatteesta. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko maakaassa luopua päiväperiaatteesta ja siirtyä aikaprioriteetin arviointiin hakemuksen vireille tulon tarkemman ajankohdan perusteella? Kysymykseen vastasi 16 lausunnonantajaa.*

**Enemmistö kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, EK, Rakli, Senaatti, Kuntaliitto, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, FA, VM) **katsoi, että maakaassa tulisi luopua päiväperiaatteesta ja siirtyä aikaprioriteetin arviointiin hakemuksen vireille tulon tarkemman ajankohdan perusteella.**<sup>26</sup>

Useat lausunnonantajat (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, MML, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, FA) arvioi tarkemman ajankohdan mukaiseen vireille tuloon siirtymisen olevan mahdollista sähköisen asioinnin yleistyessä. Lisäksi arvioitiin, että menettelyä tulisi kehittää huoneistotietojärjestelmää koskevaa lainsäädäntöä vastaavasti (KVKL) ja tavoitteena tulisi olla kirjaamishakemusten vireille tulo reaaliaikaisesti (EK).

**Yksi lausunnonantaja** (Kiinteistöliitto) **totesi, ettei maakaassa tulisi vielä luopua päiväperiaatteesta ja siirtyä aikaprioriteetin arviointiin hakemuksen vireille tulon ajankohdan perusteella.** Lausunnonantaja lisäsi, että sähköisen asioinnin lisääntyessä yhdenmukainen menettely osakehuoneistorekisterin kanssa voi olla järkevää tulevaisuudessa.

<sup>26</sup> Tuulivoimayhdistys, Ulosottolaitos, Kiinteistöväliittäjät, Finnvera, Vuokranantajat vastasivat ”en osaa sanoa”.

### 3.4.3 Kirjaamisviranomaisen menettelyjen sähköistäminen

*Sähköisen asioinnin ja menettelyjen käytön laajentaminen todettiin arviomuis-tiossa yhdeksi maakaaren kehittämisen keskeisistä tavoitteista. Lausunnonan-tajilta kysyttiin, tulisiko maakaaren kirjaamishakemuksen käsittelyä koskevissa säännöksissä ottaa nykyistä kattavammin huomioon sähköiset toimintatavat? Kysymykseen vastasi 23 lausunnonantajaa.*

**Enemmistö lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, EK, Rakli, Tuulivoimayhdistys, Omakotiliitto, Senaatti, Maanomistajain Liitto, MTK, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähalli-tus, RT, Talonrakennusteollisuus, Finnvera, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, Vuokranantajat, YM, FA) **katsoi, että maakaaren kirjaamishakemusten käsittelyä koskevissa säännöksissä tulisi nykyistä kattavammin ottaa huomioon sähköiset toimintatavat.**<sup>27</sup>

Sähköisten toimintatapojen huomioimisen säännöksissä arvioitiin edesauttavan reaaliai-kaista käsittelyä (EK). Kirjaamishakemuksen toimittamista ja käsittelyä koskevat säännök-set esitettiin kirjoitettavaksi lähtökohtaisesti sähköisen menettelyn mukaisina (Itä-Suo-men yliopisto). Lisäksi nostettiin esille menettelyn nopeuttamista mahdollistavan auto-matisoinnin käytön laajentaminen (FA, MML) ja sähköisten allekirjoitusten hyväksyminen (Tuulivoimayhdistys).

Huomiota kiinnitettiin lisäksi lakitekstin teknologianeutraalisuuteen (MML). Yksi lausunnonantaja (Verohallinto) arvioi tärkeimmäksi verotuksessa tarvittavien tietojen saannin nykyisen sisältöisenä ja nykyisellä tehokkuudella MML:lta tai muulta luotettavalta taholta.

**Yksi lausunnonantaja** (Asianajajaliitto) **esitti, että maakaaren kirjaamishakemusten käsittelyä koskevissa säännöksissä ei tulisi nykyistä kattavammin ottaa huomioon sähköisiä toimintatapoja.** Perusteluna oli, että sähköisen viranomaismenettelyn liian yksityiskohtaista sääntelyä on syytä välttää ja viittaussäännökset hallintolakiin riittävät.

