

## MAA- JA METSÄTALOUSVALIOKUNNAN MIETINTÖ 5/2009 vp

### Hallituksen esitys kiinteistöjen kirjaamisasioi- den siirtämistä käräjäoikeuksilta maanmittaus- laitokselle koskevaksi lainsäädännöksi

#### JOHDANTO

##### *Vireilletulo*

Eduskunta on 1 päivänä huhtikuuta 2009 lähettänyt maa- ja metsätalousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämistä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi (HE 30/2009 vp).

##### *Lausunto*

Eduskunnan päätöksen mukaisesti lakivaliokunta on antanut asiasta lausunnon (LaVL 7/2009 vp), joka on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

##### *Asiantuntijat*

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- maanmittausneuvos Raimo Vajavaara ja vanhempi hallitussihteeri Elma Solonen, maa- ja metsätalousministeriö
- lainsäädäntöneuvos Jari Salila ja hallitusneuvos Heikki Liljeroos, oikeusministeriö
- yksikön päällikkö Pasi Tuominen, ulkoasiainministeriö
- neuvotteleva virkamies Kirsti Vallinheimo, valtiovarainministeriö
- hallitussihteeri Jyrki Hurmeranta, ympäristöministeriö
- tietosuojavaltuutettu Reijo Aarnio
- hovioikeudenneuvos Pirjo Pohjalainen, Kouvolan hovioikeus
- käräjäviskaali Kaarina Kartasalo, Joensuun käräjäoikeus

- laamanni Jyrki Kiviniemi, Lapin käräjäoikeus
- käräjätuomari Asko Nurmi, Turun käräjäoikeus
- maankäyttöinsinööri Matti Holopainen, Suomen Kuntaliitto
- johtaja Juhani Tikkanen, Arkistolaitos
- maanmittausneuvos Markku Markkula, Maanmittauslaitos
- maanmittausjohtaja Matti Kantanen, Etelä-Savon maanmittaustoimisto
- maanmittausjohtaja Erkki Moilanen, Kainuun-Koillismaan maanmittaustoimisto
- maanmittausjohtaja Juhani Jokela, Pohjanmaan maanmittaustoimisto
- maanmittausjohtaja Jaakko Haapala, Varsinais-Suomen maanmittaustoimisto
- tekninen johtaja Arto Lehtonen, Varkauden kaupunki
- johtava lakimies Helena Laine, Finanssialan Keskusliitto
- varatuomari Helena Ålgars, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC
- sopimustoimitsija Harri Turunen, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry
- laki- ja lausuntovaliokunnan pj. Tapio Nevala, Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry
- Pääluottamusmies Tuula Natunen, Maanmittauslaitoksen akavalaisten yhteistyöryhmä JUKO ry
- toiminnanjohtaja Tuija Nummela, Maanomistajain Liitto ry
- lakimies Pirkko Janas, Maanmittauslaitoksen tekniset MATE ry/Pardia

- käräjäsihteeri Tuija Heino, Oikeushallinnon  
Henkilökunta OHK ry.

Lisäksi kirjallisen lausunnon on antanut  
— Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto  
MTK ry.

## HALLITUKSEN ESITYS

### *Hallituksen esitys*

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi maakaarta ja eräitä muita lakeja, säädettäväksi laki kaupanvahvistajista sekä kumottavaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettu laki.

Esityksen tarkoituksena on hallitusohjelman mukaisesti siirtää kiinteistöjen kirjaamisasiat käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle. Kirjaamisasioiden käsittelyn kehittäminen liittyy tarpeeseen tehostaa julkishallinnon toimintaa ja kohdentaa käräjäoikeuksien resursseja riita- ja rikosasioiden ratkaisemiseen.

Kirjaamisasioiden siirto vahvistaisi maanmittauslaitoksen asemaa kiinteistöasioissa. Maanmittauslaitoksen ydintehtävänä on jo nyt kiinteistöjä koskevien tietovarantojen ylläpito ja hallinnointi. Kirjaamisasioiden siirto antaa

maanmittauslaitokselle myös mahdollisuuden lainhuuto-, kiinnitys- ja muiden kirjaamisasioiden käsittelyn, sähköisen kirjaamisjärjestelmän ja kiinteistötietojärjestelmän kehittämiseen.

Muutokset kohdistuvat kirjaamisen menettelyä koskeviin säännöksiin. Muutosten vaikutukset kirjaamisasioiden ratkaisemisen perusteisiin ovat vähäiset.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010, jolloin kirjaamisasioiden käsittely siirtyisi käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle. Uuden lainsäädännön voimaantulo- ja siirtymävaiheen järjestelyistä säädettäisiin erillisessä voimaannpanolaissa.

Esityksen vaikutukset valtion talousarvioon otetaan huomioon valtion vuoden 2010 talousarvioesityksessä.

