

# MAAKAAREN JÄRJESTELMÄ I

**Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset**

**Matti Ilmari Niemi**

TALENTUM PRO ■ Helsinki 2016

2., uudistettu painos

Copyright © 2016 Talentum Media Oy ja Matti Ilmari Niemi  
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

Kansi: Sirpa Puntti  
Taitto: Marja-Leena Saari

ISBN 978-952-14-2440-3  
ISBN 978-952-14-2441-0 (verkkokirja)

BALTO Print  
Liettua 2016

*Palautte kirjasta: [www.talentumshop.fi](http://www.talentumshop.fi)*

## Alkusanat I osaan

Suomen nykyinen, vuoden 1995 maakaari tuli voimaan 1.1.1997. Teossarja on tutkimus maakaaresta. Se jakautuu kolmeen osaan, joista tämä teos muodostaa osan I. Tutkimus on tarkoitettu ensisijaisesti yleisesitykseksi maakaaresta, mutta sitä voidaan käyttää myös oppikirjana ja käsikirjana. Tutkimuksessa pyritään myös asetetun kohteen analyysiin, ja esille tuodaan tulkintasuosituksia, kritiikkiä ja kirjoittajan näkemyksiä ja kommentteja lainkohdista ja lainsäätäjän ratkaisuista.

Tutkimuksen I osan varsinaisena kohteena on maakaaren I osa, luvut 1–4. Tutkimus ei ole lakikommentaari perinteisessä mielessä; siinä ei ole seurattu maakaarta pykäläkohtaisesti vaan uudelleensystematisoinnin kautta. Systematisoinnin lähtökohtana ovat asiat, joita maakaari säätelee. Asiakokonaisuuksien johdonmukaisen esittämisen vuoksi en ole pitänyt tarkoituksenmukaisena runsasta alaotsikointia ja tekstin jakamista lyhyisiin kappaleisiin, vaikka tutkimuksen käsikirjakäyttö sitä puoltaisikin. Asiakokonaisuuksien tarkastelu ja analysointi ovat edellyttäneet usein myös maakaaren muiden osien ja niiden säännösten tarkastelua ja myös muiden lakien ja oikeuskäytännön esille tuomista. Tämän vuoksi I osaan on sisällytetty myös sellaista, joka maakaaren oman systematiikan mukaisesti kuuluu muihin osiin. Toisaalta kaikkea maakaaren I osan sääntelyä ei ole otettu mukaan tutkimuksen I osaan. Esimerkiksi 3. luvun säännökset, saannonmoite ja oikeuksien pysyvyys kiinteistönkaupassa liittyvät luontevasti lainhuudon oikeusvaikutusten ja erityisten oikeuksien kirjaamista koskevien lukujen yhteyteen. Vertailukohtana on käytetty eräin kohdin Ruotsin oikeutta.

Alkusanat I osaan

I osan ilmestymisen ajankohdan vuoksi siihen on liitetty lähinnä hallituksen esityksen pohjalta tehty selostus maakaaren voimaannolaisesta. Lisäksi teokseen on liitetty maakaaren ja sen voimaannolain lakitekstit.

Tutkimus on valmistunut luento-opetuksen yhteydessä, jota minulla on ollut tilaisuus pitää *Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunnassa*. Kiitos resursseista ja muutoinkin olosuhteista, jotka ovat varsinaisesti tehneet tämän tutkimuksen mahdolliseksi kuuluu epäilemättä tiedekunnalle ja sen henkilökunnalle. Käsikirjoitusvaiheessa tekstiin ovat syvällisesti perehtyneet professori *Jarno Tepora* ja dosentti *Jarmo Tuomisto*. Heidän osuvat huomatuksensa ovat parantaneet lopputulosta useissa kohdin. Kiitän heitä vaivannäöstä ja tutkijan kalleimman omaisuuden, ajan käyttämisestä. Yo. *Mikko Niska* on avustanut oikoluvussa ja liitteiden laatimisessa.

Rovaniemellä, oikeustieteiden tiedekunnassa 20.10.1996.