<sup>27</sup> Kolme lausunnonantajaa (Ulosottolaitos, Kiinteistönvälittäjät, KVKL) vastasivat ”en osaa sanoa”.



### 3.4.4 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt

*Arviomuistiossa kuvattiin maakaaren erityistä sääntelyä rekisteriviranomaisen sisäisestä työnjaosta. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko maakaassa luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä? Kysymykseen vastasi 21 lausunnonantajaa.*

**Osa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (MML, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, Vuokranantajat) **katsoi, että maakaassa tulisi luopua rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä.**<sup>28</sup> Tätä perusteltiin ensinnäkin sillä (MML), että viranomaisella itsellään tulisi olla oikeus määrittää ja järjestää sisäinen työnjakonsa. Sisäistä työnjakoa koskevaa yksityiskohtaista sääntelyä ehdotettiin tarkasteltavaksi sähköisen automaattisen käsittelyn yhteydessä. Toisaalta yleiset hallinto-oikeudelliset säännökset asian ratkaisemisesta ja oikeussuojakeinoista katsottiin riittäviksi (Senaatti). Kaksi lausunnonantajaa (Kiinteistöliitto, Vuokranantajat) piti erityisen tärkeänä virhevastuun säilyttämistä kirjaamisviranomaisella.

**Toisaalta useampi kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Asianajajaliitto, Henkikirjottajayhdistys, Itä-Suomen yliopisto, Tuomariliitto) **katsoi, ettei rekisteriviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevasta yksityiskohtaisesta sääntelystä tulisi luopua.** Osa tällä kannalla olleista lausunnonantajista (Asianajajaliitto, Tuomariliitto, Henkikirjottajayhdistys) korosti, että kirjaamisviranomaisen toiminnassa on olennaista varmistaa asiaa käsittelevän virkamiehen riittävä osaaminen ja pätevyys vaativien kirjaamisasioiden ratkaisuisissa. Lisäksi yhteistyö eri rekisteriviranomaisten kanssa koettiin tärkeäksi (Omakotiliitto).

Huomiota kiinnitettiin (Itä-Suomen yliopisto) lisäksi siihen, että poikkeukselliset ja vaikeat kirjaushakemukset edellyttävät lainopillista asiantuntemusta, vaikka automatisoituja ratkaisua kehitetään jatkuvasti rutiininluonteisissa ratkaisuisissa. Yksi lausunnonantaja (Henkikirjottajayhdistys) viittasi holhoustoimesta annetun lain 85.1 §:n ja edunvalvontavaltuutuksesta annetun lain 41.1 §:n muutoksiin, joilla tuotiin samantapaista uutta pätevyysvaatimusten sääntelyä lain tasolle holhousviranomaisen toiminnassa.

<sup>28</sup> Valtaosa lausunnon antaneista (Keskuskauppakamari, EK, Rakli, Tuulivoimayhdistys, Omakotiliitto, Senaatti, Ulosottolaitos, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, KOVA, FA) vastasivat "en osaa sanoa".

### 3.4.5 Rekisterimerkinnän korjaaminen

*Maakaassa on arviomuistiossa esitetyn mukaisesti erityissäännökset asia- ja teknisten virheiden korjaamisen perusteista ja korjaamismenettelystä, joita sovelletaan hallintolain sijaan. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä keventää ja/tai yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa? Kysymykseen vastasi 21 lausunnonantajaa.*

**Valtaosa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, Rakli, Omakotiliitto, Senaatti, MML, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, Metsähallitus, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, Vuokranantajat, YM, FA) **katsoo, että maakaaren virheen korjaamista koskevaa sääntelyä tulisi keventää ja/tai yhdenmukaistaa hallintolain sääntelyn kanssa.**<sup>29</sup> Virheen itseoikaisu katsottiin ensisijaiseksi keinoksi järjestelmän toimivuuden ja tehokkuuden kannalta (Vuokranantajat). Lisäksi vahingonkorvauskanteen nostaminen arvioitiin raskaaksi oikeussuojakeinoksi tilanteissa, joiden oikaisuun itseoikeus sopisi (Kiinteistöliitto). Oikeudenloukkausten riskin ei arvioitu kasvavan, kun osapuo- lia kuullaan ennen virheen korjaamista (FA).