## VALIOKUNNAN KANNANOTOT

### *Yleisperustelut*

#### *Yleistä*

Esityksen tavoitteena on toteuttaa hallitusohjelman sisällytetty kirjaamisasioiden siirto käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle. Sen vuoksi esityksessä ehdotetaan kiinteistöjen kirjaamisasiat siirrettäviksi oikeusministeriön hallinnonalalta maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalle. Vastuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidosta siirtyisi oikeusministeriöltä maanmittauslaitokselle. Siirto koskisi kaikkia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä tietoja kiinteistöihin kohdistuvista omistus- ja vakuus-oikeuksista. Valiokunta korostaa sitä, että rekisterin tiedoilla on julkinen luotettavuus ja niillä on erittäin keskeinen merkitys kiinteistöjen vaihdannassa ja kiinteistöjen käytössä vakuute-

na. Luotettava ja hyvin hoidettu kiinteistöjärjestelmä, jonka keskeisen osan muodostavat kiinteistöjen kirjaamisasiat, on perusedellytys maamme vakuusjärjestelmän toimivuudelle. Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on todettu, että maamme tämän hetken kiinnitetyn varallisuuden arvo on noin 260 miljardia euroa eli noin viisi kertaa suurempi kuin valtion vuotuinen talousarvio ja noin 1,8 kertaa suurempi kuin maamme vuotuinen bruttokansantuote. Valiokunta pitääkin välttämättömänä, että siirrossa huolehditaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjen tietojen luotettavuudesta. Tämä edellyttää muua muassa sitä, että tietojärjestelmämuutoksiin on asianmukaiset voimavarat ja että tietojärjestelmien käyttöönottoon varaudutaan riittävällä tavalla. Kirjaamiseen liittyvien palveluiden taso tulee kaikilta osin turvata.

Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on todettu, että kirjaamislakimiehet, kirjaamissihteerit, yleiskansliahenkilökunta ja tukihenkilöstä sijoitetaan maanmittauslaitoksen 33 toimipisteeseen. Ainoat maanmittauslaitoksen toimipisteet, joihin ei sijoiteta oikeusministeriön hallinnonalalta siirtyviä kirjaamissihteereitä, ovat Alajärven ja Saarijärven toimipisteet. Viitaten edellä todettuun valiokunta edellyttää, että maanmittauslaitoksen kaikkien toimipisteiden tulee tarjota samantasoisia palveluita uudistuksen kohteina olevissa kiinteistöjen kirjaamisasioissa. (*Lausumaehdotus 1*)

Kirjaamisasioiden siirto laajentaisi maanmittauslaitoksen toimialaa kiinteistöasioissa ja selkeyttäisi maanmittauslaitoksen ja tuomioistuinten välistä tehtäväjakoja. Uudistus korostaisi maanmittauslaitoksen tehtävää kiinteistöjä koskevan tietovarannon tuottajana, ylläpitäjänä ja hallinnoijana. Valiokunta pitää tärkeänä, että kirjaamisasioiden siirrolla pyritään samalla luomaan edellytykset kirjaamisasioiden käsittelyn tehostamiselle. Esityksen perusteluissa onkin todettu, että uudistus antaa maanmittauslaitokselle paremmat mahdollisuudet lainhuuto-, kiinnitys- ja muiden kirjaamisasioiden käsittelyn, sähköisen kirjaamisjärjestelmän ja kiinteistötietojärjestelmän kehittämiseen verrattuna nykyisen järjestelmän säilyttämiseen. Valiokunta kiinnittää tässä yhteydessä huomiota myös siihen esityksen perusteluissakin todettuun asiaan, että oikeusministeriön toimeksiannosta selvittäneen toimikunnan (KM 2006:1) tekemien päätelmien mukaan sähköisen kiinteistönvaihdannan osalta voidaan arvioida, että järjestelmän käyttöön ottamisen jälkeen viiden vuoden kuluessa noin kolmannes ja kymmenen vuoden kuluessa puolet kaupoista tehtäisiin sähköisesti. Tällä tulee olemaan merkittävä vaikutus viranomaisten toimintaan ja kiinteistön kaupan osapuolille aiheutuviin kustannuksiin. Panttikirjojen osalta siirtyminen kirjallisista sähköisiin asiakirjoihin tapahtuisi todennäköisesti huomattavasti nopeammin ja kattavammin.

Valiokunta toteaa, että kirjaamisasian käsittelyn keskeiset menettelylliset säännökset sisältyvät maakaareen (540/1995). Näiden lisäksi kir-

jaamisasian käsittelyssä noudatetaan tällä hetkellä soveltuvin osin oikeudenkäymiskaaren säännöksiä riita-asian käsittelystä käräjäoikeudessa. Esityksen perusteluista käy ilmi, että uudistuksen myötä kirjaamisasioiden käsittelyssä siirryttäisiin noudattamaan hallintomenettelyä koskevia säännöksiä, minkä vuoksi uudistuksen jälkeen maakaaren menettelysäännöksiä täydentäisivät hallintomenettelyä koskevat säännökset.

