

Lakivaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta (HE 24/2024 vp): Asia on saapunut lakivaliokuntaan mietinnön antamista varten. Asia on lisäksi lähetetty perustuslakivaliokuntaan lausunnon antamista varten.

Lausunto

Asiasta on annettu seuraava lausunto:

- perustuslakivaliokunta PeVL 30/2024 vp

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Leo Olkkonen, maa- ja metsätalousministeriö
- apulaistietosuojavaltuutettu Annina Hautala, tietosuojavaltuutetun toimisto
- erityisasiantuntija Laura Varjokari, tietosuojavaltuutetun toimisto
- maanmittausneuvos Markku Markkula, Maanmittauslaitos
- johtava asiantuntija Kari Niemi, Maanmittauslaitos
- johtava lakimies Antti Laitila, Finanssiala ry
- asianajaja Johanna Renkola, Suomen Asianajajaliitto
- päälakimies Tiina Aho, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry
- puheenjohtaja Ari Rehnfors, Suomen Omakotiliitto ry
- professori Olli Mäenpää
- professori Matti Niemi

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
- Suomen Kiinteistöliitto ry

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maakaarta, kaupanvahvistajista annettua lakia sekä huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia.

Maakaareen ehdotetuilla muutoksilla pyrittäisiin lisäämään kiinteistönvaihdannan ja kiinteistökirjaamisen toimintamahdollisuuksia hallitulla ja ennakoitavalla tavalla. Muutosehdotukset perustuvat lain soveltamisesta saatuihin kokemuksiin. Muutosehdotukset koskevat muun muassa kiinteistönkaupan esisopimusta, hallinnanjakosopimuksen sääntelyä, kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai laitteeseen kohdistuvan sivullisen oikeuden kirjaamista sekä kirjaamisenettelyä 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 annetussa laissa ehdotetaan otettavaksi huomioon kirjaamisviranomaisen automaattiseen päätöksentekoon liittyvät tarpeet pääosin maakaareen ehdotettavaa sääntelyä vastaavasti.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 1.11.2024.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Hallituksen esityksestä ilmenevän ja saamansa selvityksen perusteella lakivaliokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa siihen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin huomioin ja muutosehdotuksin.

Esitys ja sen tavoitteet

Vuonna 1997 voimaan tulleessa maakaaressa (540/1995) säädetään kiinteistöjen omistuksesta, vaihdannasta ja kiinteistöihin liittyvistä oikeussuhteista. Lakia on voimaan tulon jälkeen muutettu muun muassa sähköisen asioinnin edistämiseksi kiinteistön kaupassa, panttauksessa ja kirjaamisenettelyssä.

Hallituksen esityksellä pyritään ajantasaistamaan ja selkeyttämään sääntelyä käytännön kokemusten perusteella. Tavoitteiden toteuttamiseksi maakaareen ehdotetaan useita yksittäisiä muutoksia, kuten kiinteistönkaupan esisopimusta koskevan sääntelyn keventämistä siten, ettei käsi- rahaa ja vakiokorvausta koskevista ehdoista sopiminen edellytä jatkossa kaupanvahvistajan vahvistusta. Lisäksi selvennetään säännöksiä, jotka koskevat käytännössä yleistyneitä kiinteistön hallinnanjakosopimuksia sekä kiinteistön luovuttamista perustettavan yhteisön tai säätiön lu-

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

kuun. Samalla sähköistä asiointia pyritään entisestään edistämään lisäämällä maakaareen sekä huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin (1328/2018) erityissäännökset kirjaamisviranomaisen automaattisesta päätöksenteosta.

Lakivaliokunta pitää hallituksen esityksen tavoitteita kannatettavina, sillä on tärkeää, että kiinteistön kauppaa, vakuuskäyttöä ja kirjaamisenmenettelyä koskeva sääntely on selkeää ja ajantasaisista. Myös digitalisaation edistäminen on tärkeää. Uudistuksen toimivuutta ja vaikutuksia on kuitenkin jatkossa aiheellista seurata. On myös perusteltua, että sääntelyn kehittämismahdollisuuksien ja -tarpeiden arviointia myöhemmin jatketaan. Esimerkiksi sähköisen kiinteistökaupan edelleen kehittämistä voidaan arvioida, kun on saatu kokemuksia osakehuoneistorekisterin yksityisiä sähköisiä kaupankäyntijärjestelmiä hyödyntävästä kirjaamisenmenettelystä. Myös maakaareen ehdotetun panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisen (1. lakiehdotuksen 2 luvun 11 § ja 17 luvun 1 a §) laajentamista muillekin kuin elinkeinonharjoittajille on perusteltua arvioida lainmuutoksesta saatujen kokemusten perusteella.

Automaattinen päätöksenteko

Tausta

Hallintolakiin (434/2003) on vuonna 2023 lisätty yleiset säännökset asian ratkaisemisesta automaattisesti (8 b luku). Hallintolain 53 e §:n 2 momentin mukaan viranomainen voi ratkaista automaattisesti asian, johon ei sisälly seikkoja, jotka edellyttävät tapauskohtaista harkintaa, tai johon sisältyvät tapauskohtaista harkintaa edellyttävät seikat virkamies tai muu asian käsittelijä on arvioinut. Hallintolain 53 f §:n mukaan automaattisen ratkaisemisen edellytyksenä on, että luonnollinen henkilö, johon ratkaisu on kohdistettu, voi kaikilta osin vaatia siihen oikaisua oikaisuvaatimuksella tai siihen rinnastuvalla vaatimuksella, joka käsitellään päätöksen tehneessä viranomaisessa tai sen kanssa samaan rekisterinpitäjään kuuluvassa viranomaisessa. Mainittua oikeussuojaedellytystä ei kuitenkaan sovelleta, jos automaattisella ratkaisulla hyväksytään asianosaisten vaatimus, joka ei koske toista asianosaista.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pitävän kirjaamisviranomaisen toiminnassa käytetään jo nykyisin automaattista päätöksentekoa eräiden kirjaamisasioiden ratkaisemisessa. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinnityksen vahvistaminen ja sähköisen panttikirjan siirto. Lisäksi eräiden lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muun viranomaisen ilmoituksesta merkittävien ns. muistutustietojen, kuten ulosmittausten ja turvaamistoimien, kirjaamista on automatisoitu.

