OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto
LsN Markus Tervonen

Muistio

26.4.2024

Eduskunnan lakivaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta (HE 24/2024 vp)

1 Esityksen keskeinen sisältö

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maakaarta (540/1995), kaupanvahvistajista annettua lakia (573/2009) sekä huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1328/2018).

Esityksellä pyritään sääntelyn ajantasaistamiseen nykyisiä kiinteistönvaihdannan tarpeita vastaavasti. Esityksen valmistelussa on otettu huomioon vuoden 1997 alussa voimaan tulleen lain soveltamisesta saadut käytännön kokemukset. Ehdotetuilla muutoksilla selvennetään sääntelyä ja lisätään kiinteistönvaihdannan ja kiinteistökirjaamisen toimintamahdollisuuksia.

Kiinteistönkaupan esisopimusta koskevaa sääntelyä ehdotetaan kevennettäväksi siten, ettei kaupassa tavanomaisista käsirahaa ja vakiokorvausta koskevista ehdoista sopiminen jatkossa edellyttäisi kaupanvahvistajan vahvistusta. Lisäksi ehdotetaan selvennettäväksi kiinteistön luovuttamista perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sekä kauppakirjan hyväksymistä kirjaamisviranomaisen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

Kiinteistön hallinnan jaosta tehtävien sopimusten yleistyminen ehdotetaan otettavaksi huomioon selventämällä ja täydentämällä tällaisia sopimuksia koskevaa maakaaren sääntelyä. Mahdollisuuksia kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistöllä olevaa rakennusta tai laitetta koskevia sivullisen oikeuksia ehdotetaan lisättäväksi. Lisäksi ehdotetaan selvennettäväksi kiinteistön vuokra- ja käyttöoikeuden luovuttamista ja erityisen oikeuden kirjauksen poistamista koskevaa sääntelyä.

Kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi siten, että kirjaamisvelvollisuus ja kiinnityskelpoisuus kattaa toisen maahan kohdistuvien oikeuksien lisäksi myös vesialueeseen kohdistuvat oikeudet. Ehdotuksella on merkitystä erityisesti merituulivoimahankkeiden rahoituksen kannalta.

Kirjaamisviranomaisen automaattiseen päätöksentekoon liittyvät tarpeet ehdotetaan otettavaksi huomioon maakaareen ja huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin otettavilla erityissäännöksillä, joilla poikettaisiin hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön mukaisesta oikaisuvaatimusta koskevasta edellytyksestä. Automaattinen päätöksenteko olisi mahdollista yksinkertaisissa kirjaamisasioissa, jotka

Postiosoite / **Postadress**
Oikeusministeriö
PL 25
FI-00023 Valtioneuvosto
Finland

Käyntiosoite / **Besöksadress**
Eteläesplanadi 10
00130 Helsinki
Finland

Puhelin / **Telefon**
0295 16001
Internat.
+358 295 16001

Faksi / **Fax**
09 160 67730
Internat.
+358 9 160 67730

S-posti, internet / **E-post, internet**
kirjaamo.om@gov.fi
www.oikeusministerio.fi
www.justitieministeriet.fi

voidaan ratkaista ennalta laadittujen käsittelysääntöjen perusteella siten, että ratkaisun perusteena olevien seikkojen arviointi tapahtuu aina yhtä luotettavasti kuin ihmisen toimesta. Ehdotettuja erityissäännöksiä lukuun ottamatta automaattiseen päätöksentekoon sovellettaisiin kaikilta muilta osin automaattista päätöksentekoa koskevaa yleislainsäädäntöä sekä maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sääntelyä.

Kirjaamismenettelyä koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että kirjaamisen perusteena oleva asiakirja olisi toimitettava alkuperäisenä vain, jos kirjaamisviranomainen sitä erikseen vaatisi. Lisäksi ehdotetaan helpotettavaksi kirjaamisratkaisujen ilmeisten asiavirheiden korjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuuden ja ajantasaisuuden varmistamiseksi.

Kaupanvahvistajista annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei kaupanvahvistajan määräyksen antamisen yhteydessä arvioitaisi erikseen kaupanvahvistajien palvelujen saatavuuteen liittyviä tarpeita. Lisäksi ehdotetaan selvennettäväksi kaupan pätemättömyysperusteiden valvontaa sekä kaupanvahvistajan virkavastuuta.

2 Asian valmistelu

Oikeusministeriössä laadittiin syksyllä 2021 arviomuistio maakaaren muutostarpeista. Muistiota ja siitä saatua lausuntopalautetta käytettiin maakaaren uudistamista koskevasta lainvalmisteluhankkeesta päättämiseen. Oikeusministeriö asetti keväällä 2022 työryhmän valmistelemaan ehdotusta maakaaren muutostarpeiden arvioimiseksi ja tarvittavien lainmuutosten valmistelemiseksi. Työryhmän mietintö valmistui toukokuussa 2023 ja siitä järjestettiin lausuntokierros 5.6.-31.8.2023. Yhteenveto lausuntopalautteesta julkaistiin helmikuussa 2024. Hallituksen esitys on jatkovalmisteltu oikeusministeriössä työryhmän mietinnön ja siitä annettujen lausuntojen pohjalta.

3 Esityksen vaikutukset

Ehdotettavilla muutoksilla on vaikutuksia kiinteistöjä koskevien oikeustointen osapuolten (mm. ostajat, myyjät, erityisten oikeuksien haltijat), osapuolille palveluja tarjoavien (kiinteistönvälittäjät, rahoittajat, kaupanvahvistajat) sekä kirjaamisviranomaisten (Maanmittauslaitos) kannalta. Vaikutukset perustuvat toimintamahdollisuuksien lisäämisestä, sääntelyn selventämisestä sekä digitalisaation edistämisestä saataviin hyötyihin. Myönteistä taloudellista vaikutusta on myös sillä, että kiinteistönvaihdantaan liittyvät menettelyt saadaan järjestettyä jatkossa nopeammin ja sujuvammin. Vaikutusten toteutuminen riippuu osin siitä, missä määrin toimijat ottavat käyttöön uusia toimintamahdollisuuksia.

Automaattisella päätöksenteolla voidaan säästää kirjaamisasioiden käsittelyyn kuluvaa aikaa ja kustannuksia. Ehdotuksen mahdollistamien automaattisten kirjaamisratkaisujen jatkamisen ja uusien päätöksentekoautomaatioiden käyttöönoton ei arvioida heikentävän kirjaamisasioiden asianosaisten asemaa. Kirjaamisasioiden käsittelyn nopeutumisella automaation myötä on asianosaisten kannalta myönteinen vaikutus.

Ehdotuksilla ei ole laajamittaisia taloudellisia vaikutuksia eikä vaikutuksia julkiseen talouteen. Ehdotuksilla ei ole vaikutusta tietojensaantiin kiinteistön luovutuksista eikä kiinteistöjen ulkomaalaisomistuksen valvontaan. Sääntelyn sujuvoittaminen ei heikennä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ajantasaisuutta eikä luotettavuutta.

4 Voimaantulo

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 1.11.2024. Voimaantulon ajankohdassa on otettu huomioon, että hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevien säännösten voimaantuloon liittyvä 18 kuukauden siirtymäaika päättyy lokakuun 2024 lopussa.