Yleissäännökset asianosaisen kuulemisesta hallintoasiassa sisältyvät hallintolain (434/2003) 34—37 §:ään. Maakaaren 6 luvun 14 §:n yleisviittauksen perusteella kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan hallintolakia, ellei maakaaressa toisin säädetä. Esityksen mukaan maakaaren 6 luvun 6 §:ssä säädettäisiin nykyisen mukaisesti viranomaisen mahdollisuudesta varata asianosaiselle tilaisuus antaa kirjaamisasian ratkaisemiseksi tarpeellinen kirjallinen lausuma tai kutsua asianosainen henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä kuultavaksi. Valiokunta toteaa, että säännöksestä tai sen perusteluista ei välittömästi ilmene, miten säännöksen suhde hallintolain asianosaisen kuulemista koskeviin säännöksiin on ollut tarkoitus järjestää. Esityksestä voidaan kuitenkin päätellä, että maakaaren asianosaisen kuulemista koskeva säännös on tarkoitettu erityissäännökseksi suhteessa hallintolain asianosaisen kuulemista koskeviin yleissäännöksiin. Kirjaamisasiat ovat käräjäoikeudessa olleet indispositiivisia riita-asioita eli asioita, joissa sovinto ei ole sallittu. Näissä asioissa tuomioistuimen on selvitettävä asian ratkaisemisen kannalta tarpeellinen tosiseikasto, joka korostaa asianosaisen kuulemisen tarpeellisuutta epäselvissä tilanteissa. Asian ratkaisevan viranomaisen muuttuminen käräjäoikeudesta maanmittaustoimistoksi ei muuttaisi tätä tutkimisvelvollisuutta toiseksi. Ehdotettu maakaaren 6 luvun 6 § on hallintolain 34—37 §:ään verrattuna laadittu verraten yleiseen muotoon. Ehdotettu maakaaren 6 luvun 6 §:n säännös sisältää kuitenkin asianosaisen kuulemisen kannalta tarpeelliset elementit sekä oikeussuojan takeet. Myöskään säännöksen soveltamiskäytännöstä ei ole tullut ilmi sellaisia seikkoja, että säännöksen tarkistaminen olisi tarpeen. Maakaaren 6 luvun 6 §:n

säännös, ottaen huomioon sen soveltamiskäytännön sekä kirjaamisasioiden käsittelyä ohjaavat yleiset periaatteet, muodostaa siten asianosaisten kuulemisen perustan kirjaamisasioissa. Hallintolain asianosaisten kuulemista koskevien säännösten merkitys ja tosiasiallinen soveltamisala kirjaamisasioissa jäävät siten vähäisiksi.

Maanmittaustoimistoissa kirjaamisasian ratkaisisi toimiston palveluksessa oleva lakimies tai maanmittaustoimiston henkilökuntaan kuuluva muu virkamies. Lakimiehen tehtävänä olisi ratkaista vaikeat kirjaamisasiat. Koska maanmittauslaitokseen ei siirry kansliahenkilökunnan tueksi käräjäoikeuksien lainoppinutta henkilökuntaa, siirto edellyttää oikeudellisen asiantuntemuksen turvaamista muilla keinoin. Esityksen mukaan maanmittauslaitokseen palkataan kirjaamisasioita varten noin 15 lakimiestä, alkuvaiheessa kuitenkin 18. Valiokunta pitää välttämättömänä, että lakimiesten määrän riittävyttä jatkossa seurataan ja varaudutaan tarpeeseen lisätä lakimiesten määrää. Niin ikään on tärkeää, että maanmittauslaitoksen palveluksessa olevien lakimiesten samoin kuin kansliahenkilökunnan jatkokoulutuksesta huolehditaan.

Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on tuotu esiin, että käräjäoikeuksista maanmittaustoimistoihin siirtyvä henkilöstö on kokonaisuudessaan virkasuhteista henkilöstöä. Maanmittauslaitokseen palkattavat kirjaamislakimiehet ovat myös maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa. Tätä koskeva maininta on erikseen maakaaren 5 luvun 2 §:ssä. Hallituksen esityksen perusteluissa — maakaaren 5 luku 2 § — on lisäksi tältä osin todettu, että kirjaamislakimiehen ja kirjaamissihteerin tehtäviä hoitavien tulee olla virkasuhteessa maanmittaustoimistoon.

Asiantuntijakuulemisessa on kiinnitetty huomiota henkilöstön siirtymistä käsittelevän esityksen 13. lakiehdotuksen (Laki kirjaamisasioiden siirtämisestä koskevan lainsäädännön voimaantumista) 9 §:n sisältöön. Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on todettu, että käräjäoikeuksissa kiinteistöjen kirjaamistehtäviä päätoimisesti hoitavat kansliahenkilökuntaan kuuluvat henkilöt siirtyisivät virkaa haettavaksi julis-

tamatta maanmittauslaitoksen alaisiin asianomaisiin maanmittaustoimistoihin. Käräjäoikeuksissa määräaikaista tehtäviä hoitava henkilöstö siirtyisi maanmittaustoimistoihin palvelussuhteensa ajaksi. Siirtojen toteuttamisesta päättäisi maanmittauslaitoksen keskushallinto oikeusministeriön vahvistaman suunnitelman mukaisesti. Päätoimisuuden määrittelyä on käsitelty esityksen perusteluissa.

Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on lisäksi henkilöstön siirtymisen osalta todettu, että valtion henkilöstön aseman järjestämisestä organisaation muutostilanteissa on määrätty muun muassa valtioneuvoston periaatepäätöksessä 23.3.2006 (VM 9/01/2006) ja valtiovarainministeriön päätöksessä 6.11.2007 (VM 10/2007). Valtion yhteistoimintalaki (651/1988) velvoittaa noudattamaan laissa säännellyjä menettelyitä ilman, että niistä säädetään erikseen. Siten mainitut päätökset ja valtion yhteistoimintalaki ohjaavat viranomaisten päätöksiä ja toimintaa tässäkin organisaation muutostilanteessa.

Valiokunnassa toimitetun asiantuntijakuulemisen yhteydessä on korostettu sitä, että valtion vuoden 2010 talousarvion valmistelun yhteydessä tulee uudistuksen taloudellisten vaikutusten selvittelyä vielä jatkaa. Tältä osin valiokunnalle toimitetusta selvityksestä on lisäksi käynyt ilmi, että vuoden 2010 talousarviovalmistelussa maa- ja metsätalousministeriö on maanmittauslaitoksen osalta ottanut huomioon momentilla 30.70.01 (Maanmittauslaitoksen toimintamenot) kirjaamistehtävien siirtymisestä aiheutuvan 12 milj. euron bruttomenojen lisäyksen ja vastaavasti kirjaamistehtävien hakemusmaksuista aiheutuvan 11 milj. euron nettotulojen kasvun. Maanmittauslaitoksen toimintamenomomentti 30.70.01 on sopeutettu vuoden 2010 osalta hallituksen 26.3.2009 antamiin kehyksiin. Viitaten edellä esitettyyn valiokunta pitää erittäin tärkeänä, että uudistuksen toteuttamiseen osoitetaan riittävät määrärahat. Lopullisen päätöksen maanmittauslaitokselle osoitettavista määrärahoista tekee eduskunta päättäessään vuoden 2010 valtion talousarviosta.

Lakivaliokunnan lausunnossa on kiinnitetty huomiota siihen, että kirjaamisasioiden siirto käräjäoikeuksista maanmittauslaitokselle vaikuttaa myös tuomioistuinharjoitteluun. Esityksen mukaan notaarien osallistuminen kirjaamisasioiden käsittelyyn maanmittauslaitoksessa ei ole mahdollista nykymuotoisen tuomioistuinharjoittelun puitteissa. Toisaalta lausunnossa on todettu, että tuomioistuinharjoittelun tulevan sisällön ratkaiseminen ei kuulu nyt käsiteltävänä olevassa esityksessä ratkaistaviin kysymyksiin. Lakivaliokunnan saaman selvityksen mukaan oikeusministeriön asettamassa työryhmässä, jossa on pohdittu tuomioistuinharjoittelun järjestämistä tulevaisuudessa, on ollut esillä tuomioistuinharjoittelun jatkaminen maanmittauslaitoksessa, mutta lähinnä hallinnollisten syiden vuoksi jatkamista ei ole pidetty toteuttamiskelpoisena. Valiokunta pitää tärkeänä, että mahdollisuuteen sisällyttää kirjaamisasiat tuomioistuinharjoittelun piiriin palataan jatkossa.

Esityksen perusteluissa todetaan, että kirjaamisasioiden käsittelyssä turvataan ruotsinkielisten palveluiden saatavuus myös uudistuksen jälkeen. Lakivaliokunnan lausunnossa todettuun viitaten valiokunta edellyttääkin, että maa- ja metsätalousvaliokunnalle sekä lakivaliokunnalle annetaan syysistuntokauden 2009 aikana selvitys niistä säädös- ja muista toimenpiteistä, joihin on ryhdytty kielellisten oikeuksien toteutumisen turvaamiseksi kirjaamisasioiden käsittelyssä. (*Lausumaehdotus 2*)

#### *Kaupanhavvistajia koskevat säännökset*

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi kaupanvahvistajista uusi laki, jonne sijoitettaisiin kaupanvahvistajia koskevat laintasoiset säännökset sekä valtuudet tarkempien säännösten antamiseen. Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että säädöspohjan muutoksesta huolimatta sääntelyssä ei tapahtuisi merkittäviä muutoksia. Kaupanvahvistajien määräämistä ja valvontaa koskevat tehtävät siirtyisivät käräjäoikeuksilta maanmittaustoimistoille. Kaupanvahvistajan määräämistä koskevan soveltamiskäytännön yhdenmukaistamiseksi sekä valvonnan järjestämiseksi kaupanvahvistajien määräykset tarkistettaisiin kui-

tenkin uudistuksen voimaantulon jälkeen. Sen vuoksi laissa ehdotetaan säädettäväksi, että nykyiset kaupanvahvistajan määräykset olisivat voimassa kahden vuoden ajan uudistuksen voimaantulosta. Kaupanvahvistajista annetun lain säännöksiä on tarkoitus täsmentää uudella valtioneuvoston asetuksella kaupanvahvistajista.

Ehdotetussa kaupanvahvistajalain 6 §:ssä säädettäisiin luovutuksen vahvistamisen ilmoittamisesta. Nykyisen asetustasoisien säännöksen mukaan ilmoitus on tehtävä enintään seitsemän päivän kuluessa luovutuksen vahvistamisesta. Saamansa selvityksen perusteella valiokunta katsoo, että kaupanvahvistajan ilmoituksen toimittamisajasta ei ole ripeän teknisen kehityksen takia tarkoituksenmukaista säätää yksityiskohtaisesti lain tasolla, vaan asiasta tulisi säätää asetuksella. Tätä koskeva asetuksenantovaltuus ehdotetaan esityksessä sijoitettavaksi lain 11 §:ään. Lakiin sisällytetty säännös (6 §), jonka mukaan kaupanvahvistajan on ilmoitettava viipymättä luovutuksen vahvistamisesta, muodostaa jo sellaisenaan tiukan määräajan. Valiokunta pitää kuitenkin tarpeellisena, että määräaika lyhennetään nykyisestäkin seitsämän päivän määräajasta teknisen kehityksen niin mahdollistaessa.

Lain 6 §:n 2 momenttiin esityksessä on ehdotettu säännöksiä kaupanvahvistajan ilmoituksen sisällöstä. Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on todettu, että esityksessä on lähdetty siitä, että tämäntapaiset kiinteästi käytännön operatiiviseen toimintaan liittyvät asiat säädellään valtioneuvoston asetuksessa. Tätä koskeva asetuksenantovaltuus on sisällytetty lain 11 §:ään. Kaupanvahvistajan ilmoituksen yksityiskohtaista sisältöä määriteltäessä on otettava huomioon muun muassa kuntien tarve saada tietoja kaupasta. Toisaalta on kuitenkin otettava huomioon, että hyvin yksityiskohtaisista vaatimuksista ei saa aiheutua ilmoituksen toimittamisajan pitene mistä eikä myöskään muodostua estettä nykyistä taloudellisemmän ja tehokkaamman ilmoituksen toimittamistavan käyttöönotolle.

Valiokunta toteaa, että ehdotettuun kaupanvahvistajalakiin ei sisältyisi säännöksiä kaupanvahvistajille heidän laiminlyönneistään aiheutu-

vista seuraamuksista. Virka- asemansa perusteella toimiviin kaupanvahvistajiin sovelletaan virkavastuuta koskevia säännöksiä. Määräyksen varassa toimivilta kaupanvahvistajilta määräys voidaan peruuttaa, mikäli he syyllistyvät laiminlyönteihin. Lisäksi seurauksena voi olla vahingonkorvausvastuu. Valiokunta pitää tärkeänä, että säännöksiä seuraamuksista tarkistetaan tarpeen vaatiessa.

Valiokunta toteaa, että kaupan osapuolten yhteystiedot ovat tietoja, joiden helppo saatavuus tehostaa merkittävästi kunnan toimia sen käytössä kiinteistön kaupassa etuosto-oikeutta. Valiokunta ehdottaakin jäljempänä mietinnön yksityiskohtaisissa perusteluissa, että kaupan osapuolten yhteystietojen toimittamisesta säädetään lain tasolla.

#### *Tietojen merkitseminen rekistereihin ja niiden luovuttaminen*

Valiokunta pitää myönteisenä sitä, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskevaa sääntelyä ehdotetaan selkeytettäväksi siten, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskevat laintasoiset säännökset sijoitetaan toisaalta maakaaren 7 lukuun ja toisaalta kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annettuun lakiin (453/2002), jäljempänä KTJ-laki. Tarpeettomaksi muuttuva lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettu laki ehdotetaan kumottavaksi.

Maakaaren 7 luvun 1 §:ssä määritellään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältö. Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että tyhjentävän luettelon sisällyttäminen lakiin ei tapausten kirjon vuoksi ole tarkoituksenmukaista. Tästä syystä pykälän 1 momentin 7 kohta on jätetty muita kohtia avoimemmaksi. Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että tietojen merkitsemistä on kuitenkin viimeksi mainitussa lainkohdassa rajattu siten, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään tiedot kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, jos ne on tämän tai muun lain nojalla ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle tai jos ne ovat tarpeellisia rekisterin käyttötarkoituksen kannalta. Samalla on lukuun on sisällytetty uutena asiana lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksen määritte-

ly (1 a §), joka vielä omalta osaltaan täsmentää 1 §:n 1 momentin 7 kohdan soveltamista. Näillä muutoksilla on haluttu korostaa sitä, että kirjaamisjärjestelmän ensisijaisena tarkoituksena on luoda edellytykset turvalliselle kiinteistöjen vaihdannalle ja vakuusjärjestelmille sekä samalla mahdollistaa, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri perusrekisterinä voi palvella entistä paremmin erilaisia viranomaisintressejä.

Esityksessä ehdotetun maakaaren 7 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan maanmittauslaitos saisi luovuttaa tietoja rekisteristä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentin estämättä sähköisessä muodossa luvun 1 a §:ssä säädettyä tarkoitusta varten. Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on todettu, että tarkoituksen hyväksyttävyyttä arvioitaisiin rekisterin edellä todetun käyttötarkoituksen perusteella. Edellä on jo todettu, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoitus säädettäisiin maakaaren 7 luvun 1 a §:n 1 momentissa. Ehdotetun säännöksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksena olisi

1) mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ja rasitusten kirjaaminen oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi

2) edistää kirjaamisasioiden käsittelyä

3) varmistaa oikeuksia ja rasituksia koskevan ajantasaisen tiedon saatavuus kiinteistöä koskevien oikeustoimien ja hankkeiden valmistelua, tekemistä ja valvontaa sekä tuomioistuini- ja viranomaistoimintaa varten.