Laajempien korjaamismahdollisuuksien harkitseminen katsottiin perustelluksi (MML), sillä asiavirheen korjaamismenettelyssä suostumuksia korjaamiseen ei aina saada ja rekisteriin saattaa jäädä virheellinen omistajatieto, jolloin asianosaisten ainoa mahdollisuus on turvautua oikeusprosesseihin.

Kaksi lausunnonantajaa (Itä-Suomen yliopisto, Asianajajaliitto) katsoo, että maakaaren virheen korjaamista tulisi keventää ja yhtenäistää hallintolain sääntelyn kanssa. Asiavirheen korjaamisen menettelyn keventämisen arvioitiin olevan mahdollista suostumusvaatimuksesta poikkeamalla, jos virhe on ilmeinen ja aiheutunut asianomaisen omasta menettelystä (Itä-Suomen yliopisto). Virheen itseoikaisutyyppisen korjaamisen katsottiin soveltuvan vain tilanteisiin, jossa virhe havaitaan pian ratkaisun syntymisen jälkeen ja asianosaisilta saadaan suostumus menettelyyn (Asianajajaliitto).

**Yksi kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Tuomariliitto) **katsoi, ettei keventämiseksi tai yhdenmukaistamiselle ole tarvetta.** Lausunnonantaja korostaa, että kirjaamisasioiden luotettavuus ja virheiden korjaamismenettely edellyttävät korkeampaa kynnystä kuin hallintolaissa on säädetty.

<sup>29</sup> Viisi kysymykseen vastannutta lausunnonantajaa (EK, Tuulivoimayhdistys, Ulosottolaitos, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera) vastasi ”en osaa sanoa”.

### 3.4.6 Haitantekohakemukset

*Maakaassa ei ole säädetty haitantekotarkoituksessa tehdyistä hakemuksista. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin puuttua maakaaren erityissäännöksiin? Kysymykseen vastasi 20 lausunnonantajaa.*

**Moni kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Keskuskauppakamari, Asianajajaliitto, EK, Rakli, MML, Kuntaliitto, Kiinteistönvälittäjät, KVKL, Itä-Suomen yliopisto) **katsoi, että haitantekotarkoituksessa tehtäviin kirjaamishakemuksiin tulisi puuttua maakaaren erityissäännöksiin.**<sup>30</sup> Erityissäännöksen arvioitiin nostavan kynnystä tahallisten haitantekotarkoituksessa tehtävien kirjaamishakemusten tekemiseen (EK). Lisäksi esitettiin (Asianajajaliitto), että haitantekovaatimuksessa tehtyihin hakemuksiin puuttuminen ei ole ristiriidassa hyvän hallinnon ja asianosaisten oikeusturvavaatimuksen kannalta, jos haitantekotarkoitus voidaan todeta heti hakemuksen vireille tulon jälkeen.

Muutama lausunnonantaja (Itä-Suomen yliopisto, MML) arvioi hallintolain mukaisen menettelyn ottamisen osaksi maakaarta olevan toimiva ratkaisu. Hallintolain mukaisen kevennetyn menettelyn katsottiin olevan perusteltu niissä tapauksissa, joissa aiemmin hylätty hakemus pannaan uudelleen vireille saman selvityksen perusteella (MML).

Lisäksi pidettiin välttämättömän (Kiinteistöliitto), että oikeusjärjestys sisältää riittävät säännökset puuttua tehokkaasti haitantekotarkoituksessa tehtyihin kirjaamishakemuksiin. Mikäli nykyinen hallintolainsäädäntö ei tarjoa riittäviä oikeussuojakeinoja, lausunnonantaja kannattaa asian jatkoselvitystä.

