

Maakaaren muutostarpeet –seurantaryhmä

Kokous 1/2022

Aika	21.6.2022 klo 14-16
Paikka	Oikeusministeriö ja Teams
Osallistujat	<p>Pekka Timonen, oikeusministeriö (pj)</p> <p>Jere Rajalin, maa- ja metsätalousministeriö Jaana Junnila, ympäristöministeriö Niina Huotari, valtiovarainministeriö Sami Varonen, Verohallinto Jari Taipale, Digi- ja väestötietovirasto Hannu Ylänen, Elinkeinoelämän keskusliitto Jenni Hupli, Kiinteistöliitto Matti Holopainen, Kuntaliitto Raisa Harju, Keskuskauppakamari Leena Kristeri, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry Juha Terho, Rakennusteollisuus RT Eva Elston-Hämäläinen, Rakli ry Marju Silander, Suomen Omakotiliitto ry Mats Nylund, SLC rf Martti Häkkänen, Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta</p> <p>Eeva Lahikainen, Finanssiala ry</p> <p>Laura Kaivosoja, oikeusministeriö (sihteeri) Markus Tervonen, oikeusministeriö (työryhmän pj)</p>
Estynyt	Tarik Ahsanullah, Suomen lakimiesliitto

1. Kokouksen avaaminen

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14:00.

2. Hankkeen tausta ja toimeksianto

Puheenjohtaja esitteli hankkeen taustaa sekä työryhmän ja seurantaryhmän toimeksiantoa. Oikeusministeriö on asettanut työryhmän valmistelemaan ehdotusta maakaaren muutostarpeiden arvioimiseksi ja tarvittavien lainmuutosten valmistelemiseksi. Samalla asetetun seurantaryhmän tehtävänä on seurata ja arvioida työryhmän työtä.

Työryhmän puheenjohtaja esitteli työryhmän toimintaa kevään 2022 aikana. Työryhmä on käynyt maakaaren muutostarpeet –arviomuiston ja siitä saadun lausuntopalautteen perusteella läpi lain nykytilaa, muutostarpeita sekä lainvalmistelun edellyttämiä tiedontarpeita.

3. Muutostarpeiden tarkastelua

a. Kiinteistön saanto ja lainhuuto

Luovutusten muotovaatimukset

Keskustelun taustaksi käytiin läpi arviomuiston lausuntopalautetta pääpiirteittäin. Työryhmän todettiin kannattavan muotovaatimusten keventämistä. Tarkemman toteutustavan hahmottelu on osin vielä työn alla. Osa seurantaryhmän jäsenistä suhtautui varauksella muotovaatimusten keventämiseen ja kaupanvahvistajaa koskevasta vaatimuksesta luopumiseen. Yksinomaan aiemman omistajan suostumukseen (saantokirjan toimittamisen ja kirjaamisviranomaisen laajan tutkimuksen sijaan) perustuvan lainhuudon myöntämisen esitettiin tarkoittavan suurta muutosta nykytilaan. Keskusteluissa nousi esille erityisesti kiinteistön kauppaa koskevan tiedonsaantijärjestelmän turvaaminen, mikäli kaupanvahvistajasta luovuttaisiin. Osa seurantaryhmän jäsenistä suhtautui myönteisesti muotovaatimusten keventämiseen digitalisaation ja sähköisen asioinnin edistämiseksi. Yksityisten sähköisten vaihdannan palvelujen käyttöön suhtauduttiin pääosin myönteisesti.

Kuulutuslainhuutoa koskevien muutostarpeiden osalta pohdittiin, missä määrin mahdolliset muutokset ovat lain tasolla toteutettavia ja missä määrin viranomaisen sisäisten toimintatapojen muuttamista. Lisäksi todettiin jatkovalmistelua varten hankittavan tietoa siitä, kuinka laajamittaisesta ilmiöstä on kyse. Keskustelua käytiin lepäämään jättämisen ajasta ja perusteista. Seurantaryhmän jäsenet suhtautuivat myönteisesti muidenkin yhteisöjen kuin osakeyhtiöiden huomioon ottamiseen hankittaessa kiinteistö perustettavan yhtiön/yhteisön lukuun.

