

# Maakaaren muutostarpeet –seurantaryhmä Kokous 2/2023

Aika 8.5.2023 klo 10-12

Paikka Oikeusministeriö ja Teams

Osallistujat Pekka Timonen, oikeusministeriö (pj)

Jere Rajalin, maa- ja metsätalousministeriö  
Sami Varonen, Verohallinto  
Hannu Ylänen, Elinkeinoelämän keskusliitto  
Sampsa Matilainen, Kuntaliitto  
Raisa Harju, Keskuskauppakamari  
Jenni Hupli, Suomen Kiinteistöliitto  
Juha Terho, Rakennusteollisuus RT  
Eva Elston-Hämäläinen, Rakli ry  
Marju Silander, Suomen Omakotiliitto ry  
Tarik Ahsanullah, Suomen Lakimiesliitto

Kari Niemi, Maanmittauslaitos

Markus Tervonen, oikeusministeriö  
Laura Kaivosoja, oikeusministeriö (sihteeri)

Estynyt Mats Nylund, SLC rf  
Martti Häkkänen, Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta  
Leena Kristeri, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry  
Jaana Junnila, ympäristöministeriö  
Niina Huotari, valtiovarainministeriö  
Jari Taipale, Digi- ja väestötietovirasto

## 1. Kokouksen avaaminen

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 10:00.

## 2. Yhteenvedo työryhmätyöstä ja muut huomioon otettavat hankkeet

Työryhmän puheenjohtaja esitteli työryhmän toimintaa edellisen seurantaryhmän kokouksen (3/2023) jälkeen. Työryhmä on kokoontunut toimikautensa aikana 20 kertaa. Työryhmä on kuullut edellisen seurantaryhmän kokouksen jälkeen Maanmittauslaitosta, Asiakastieto Oy:tä, Dias Oy:tä ja tietosuojavaltuutettua. Työryhmän käyttöön on saatu erilaisia kiinteistönvaihdontaa ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitoa koskevia taustatietoja ja –selvityksiä.

Työryhmän on käsitellyt hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevasta yleislainsäädännöstä johtuvia muutostarpeita ja tunnistanut julkisen hallinnon tiedonhallintalaista (906/2016) mahdollisesti aiheutuvan muutostarpeen. Sähköisen kiinteistökaupan kehittäminen on otettu huomioon hallitusohjelmaneuvoitteluja taustoittavassa OM:n virkatyössä.

Työryhmämietintöön sisältyy vaikutusarvio, jonka tarkoituksena on erityisesti mahdollistaa sähköisen kiinteistökaupan sääntelyvaihtoehtojen arviointi.

## 3. Kiinteistön kaupan muotovaatimukset ja lainhuudatusmenettely

Puheenjohtaja esitteli työryhmän hahmottelemia malleja kaupan muotovaatimusten ja lainhuudatusmenettelyn kehittämiseksi. Mallit vastasivat pääosin seurantaryhmän kokouksessa 7.3.2023 esitettyä.

Seurantaryhmässä kannatettiin työryhmän lähestymistapaa, jossa on otettu huomioon kaksi vaihtoehtoista sääntelymallia. *Lakimiesliitto* piti pidemmälle vietyä, yksityiset sähköisen kiinteistökaupan järjestelmät sallivaa, vaihtoehtoa kannatettavana. *Rakli* kannatti sähköisen menettelyn sujuvoittamista ja kiinnitti huomiota kiinteistöjen ulkomaalaisomistuksen valvonnan menettelyihin. *Verohallinto* kannatti sähköistenn allekirjoitusten käytön lisäämistä ja selventämistä sekä tiedusteli, aikooko työryhmä ehdottaa erityisiä säännöksiä, jotka velvoittaisivat sähköiseen asiointiin kirjaamismenettelyssä. Työryhmä on katsonut kirjallisen kiinteistökaupan mahdollisuuden säilyttämisen edellyttävän, että myös kirjaamismenettelyssä voidaan asioida kirjallisesti.