**Toisaalta useampi kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Senaatti, Kiinteistöliitto, Ulosottolaitos, Finnvera, KOVA, Tuomariliitto) **katsoi, ettei maakaaren ole tarpeen ottaa erityissäännöksiä haitantekotarkoituksessa tehtäviä hakemuksia varten.** Haitantekotarkoituksessa tehtäviä hakemuksia katsottiin olevan myös muilla lainkäytön alueilla (Tuomariliitto). Yksi lausunnonantaja (Senaatti) katsoi, että mikäli selvästi perusteetomat hakemukset olisi mahdollista hylätä heti, on haitantekotarkoituksessa tehtyjä hakemuksia sekä muita ilmoituksia syytä tarkastella vasta, mikäli tarkastelu ulotetaan käsittämään viranomaistoimintaa yleisesti.

<sup>30</sup> Viisi kysymykseen vastannutta lausunnonantajaa (Tuulivoimayhdistys, Omakotiliitto, Kiinteistöliitto, Vuokranantajat, FA) vastasi "en osaa sanoa".

### 3.4.7 Riitaiset asiat

*Arviomuistiossa esitettiin, että hakijan oikeus voi kirjaamisasiassa tulla riitaiseksi eikä kirjaamisasian asianosaisten piiri ole aina selvä. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko maakaassa pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä? Kysymykseen vastasi 18 lausunnonantajaa.*

**Osa kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Omakotiliitto, MML, Kuntaliitto, Kiinteistöliitto, KOVA) katsoi, että maakaassa tulisi pyrkiä nykyistä tarkemmin määrittelemään kirjaamisasian asianosaiset ja/tai kirjaamisviranomaisen velvollisuus osoittaa asianosainen saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä.<sup>31</sup> Asianosaisen käsitteen katsottiin jääneen ”harmaaksi” kiinteistökirjaamisen prosessissa (MML).

**Toisaalta muutama kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Asianajajaliitto, Itä-Suomen yliopisto) katsoi, ettei tarkentavalle sääntelylle ole tarvetta. Riittäväksi katsottiin, että kirjaamisviranomaisen toteaa kirjaamisasian riitaisuuden ja ohjaa riita-asian oikeudenkäynnissä ratkaistavaksi (Asianajajaliitto). Riitaisten asioiden todettiin olevan korostetun yksilöllisiä ja edellyttävän oikeudellista asiantuntemusta (Itä-Suomen yliopisto).

### 3.4.8 Viranomaisten välinen tietojensaanti

#### 3.4.8.1 Tietojenvaihto

*Lausunnonantajilta kysyttiin, mitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidon ja/tai siihen liittyvien viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja nämä tunnistavat? Kysymykseen vastasi 6 lausunnonantajaa.*

**Moni kysymykseen vastanneista lausunnonantajista** (Omakotiliitto, Senaatti, MML, Verohallinto, PLM, YM) tunnistivat viranomaisten tietojenvaihdon kannalta merkittäviä tietoja. Kiinteistönluovutustiedot, kauppahintatiedot, luovutus- ja luovuttajatiedot, tiedot kiinteistötoimituksista sekä varainsiirtoverotukseen liittyvät tiedot nostettiin esille (Verohallinto, MML). Korostettiin (Omakotiliitto) sujuvaa ja luotettavaa tietojenvaihtoa kustannustehokkailla tietojärjestelmillä. Usea lausunnonantaja (Verohallinto, PLM, YM) katsoi arviomuistiossa mainitun ”kysy vain kerran”-periaatteen olevan tärkeä tietojenvaihdon kannalta.

31 Enemmistö (11 kpl) kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Keskuskauppa-mari, EK, Rakli, Tuulivoimayhdistys, Senaatti, Ulosottolaitos, Kiinteistönvälittäjät, Finnvera, KVKL, Vuokranantajat, FA) vastasi ”en osaa sanoa”.

Lausunnonantajat (Senaatti, MML, PLM) nostivat esille useita keskeisiä merkintöjä ja säädöksiä. Näitä olivat kaupparekisteri- ja ulosmittausmerkinnät (Senaatti), etuostolain (608/1977) mukaiset tiedot (Senaatti, MML), valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetun lain mukaiset (469/2019) tiedot (Senaatti, MML, PLM), laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta mukaiset tiedot (470/2019) (Senaatti, MML, PLM) sekä laki kiinteän omaisuuden ja erityisen oikeuden lunastuksesta kansallisen turvallisuuden vuoksi (468/2019) annetut tiedot (PLM).

