

## LAUSUNTO

7.2.2022

VN/27926/2021

VN/27926/2021-PLM-43

Oikeusministeriö  
Eteläesplanadi 10  
00023 Valtioneuvosto

VN/27926/2021-OM-1

# Puolustusministeriön lausunto Maakaaren muutostarpeita koskevasta arviomuistiosta

Oikeusministeriö on viiteasiakirjalla pyytänyt puolustusministeriön lausuntoa otsikon aiheesta.

Lausuttavana olevan arviomuiston tarkoituksena on tunnistaa maakaaren (540/1995) soveltamisen kannalta merkityksellisiä toimintaympäristön ja muun lainsäädännön muutoksia sekä mahdollisia maakaaren muutostarpeita ja -vaihtoehtoja. Puolustusvoimien pysyvässä käytössä olevat kiinteistöt omistaa Suomen valtio. Valtion kiinteistöomistus on pääosiltaan Senaatti-kiinteistöjen, Puolustuskiinteistöjen, Metsähallituksen ja Väyläviraston hallinnassa. Puolustusvoimat vuokraa tarvitsemansa kiinteistöt käyttöönsä näiltä. Valtion kiinteistö-omaisuuden hallinnasta, kehittämisestä, hankinnasta ja myynneistä vastaavat edellä mainitut.

Muistiosta on nostettu merkittävässä määrin esiin yhteiskunnan digitalisoitumisesta aiheutuvia ilmiöitä ja muutoksia. Teknologian kehittymisen osalta ei ole kuitenkaan tunnistettu tarvittavissa määrin sitä, ettei kaikilla Suomessa kiinteistökauppaa harjoittavilla toimijoilla ole mahdollisuuksia sähköiseen asiointiin. Tähän joukkoon lukeutuvat mm. henkilöt joilla ei ole tarvittavaa osaamista sähköisestä asiointista, mutta myös ulkomaalaiset, joilla ei ole käytettävissään tarvittavia keinoja sähköiseen tunnistautumiseen. On myös syytä huomioida, etteivät kaikki kiinteistöjen ostajat asu vakituisesti Suomessa, jolloin ongelma ei ratkea yhteiskuntaan integroitumisen myötä. Tämä jättää merkittävän ostaja- ja myyjäjoukon tunnistautumisen luotettavuuden avoimeksi. (Lausuntopyyntö kysymys 1)

Maakaaren muotovaatimukset koskevat kaupan kirjallista muotoa, kauppakirjan allekirjoittamista, kaupanvahvistajan asemaa sekä kauppakirjan sisällön vähimmäisvaatimuksia. Arviomuistiosta todetaan, että muotovaatimukset edistävät tarvittaessa todistelua. Muotovaatimukset ovatkin yhä perusteltuja, sillä käytänteiden yhteneväisyys lisää asiakokonaisuuden dokumenttien luotettavuutta. On tärkeää, että viranomaiset jotka tarvitsevat esimerkiksi kauppakirjan viranomaistoimintaansa varten, voivat luottaa sen saatavuuteen ja totuudenmukaisuuteen.

Kaupanvahvistajien vakiintunut rooli ja nopeasti kaupan jälkeen tehty ilmoitus kiinteistökaupasta mahdollistavat keskeisiltä osin valtion etuosto-oikeuden käyttämisen. Tiedon välittymistä valtion etuosto-oikeusalueilla tapahtuneista kaupoista on tarpeen yhä

Postiosoite  
Postadress  
Postal Address  
Puolustusministeriö

Käyntiosoite  
Besöksadress  
Office

Puhelin  
Telefon  
Telephone

Faksi  
Fax  
Fax

s-posti, internet  
e-post, internet  
e-mail, internet

PL 31  
00131 Helsinki

Eteläinen Makasiinikatu 8 0295 16001  
Helsinki +358 295 16001

kirjaamo.plm@gov.fi  
www.defmin.fi

nopeuttaa, jotta valtion etuosto-oikeuden käyttö on mahdollista valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla (469/2019) annetussa laissa määritellyssä ajassa.

Mikäli kaupanvahvistajaa koskevasta muotovaatimuksesta luovuttaisiin ja siirrettäisiin ilmoitusvelvollisuus kaupan asianosaisille, olisi riskinä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävien merkintöjen virheet. Tiedon eheys ja oikeellisuus tulisi varmistaa kaikissa tilanteissa, mikäli muotovaatimuksista joustettaisiin. (Kysymys 4)

Lepäämään jättämisen perusteiden tulee olla selkeitä myös lainhuudon hakijan oikeusturvan kannalta. Ei ole täysin selvää, sisältyykö lepäämään jättämisen syihin eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (470/2019) mukaisen luvan puuttuminen.

Lepäämään jättämisen aikaa ei valtion etuosto-oikeuden kohdalla voida lyhentää. Ajan lyhentäminen tosiasiallisesti estäisi valtion etuosto-oikeuden käyttämisen. (Kysymys 8)

Vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä tulisi kehittää ja selventää. Esimerkiksi nykyisen maakaaren mukaan erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se on pysyvä. Maanomistajien kanssa sopimuksella sovittu pysyvä käyttöoikeus tulisi olla mahdollista kirjata. Kirjaaminen vahvistaisi käyttöoikeuden sitovuutta sivullisia kohtaan sekä oikeuden pysyvyyttä omistajanvaihdostilanteissa. (Kysymys 12)

Arviomuistiossa mainittu ”kysy vain kerran” –periaate on asiakkaan näkökulmasta kannatettavaa. Tämä tulee kuitenkin järjestää siten, ettei viranomaisen tarvitsemien asiakirjojen saanti hidastu. Mikäli viranomaiset joutuvat pyytämään asiakirjoja toisiltaan, saattaa tämä hidastaa asian käsittelyä ja olla myös asiakkaan näkökulmasta epäsuotuisa lopputulema.

Rekisteritiedon vaihdossa tulee huomioida lisäksi salassapitoa koskevat säännökset ja tietosuoja, jotka voivat hidastaa viranomaisten välistä tiedonvaihtoa. Puolustusministeriölle on säädetty oikeus saada tarvitsemansa tiedot Maanmittauslaitokselta kiinteän omaisuuden ja erityisen oikeuden lunastuksesta kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi annetussa laissa (468/2019), valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla annetussa laissa (469/2019) ja eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetussa laissa (470/2019). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat näissä tehtävissä kokonaisuudessaan arvokkaita. (Kysymys 22)

Maakaaren uudistuksissa tulee aina ottaa huomioon Suomen kansallinen turvallisuus. Maakaaren säännösten tulee myös tosiasiallisesti mahdollistaa valtion puuttumisen kansallista turvallisuutta vaarantavaan kiinteistönomistukseen. Esimerkiksi kaupanvahvistajan muotovaatimuksesta luopuminen aiheuttaisi todennäköisesti viiveen puolustusministeriön saamaan tietoon kiinteistökaupan toteutumisesta, mikä lyhentäisi valtion etuosto-oikeuden käyttämisen arviointiin olevaa aikaa. (Kysymys 25)

Osastopäällikkö

Raimo Jyväsjärvi

Asiantuntija

Joonas Laito

Jakelu OM Oikeusministeriö

Tiedoksi OM YOO Yksityisoikeus ja maksukyvyttömyys, Markus Tervonen



**VN/27926/2021-PLM-43**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: