

Täysistunto

Torstai 25.4.2024 klo 16.06—2.04

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

Hallituksen esitys HE 24/2024 vp

Lähetekeskustelu

Puhemies Jussi Halla-aho: Lähetekeskustelua varten esitellään päiväjärjestyksen 10. asia. Puhemiesneuvosto ehdottaa, että asia lähetetään lakivaliokuntaan, jolle perustuslakivaliokunnan on annettava lausunto.

Keskusteluun varataan tässä vaiheessa enintään 30 minuuttia. Jos puhujalistaa ei tässä ajassa ehditä käydä loppuun, asian käsittely keskeytetään ja sitä jatketaan muiden asiakohtien jälkeen. — Oikeusministeri Meri.

Keskustelu

20.24 Oikeusministeri Leena Meri (esittelypuheenvuoro): Kiitos, arvoisa puhemies! Tässä maakaarta koskevassa esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maakaarta, kaupanvahvistajista annettua lakia sekä huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia. Muutosehdotukset perustuvat lain soveltamisesta saatuihin kokemuksiin, ja niissä on otettu huomioon myös lainsäädännön muutokset. Lakiehdotusten tarkoituksena on huolehtia kiinteistöjen vaihdantaa koskevan sääntelyn toimivuudesta ja ajantasaisuudesta.

Maakaari on keskeinen kiinteistöjen luovutusta, kiinteistöihin kohdistuvia erityisiä oikeuksia sekä kiinteistöjen panttaamista koskeva säädös. Maakaarella säädetään myös kiinteistönvaihdannan kannalta merkittävän lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä sekä rekisteriin kirjaamisen oikeusvaikutuksista. Maakaari tuli voimaan vuoden 97 alusta, minkä jälkeen sitä on muutettu joitakin kertoja. Samaan aikaan kiinteistöjen vaihdantaa ja kirjaamiseen liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet muun muassa yhteiskunnan toimintojen digitalisoitumisen myötä. Lain soveltamisesta on muutenkin kertynyt kokemuksia, joiden perusteella sääntelyn toimivuutta ja muutostarpeita on ollut mahdollista arvioida.

Muutoksilla pyritään kiinteistönvaihdannan toimintamahdollisuuksien lisäämiseen hallitulla ja ennakoidulla tavalla. Laissa ehdotetaan muun muassa laajennettavaksi mahdollisuuksia kiinteistöllä olevaan rakennukseen ja laitteeseen kohdistuvan sivullisen oikeuden kirjaamiseen sekä mahdollistettavaksi elinkeinonharjoittajan antaman panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Lisäksi ehdotetaan, ettei käsiraha- ja vakiokorvausehdoista sopiminen edellyttäisi jatkossa kaupanvahvistajan käyttämistä. Tällaiset ehdot ovat kiinteistökaupassa tavallisia. Sääntelyn selventämisellä voidaan muutenkin helpottaa kiinteistöjä koskevien oikeustoi-
mien tekemistä. Esityksessä ehdotetaankin täydennettäväksi kiinteistön hallinnanjakosopimuksen sääntelyä sekä selvennettäväksi kiinteistön vuokra- ja käyttöoikeuden luovutta-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 42/2024 vp

mista koskevaa sääntelyä ja kiinteistön hankkimista perustettavan yhteisön ja säätiön lu-
kuun.

Mahdollisuus sähköisiin sopimuksiin ja sähköiseen asiointiin kirjaamisviranomaisen kanssa säästää usein aikaa ja vaivaa. Tämä on otettu huomioon maakaaren muutosehdotuk-
sissa, joilla laajennetaan mahdollisuuksia tarjota palveluja kiinteistöjä koskevan erityisen
oikeuden perustamista ja muuttamista koskevien sopimusten tekemiseen kirjaamisviran-
omaisen sähköisessä asiointijärjestelmässä. Kirjaamisasioiden sujuvan ja joutuisan käsit-
telyn varmistamiseksi esityksessä ehdotetaan myös, että hakijan olisi toimitettava kirjaa-
misen perusteena oleva asiakirja alkuperäisenä kirjaamisviranomaiselle vain, jos tähän on
erityistä syytä. Myös kirjaamisviranomaisen automaattiseen päätöksentekoon kirjaamis-
asioissa on erityisiä tarpeita, joita ehdotetaan otettavaksi huomioon maakaaresta ja huo-
neistotietojärjestelmästä annetussa laissa.

Esityksen valmistelussa on otettu huomioon uusi hallinnon automaattista päätöksente-
koa koskeva lainsäädäntö sekä perustuslakivaliokunnan lausuntokäytäntö. Koska perus-
tuslakivaliokunnan lausuntokäytäntö asiasta on toistaiseksi vähäistä, on esityksessä katsot-
tu, että on tarpeen pyytää perustuslakivaliokunnan lausunto.

Kiinteistökaupan muotovaatimus on vakiintunut osa kiinteistönvaihdantaa, ja sillä on
merkitystä muun muassa kiinteistökaupan tietojensaantijärjestelmän toimivuuden varmis-
tamiseksi. Kiinteistökaupan muotovaatimusta ei esityksessä ehdoteta muutettavaksi. Kiin-
teistökaupan tekeminen edellyttäisi siten jatkossakin joko kirjallista kaupan vahvistamista
kaupanvahvistajan toimesta tai luovutuksesta sopimista kirjaamisviranomaisen sähköises-
sä kaupankäyntijärjestelmässä. Nykyinen kaupanvahvistuskäytäntö ehdotetaan otettavak-
si esityksessä huomioon siten, ettei kaupanvahvistajan määräystä annettaessa erikseen ar-
vioitaisi kaupanvahvistajan palveluiden saatavuutta. Kaupanvahvistajan määräyksen anta-
minen edellyttäisi jatkossakin, että hakijalla on riittävä asiantuntemus ja henkilökohtaiset
ominaisuudet tehtävän hoitamiseen. Kaupanvahvistaja toimisi jatkossakin erityisellä vir-
kavastuulla, jota ehdotetaan esityksessä selvennettäväksi vakiintunutta sääntelytapaa vas-
taavaksi. Velvollisuus käyttää kaupanvahvistajaa on vallitsevassa tilanteessa tärkeää säi-
lyttää siksikin, että se helpottaa ulkomaalaisten kiinteistökaupan valvontaa. Esitykseen ei
muutoinkaan sisälly mitään sellaisia ehdotuksia, joilla olisi tähän valvontaan vaikutusta.

Lakimuutosten ehdotetaan tulevan voimaan mahdollisimman pian. Tätä edellyttää eri-
tyisesti se, että hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön mu-
kainen siirtymäaika päättyy marraskuun 2024 alussa. — Kiitos.

Keskustelu päättyi.

Asia lähetettiin lakivaliokuntaan, jolle perustuslakivaliokunnan on annettava lausunto.