Maakaareissa tarkoitetuissa kirjaamisasioissa ei ole käytössä oikaisuvaatimusta tai muuta siihen rinnastuvaa keinoa, joten nykytilanne poikkeaa automaattista päätöksentekoa koskevasta hallintolain 53 f §:n yleissääntelystä. Hallintolakiin sisältyy siirtymäsäännös, jonka mukaan ennen lain automaattista päätöksentekoa koskevan sääntelyn voimaantuloa käytössä ollut asian automaattista ratkaisemista voidaan jatkaa hallintolain automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytystä koskevan sääntelyn estämättä 18 kuukauden ajan lain voimaantulosta. Kyseinen määräaika päättyy 1.11.2024.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että maakaareen ja huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin lisätään erityissäännökset, joilla poiketaan hallintolaissa säädetyistä oikaisuvaatimusedelly-

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

tyksestä (1. lakiehdotuksen 6 luvun 9 a § ja 3. lakiehdotuksen 10 §). Tarkoituksena on, että poikkeussäännökset tulevat voimaan viimeistään edellä mainitun määräajan päättyessä.

Ehdotetut muutokset

Yleislain oikaisuvaatimusedellytyksestä ehdotetaan poikettavaksi kahdessa tilanteessa. Oikaisuvaatimusedellytystä ei ensinnäkään sovelleta kirjaamisasian ratkaisuun, joka tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti (1. lakiehdotuksen 6 luvun 9 a §:n 1 mom. 1 kohta). Säännöstä ei kuitenkaan sovelleta, jos muu asiaan osallinen vastustaa asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti (1. lakiehdotuksen 6 luvun 9 a §:n 2 mom.). Toiseksi edellytystä oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta ei sovelleta maakaaren 7 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettun tiedon merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muun viranomaisen ilmoituksen perusteella (1. lakiehdotuksen 6 luvun 9 a §:n 1 mom. 2 kohta). Asiallisesti vastaavaa sääntelyä ehdotetaan huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin (3. lakiehdotuksen 10 §).

Ehdotettua poikkeussääntelyä perustellaan esityksessä muun muassa kirjaamisen menettelyn luonteella ja asioiden viranomaiskäsittelyn nopeuttamisella. Lisäksi esityksessä katsotaan, että asianosaisen oikeus vaatia oikaisua automaattisesti ratkaistusta asiasta siten, että vaatimus käsitellään ihmisen toimesta, on vaikea sovittaa yhteen massaluontoisena asiakirjamenettelynä toteuttavaan kirjaamisprosessiin (ks. HE, s. 47).

Perustuslakivaliokunnan mukaan lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä (PeVL 30/2024 vp). Perustuslakivaliokunta kuitenkin toteaa aiempaan lausuntokäytäntöön viitaten kiinnittäneensä muun muassa perustuslain 21 §:n näkökulmasta huomiota siihen, ettei massaluonteisessakaan toiminnassa saa vaarantaa hyvän hallinnon vaatimuksia tai asianosaisen oikeusturvaa (ks. PeVL 30/2024 vp, s. 3 sekä siinä viitatus PeVL 49/2017 vp, s. 5, PeVL 35/2005 vp, s. 2). Perustuslakivaliokunnan mukaan hallintolaista poikkeavaa sääntelyä ei ole voitu perustella ainakaan yksinomaan asioiden käsittelyn nopeuttamisella (PeVL 88/2022 vp, kappale 20). Valiokunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen hallituksen esityksestäkin välittyvään seikkaan, että kirjaamisasioissa viivytyksettömyydellä on erityistä merkitystä rekisterien julkisen luotettavuuden vuoksi.

Perustuslakivaliokunta kiinnittää huomiota kuitenkin siihen, että ehdotettu maakaaren 6 luvun 9 a §:n 1 momentin 2 kohdan sääntely laajentaa mahdollisuutta poiketa automaattiseen päätöksentekoon liittyvästä oikaisuvaatimusmenettelystä tavalla, joka voi vaikuttaa yksityisen oikeuksiin ja velvollisuuksiin (PeVL 30/2024 vp, s. 3). Tältä kannalta lakivaliokunnan on perustuslakivaliokunnan mielestä syytä harkita säännöksen, samoin kuin 3. lakiehdotuksen asiallisesti samankaltaisen sääntelyn, poistamista lakiehdotuksesta.

Perustuslakivaliokunta kiinnittää huomiota myös yleisessä tietosuoja-asetuksessa automatisoiduilta yksittäispäätöksiltä edellytettyyn (PeVL 30/2024 vp, s. 3, jossa viitataan PeVL 81/2022 vp, kappale 10), sekä aiempaan lausuntokäytäntöön, jonka mukaan on ollut selvää, että Euroopan unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan unionin lainsäädäntö on ensisijaista suhteessa kansallisiin säännöksiin oikeuskäytännössä määriteltyjen edellytysten mukaisesti (ks. esim. PeVL 14/2018 vp, s. 13 ja PeVL 20/2017 vp, s. 6), eikä suomalaisessa lainsäädännössä tule pyrkiä EU-oikeuden kanssa ristiriidassa oleviin ratkaisuihin (PeVL 15/2018 vp, s. 49, PeVL 14/2018

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

vp, s. 13, PeVL 26/2017 vp, s. 42). Perustuslakivaliokunnan mielestä lakivaliokunnan on syytä varmistua sääntelyn yhteensopivuudesta EU:n tietosuoja-asetuksen kanssa (ks. esim. PeVL 18/2024 vp, kappale 32). Perustuslakivaliokunta muistuttaa, että tietosuoja-asetus on suoraan sovellettavaa sääntelyä (PeVL 14/2018 vp, s. 7, ks. myös PeVL 26/2018 vp, s. 3).

Lakivaliokunta käsittelee ensin suhdetta yleiseen tietosuoja-asetukseen, minkä jälkeen se arvioi ehdotettuja erityissäännöksiä.

Yleinen tietosuoja-asetus

Hallintovaliokunta on hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön yhteydessä (HaVM 39/2022 vp — HE 145/2022 vp) arvioinut sääntelyn suhdetta yleiseen tietosuoja-asetukseen. Hallintovaliokunta on todennut, että tietosuoja-asetuksen 22 artiklan 1 kohdan mukaan rekisteröidyllä on oikeus olla joutumatta sellaisen päätöksen kohteeksi, joka perustuu pelkästään automaattiseen käsittelyyn ja jolla on häntä koskevia oikeusvaikutuksia tai joka vaikuttaa häneen vastaavalla tavalla merkittävästi. Artiklan 2 kohdan b alakohdan mukaan 1 kohtaa ei sovelleta, jos päätös on hyväksytty rekisterinpitäjään sovellettavassa unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä, jossa vahvistetaan myös asianmukaiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi. Hallintovaliokunnan mukaan käsiteltävän yleislainsäädännön valmistelu perustuu tietosuoja-asetuksen 22 artiklan 2 kohdan b alakohdan sisältämään kansalliseen liikkumavaraan.