Yksi lausunnonantaja (MML) mainitsi lisäksi henkilötiedot, puolison edustamiseen liittyvät tiedot, yhtiön edustamiseen liittyvät tiedot, kuolinpesän osakastiedot, viranomaispäätökset ja ilmoitukset sekä kiinteistöjen omistus- ja panttaustiedot.

Lisäksi tunnistettiin (YM) säännökset, joiden nojalla kunnan viranomaisten on luovutettava tietoja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (ks. MRL 91 b §, 97 §) sekä kiinteistörekisteriin merkittävät tiedot toisen kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta koskevista oikeuksista (ks. MRA 80 §). Lisäksi ympäristöministeriön hallinnonalan säädöksiin esitettiin sisältyvän useita menettelyjä, joilla voidaan perustaa toisen aluetta koskevia oikeuksia, jotka sitovat kirjaamattominkin kiinteistöjen myöhempiä luovutuksensaajia (ks. MRL 161 ja MRL 92 §). Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään kiinteistön saannosta suoraan lain nojalla siten, että saanto tapahtuu lain tai asemakaavan voimaantulolla tai kiinteistötoimituksella (MRL 93, 94, 218 §).

### 3.4.8.2 Viranomaisten tiedontarpeet ja tiedonhallinto

***Arviomuistiossa todettiin kiinteistönomistusta ja kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia koskevalla tiedoilla olevan merkitystä useiden eri toimialojen ja viranomaisten kannalta. Lausunnonantajilta kysyttiin, onko kiinteistökirjaimista koskevassa lainsäädännössä riittävästi tunnistettu viranomaisten tiedontarpeet ja tiedonhallinnon yhteen toimivuus? Kysymykseen vastasi 15 lausunnonantajaa.***

Yksi kysymykseen vastannut lausunnonantaja (Ulosottolaitos) katsoo, että kiinteistökirjaimista koskevassa lainsäädännössä on riittävästi tunnistettu viranomaisten tiedontarpeet ja tiedonhallinnon yleinen toimivuus.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Enemmistö (13 kpl) kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Keskuskauppa-mari, EK, Rakli, Tuulivoimayhdistys, Senaatti, MML, Kiinteistöliitto, Kiinteistönvälittäjät, Finvera, KVKL, Itä-Suomen yliopisto, KOVA, Vuokranantajat) vastasi "en osaa sanoa".

Yksi kysymykseen vastannut lausunnonantaja (Kuntaliitto) katsoo, ettei lainsäädännössä ole tunnistettu riittävällä tasolla viranomaisten tiedontarpeita ja tiedonhallinto ei toimi yleisesti riittävällä tasolla.

Katsottiin (MML), että henkilötietojen ja muiden tietojen siirtymisessä viranomaisten välillä virka-asioissa on edelleen kehitettävää. Yksi lausunnonantaja (VM) esitti luopumista erittäin yksityiskohtaisesta rekisterikohtaisesta tiedonsaantioikeuksien sääntelystä.

### 3.4.9 Uhkasakko

***Arviomuistiossa kuvattiin lainhuudatusvelvollisuuden tehostamiseksi asetettavaa uhkasakkoa. Lausunnonantajilta kysyttiin, tulisiko kirjaamisviranomaisen käytössä olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi? Kysymykseen vastasi 18 lausunnonantajaa.***

**Muutama kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Kuntaliitto, Itä-Suomen yliopisto) **katsoo, että kirjaamisviranomaisen käytössä tulisi olla uhkasakkomenettelyn lisäksi muita keinoja saannon kirjaamisen varmistamiseksi.**<sup>33</sup> Uhkasakon lisäksi kirjaamisen varmistamiseksi ehdotettiin keinoja/ valvontamenettelyä, joka olisi kehotusta ankarampi, mutta uhkasakkoa lievempi seuraus (Itä-Suomen yliopisto, Omakotiliitto). Uhkasakkomenettely katsottiin osoittautuneen toimimattomaksi ja tehottomaksi menettelyksi sen raskeuden ja kankeuden vuoksi (MML).