*Matti Ilmari Niemi*

# Alkusanat I osan ensimmäiseen tarkistettuun painokseen

Uuden maakaaren voimaantulosta tulee kuluneeksi viisi vuotta. Lain-  
sääätäjä ei ole maakaaren tekstiin juuri puuttunut, mutta muuten kiin-  
teistöjä ja niiden vaihdantaa koskeva normisto on muuttunut. Ydin  
on ennallaan, mutta sitä ympäröivä alue on järjestetty uudelleen. Oi-  
keuskäytäntöä sekä uuteen maakaareen että sitä edeltävään normis-  
toon pohjautuen on ilmestynyt, ja kirjallisuudessa kiinteän omaisuu-  
den vaihdanta on ollut esillä. Uusi painos antaa kirjoittajalle samalla  
mahdollisuuden uusiutua ja syventää ajatteluaan. Perusteet ajantasai-  
selle ja uudistetulle painokselle ovat näin ollen käsillä. Keskeytyneen  
maakaari-projektin jatkaminen uuden kustantajan kanssa on antanut  
mahdollisuudet muutenkin uudistettuun liikkeellelähtöön.

Työn aineelliset puitteet on tarjonnut *Lappeenrannan teknillisen  
yliopiston kauppatieteiden osasto*. Kiitokset kuuluvat lisäksi kaup-  
pat.yo. *Sanna Miettiselle*, joka tutkimusapulaisena on avustanut eri-  
tyisesti teoksen ajan tasalle saattamisessa, sekä KTM *Pia Hurmelin-  
nalle* ja OTK *Marjut Heikkilälle*, jotka assistentin ja yliassistentin  
rooleissa ovat auttaneet työn valmistumisessa.

Skinnarilassa 30.7.2002

*Matti Ilmari Niemi*



# Alkusanat I osan toiseen uudistettuun painokseen

Teoksen edellisen painoksen julkaisemisesta tulee kuluneeksi yli 14 vuotta. Lainsäädäntö on muuttunut, oikeuskäytäntöä on kertynyt ja alan kirjallisuus on päivitetty. Uutta kirjallisuutta on myös ilmestynyt. On siis korkea aika uudistaa käsillä oleva teos. Kirjoittaja on samalla saanut tilaisuuden uusiutua ja arvioida uudelleen tulkin-tojaan. Teksti on otettu kauttaaltaan uuteen tarkasteluun ja uusittu tarpeen mukaan. Olen pyrkinyt ennen kaikkea syventämään tekstiä. Muutosten myötä teoksen sivumäärä on kasvanut.

Kirjan aiheen kannalta periaatteellisesti tärkeä uudistus on sähköisen kaupankäyntijärjestelmän avaaminen perinteisten paperisten luovutuskirjojen käyttämisen rinnalle. Käytännössä siirtyminen sähköiseen kaupankäyntiin on kuitenkin ollut vähäistä. Tässä vaiheessa olen katsonut riittäväksi sähköisen menettelyn esittelyn erillisessä kappaleessa teoksen rakenteen pysyessä muuten ennallaan. Sähköinen vaihtoehto on lisäksi otettu huomioon muualla teoksessa.

Kirjat ja niiden painokset syntyvät välillä suuren työn ja välillä vielä suuremman työn kautta. Tällä kertaa uusi painos syntyi pitkän kaavan mukaan. Kirjoitustyö viivästyi ja välillä pysähtyi. Tältä osin kiitokset ansaitsevat uusi kustantaja ja sen kärsivälliset edustajat.

Kiitokset ansaitsevat myös kollegani hedelmällisten keskustelujen ansiosta. Välitöntä apua kirjoitustyössä olen saanut Maanmittauslaitoksen johtavalta asiantuntijalta *Kari Niemeltä*. Tutkimusavustajana on ansiokkaasti toiminut oikeustieteen ylioppilas *Valtteri Laukkanen*. Uusi tieteellinen kotini, Itä-Suomen yliopiston oikeustieteiden

Alkusanat I osan toiseen uudistettuun painokseen

laitos professori *Tapio Määtän* johdolla, on antanut työlle suotuisat ja korvaamattomat puitteet.

Tieteellisen työn osoittautuessa tuskalliseksi suurimman taakan kantavat läheisimmät. Lämpimin kiitos kuuluu rakkaalle vaimolleni *Seijalle*, joka pian jo kolmen vuosikymmenen ajan on joutunut sopeutumaan yliopistomiehen vaimon rooliin. Aiempien painosten tapaan teos on omistettu vanhimmalle lapselleni *Laurille*.

Ainonkadulla 4.4.2016

*Matti Ilmari Niemi*