Yhteenvedona todettiin digitalisaation ja sähköisten menettelyiden edistämisen olevan tärkeää. Nykyisten muotosäännösten ei katsottu mahdollistavan sähköisen kiinteistövähdannan täysimääräistä hyödyntämistä tai kehittämistä. Jatkovalmistelussa huomiota tulee kiinnittää mahdollisten väärinkäytösten välttämiseen sekä siihen, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus säilyy korkealla tasolla. Siltä osin, kun muotovaatimusten taustalla olevat tavoitteet arvioidaan yhä ajankohtaisiksi, ne on voitava toteuttaa tarvittaessa uudella tavalla menettelyin.

b. Kiinteistöpannioikeus

Kiinteistöpannioikeuden osalta mahdollisina muutostarpeina esitettiin maakaaren terminologian selventämistä ja vakuusjärjestelyiden yksinkertaistamista. Maakaaren ilmaisujen ”sähköisestä panttikirjasta” ja sen ”hallinnasta”, ”saajasta” tai ”siirtämisestä” ei katsottu kuvaavan asian todellista tilaa (ts. sähköistä rekisterimerkintää). Terminologian selventämisen arvioitiin helpottavan lain luettavuutta ja ymmärrettävyyttä. Toisaalta terminologian katsottiin olevan nykyisellään vakiintunutta eikä nykyinen terminologia ole aiheuttanut tietävästi merkittävästi haittaa. Jatkovalmistelussa selvitetään huolellisesti mahdollinen lakitekninen toteutus sekä

siihen perustuva kustannusarvio. Maakaaren nykyisin sallimien kiinnitysjärjestelyjen rajoittamiselle laissa ei seurantaryhmässä esitetty olevan tarvetta.

c. Erityisen oikeuden kirjaaminen

Vuokraoikeus

Vuokraoikeuden käytön todettiin olemaan kasvamaan päin ja sen tosiallisen merkityksen vastaavan usein omistusta. Työryhmässä on kannatettu luovutuksia ja vuokraa koskevien menettelyiden yhdenmukaistamista ja hakemuksen lepäämään jättämistä koskevan sääntelyn selventämistä. Seurantaryhmän jäsenet suhtautuivat ehdotuksiin myönteisesti.

Keskustelua käytiin lisäksi maanvuokraan liittyvistä osto-optioista sekä niihin mahdollisesti liittyvästä sääntelytarpeesta. Työryhmän ja seurantaryhmän jäsenien tiedossa ei todettu olevan ongelmia tai puutteita nykysääntelyssä.

Hallinnanjakosopimus

Hallinnanjakosopimuksia koskevan sääntelyn todettiin olevan niukkaa ja sopimusten sisältöjen nojaavan pitkälti oikeuskirjallisuuden kannanottoihin sekä kirjaamis- ja oikeuskäytäntöön. Osa seurantaryhmän jäsenistä piti kannatettavana hallinnanjakosopimuksia koskevien reunaehtojen säätämisestä laissa. Osa puolestaan suhtautui tarkempaan sääntelyyn varauksella sopimusvapauden ja hallinnanjakosopimuskäytännön näkökulmasta. Sääntelyn jatkokehittämisen suhteen voidaan tehdä ero hallinnanjakosopimusta koskevien kirjaamisoikeudellisten kysymysten (sopimuksen kohde, mahdollisuus kirjata hallinnanjako ennalta, sopimuksen voimassaolo) ja hallinnanjakosopimuksen varsinaisen sisällön välille.

Ainesosa- ja tarpeisto

Kiinteistön ainesosien ja tarpeiston osalta keskustelua käytiin kirjaamisoikeudellisesta tyyppipakosta, rekisterin selkeydestä ja ainesosa- ja tarpeistokirjausten mahdollisuudesta vain elinkeinotoiminnassa. Maakaaren ei todettu nykyisellään mahdollistavan ”sale and lease back” -järjestelyitä, minkä todettiin johtuvan lain voimassaoloaikana vallinneista erityisistä olosuhteista ja tarpeista. Muutostarvetta voidaan tältä osin tarkastella muuttuneiden olosuhteiden valossa. Rakennuksen omistajatietojen ylläpitäminen DVV:n rakennus- ja huoneistorekistereissä sekä suhde mahdolliseen julkista luotettavuutta nauttivaan ja esineoikeudellisia oikeusvaikutuksia omaavaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaamiseen herätti keskustelua. Seurantaryhmän keskustelussa ei ilmennyt painavaa tarvetta maakaaren muuttamiselle tältä osin. Ainesosa- ja tarpeiston muutostarpeiden osalta erityisenä haasteena jatkovalmistelun kannalta katsottiin olevan nimenomaisen aineisosa- ja tarpeistosuhteen määritelmän puuttuminen ja/tai sen vaikeus.

d. Muita muutostarpeita

Muiden muutostarpeiden osalta seurantaryhmän jäsenille esitettiin mahdollisuus toimittaa kommentteja ja aineistoa kirjallisesti seurantaryhmän sihteerille mahdollisimman pian. Muihin muutostarpeisiin sovittiin palattavan seurantaryhmän seuraavissa kokouksissa.

4. Työn jatko ja seuraava kokous

Työryhmä jatkaa toimintaansa syyskaudella 2022. Seurantaryhmän seuraava kokous pidetään työryhmän puheenjohtajan sopivaksi ehdottamana ajankohtana työn edistymisen kannalta.

5. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16:00.