**Usea kysymykseen vastannut lausunnonantaja** (Asianajajaliitto, Senaatti, Kiinteistöliitto, KOVA, Vuokranantajat) **totesi, ettei kirjaamisviranomaisen käytössä tulisi olla muita keinoja kuin uhkasakko kirjaamisen varmistamiseksi.**

Viittauksen uhkasakkolakiin katsottiin olevan maakaassa riittävä (Asianajajaliitto). Lisäksi katsottiin (Finnvera), että kirjaamisasioiden tekeminen hakijalle vaivattomaksi voisi toimia uhkasakkomenettelyä paremmin.

<sup>33</sup> Suurin osa (11 kpl) kysymykseen vastanneista lausunnonantajista (Keskuskauppakamari, EK, Rakli, Tuulivoimayhdistys, Omakotiliitto, MML, Ulosottolaitos, Kiinteistöväälittäjät, Finnvera, KVVL, FA) vastasi ”en osaa sanoa”.

## 4 Muut kommentit ja huomiot

*Lausunnonantajille annettiin mahdollisuus kommentoida aiheita ja tehdä ehdotuksia, joita arviomuistossa ja lausuntopyynnössä ei käsitelty.*

### Huomiot sähköiseen allekirjoitukseen

Usea lausunnonantaja (Kiinteistönvälittäjät, KVKL, Kuntaliitto, Metsähallitus) esitti selvennystarpeita sähköiseen allekirjoitukseen liittyen. Osana digitalisaation edistämistä tarpeelliseksi katsottiin (Kiinteistönvälittäjät, KVKL) sääntelyn kehittäminen niin, että sähköisesti allekirjoitettujen valtakirjojen käyttö olisi mahdollista kaupanteossa ja että valtakirjojen sähköiseen allekirjoittamiseen voitaisiin käyttää myös muita allekirjoituspalveluita kuin KVP. Vaihtoehtoisesti esitettiin mahdollisuutta käyttää KVP:ssa laadittua sähköistä valtuutusta myös silloin, kun kauppa tehdään paperilla kaupanvahvistajan läsnä ollessa (Kiinteistönvälittäjät, KVKL). Edellä mainittujen lisäksi esitettiin, että maanvuokrasopimusten ja hallinnanjakosopimusten osalta tulisi olla nimenomainen säännös sähköisestä allekirjoituksesta (KVKL)

Kuntien kannalta keskeisen haasteen katsottiin olevan sähköisen asioinnin kokonaisvaltainen käyttöönotto, hallinnon tehostaminen sekä kattavan sähköisen asianhallintaympäristön luominen asiakirjojen sähköiseen allekirjoitusmenettelyyn (Kuntaliitto). Sähköiseen asiointiin ja allekirjoittamiseen liittyen katsottiin tärkeäksi tieto siitä, millainen sähköinen allekirjoitus on riittävä vastataksaan omakätistä allekirjoitusta (eIDAS asetuksen 26 artiklan mukainen kehittynyt sähköinen allekirjoitus vastaisi parhaiten käytännön tarpeita) (Metsähallitus).

### Henkilötietojen suojan huomioon ottaminen

Arviomuistiossa (ks. s. 19) viitattiin hallintolain uudistamista automaattisen päätöksenteon sääntelemiseksi asetettuun työryhmään ja työryhmässä tehtävään työhön.<sup>34</sup> Yksi lausunnonantajista (Tietosuojavaltuutettu) piti hyvänä, että arviomuistiossa on otettu asianmukaisesti huomioon henkilötietojen suoja ja tietosuojasääntely ja esitti, että jatkovalmistelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti yleisen tietosuojasetuksen 22 artiklaan. Lisäksi

34 <https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM021:00/2020>

lausunnonantaja (Tietosuojavaltuutettu) kiinnitti huomiota siihen, että mikäli kaikille avoin tietopalvelu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin avattaisiin, tulisi palvelua ja sen sisältämien henkilötietojen käsittelyä arvioida nyky-yhteiskunnan arvoista ja riskitekijöistä käsin. Lausunnonantaja kiinnitti huomiota lisäksi julkisuuslain 16 § 3 momenttiin sekä siihen, että rajoitettaessa henkilötietojen suojaa, tulee rajoitusten olla välttämättömiä niillä tavoiteltuihin päämääriin nähden.

### Muut huomiot

Yksi lausunnonantaja (YM) kiinnitti huomiota siihen, että yhteiskunnan perusrekistereiden tulisi olla laadukkaita ja yhteentoimivia niin, että asiakaskäyttäjät ja kiinteistönomistajat saisi tarvittavat tiedot helposti yhdeltä luukulta. Arviomuistiota esitettiin täydennettäväksi muun muassa yleisellä kuvauksella eri rekistereiden<sup>35</sup> rooleista omistus-, saanto-, ja rasitetietojen kannalta sekä kuvauksella rekistereiden mahdollisista päällekkäisyyksistä. Lisäksi esitettiin yhteistyössä selvitettäväksi, voisivatko kiinteistötietojärjestelmän tiedot (yhdessä väestötietojärjestelmän, huoneistotietojärjestelmän, rakennetun ympäristön tietojärjestelmän) muodostaa kattavan julkisen ja salassa pidettävien omistajatietojen järjestelmän. Lausunnonantajan (YM) mukaan arviomuistiossa on hyvin kuvattu se, kuinka julkisen edun mukaista on, että maahan kohdistuvat oikeussuhteet ovat julkisia ja mahdollisimman selkeitä (ks. s. 23). Lausunnonantaja esittää, että pätevyysvaatimusten (ks. s. 67) osalta suhteellisuusarviointi olisi hyvä esittää etukäteen<sup>36</sup> ja virheen korjaamista koskevassa kohdassa (ks. s. 69-) olisi hyvä mainita tietosuoja-asetuksen omia tietoja koskevan virheen asemasta suhteessa voimassa olevaan maakaaren sääntelyyn.

Yksi lausunnonantaja (PLM) katsoo, että maakaaren uudistuksissa tulee aina ottaa huomioon Suomen kansallinen turvallisuus ja maakaaren säännösten tulee tosiasiallisesti mahdollistaa valtion puuttumisen kansallista turvallisuutta vaarantavaan kiinteistönomistukseen.

Jatkovalmistelussa esitettiin (Asianajajaliitto) tarkasteltavaksi kysymystä siitä, olisiko luotonsaannin edellytyksiä ja vakuudenhaltijan oikeusturvaa syytä vahvistaa mahdollistamalla panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen kiinteistön tai laitoksen omistajan ja vakuudenhaltijatahon yhteisestä hakemuksesta ja sanotun kaltaisen merkinnän poistaminen vain vakuudenhaltijan suostumuksin. Toiseksi lausunnonantaja esitti jatkovalmistelussa arvioitavaksi kysymyksen kuolinpesän osakkaiden rekisteröinnille asetettavasta aikarajasta.

<sup>35</sup> Lausunnonantaja (YM) on eritellyt lausunnossaan kiinteistörekisterin, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä valtakunnalliset, alueiden käyttöä koskevat perusrekisterit eri hallinnonaloilla.

<sup>36</sup> [Lisätietoja Uuden tai muutetun ammattisääntelyn suhteellisuusarviointi ja siihen liittyvä ilmoitusvelvollisuus | Opetushallitus \(oph.fi\)](#)



Lisäksi katsottiin (MML) vuokraoikeuden sijainnin rekisteröimisen palvelevan asiakkaita, selkeyttävän rekistereitä ja tehostavan sekä kirjaamis- että toimitustuotantoprosesseja. Lausunnonantaja tarkentaa lisäksi arviomuistiossa 1.3 (s.12-13) kohdassa esitettyjä tietoja kiinteistöomaisuudesta ja kiinteistönvaihdamman kehityksestä, sillä tiedot luovutusten määrästä koskevat kaupanvahvistajan vahvistamisia luovutuksia, ei kaikkia luovutuksia

Oikeusministeriö  
PL 25  
00023 Valtioneuvosto  
[www.oikeusministerio.fi](http://www.oikeusministerio.fi)

Justitieministeriet  
PB 25  
00023 Statsrådet  
[www.justitieministeriet.fi](http://www.justitieministeriet.fi)

ISSN 2490-1172 (PDF)  
ISBN 978-952-259-992-6 (PDF)