

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

Asia

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta (HE 24/2024 vp).

Valiokuntakäsittely

Valiokunnan mietintö: Lakivaliokunta (LaVM 4/2024 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

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:

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 vp

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 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 tarkoitettun 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.

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 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.

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).

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 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 tarkoitettun 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.

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 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.

3 §

Kuuluslainhuuto

Hakijalle on myönnettävä kuuluslainhuuto lainhuudon saamiseksi, jos:

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 vp

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.

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.

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 vp

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 kuuluvaksi.

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 kirjauksen oikeusvaikutuksia.

8 §

Etusija

Erityisen oikeuden kirjauksen 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 haettuun 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 tar-

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 vp

koitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitettua sopimuksen perusteella.

9 §

Kirjaamismenettely

Kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja. Edellä 3 §:ssä tarkoitettua 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 tarkoitettua sopimuksen perusteella. Suostumusta 3 §:ssä tarkoitettuun kirjaukseen ei kuitenkaan 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 tarkoitettua käyttöoikeuden luovutusta koskeva hakemus on jätetty lepäämään luovutus sopimuksessa 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 luovutus sopimuksen tekemisestä, oikeus kirjataan perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tekemiseksi.

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 vp

12 §

Kirjaamishakemuksen hylkääminen

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

15 §

Eryyisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Eryyisen 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.

15 luku

Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §

Kiinteistöpanttioikeuden soveltamisala

Kiinteistöpanttioikeus 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 vah-

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 vp

vistaa 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.

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 sama-

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 vp

na 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 määräalaa.

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 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.

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:

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 vp

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.

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 _____ .

Laki

huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n muuttamisesta

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

Eduskunnan vastaus EV 72/2024 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 tarkoitetun 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 4.10.2024

Eduskunnan puolesta

puhemies

pääsihteeri