Valiokunta toteaa, että edellä selostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksen rajaus määrittäisi viime kädessä myös sen, missä määrin maanmittauslaitos saisi luovuttaa tietoja rekisteristä sähköisessä muodossa. Tietopalvelusta sinänsä säädettäisiin KTJ-laissa.

#### *Muutoksenhaku*

Muutosta kirjaamisasiassa annettuun päätökseen haettaisiin maa- ja kiinnitysoikeudelta. Maa- ja kiinnitysoikeuden päätökseen muutosta haettaisiin valitusluvalla korkeimmalta oikeudelta. Valiokunnalle toimitetussa selvityksessä on todettu, että valittu ratkaisu, jonka mukaan muutosta kirjaamisviran-

omaisen päätökseen haetaan valittamalla maa- oikeudelta ja edelleen korkeimmalta oikeudelta, jos se antaa valitusluvan, on lainvalmisteluvai- heessa ollut syvällisen harkinnan kohteena. Muutoksenhaun ohjautumista yleiseen tuomiois- tuimeen on pidetty asioiden laadun vuoksi pe- rusteltuna. Vaikka kirjaamisasioiden siirtämi- nen käräjäoikeuksista maanmittauslaitokseen merkitsee kirjaamisratkaisun siirtymistä yleises- tä tuomioistuimesta hallintoviranomaisen tehtä- väksi, valmistelussa ei pidetty mahdollisena, että kysymyksessä olevien yksityisoikeudellisten saantojen, kiinnitysten taikka vuokra- tai muiden erityisten oikeuksien kirjaamista koske- va muutoksenhaku ohjattaisiin hallintolainkäyt- töön ottamatta huomioon sitä, että kirjaamisen kohteena olevat saannot ja muut oikeudet perus- tuvat yksityisoikeudelliseen lainsäädäntöön, joka siis määrää kirjaamisen edellytykset. Lisäk- si toimivalta itse saannon tai muun kirjattavan oikeuden pätevyyttä tai sisältöä tai oikeuden tuottamaa velvoiteoikeudellista tai sivullissuo- jaa koskevissa riidoissa kuuluu yleisille tuo- mioistuimille. Viitaten myös siihen, mitä muu- toksenhaun ohjautumisesta maa-oikeuteen on to- dettu hallituksen esityksen perusteluissa ja laki- valiokunnan lausunnossa, valiokunta pitää esi- tyksen mukaista ehdotusta muutoksenhaun oh- jautumiseksi perusteltuna.

Hallintolain 64 §:n 1 momentin mukaan osa- puolet vastaavat hallintoasioissa itse omista ku- luistaan. Valiokunnalle toimitetussa selvitykses- sä on kiinnitetty huomiota siihen, että hallituk- sen esityksen perusteluissa (s. 17) asiaa käsitte- levä kohta koskee asianosaisten vastuuta kustan- nuksista, jotka ovat syntyneet asian käsittelyn aikana maanmittaustoimistossa. Perustelujen kyseisessä kohdassa ei kuitenkaan käsitellä muutoksenhaun kestäessä syntyneiden kustan- nusten korvaamista, vaan tämä kysymys ratkeaa kiinteistönmuodostamislain ja sen 270 §:ään sisältyvän viittaussäännöksen perusteella oikeu- denkäymiskaaren 21 luvun säännösten mukai- sesti. Hallintolain 64 §:ää ei siis sovelleta käsi- teltäessä kirjaamisasiaa maa-oikeudessa muutok- senhakuasiana.

### *Lopuksi*

Valiokunta on edellä kiinnittänyt huomiota lain- huuto- ja kiinnitysrekistereiden erittäin keskei- seen merkitykseen maamme kiinteistöjen vaih- dannaan ja vakuusjärjestelmän kannalta. Valio- kunta edellyttääkin, että maa- ja metsätalousva- liokunnalle annetaan vuoden 2010 loppuun men- nessä yksityiskohtainen selvitys uudistuksen toi- mivuudesta muun muassa tässä mietinnössä esille tuotujen seikkojen osalta. (*Lausumaehdo- tus 3*)

Hallituksen esityksen perusteluista ilmene- vistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoi- tuksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdo- tuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomau- tuksin ja seuraavin muutosehdotuksin.

### *Yksityiskohtaiset perustelut*

#### **1. Laki maakaaren muuttamisesta**

##### *12 luku. Lainhuudatusmenettely*

6 §. Kiinteistörekisterilain (392/1985) 5 §:n no- jalla asemakaava-alueella, lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 10 lu- vussa tarkoitettua ranta-asemakaava-alueita, kiinteistörekisteriä pitää kunnan kiinteistöinsin- ööri, jos kunta päättää ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pidosta. Jos kunnassa on useita kiinteistöinsinöörejä, kunnan tulee määrä- tä, kenen heistä on toimittava kiinteistörekiste- rin pitäjänä.

Maakaaren 12 luvun 6 §:ssä säädettäisiin il- moitusten toimittamisesta kiinteistörekisteriä pi- tävään kuntaan. Asiantuntijakuulemisessa on tullut esiin tarve tarkistaa ja selkeyttää ao. sään- nöstä siten, että tieto määräalaa myönnetystä lainhuudosta olisi toimitettava kunnan kiinteis- törekisterinpitäjälle, koska kunnan palvelukses- sa voi olla useita kiinteistöinsinöörejä.