Edelleen hallintovaliokunta on todennut, että tietosuoja-asetuksen 22 artiklan 3 kohdan mukaan 2 kohdan a ja c alakohdassa tarkoitetuissa tapauksissa rekisterinpitäjän on toteutettava asianmukaiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi. Tämä koskee vähintään oikeutta vaatia, että tiedot käsittelee rekisterinpitäjän puolesta luonnollinen henkilö, sekä oikeutta esittää kantansa ja riitauttaa päätös. Koska hallinnon automaattista päätöksentekoa koskeva yleislainsäädäntö perustuu asetuksen 22 artiklan 2 kohdan b alakohdtaan, hallintovaliokunta katsoi, ettei 22 artiklan 3 kohdassa säädetty tule sovellettavaksi.

Hallintovaliokunta korosti, että suojatoimiveloitteita seuraa kuitenkin myös asetuksen 22 artiklan 2 kohdan b alakohdasta, jonka mukaan unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä, jossa käsittely hyväksytään, on vahvistettava asianmukaiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi. Suojatoimia koskeva velvoite on valiokunnan arvion mukaan sanamuodoltaan yleisempi kuin 22 artiklan 3 kohdassa. Asetuksen johdanto-osan 71 perustelukappaleen mukaan 22 artiklassa tarkoitettuun käsittelyyn olisi aina sovellettava asianmukaisia suojatoimia, joihin olisi ainakin kuuluttava käsittelystä ilmoittaminen rekisteröidylle ja tämän oikeus vaatia ihmisen osallistumista tietojen käsittelemiseen, oikeus esittää kantansa, saada selvitys kyseisen arvioinnin jälkeen tehdystä päätöksestä ja riitauttaa päätös. Ottaen huomioon tietosuoja-asetuksessa omaksuttu riskiperusteinen lähestymistapa, jättää perustelukappale hallintovaliokunnan arvion mukaan 22 artiklan 2 kohdan b alakohdan osalta lainsäätäjälle enemmän harkintaa kussakin yhteydessä asianmukaisista suojatoimista.

Valtiovarainvaliokunta on automaattista päätöksentekoa verotus- ja tulliasioissa koskevan lainsäädännön yhteydessä arvioinut ehdotetun sääntelyn suhdetta yleiseen tietosuoja-asetukseen edellä selvitettyä vastaavalla tavalla (VaVM 45/2022 vp — HE 224/2022 vp). Valtiovarainvalio-

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

kunnan mukaan asianmukaisia suojatoimia arvioitaessa on otettava huomioon kulloinkin kysymyksessä olevan automaattisesti ratkaistavan asian tietosuojaoikeudellinen riskitaso. Korkearisikisessä päätöksenteossa voitaisiin edellyttää pidemmälle meneviä suojatoimia kuin matalariskisessä päätöksenteossa.

Myös käsiteltävät maakaareen ja huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotetut muutokset perustuvat yleisen tietosuoja-asetuksen 2 artiklan 2 kohdan b alakohdan mukaiseen kansalliseen liikkumavaraan, jolloin asetuksen 22 artiklan 3 kohdassa säädetty ei tule sovellettavaksi. Hallituksen esityksestä käy ilmi edellä esitetty tietosuoja-asetuksen tulkinta (ks. HE, s. 46 ja 47). Esityksessä on lisäksi käsitelty automaattisten kirjaamisratkaisujen yhteydessä sovellettavaksi tulevia suojatoimia (s. 62 ja 63), sillä tällöinkin tulee huolehtia asianmukaisista suojatoimenpiteistä rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi.

Lakivaliokunnan oikeusministeriöltä saaman selvityksen mukaan esityksen valmistelussa on arvioitu tietojen käsittelyn aiheuttamia uhkia ja riskejä. Saadun selvityksen mukaan automaattisten kirjaamisratkaisujen yhteydessä ei käsitellä arkaluonteisia tietoja. Se myöskään sisällä profiilointia eikä siinä muutoinkaan arvioida rekisteröidyn henkilökohtaisia ominaisuuksia pelkästään automaatiota käyttäen. Kyse ei siten ole korkeariskisestä päätöksenteosta.

Arvioitaessa käytettävissä olevia suojatoimia ja niiden asianmukaisuutta merkitystä on sillä, että esityksessä tarkoitettujen automaattisten kirjaamisratkaisujen tulee oikeussuojaedellytystä lukuun ottamatta muutoin täyttää muut yleislainsäädännöstä johtuvat vaatimukset. Tällaiset vaatimukset koskevat muun muassa ratkaisun perustumista sovellettavan sääntelyn perusteella laadittuihin käsittelysääntöihin (hallintolain 53 e §), automaattisesta ratkaisemisesta informoimista (hallintolain 53 g § ja EU:n tietosuoja-asetuksen 12, 13 ja 14 artikla), automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönotosta päättämistä (tiedonhallintalain, 906/2019, 28 a ja d §) sekä automaattisen päätöksenteon laadun, sisällöllisen virheettömyyden ja riskien jatkuvaa valvomista (tiedonhallintalain 28 c §). Lisäksi tietosuoja-asetus sekä sitä kansallisesti täsmentävä ja täydentävä tietosuojalaki (1050/2018) sisältävät yksityiskohtaiset säännökset muun muassa henkilötietojen käsittelyn yleisistä periaatteista, rekisterinpitäjän velvollisuuksista ja rekisteröidyn oikeuksista, tietoturvallisuudesta ja henkilötietojen käsittelyn valvonnasta sekä lainvastaisen henkilötietojen käsittelyn seuraamuksista.

Suojatoimiin kuuluvat myös muut hallintolaista sekä maakaaresta ja huoneistotietojärjestelmästä annetusta laista johtuvat vaatimukset, joita sovelletaan ehdotuksessa tarkoitettujen automaattisten päätösten tekemiseen. Tällaiset vaatimukset koskevat muun muassa hakemusten vireilletuloa ja niistä rekisteriin tehtäviä merkintöjä, kirjaamisviranomaisen tutkimis- ja selvittämisvelvollisuutta, asianosaisten kuulemista, päätöksen tekemistä ja muotoa sekä virkavastuuta. Lisäksi maakaareissa ja huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa on erityissäännökset virheen korjaamisesta kirjaamismenettelyssä. Tällaisia virheen korjaamista koskevia asioita ei valiokunnan saaman selvityksen mukaan ole tarkoitus automatisoida kirjaamismenettelyssä.

Lisäksi julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetussa laissa säädetään viranomaisen velvollisuudesta varautua ennakkollisesti tietojärjestelmän häiriötilanteisiin ja viranomaisten toimenpiteistä häiriön sattuessa. Sääntelyä sovelletaan myös esityksessä tarkoitettuun kirjaamisviranomaisen toimintaan.

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

Edellä esitetyn ja saamansa selvityksen valossa lakivaliokunta katsoo, että ehdotetussa sääntelyssä on otettu asianmukaisesti huomioon EU-oikeudesta johtuvat vaatimukset. Toimivalta arvioida EU-oikeuden mukaisuutta kuuluu kuitenkin viime kädessä Euroopan unionin tuomioistuimelle.

Erityissäännökset oikaisuvaatimusedellytyksestä poikkeamisesta

Lakivaliokunnan saaman selvityksen mukaan kirjaamisasioissa käytetään jo nykyisin automaattista päätöksentekoa varsin merkittävässä määrin. Kyse on massaluonteisesta kirjaamisenmenettelystä, jossa ratkaistaan yksinkertaisia ja rutiininluonteisia asioita, jotka eivät edellytä tapauskohtaista harkintaa. Automaattisesti tehdyissä ratkaisuihin ei saadun selvityksen mukaan ole ilmennyt virheitä tai muita ongelmia, ja menettely on ollut selvästi manuaalista menettelyä nopeampaa. Yleisesti ottaen lakivaliokunta toteaa, että edellä mainittujen kirjaamisasioiden voidaan katsoa lähtökohtaisesti soveltuvan käsiteltäväksi automaattisesti. Asioiden automaattinen ratkaiseminen voi osaltaan myös parantaa rekisteritietojen ajantasaisuutta ja viivytyksetöntä käsittelyä, millä voidaan katsoa olevan erityistä merkitystä rekisterien julkisen luotettavuuden vuoksi.

Lakivaliokunnan mukaan ehdotetut poikkeussäännökset siitä, ettei oikaisuvaatimusedellytystä sovelleta, jos ratkaisu automaattisessa menettelyssä tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti eikä muu asiaan osallinen vastusta hakijan asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti (1. lakiehdotuksen 6 luvun 9 a §:n 1 mom. 1 kohta ja 2 mom. sekä 3. lakiehdotuksen 10 §:n 5 mom.), vastaavat asiallisesti hallintolain 53 f §:n 2 momentissa säädettyä poikkeusta, jonka mukaan oikaisuvaatimusedellytys ei koske tilannetta, jossa automaattisella ratkaisulla hyväksytään asianosaisen vaatimus, joka ei koske toista asianosaista. Ehdotetut säännökset ovat jonkin verran hallintolain säännöstä tiukempiakin ja siten oikeusturvaa vahvistavampia. Ehdotetut säännökset eivät siten ongelmallisia hyvän hallinnon takeiden tai oikeusturvan vaatimusten näkökulmasta.

Perustuslakivaliokunta on edellä mainituin tavoin esittänyt lakivaliokunnan harkittavaksi maa-kaareen lisättäväksi ehdotetun 6 luvun 9 a §:n 1 momentin 2 kohdan sekä huoneistotietojärjestelmästä annetun lakiin lisättäväksi ehdotetun asiallisesti samankaltaisiin tilanteisiin sovellettavan sääntelyn (3. lakiehdotuksen 10 §:n 5 mom.) poistamista. Lakivaliokunnan saaman selvityksen mukaan ehdotettua sääntelyä sovelletaan sellaisiin toisen viranomaisen ilmoituksesta tapahtuviin rekisterimerkintöjen tekemiseen, joiden yhteydessä kirjaamisviranomaisen tutkittavaksi ja tietoon ei voi tulla rekisteriin tehtävän merkinnän oikeellisuuden arvioinnin kannalta merkityksellisiä seikkoja, vaan kirjaamisviranomaisen on velvollinen merkitsemään tiedon rekisteriin varmistuttuaan, että kyseessä on laissa tarkoitettu ilmoitus ja se on tullut oikealta viranomaiselta. Esimerkiksi ulosottoviranomaisen ilmoituksesta tehtävien ulosmittausmerkintöjen tekeminen on järjestetty siten, että viranomaiselle avatun rajapinnan kautta voi tehdä vain vakioituja ilmoituksia (kuten ulosmittausmerkintöjä), ja rajapinta on vain viranomaisen käytössä siten, ettei vääriä tietoja pysty ilmoituksia tekemään. Tällä tavoin järjestetty rekisterimerkintöjen tekeminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja osakehuoneistorekisteriin johtaa kirjaamisenmenettelyyn sovellettavien säännösten kannalta aina aineellisesti oikeaan ratkaisuun. Muutoksenhausta rekisteriin ilmoituksesta tehtävän merkinnän perusteena olevaan päätökseen tai toimeen säädetään erikseen (ks. esim. ulosottoaaren 11 luku ja yrityksen saneerausesta annetun lain 96 §).

Ilmoituksesta rekisteriin tehtävillä merkinnöillä ei ole samanlaisia oikeusvaikutuksia kuin varsinaisilla kirjauksilla. Esimerkiksi ulosottoviranomaisen ilmoituksesta tehtävien merkintöjen osal-

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

ta kyse on muun kuin kirjaamisviranomaisen tekemän päätöksen täytäntöönpanosta, jonka yhteydessä kirjaamisviranomainen toimii yksinomaan ilmoituksen perusteella eikä sen arvioitavaksi voi tulla merkinnän tekemiseen vaikuttavia seikkoja. Ilmoituksesta rekisteriin merkittävillä tiedoilla on merkitystä lähinnä julkisuusvaikutuksen kautta. Merkinnän avulla jokin oikeustila, kuten kiinteistön ulosmittaus ja siitä seuraava vallinnanrajoitus, tulee tehokkaasti julkiseksi.

Edellä esitetyn valossa lakivaliokunta pitää ehdotettua sääntelyä myös tältä osin hyväksyttävänä, minkä vuoksi se ei ehdota kyseisten säännösten poistamista lakiehdotuksista. Valiokunta kuitenkin korostaa ehdotetun sääntelyn tulevan sovellettavaksi vain edellä mainituissa tapauksissa. Lisäksi valiokunta ehdottaa 1. lakiehdotukseen sisältyvän lainkohdan täsmentämistä yksityiskohteisissa perusteluissa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Asiavirheen korjaaminen kirjaamismenettelyssä

Asiavirheen korjaamista koskevaa maakaaren sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi, jotta asiavirheitä voidaan korjata aikaisempaa helpommin. Asiavirheen korjaaminen virheen johdosta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan vahingoksi edellyttää, että tämä suostuu virheen korjaamiseen. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen (1. lakiehdotuksen 8 luvun 1 §:n 2 mom.).

Perustuslakivaliokunta toteaa ehdotetun sääntelyn eroavan asiavirheen korjaamista koskevasta yleissäännöksestä hallintolain 50 §:stä, sillä siinä ei edellytetä virheen aiheutuneen asianosaisen omasta menettelystä (ks. PeVL 30/2024 vp, s. 3). Ehdotus merkitsee siten sitä, että viranomainen voi ilman luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan suostumusta korjata myös tämän vahingoksi asiavirheen, joka on aiheutunut siitä, että viranomainen on selvittänyt asiaa selvästi virheellisesti tai puutteellisesti tai soveltanut lakia ilmeisen väärin. Perustuslakivaliokunnan mukaan tällainen ehdotuksen vaikutus ei näyttäisi olevan sopusoinnussa perustuslain 21 §:ssä turvatun asianmukaisen menettelyn ja hyvän hallinnon takeiden kanssa. Perustuslakivaliokunta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen hallituksen esityksessäkin mainittuun seikkaan, että säännöksen muutoksella pyritään parantamaan edellytyksiä julkista luotettavuutta nauttivan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuuteen, millä on merkitystä myös kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien omaisuusuojan käytännön toteuttamiselle.

Perustuslakivaliokunta kiinnittää huomiota myös siihen, että jos asiavirheen korjaaminen heikentää muun kuin virheen johdosta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan oikeutta, asiavirheen saa korjata vain tämän suostumuksella (1. lakiehdotuksen 8 luvun 1 §:n 3 mom.). Perusteena tällaiselle eroavaisuudelle on perustuslakivaliokunnan saaman selvityksen mukaan se, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin luottaen kiinteistöä koskevia oikeudellisia määräyksiä tekevät sivulliset voisivat luottaa rekisterin tietojen oikeellisuuteen ja niiden perusteella perustettujen oikeuksien pysyvyyteen. Perustuslakivaliokunnan mielestä suostumusta virheen korjaukseen koskevan sääntelyn eroavaisuuksien perusteista olisi ollut syytä tehdä perusteluissa laajemmin selkoa.

Lakivaliokunta toteaa hallituksen esityksen tarkoituksena olevan helpottaa selkeiden ja ilmeisten asiavirheiden korjaamista joutuisasti kirjaamisviranomaisen toimesta (ks. HE, s. 59). Tavoite on kannatettava, sillä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkista luotettavuutta nauttiva rekisteri, jon-

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

ka kirjauksilla on erityinen merkitys oikeudenhaltijoiden asemaan. On siten tärkeää, että rekisteri vastaa aineellista oikeustilaa mahdollisimman tarkasti.

Hallituksen esityksessä on tehty ero asiavirheen johdosta rekisteriin kirjattuihin luovutuksensääjiin tai oikeudenhaltijoihin ja muihin kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoihin eli sivullisiin kohdistuvien vaikutusten välille. Esityksessä lähdetään siitä, että kun kyse on rekisteriin kirjatusta luovutuksensääjasta tai oikeudenhaltijasta eli asianosaisesta, asianosaisen luottamusta virheellisen kirjaamisratkaisun pysyvyyteen ei suojata tapauksissa, joissa rekisteritietojen oikeellisuuden varmistaminen ja muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuden haltijoiden oikeussuoja edellyttävät virheen korjaamista. Lakivaliokunta pitää ehdotusta hyväksyttävänä ottaen huomioon, että asianosaisen suostumusvaatimuksesta poikkeaminen edellyttää virheen ilmeisyyttä. Merkitystä on myös sillä, että ehdotuksenkin mukaisessa menettelyssä asiavirheen korjaaminen edellyttää asianosaisten kuulemista. Lisäksi kirjaamisviranomaisen käsittelee asian uudelleen ja tekee asiassa päätöksen, josta korjaamisesta häirtää kärsivällä asianosaisella on mahdollisuus valittaa. Virheen korjaamisesta aiheutuva vahinko voi lisäksi tulla korvattavaksi julkisyhteisön korvausvastuuta koskevien vahingonkorvauslain säännösten perusteella.

Asiavirheen korjaaminen edellyttää kuitenkin, voimassa olevaa sääntelyä vastaavasti, muun kiinteistöön kohdistuvan oikeudenhaltijan eli sivullisen suostumusta, kun kyse on tämän oikeutta heikentävän asiavirheen korjaamisesta. Valtioakunta pitää esitystä perusteltuna, sillä omaisuudensuojaan liittyvien perusteltujen odotusten suojan kannalta on tärkeää, että sivulliset voivat luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuuteen ja niiden perusteella perustettujen oikeuksien pysyvyyteen.

Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä

Maakaarta ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan tai sen oikeaksi todistetun jäljennöksen esittämisestä kirjaamismenettelyssä (1. lakiehdotuksen 12 luvun 1 § ja 14 luvun 9 §:n 2 mom.). Asiakirja on kuitenkin esitettävä alkuperäisenä tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä kirjaamisviranomaisen vaatimuksesta.

Perustuslakivaliokunta kiinnittää lausunnossaan (PeVL 30/2024 vp, s. 4) huomiota lainkohdan perusteluihin (s. 81), joissa selostetaan alkuperäisen saantokirjan esittämisvelvollisuuden tyyppilisenä tilanteena sitä, että lainhuutoa haetaan testamentti saantokirjana. Jos hakija ei pysty esittämään alkuperäistä testamenttia, syntyy esityksen perustelujen mukaan helposti oletus, että testamentin tekijältä ei ole jäänyt alkuperäistä testamenttia. Tämä puolestaan muodostaa oletuksen siitä, että hän oli peruuttanut testamentin ennen kuolemaansa. Perustuslakivaliokunnan mukaan tällaisesta tyyppitilanteesta olisi syytä säätää laissa eikä jättää asiaa pelkästään perustelumainintojen varaan.

Lakivaliokunta on asiaa arvioituaan päätenyt puoltamaan hallituksen esittämää ratkaisua. Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että ehdotuksella pyritään helpottamaan ja sujuvoittamaan kirjaamisasioiden sähköistä käsittelyä (ks. HE, s. 79). Esityksessä arvioidaan (ks. HE, s. 49) nykyisen alkuperäisen asiakirjan esittämisvaatimuksen rajoittavan merkittävästi sähköisten palvelujen käyttöä. Lisäksi alkuperäisten asiakirjojen lähettäminen postitse viranomaiselle aiheuttaa hakijal-

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

le vaivaa ja kustannuksia. Asiakirjojen manuaalinen käsittely myös lisää kirjaamisviranomaisen työmäärää ja kustannuksia. Toisaalta esityksessä on tunnustettu, että kirjaamisviranomaisen tulee yksittäistapauksessa voida erikseen varmistua kirjaamisen perusteena olevan toimen laillisuudesta alkuperäisen asiakirjan perusteella, minkä vuoksi ehdotetaan, että kirjaamisviranomaisen vaatimuksesta asiakirja tulee esittää alkuperäisenä tai oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Lakivaliokunta korostaa, että ehdotetusta muutoksesta huolimatta kirjaamisviranomaisella säilyy kiinteistökirjaamisen menettelyssä nykyistä vastaava velvollisuus tutkia virkavastuulla muun muassa se, onko saanto tapahtunut lain vaatimuksia noudattaen. Tutkimisvelvollisuuden sisältö määräytyy kuhunkin saantoon sovellettavan aineellisen lainsäädännön perusteella. Esimerkiksi testamenttiin perustuvissa saannoissa kirjaamisviranomaisen on otettava huomioon perintökaaren (40/1965) 10 luvun säännökset testamentin tekemisestä ja peruuttamisesta. Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuudesta ja saantoon sovellettavasta sääntelystä voi siten seurata, että testamentti on esitettävä kirjaamisviranomaiselle alkuperäisenä.

Valiokunta kiinnittää huomiota myös siihen, että kiinteistöjä koskevien kirjaamisasioiden lisäksi Maanmittauslaitos toimii kirjaamisviranomaisena myös osakehuoneistorekisteriin kuuluvien asunto-osakkeiden osalta. Osakehuoneistokirjaamista koskevassa huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ei ole vaatimuksia alkuperäisten asiakirjojen toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Siten haettaessa saannon kirjaamista esimerkiksi testamentin perusteella hakijalla ei lähtökohtaisesti ole velvollisuutta alkuperäisen asiakirjan esittämiseen kirjaamisviranomaiselle. Ehdotettua maakaaren muutosta voidaan edellä oleva huomioon ottaen puoltaa myös johdonmukaisuussyillä, sillä se yhdenmukaistaa kiinteistöjen ja osakehuoneistojen kirjaamisen menettelyä koskevia säännöksiä. Saadun selvityksen mukaan tiedossa ei ole, että vuoden 2019 alusta sovelletun huoneistotietojärjestelmää koskevan sääntelyn soveltamisessa olisi esiintynyt ongelmia.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Laki maakaaren muuttamisesta

6 luku. Kirjaamishakemus ja sen käsittely

9 a §. Poikkeus automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytyksestä. Lakivaliokunta ehdottaa pykälän 1 momentin 2 kohdan täsmentämistä säännöksen soveltamisen selkeyttämiseksi sekä sen sanamuodon yhdenmukaistamiseksi asiallisesti samankaltaisiin tilanteisiin sovellettavan 3. lakiehdotuksen 10 §:n 5 momentin kanssa.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Lakivaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 24/2024 vp sisältyvät 2. ja 3. lakiehdotuksen.

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 24/2024 vp sisältyvän 1. lakiehdotuksen. (Valiokunnan muutosehdotukset)

Valiokunnan muutosehdotukset

1.

Laki

maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan maakaaren (540/1995) 5 luvun 2 §:n 2 ja 3 momentti sekä 6 luvun 3 §:n 1 momentti, sellaisena kuin ne ovat, 5 luvun 2 §:n 2 momentti laissa 491/2023 ja 3 momentti laissa 572/2009 sekä 6 luvun 3 §:n 1 momentti laissa 922/2013,

muutetaan 2 luvun 4 § ja 11 §:n 3 momentti, 4 luvun 4 §:n 1 momentti, 6 luvun 14 §:n 1 momentti, 8 luvun 1 §:n 2 momentti, 9 a luvun 4 §:n 2 momentti ja 9 §:n 1 momentti, 12 luvun 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin 4 kohta ja 2 momentti, 3 §:n 1 momentin 1 kohta ja 4 §:n 1 momentin 1 kohta, 13 luvun 3 §:n 1 momentti, 14 luvun 2 §:n 1 momentti, 3 §, 4 §:n 1 momentti, 7 §:n 3 momentti, 8 §:n 1 ja 2 momentti, 9 §, 10 §:n 2 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 15 luvun 1 §:n 1 momentti, 16 luvun 2 §:n 3 momentti ja 8 §:n 2 momentti, 17 luvun 9 §:n 3 momentti ja 19 luvun 1 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 4 § osaksi laissa 632/2006, 6 luvun 14 §:n 1 momentti laissa 572/2009, 9 a luvun 4 §:n 2 momentti ja 9 §:n 1 momentti laissa 96/2011 sekä 16 luvun 2 §:n 3 momentti laissa 922/2013, sekä

lisätään 2 luvun 8 §:ään uusi 2 momentti ja 11 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, 6 lukuun uusi 9 a §, 8 luvun 1 §:ään uusi 3 momentti, 9 a lukuun uusi 14 a §, 14 luvun 11 §:ään uusi 2 ja 3 momentti sekä 12 §:ään uusi 2 momentti ja 17 lukuun uusi 1 a § seuraavasti:

2 luku

Kiinteistön kauppa

4 §

Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehty kauppa

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön, asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osuuskunnan tai säätiön lukuun ja

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle, osuuskunnalle tai säätiölle taikka sen perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön, osuuskunnan tai säätiön puolesta kaupan tehnyttä.

Myyjä menettää osakeyhtiölain (624/2006) 2 luvun 11 §:ssä, asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 12 luvun 10 §:ssä, avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain (389/1988) 1 luvun 3 b §:ssä, osuuskuntalain (421/2013) 2 luvun 11 §:ssä ja säätiölain (487/2015) 2 luvun 14 §:ssä tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

8 §

Korvaus kaupasta vetäytymisestä

Osapuolet voivat 7 §:n 2 momentissa säädetyn estämättä sopia siitä, että kaupasta vetäytyvä osapuoli suorittaa toiselle osapuolelle ennalta määrätyn korvauksen. Jollei muuta ole sovittu, korvaus ei rajoita oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ja se tulee suorittaa riippumatta siitä, onko toiselle osapuolelle aiheutunut 1 momentissa tarkoitettuja kustannuksia.

