MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ **Asian tunnus: HE 135/2026 vp**
Ruoka- ja tutkimusosasto
Tutkimus- ja maanmittausyksikkö
Leo Olkkonen
Lainsäädäntöneuvos

2.10.2026

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain 3 ja 283 §:n sekä yksityistielain 76 §:n muuttamisesta

Esityksen tausta

Kiinteistörekisteri on valtakunnallinen ja julkinen perusrekisteri. Rekisteri perustuu nykyisellään 1.7.1985 voimaan tulleeseen kiinteistörekisterilakiin (392/1985) ja se muodostaa osan valtakunnallisesta kiinteistötietojärjestelmästä (KTJ). Rekisterillä on kuitenkin pitkä monisatavuotinen historia ja se sisältää tietoja aluksi maakirjaan 1750 -luvulta lähtien kylittäin suoritetuista isojaoista ja myöhemmin maanmittaustoimituksista maarekisteriin manuaalisesti tehdyistä merkinnöistä.

Kiinteistörekisterin ylläpidosta vastaa koko valtakunnan alueella Maanmittauslaitos lukuun ottamatta sellaisten kuntien asemakaava-alueita, joiden osalta kunta on päättänyt ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta. Näiden kuntien lukumäärä on tällä hetkellä 67.

Pitkän historiansa vuoksi rekisterin rekisteriyksikköjä koskevissa tiedoissa on edelleen puutteita eikä kiinteistörekisteritiedoilla ole taustansa vuoksi julkista luotettavuutta. Rekisteritietojen laadun, luotettavuuden ja käytettävyyden lisääminen ei ole rekisterin tietosisällön pitkän historian vuoksi mahdollista ilman kiinteistörekisterin pitäjän aloitteesta tehtävää järjestelmällistä rekisteritietojen perusparannustyötä.

Kiinteistörekisterilaki velvoittaa kiinteistörekisterin pitäjän huolehtimaan kiinteistöstä kiinteistörekisteriin merkittyjen tietojen oikeellisuudesta (8 §). Maanmittauslaitos tekeekin kiinteistörekisterin pitäjänä budjettivaroin järjestelmällistä perusparannustyötä kiinteistötoimituksin kiinteistörekisteritietojen laadun parantamiseksi.

Esityksen sisältö ja tavoitteet

Voimassa olevan lain mukaan kiinteistötoimitukset ja yksityistietoimitukset on pääsääntöisesti suoritettava ja asiat käsiteltävä kokousmenettelyssä. Toimitusmenettelyä koskeva jäykkä sääntely pidentää nykyisellään kiinteistörekisterin tietojen laadun ja luotettavuuden parantamiseksi kiinteistönmuodostamislain (554/1995) ja yksityistielain (560/2018) nojalla budjettivaroin tehtävien alueellisesti laajojen ja asianosaisten (kiinteistönomistajien) lukumäärällä mitatenkin suurten toimitusten kestoa ja hidastaa perusparannustoimenpiteiden loppuun saattamista

valtakunnallisesti sekä lisää perusparannustyöstä kiinteistörekisterin pitäjälle aiheutuvia kustannuksia.

Toimitusmenettelyä koskevaa sääntelyä ehdotetaan sujuvoitettavaksi mahdollistamalla kirjallinen menettely myös kiinteistönmuodostamislain 283 §:ssä tarkoitetuissa kiinteistörekisterin tietojen laadun parantamiseksi tehtävissä toimituksissa sekä yksityistielain mukaisissa vastaavissa alueellisissa yksityistietoimituksissa perusparannustyön nopeuttamiseksi ja työstä kiinteistörekisterin pitäjälle aiheutuvien kustannusten vähentämiseksi.

Keskeiset ehdotukset

Kiinteistönmuodostamislain 3 §:n toimitusmenettelyä koskevaa sääntelyä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että kiinteistönmuodostamislain 283 §:ssä tarkoitettu kiinteistörekisterin pitäjän määräyksestä hakemuksetta vireille tuleva kiinteistörekisterissä tai kiinteistöjaotuksessa olevan puutteen poistamiseksi tai kiinteistöjärjestelmässä olevan virheen korjaamiseksi taikka muutoin kiinteistöjärjestelmän luotettavuuden tai selvyyden edistämiseksi tehtävä toimitus voitaisiin suorittaa jatkossa myös kirjallisessa menettelyssä.

Perusparannustoimituksen suorittaminen kirjallisessa menettelyssä perustuisi toimitusinsinöörin tarkoituksenmukaisuusharkintaan, joka on myös voimassa olevassa laissa säädetty edellytykseksi lakiin kirjattujen sopimusperusteisten toimitusten suorittamiseksi kirjallisessa menettelyssä.

