

HE 24/2024 vp

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

OIKEUSMINISTERIÖ  JUSTITIEMINISTERIET

Diaesityksen sisältö

- Valmistelun lähtökohdat ja vaiheet
- Keskeiset vaikutukset
- Esityksessä muutettavat lait
- Voimaantulo

1. Valmistelun lähtökohdat

- Maakaari tuli voimaan vuoden 1997 alussa
- Lakia on sen voimassaoloaikana muutettu joitakin kertoja
- Kiinteistönomistukseen ja -vaihdantaan liittyvät olosuhteet ovat lain voimassaolon aikana muuttuneet (mm. digitalisointi)
- Lain soveltamisesta on muutenkin kertynyt kokemuksia
- Sääntelyn toimivuutta ja muutostarpeita on perusteltua arvioida

1. Valmistelun vaiheet

- Taustalla oikeusministeriön arviomuistio (12/2021) sekä työryhmä ja seurantaryhmä (4/2022-5/2023), joissa keskeiset sidosryhmät mukana
- Työryhmän mietinnöstä laaja lausuntokierros (6-9/2023)
 - Lausuntotiivistelmä (OM ML 2024:5): Pääosin myönteinen palaute, useilla lausunnonantajilla kommentteja ja kehitysehdotuksia säännösehdoiksiin
- Jatkovalmistelu virkatyönä (syksy 2023-kevät 2024); kuulemistilaisuus ja kommentointimahdollisuus esitysluonnoksesta työryhmälle ja seurantaryhmälle (12/2023-1/2024)

2. Keskeiset vaikutukset

- Toimintamahdollisuuksien lisääminen ja sääntelyn selventäminen helpottavat kiinteistöjä koskevien oikeustoimien tekemistä
 - Tarkkojen euromääraisten hyötyjen arviointi haasteellista
 - Vaikutukset riippuvat osin siitä, missä määrin uusia mahdollisuuksia käytetään
- Kirjaamismenettelyä koskevilla ehdotuksilla edistetään kirjaamisasioiden sujuvaa ja joutuisaa käsittelyä
- Esityksellä ei laajamittaisia taloudellisia vaikutuksia eikä budjettivaikutuksia
- Esitys ei vaikuta tietojensaantiin kiinteistön luovutuksista eikä ulkomaalaisomistusten valvontaan

OIKEUSMINISTERIÖ — JUSTITIEMINISTERIET

3. Muutettavat lait: kiinteistönkauppaa ja lainhuudatusta koskeva maakaaren sääntely

- Kiinteistönkaupan esisopimuksen muotovaatimusta ehdotetaan kevennettäväksi käsirahaa ja vakiokorvausta koskevien ehtojen osalta (ei enää vaatimusta kaupanvahvistuksesta)
- Lisäksi ehdotetaan seuraavia muutoksia:
 - Kuulutuslainhuudon perusteiden selventäminen (vrt. alkuperäisen asiakirjan vaatimuksesta luopuminen kirjaamismenettelyssä)
 - Selvennetään kiinteistönkauppaa perustettavan yhteisön lukuun koskevaa sääntelyä (voimassa olevassa laissa vain osakeyhtiöt)
 - Selvennetään kauppakirjan sähköistä hyväksymistä kaupankäyntijärjestelmässä (vrt. järjestelmän nykyinen toteutus)

OIKEUSMINISTERIÖ — JUSTITIEMINISTERIET

3. Muutettavat lait: kiinteistöpanttioikeutta koskeva maakaaren sääntely

- Kirjaamisvelvollisuuden alaista maanvuokraoikeutta ja käyttöoikeutta koskevaa sääntelyä sekä tällaisen oikeuden kiinnityskelpoisuutta ehdotetaan selvennettäväksi vesialueiden osalta (erit. merituulivoimalaitosten rakennukset ja laitteet)
- Ehdotetaan mahdollistettavaksi elinkeinonharjoittajan antaman panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin

3. Muutettavat lait: erityisen oikeuden kirjaamista koskeva maakaaren sääntely

- Hallinnanjakosopimusta koskevaa sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi ja kehitettäväksi käytännön tarpeita vastaavasti
- Mahdollisuuksia kiinteistöllä olevaa rakennusta tai laitetta koskevan sivullisen oikeuden kirjaamiseen ehdotetaan lisättäväksi
- Lisäksi ehdotetaan mm. seuraavia muutoksia:
 - Vuokra- ja käyttöoikeuden luovutusta koskevaa sääntelyä (purkavat ja lykkäävät ehdot) ehdotetaan selvennettäväksi
 - Erityisen oikeuden kirjauksen poistamista koskevaa sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi (nykyistä kirjaamiskäytäntöä vastaavasti)
 - Kirjaamisviranomaisen mahdollisuuksia tarjota sähköisiä sopimuksia koskevia palveluja ehdotetaan lisättäväksi

3. Muutettavat lait: kirjaamismenettelyä koskeva maakaaren sääntely

- Lakiin ehdotetaan erityissäännöksiä kirjaamisviranomaisen automaattisesta päätöksenteosta (poikkeus yleislainsäädännössä edellytetystä oikaisuvaatimuksesta, PeVL tarve)
- Esityksen tavoitteena on mahdollistaa tarkoituksenmukainen automaattinen päätöksenteko kirjaamisasioissa asianosaisten tietosuojaoikeudellinen ja muu oikeussuojan tarve huomioon ottavalla tavalla
- Lisäksi ehdotetaan mm. seuraavia muutoksia:
 - Kirjaamisasian vireilletuloa koskevan sääntelyn yhdenmukaistaminen osakehuoneistorekisteriä koskevaa uudempaa sääntelyä vastaavasti
 - Alkuperäisen asiakirjan esittämisvelvollisuudesta lähtökohtaisesti luovutaan; kirjaamisviranomaisella mahdollisuus tarvittaessa vaatia alkuperäisen asiakirjan toimittamista
 - Helpotetaan kirjaamisratkaisujen ilmeisten asiavirheiden korjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuuden varmistamiseksi

3. Muutettavat lait: laki kaupanvahvistajista ja laki huoneistotietojärjestelmästä

- Kaupanvahvistajista annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi:
 - Kaupanvahvistajan määräyksen antamiseen liittyvästä ns. ”tarveharkinnasta” luopumiseksi ja määräyksen antamisen edellytysten täsmentämiseksi
 - Kaupanvahvistukseen liittyvän pätemättömyysperusteiden valvonnan selventämiseksi
 - Kaupanvahvistajan virkavastuun selventämiseksi
- Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ehdotetaan otettavaksi huomioon kirjaamisviranomaisen automaattista päätöksentekoa koskevat tarpeet pääosin maakaareen ehdotettavia muutoksia vastaavasti

5. Voimaantulo

- Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 1.11. 2024 (hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan lainsäädännön 18 kk siirtymäaika)
- Maakaareen ehdotetaan selvyiden vuoksi siirtymäsäännöstä ennen lain voimaantuloa tehtyjen sopimusten osalta
- Maakaaressa ehdotetaan säädettäväksi ennen lain voimaantuloa vesialueeseen perustetun kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden kirjaamisesta kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta

OIKEUSMINISTERIÖ — JUSTITIEMINISTERIET

OIKEUSMINISTERIÖ

www.oikeusministerio.fi

Lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen
[etu.sukunimi\(a\)gov.fi](mailto:etu.sukunimi(a)gov.fi)
02951 50558

Facebook: facebook.com/oikeusministerio
Twitter: [@oikeusmin](https://twitter.com/oikeusmin)

Käyntiosoite: Eteläesplanadi 10, Helsinki
Postiosoite: PL 25, 00023 Valtioneuvosto

Vaihde: 029 516 001