11 §

Pätemättömät ehdot

Edellä 1 momentin 2 kohdassa säädetyn estämättä saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja ei saa myyjän suostumuksesta pantata kiinteistöä. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Ehto voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos ehdon voimassaoloajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.

Edellä 3 momentissa tarkoitettusta ehdosta johtuva rajoitus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä taikka muutoin hakemuksesta. Kirjauksen oikeusvaikutuksiin ja poistamiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sovelletaan 17 luvun 1 a §:n 2 ja 3 momenttia.

Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä.

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

4 luku

Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §

Käyttöoikeuden luovutus

Mitä 2 luvun 2, 4 ja 9—34 §:ssä, 3 luvussa sekä tässä luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta, koskee soveltuvin osin vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus tai kiinteä laitos tai rakennelma.

6 luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

9 a §

Poikkeus automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytyksestä

Hallintolain (434/2003) 53 f §:n 1 momentissa säädettyä edellytystä oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta ei sovelleta:

- 1) kirjaamisasian ratkaisuun, joka tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti;
- 2) tämän lain 7 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettun tiedon merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muun viranomaisen kuin kirjaamisviranomaisen taikka tuomioistuimen ilmoituksesta perusteella.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei sovelleta, jos muu asiaan osallinen on vastustanut asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti.

14 §

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003).

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

8 luku

Virheen korjaaminen

1 §

Asiavirheen korjaaminen

Asiavirheen saa korjata vain, jos kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu. Asiavirheen korjaaminen virheen johdosta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan vahingoksi edellyttää, että tämä suostuu virheen korjaamiseen. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen.

Jos korjaaminen heikentää muun kuin 2 momentissa tarkoitettua luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan oikeutta, asiavirheen saa korjata vain tämän suostumuksella.

9 a luku

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

4 §

Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä

Lomakkeeseen merkityjä tietoja tarkistetaan ja täydennetään sellaisilla asiaan osallisten tunnistetieto- ja yhteystiedoilla sekä toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista koskevilla tiedoilla samoin kuin kiinteistöä ja rakennuksia koskevilla tiedoilla, jotka ovat sähköisesti saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kiinteistörekisteristä, väestötietojärjestelmästä, yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä ja muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä. Mainittuja tietoja voidaan tarkistamista varten siirtää asiointijärjestelmään teknisen rajapinnan välityksellä sen estämättä, mitä tietojen salassapidosta säädetään. Tiedot poistetaan asiointijärjestelmästä tarkistamisen jälkeen. Tietoja voidaan vastaavasti siirtää asiointijärjestelmään lomakkeen täydentämistä varten, jollei tietojen salassapitoa koskevista säännöksistä johdu muuta.

9 §

Kauppan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Myyjän on merkittävä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot ja muut kaupan ehdot sekä hyväksyttävä luonnos. Jos ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, luonnos palautuu ensin myyjän hyväksyttäväksi.

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

14 a §

Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan tarjota palveluja 14 luvun 1 ja 3 §:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien perustamista ja muuttamista koskevien sopimusten tekemiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen sopimusten tekemisestä kaupankäyntijärjestelmässä on soveltuvin osin voimassa, mitä tässä luvussa säädetään kiinteistön kaupan tekemisestä kaupankäyntijärjestelmässä. Erityisen oikeuden kirjaamista koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun sopimus on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä.

12 luku

Lainhuudatusmenettely

1 §

Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset

Lainhuudon hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Hakemukseen on liitettävä saannon perusteena oleva asiakirja. Asiakirja on esitettävä alkuperäisenä tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä kirjaamisviranomaisen vaatimuksesta.

2 §

Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

4) kiinteistö on hankittu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun;

Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varausajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Jollei selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhteisölle tai säätiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, lainhuuto myönnetään perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

3 §

Kuulutusalainhuuto

Hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos:

1) hakijan esittämä selvitys saantonsa laillisuudesta on puutteellinen, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen; tai

4 §

Lainhuutohakemuksen hylkääminen

Hakemus on hylättävä, jos:

1) saantokirjaa tai kirjaamisviranomaisen 1 §:n 1 momentin perusteella vaatimaa alkuperäistä saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty;

13 luku

Lainhuudon oikeusvaikutukset

3 §

Suoja kaksoisluovutuksessa

Jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus. Viimeksi mainittua ei sovelleta luovutusten keskinäiseen etusijaan, jos lainhuutoja on haettu sähköisesti.

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

14 luku

Erityisen oikeuden kirjaaminen

2 §

Kirjaamisvelvollisuus

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella.

3 §

Kiinteistön hallinnan jakaminen

Kirjata saadaan kiinteistön omistajan ilmoitus tai yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta. Hallinnan jakaminen voi koskea kiinteistön tai rakennuksen aluetta tai hallinnan ajankohtaa.

Yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistöjen hallinnasta voidaan kirjata usealle kiinteistölle, jos kaikki kiinteistöt ovat samojen yhteisomistajien omistuksessa ja sopimus koskee kaikkien sen kohteena olevien kiinteistöjen hallinnan jakamista.

4 §

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

- 1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin;
 - 2) esine on kiinteistöllä vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai
 - 3) esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuluvaksi.
-

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

7 §

Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset

Mitä 13 luvun 4—9 ja 11 §:ssä säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista, koskee myös 2 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden ja 3 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen ja sopimuksen kirjaamisen oikeusvaikutuksia.

8 §

Etusija

Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kirjaamishakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä. Erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä haettu kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella. Viimeksi mainittua ei sovelleta erityisen oikeuden ja panttioikeuden keskinäiseen etusijaan, jos erityisen oikeuden kirjaamista ja kiinnitystä on haettu sähköisesti.

Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus. Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitetun sopimuksen perusteella.

9 §

Kirjaamismenettely

Kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja. Edellä 3 §:ssä tarkoitetun sopimuksen kirjaamista saa hakea kukin yhteisomistajista itsenäisesti.

Hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja. Sopimus tai muu asiakirja on esitettävä alkuperäisenä kirjaamisviranomaisen vaatimuksesta..

