MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ **Asian tunnus: HE 24/2024 vp**
Tieto- ja tutkimustoimiala
Leo Olkkonen
Lainsäädäntöneuvos

30.4.2024

Eduskunnan lakivaliokunnalle

Eduskunnan lakivaliokunta on pyytänyt maa- ja metsätalousministeriöltä lausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta (HE 24/2024 vp).

Maakaaren muutosehdotukset koskevat muun muassa kiinteistönkaupan esisopimusta, hallinnanjako-sopimuksen sääntelyä, kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai laitteeseen kohdistuvan sivullisen oikeuden kirjaamista sekä kirjaamismenettelyä koskevaa tarkempaa sääntelyä. Maakaareen ehdotetaan myös lisättäväksi kirjaamisviranomaisen automaattista päätöksentekoa koskevat säännökset, joilla otetaan huomioon kiinteistökirjaamiseen liittyvät erityiset tarpeet.

Kaupanvahvistajista annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei kaupanvahvistajan määräyksen antamisen yhteydessä arvioitaisi erikseen kaupanvahvistajan palveluiden saatavuuteen liittyviä tarpeita. Lisäksi ehdotetaan täsmennettäväksi luovutuksen pätemättömyysperusteiden valvontaa kaupanvahvistajan toimesta sekä kaupanvahvistajan virkavastuuta.

Huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia ehdotetaan tarkistettavaksi automaattisen päätöksenteon mahdollistamiseksi pääosin maakaareen ehdotettua sääntelyä vastaavasti.

Ehdotettujen lakimuutosten taustalla vaikuttavina tekijöinä ovat muun muassa yhteiskunnan toimintojen lisääntyvä digitalisoituminen ja muu teknologinen kehitys.

Maa- ja metsätalousministeriö ilmoittaa lausuntonaan kunnioittavasti seuraavaa:

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa aluksi, että hallituksen esityksessä tarkistettavaksi ehdotetut lait liittyvät läheisesti ministeriön ohjauksessa toimivan Maanmittauslaitoksen lakisääteiseen toimintaan hallinto -ja kirjaamisviranomaisena. Maakaaren muutosehdotukset perustuvatkin osin lain soveltamisesta saatuihin kokemuksiin.

Esityksellä maakaaren muuttamiseksi pyritään voimassa olevan lain soveltamisesta saadut kokemukset huomioon ottaen toisaalta selventämään sääntelyä poistamalla voimassa olevan lainsäädännön tulkinnallisuuksia ja toisaalta kehittämään kiinteistönvaihdantaan ja –kirjaamiseen liittyviä menettelyjä hallitulla tavalla. Lainsäädäntöön ehdotetut tarkistukset koskevat muun muassa kiinteistönkaupan esisopimuksen muotovaatimuksen keventämistä, perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tapahtuvien luovutusten sääntelyn ajantasaistamista, vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämistä, käyttöoikeuden luovuttamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista kiinteistön luovutuksen sääntelyä vastaavasti, rakennuksia ja laitteita koskevien kirjaamismahdollisuuksien lisäämistä, kirjaamisasian

vireilletulon ajankohdan selventämistä, kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevan sääntelyn kumoamista ja alkuperäisen asiakirjan esittämisvelvollisuudesta luopumista. Ehdotuksilla tavoitellaan lisäksi sähköisen asioinnin helpottamista kirjaamisasioissa.

Ehdotuksilla tavoiteltavat vaikutukset ovat pääosin taloudellisia ja perustuvat toimintamahdollisuuksien lisäämisestä, sääntelyn selventämisestä sekä digitalisaation edistämisestä seuraaviin hyötyihin.

Maa- ja metsätalousministeriö pitää hallituksen esitystä hyvin perusteltuna ja kannatettavana. Vuoden 1997 alusta voimaan tullut maakaari on kiinteistöjä koskevien yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden kannalta keskeinen säädös. Maakaarella säädetyn kirjaamisjärjestelmän ensisijainen tarkoitus on edistää kiinteistön vaihdantaa ja kiinteän omaisuuden käyttöä vakuutena. Ehdotetut muutokset ja tarkistukset edistävät muun muassa sähköistä asiointia kirjaamisasioissa ja helpottavat asioiden automaattista ratkaisemista. Digitalisaation edistäminen parantaa osaltaan rekisteritietojen ajantasaisuutta ja samalla rekisterin tietosisällön käytettävyyttä. Ehdotetut muutokset synnyttävät myös uusia toimintamahdollisuuksia kiinteistövaihdannan eri osapuolille.

Maa- ja metsätalousministeriö lausuu lopuksi, ettei sillä ole huomautettavaa ehdotetuista muutoksista.