Valiokunta ehdottaakin pykälää muutettavak- si siten, että kirjaamisviranomaisen on toimitet- tava kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle tieto määräalaa myönnetystä lainhuudosta, jos mää-

räala sijaitsee kunnan pitämän kiinteistörekisterin piiriin kuuluvalla alueella.

## 2. Laki kaupanvahvistajista

1 §. Lakiehdotuksen 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädettäisiin virka-asemaan perustuvasta kaupanvahvistajan tehtävästä. Kaupanvahvistajia olisivat muun muassa työ- ja elinkeinokeskusten maanmittausinsinöörit. Ao. säännösehduksessa oleva maininta "työvoima- ja elinkeinokeskusten" tarkoittaa jo toteutuneen lainmuutoksen jälkeen (Laki työ- ja elinkeinokeskuksista sekä työ- ja elinkeinotoimistoista 796/2008) työ- ja elinkeinokeskuksia. Valiokunta ehdottaa säännöksen sanamuodon korjaamista.

6 §. Edellä yleisperusteluissa esitetyillä perusteilla valiokunta ehdottaa, että kaupan osapuolten yhteystietojen toimittamisesta kunnalle ja maanmittaustoimistolle säädetään lain tasolla. Valiokunta ehdottaa lisäksi, että säännöksessä luetteloidaan kaupanvahvistajan ilmoitukseen merkittävät tiedot ja että esityksen mukaisen säännöksen 2 momentin 2. ja 3. virkkeestä muodostetaan uusi 3 momentti.

## 8. Laki käräjäoikeuslain 17 §:n 1 momentin 1 kohdan a alakohdan ja 19 §:n 1 momentin 1 kohdan kumoamisesta

1 §. Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että ehdotettu säännös on lakiteknisesti tarpeen so-

vittaa yhteen käräjäoikeuslain 17 ja 20 §:n muuttamisesta annetun lain (289/2009) kanssa. Valiokunta ehdottaa asiaa koskevan muutoksen tekemistä pykälään.

## 9. Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

54 §. Esityksessä ehdotetaan lakiehdotuksen 54 §:n 2 momenttiin tehtäväksi muun ohella kirjaamisviranomaisen muutoksesta johtuva tekninen tarkistus, jossa tuomarin tilalle tulee kirjaamisviranomaisen. Saamansa selvityksen perusteella valiokunta ehdottaa, että ao. säännöksessä mainittu erityistiedoksianto korvataan maininnalla todisteellisesta tiedoksiannosta. Lisäksi valiokunta ehdottaa, että säännöksen lauserakennetta tarkistetaan.

### Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella maa- ja metsätalousvaliokunta ehdottaa,

*että 3.—7. ja 10.—13. lakiehdotus hyväksytään muuttamattomina,*

*että 1., 2., 8. ja 9. lakiehdotus hyväksytään muutettuina (Valiokunnan muutosehdotukset) ja*

*että hyväksytään kolme lausumaa (Valiokunnan lausumaehdotukset).*

### Valiokunnan muutosehdotukset

## 1.

### Laki maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
kumotaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun maakaaren (540/1995) 7 luvun 7 §,



*muutetaan* 2 luvun 6 §, 5 luvun 2 §, 6 luvun 1 §:n 3 momentti, 6 §:n 1 momentti, 10 §, 14 §:n 1 ja 3 momentti, 7 luvun 1 §, 2 §:n 2 momentti ja 6 §, 8 luvun 4 §:n 2 momentti, 9 luvun 1, 3 ja 4 §, 11 luvun 3 §:n 2 momentti ja 5 §, 12 luvun 1 §:n 2 momentti, 3 §:n 2 ja 3 momentti ja 6 §, 13 luvun 8 §:n 1 momentti, 16 luvun 2 §:n 1 momentin 2 kohta ja 21 luvun 1 §, sellaisina kuin niistä ovat 6 luvun 1 §:n 3 momentti laissa 933/1996 ja 14 §:n 3 momentti laissa 378/2007, ja

*lisätään* 7 lukuun uusi 1 a ja 1 b § sekä luvun 3 §:ään uusi 2 momentti ja 17 luvun 10 §:ään uusi 4 momentti seuraavasti:

2 luku	9 luku
<b>Kiinteistön kauppa</b>	<b>Muutoksenhaku kirjaamisasioissa</b>
6 § (Kuten HE)	1, 3 ja 4 § (Kuten HE)
5 luku	11 luku
<b>Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset</b>	<b>Lainhuudatusvelvollisuus</b>
2 § (Kuten HE)	3 ja 5 § (Kuten HE)
6 luku	12 luku
<b>Kirjaamishakemus ja sen käsittely</b>	<b>Lainhuudatusmenettely</b>
1, 6, 10 ja 14 § (Kuten HE)	1 ja 3 § (Kuten HE)
7 luku	6 §
<b>Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri</b>	<i>Ilmoitusten toimittaminen</i>
1, 1 a, 1 b, 2, 3 ja 6 § (Kuten HE)	Kirjaamisviranomaisen on toimitettava kunnan <i>kiinteistörekisterin pitäjälle</i> tieto määräalaaan myönnetystä lainhuudosta, jos määräala sijaitsee kunnan pitämän kiinteistörekisterin piiriin kuuluvalla alueella.
8 luku	
<b>Virheen korjaaminen</b>	13 luku
4 § (Kuten HE)	<b>Lainhuudon oikeusvaikutukset</b>
	8 § (Kuten HE)