Maanmittauslaitos on kiinteistörekisterin pitäjänä suorittanut kiinteistörekisterin perusparannustyötä Varsinas-Suomen alueella myös yksityistielaissa säädetyin alueellisin yksityistietoimituksin. Yksityistielain 76 §:ssä säädetty alueellinen yksityistietoimitus mahdollistaa yhdellä kertaa tapahtuvan tieoikeuksien käsittelyn laajemmalla alueella. Lainkohdan yksityiskohtaisten perustelujen mukaan alueellinen yksityistietoimitus voisi tulla vireille yleisen edun sitä vaatiessa myös Maanmittauslaitoksen omasta aloitteesta. Tällöin kysymys olisi kiinteistönmuodostamislain 283 §:ssä tarkoitetusta tilanteesta (HE 147/2017 s. 88).

Yksityistielain alueellista yksityistietoimitusta koskevaa 76 §:n sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi säätämällä lainkohdassa perusteesta, jonka nojalla alueellinen yksityistietoimitus voisi tulla vireille myös Maanmittauslaitoksen omasta aloitteesta. Sääntelyä ehdotetaan tarkistettavaksi samalla lisäksi siten, että myös Maanmittauslaitoksen aloitteesta vireille tuleva kiinteistörekisterin perusparantamiseksi tehtävä alueellinen yksityistietoimitus voitaisiin tehdä kirjallisessa menettelyssä toimitusinsinöörin tarkoituksenmukaisuusharkinnalla vastaavalla tavalla kuin KML 283 §:ssä tarkoitettu toimitus.

Vaikka kiinteistötoimitusten asianosaisilla (kiinteistönomistajilla) ei ole osallistumispakkoa kiinteistötoimitusten suorittamiseksi järjestettäviin toimituskokouksiin, kokousmenettely ja siinä tapahtuva asioiden suullinen käsittely mahdollistaa itsessään hallintomenettelyssä noudatettavan kuulemisperiaatteen toteutumisen kiinteistötoimitusmenettelyssä. Jotta kuulemisperiaate toteutuisi myös ehdotetussa kirjallisessa menettelyssä, kiinteistönmuodostamislain 283 §:ään ehdotetaan lisättäväksi tätä koskeva säännös. Säännöksen mukaan asianosaisille olisi varattava tilaisuus tulla kuulluiksi vähintään 14 päivää ennen toimituspäätöksen antamista. Käytännössä toimituksen asianosaisina olevien kiinteistön omistajien kuuleminen tapahtuisi kirjallisessa

menettelyssä suoritettavan perusparannustoimituksen yhteydessä kirjallisesti toimittamalla asianosaisille etukäteen ennen toimituspäätöksen antamista kiinteistörekisteriote asianosaisen omistamasta kiinteistöstä.

Kiinteistörekisteriotteesta käy ilmi toimituspäätöksellä vahvistettava kiinteistönmuodostamislain 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu kiinteistön ulottuvuus (kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet) sekä sitä rasittavat muiden kiinteistöjen hyväksi perustetut rasite- ja tieoikeudet.

Taloudelliset vaikutukset

Ehdotettu kirjallinen menettely tehostaa budjettivaroin tehtävää kiinteistörekisterin perusparannustyötä nopeuttamalla toimituksia ja alentamalla yksittäisistä toimituksista syntyviä kustannuksia. Kokouksettomassa menettelyssä toimitusinsinöörin ja kiinteistön omistajien matkakustannukset toimituskokoukseen jäävät syntymättä ja kokouskäsittelyn vaatima matkustus- ja kokousaika vapautuu muuta käyttöä varten.

Kokoukseton menettely tehostaa myös Maanmittauslaitoksen toimitustuotantoa mahdollistamalla toimitusinsinöörin työskentelyn sijaintipaikasta riippumatta. Tämä edesauttaa samalla myös Maanmittauslaitoksen toimitustuotannon työkuorman tasaamista koko Suomen alueella.

Kirjallisen menettelyn on arvioitu esimerkiksi nopeuttavan parhaillaan meneillään olevan kiinteistörekisterin tie- ja rasiteoikeuksia koskevan noin 1400 toimitusta vaativan perusparannustyön loppuun saattamista noin 1-2 vuodella ja mahdollistavan yksin tässä hankkeessa noin 1,2 miljoonan euron kustannussäästöt.

Esityksen valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä maa- ja metsätalousministeriössä. Ehdotuksesta ovat antaneet lausunnon valtiovarainministeriö, Maanmittauslaitos, Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry, Suomen Kuntalitto ry, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f., Suomen Tieyhdistys ry ja YDHV lakitiimi.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2027.