## 4. Muita ehdotuksia

### *Automaattinen päätöksenteko*

Hallinnon automaattista päätöksentekoa koskeva uusi yleislainsäädäntö tuli voimaan 1.5.2023 (HE 145/2022). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisen kannalta tarkoituksenmukaisen automaattisen päätöksenteon edellytysten varmistamiseksi on työryhmän arvion mukaan tarpeen ottaa lakiin erityissäännös, jolla poikettaisiin hallintolain 53 f §:n oikaisuvaatimusta koskevasta sääntelystä. Työryhmä on kuullut asiassa tietosuojavaltuutettua, joka kiinnitti erityistä huomiota automaattisesta ratkaisusta ilmoittamiseen sekä automaattisen päätöksenteon kohteena olevan käytettävissä oleviin oikeussuojakeinoihin. Seurantaryhmältä ei tullut kommentteja aiheeseen liittyen.

### *Esisopimus*

Työryhmä on arvioinut kiinteistönkaupan muotovaatimuksen tarpeita myös kiinteistönkaupan esisopimuksen osalta. Asunto-osakkeen tai käyttöoikeuden luovutuksessa esisopimuksen määrämuodosta ei ole säädetty ja vapaamuotoinen esisopimus poikkeaa tältä osin kiinteistönluovutuksen esisopimuksen määrämuotoisuudesta.

Työryhmän arvion mukaan kiinteistönkaupan esisopimuksen muotovaatimusta voisi olla perusteltua keventää siten, että myös ilman kaupanvahvistusta laaditusta esisopimuksesta voisi seurata korvausvelvollisuus sopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta. Osapuolella olisi oikeus kanteella vaatia toista osapuolta kiinteistökaupan tekemiseen esisopimuksessa sovitulla ehdoilla, jos esisopimus on kaupanvahvistajan vahvistama.

*Lakimiesliitto* piti työryhmän ehdotusta erittäin hyvänä ja *Kiinteistöliitto* tiedusteli ehdotuksen voimaantulon ajankohtaa sekä sen vaikutuksia ennen voimaantuloa laadittuihin esisopimuksiin. Työryhmä ottaa kommentit huomioon työssään.

### *Kiinteistöpanttioikeus*

Työryhmän arvion mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävien sähköisten merkintöjen kutsuminen panttikirjoiksi ei anna johdonmukaista ja selkeää kuva kiinteistökiinnitykseen ja -panttioikeuteen liittyvistä menettelytavoista. Voimassa olevan lain terminologia voi johtaa epäselvyyksiin tai ainakin ylimääräiseen selvittämisen tarpeeseen, joka voitaisiin välttää asian todellista sisältöä paremmin vastaavilla muotoiluilla.

Työryhmä pitää perusteltuna selventää lakia muuttuneita menettelytapoja vastaavasti. Ehdotuksen tarkoituksena ei ole muuttaa sääntelyn varsinaista sisältöä eikä rekisteritekniistä toteutusta.

*Kiinteistöliitto* tiedusteli panttaamattomuussitoumusta koskevia sääntelyvaihtoehtoja. Työryhmässä on esitetty, että panttaamattomuussitoumuksesta johtuvan vallintarajoituksen merkitseminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on perusteltua rajata koskemaan elinkeinotoimintaa.

### *Rakennuksen salainen omitus*

Työryhmän toimikauden aikana ei ole ollut mahdollisuutta arvioida perusteellisesti mahdollisten sääntelyvaihtoehtojen tarkempaa sisältöä ja vaikutuksia eikä työryhmä esitä asiassa lakiehdotusta. Asiaa käsitellään työryhmämietinnössä lausuntopalautteen keräämiseksi. Seurantaryhmällä ei ollut kommentteja ehdotukseen.

## **5. Muut asiat ja työn jatko**

Puheenjohtaja kiitti seurantaryhmän jäseniä ja työryhmää hankkeesta ja siihen osallistumisesta. Työryhmän toimikausi päättyy 31.5.2023 työryhmän kokoontuessa vielä kahdesti. Tavoitteena on saada työryhmämietintö lausunnoille kesäkaudeksi. Valmistelu lausuntopalautteen perusteella jatkuu syyskaudella 2023. Jatkovalmistelun aikataulun osalta merkitystä on parhaillaan neuvoteltavalla hallitusohjelmalla.

## **6. Kokouksen päättäminen**

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11:06.