10 §

Suostumus

Edellytyksenä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulle kirjaukselle on, että kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitetun sopimuksen perusteella. Suostumusta 3 §:ssä tarkoitettuun kirjaukseen ei kui-

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

tenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen. Mitä tässä momentissa säädetään kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijasta, koskee myös tahoja, jolle annettu 2 luvun 11 §:n 3 momentissa tai 17 luvun 1 a §:n 1 momentissa tarkoitettu sitoumus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

11 §

Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään

Jos 4 luvun 4 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden luovutusta koskeva hakemus on jätetty lepäämään luovutussovituksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä ehtoon vetoamisesta ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, oikeus kirjataan hakijalle.

Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös, kun 4 luvun 4 §:ssä tarkoitettu käyttöoikeus on luovutettu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Jollei selvitystä siitä, että käyttöoikeus on siirtynyt perustetulle yhteisölle tai säätiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussovituksen tekemisestä, oikeus kirjataan perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

12 §

Kirjaamishakemuksen hylkääminen

Edellä 1 momentin 2 kohdassa säädettyä sovelletaan myös, kun hakija ei ole esittänyt kirjaa-
misviranomaisen 9 §:n 2 momentin perusteella vaatimaa alkuperäistä sopimusta tai muuta asia-
kirjaa.

15 §

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan hakemuksesta, jos oikeuden lakkaamisesta esitetään riittävä selvitys. Edellä 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksesta, jos ne kiinteistökiinnitykseen tai yritysikiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltijat, joiden asema heikkenee, antavat siihen suostumuksensa.

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

15 luku

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §

Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala

Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

2 §

Yhteiskiinnitys

Kiinnitys saadaan vahvistaa koko kiinteistöön, vaikka se omistetaan määräosin, jollei sopimusta kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta ole kirjattu ja jollei johonkin määräosaan ole aikaisemmin vahvistettu erillistä kiinnitystä. Kiinnitystä ei kuitenkaan saada vahvistaa koko kiinteistöön, jos omistajan ilmoitus kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta on kirjattu.

8 §

Kiinnityksen etusija ja voimassaolo

Aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija ennen myöhemmin haettua kiinnitystä. Samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnitystä vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty. Viimeksi mainittua ei sovelleta kiinnitysten keskinäiseen etusijaan, jos kiinnityksiä on haettu sähköisesti. Samalla sähköisellä kiinnityshakemuksella haettujen kiinnitysten keskinäinen etusija voidaan kuitenkin määrätä kiinnitystä vahvistettaessa hakemuksen mukaisesti.

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

1 a §

Panttaamattomuussitoumus

Jos elinkeinotoimintaa harjoittavan kiinteistön omistajan antama yksilöityyn velkasuhteeseen liittyvä sitoumus rajoittaa hänen oikeuttaan perustaa kiinteistöön kohdistuvia panttioikeuksia ilman velkojan suostumusta, rajoitus on hakemuksesta kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kiinteistöön vastoin 1 momentissa tarkoitettua rajoitusta perustettu panttioikeus on pysyvä, jos rajoitusta ei ollut kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttauksen tapahtuessa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa rekisteristä kiinteistön omistajan tai velkojan hakemuksesta. Edellytyksenä kirjauksen poistamiselle sitoumuksen antaneen kiinteistön omistajan hakemuksesta on, että velkoja antaa suostumuksensa kirjauksen poistamiselle. Jos sitoumuksen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta.

9 §

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäinen vastuu panttioikeudesta

Jos pantatusta kiinteistöstä on muodostettu eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä eikä saamista saada kokonaan perityksi velallisen omistamasta kiinteistöstä tai jos kukaan omistajista ei ole velallinen, kantakiinteistö vastaa panttioikeudesta ensisijaisesti. Lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäinen vastuu määräytyy niin, että myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö vastaa ennen aikaisemmin lainhuudatettua kiinteistöä. Jollei lainhuutoa ole haettu tai jos lainhuutoa on haettu samana päivänä, myöhemmin luovutettu kiinteistö vastaa ensisijaisesti. Viimeksi mainittua ei sovelleta lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäisen vastuun määräytymiseen, jos lainhuutoja on haettu sähköisesti. Mitä tässä pykälässä säädetään lohkokiinteistöstä, koskee myös pantatusta kiinteistöstä luovutettua määrääalaa.

19 luku

Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

1 §

Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden haltija, jonka on 14 luvun 2 §:n mukaan kirjattava oikeutensa, on velvollinen hakemaan ennen tämän lain voimaantuloa saamansa oikeuden kirjaamista. Kirjaamista on haettava kahden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta.

2.

Laki

kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaupanvahvistajista annetun lain (573/2009) 2 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti ja 7 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 2 §:n 1 momentti laissa 318/2014, seuraavasti:

2 §

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Muu kuin 1 §:ssä tarkoitettu henkilö voidaan hakemuksesta määrätä toimimaan kaupanvahvistajana, jos tällä on riittävä asiantuntemus ja henkilökohtaiset ominaisuudet tehtävän hoitamiseen. Hakijalla on lisäksi oltava tehtävän hoitamisen edellyttämät välineet ja järjestelmät.

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

3 §

Luovutuksen vahvistaminen

Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

7 §

Kaupanvahvistajien valvonta

Kaupanvahvistajaan sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen suorittaessaan tässä laissa tarkoitettuja tehtäviä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 10 §:ään uusi 5 momentti seuraavasti:

Valiokunnan mietintö LaVM 4/2024 vp

10 §

Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely

Hallintolain (434/2003) 53 f §:n 1 momentissa säädettyä edellytystä oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta ei sovelleta oikeuden tai rajoituksen kirjaamiseen ja merkitsemiseen osakehuoneistorekisteriin, kun asia ratkaistaan hakijan vaatimuksen mukaisesti ja rekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan suostumuksen perusteella. Sama koskee tämän lain 7 §:ssä tarkoitettun seikan merkitsemistä osakehuoneistorekisteriin viranomaisen tai tuomioistuimen ilmoituksesta. Tässä momentissa säädettyä ei sovelleta, jos muu asianosainen on vastustanut asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 19.9.2024

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Juho Eerola ps
varapuheenjohtaja Eva Biaudet r
jäsen Alviina Alametsä vihr
jäsen Pia Hiltunen sd
jäsen Jessi Jokelainen vas
jäsen Mari Kaunistola kok
jäsen Pihla Keto-Huovinen kok
jäsen Ari Koponen ps
jäsen Rami Lehtinen ps
jäsen Timo Mehtälä kesk
jäsen Eemeli Peltonen sd
jäsen Susanne Päivärinta kok
jäsen Mika Riipi kesk
jäsen Juha Viitala sd

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Tuokila