16 luku

**Kiinteistökiinnitys**2 §  
(Kuten HE)

17 luku

**Panttioikeus kiinteistöön**10 §  
(Kuten HE)

21 luku

**Tarkemmat säännökset ja voimaantulo**1 §  
(Kuten HE)*Voimaantulosäännös*  
(Kuten HE)**2.****Laki****kaupanvahvistajista**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

*Virka-asemaan perustuva kaupanvahvistajan tehtävä*

Kaupanvahvistajia ovat:

1) maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, nimismiehet, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnanvouti, johtavat kihlakunnansyyttäjät, kihlakunnansyyttäjät, maakunnansyyttäjä ja työ- ja elinkeinokeskusten maanmittausinsinöörit;

(2 ja 3 kohta kuten HE)

(2 ja 3 mom. kuten HE)

2—5 §  
(Kuten HE)

6 §

*Luovutuksen vahvistamisesta ilmoittaminen*

(1 mom. kuten HE)

*Kaupanvahvistajan ilmoitukseen on merkittävä seuraavat tiedot:*

1) luovutuksen osapuolet ja heidän yhteystietonsa,

2) luovutuksen kohde,

3) luovutuksen laji,

4) luovutuksen ehdot ja

5) luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät.

*Edellä 2 momentissa tarkoitettut tiedot merkitään ilmoitukseen luovutuskirjan ja osapuolten antamien tietojen perusteella. Ilmoitusten tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava luovutuksen osapuolten henkilötunnukset, yritys- ja yhteisötunnukset tai muut vastaavat tunnukset. (Uusi 3 mom.)*7—11 §  
(Kuten HE)

*Voimaantulosäännös*

(Kuten HE)

---

## 8.

### Laki

#### käräjäoikeuslain 17 §:n 1 momentin 1 kohdan a alakohdan ja 19 §:n 1 momentin 1 kohdan kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §  
Tällä lailla kumotaan 28 päivänä kesäkuuta 1993 annetun käräjäoikeuslain (581/1993) 17 §:n 1 momentin 1 kohdan a alakohta ja 19 §:n 1 momentin 1 kohta, sellaisina kuin ne ovat, 17 §:n 1 momentin 1 kohdan a alakohta laissa

289/2009 ja 19 §:n 1 momentin 1 kohta laissa 370/1999.

---

*Voimaantulosäännös*

(Kuten HE)

---

## 9.

### Laki

#### kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29 päivänä heinäkuuta 1977 annetun lain (603/1977) 10 §:n 3 momentti, 54 §:n 2 momentti, 77 §:n 1 momentti, 79 § ja 80 §:n 1 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 54 §:n 2 momentti laissa 709/1993, 77 §:n 1 momentti laissa 1110/1982 ja 79 § mainitussa laissa 709/1993 ja laissa 794/1996, seuraavasti:

10 §  
(Kuten HE)

54 §

---

Jos kiinteistörekisterin pitäjänä on kunta, sen on viipymättä ilmoitettava lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä maanmit-

taustoimistolle. *Maanmittaustoimiston (poist.)* tulee toimittaa tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitetun lunastuksen kysymyksessä ollessa *todisteellisena tiedoksiantona* asianomaiselle omistajalle tai haltijalle. Kirjainviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 79 §:n 1 momentissa.

77, 79 ja 80 §  
(Kuten HE)

Voimaantulosäännös  
(Kuten HE)

**Valiokunnan lausumaehdotukset**

1. Eduskunta edellyttää, että maanmittauslaitoksen kaikkien toimipisteiden tulee tarjota samantasoisia palveluita uudistuksen kohteina olevissa kiinteistöjen kirjaamisasioissa.
2. Eduskunta edellyttää, että maa- ja metsätalousvaliokunnalle sekä lakivaliokunnalle annetaan syysistuntokauden 2009 aikana selvitys niistä säädös- ja muista toimenpiteistä, joihin on ryhdytty kielellisten oikeuksien toteutumisen turvaamiseksi kirjaamisasioiden käsittelyssä.
3. Eduskunta edellyttää, että maa- ja metsätalousvaliokunnalle annetaan vuoden 2010 loppuun mennessä yksityiskohtainen selvitys uudistuksen toivuudesta muun muassa maa- ja metsätalousvaliokunnan hallituksen esityksestä antamassa mietinnössä esille tuomien seikkojen osalta.

Helsingissä 5 päivänä kesäkuuta 2009

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Jari Leppä /kesk	Pentti Oinonen /ps
vpj.	Pertti Hemmilä /kok	Klaus Pentti /kesk
jäs.	Hannu Hoskonen /kesk	Petri Pihlajaniemi /kok
	Anne Kalmari /kesk	Erkki Pulliainen /vihr
	Johanna Karimäki /vihr	Kari Rajamäki /sd
	Lauri Kähkönen /sd	Arto Satonen /kok
	Esa Lahtela /sd	Katja Taimela /sd
	Mats Nylund /r	vjäs. Matti Kangas /vas.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Carl Selenius.