

Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämistä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maa-kaarta 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 mahdolli-

suuden lainhuuto-, kiinnitys- ja muiden kirjaamisasioiden käsittelyn, sähköisen kirjaamisjärjestelmän ja kiinteistötietojärjestelmän kehittämiseen.

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

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

Esityksen vaikutukset valtion talousarvioon otetaan huomioon valtion vuoden 2010 talousarvioesityksessä.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYS	2
YLEISPERUSTELUT	4
1 JOHDANTO	4
2 NYKYTILA	4
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö	4
2.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden lainsäädäntö	7
2.3 Nykytilan arviointi	9
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	10
3.1 Tavoitteet	10
3.2 Keskeiset ehdotukset	10
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET	11
4.1 Taloudelliset vaikutukset	11
4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan	12
4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset	13
5 ASIAN VALMISTELU	13
5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto	13
5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	14
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	15
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT	15
1.1 Maakaari	15
2 luku Kiinteistön kauppa	15
5 luku Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset	15
6 luku Kirjaamishakemus ja sen käsittely	16
7 luku Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri	17
8 luku Virheen korjaaminen	21
9 luku Muutoksenhaku kirjaamisasioissa	21
11 luku Lainhuudatusvelvollisuus	22
12 luku Lainhuudatusmenettely	22
13 luku Lainhuudon oikeusvaikutukset	23
16 luku Kiinteistökiinnitys	23
17 luku Panttioikeus kiinteistöön	23
21 luku Tarkemmat säännökset ja voimaantulo	23
1.2 Laki kaupanvahvistajista	23
1.3 Maanvuokralaki	27
1.4 Kiinteistönmuodostamislaki	28
1.5 Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta	29
1.6 Laki maanmittauslaitoksesta	29
1.7 Oikeudenkäymiskaari	30
15 luku Oikeudenkäyntiasiamiehestä	30
1.8 Laki käräjäoikeuslain 17 §:n 1 momentin 1 kohdan a alakohdan ja 19 §:n 1 momentin 1 kohdan kumoamisesta	30
1.9 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta	31
1.10 Maankäyttö- ja rakennuslaki	31
1.11 Rakennussuojelulaki	31
1.12 Etuostolaki	31
1.13 Laki kirjaamisasioiden siirtoa koskevan lainsäädännön voimaannpanosta	31
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	34

2.1	Hallinnolliset säännökset.....	34
2.2	Maksuasetukset.....	34
2.3	Muut asetusmuutokset.....	34
3	VOIMAANTULO.....	35
4	SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....	35
4.1	Kirjaamisasioiden siirtäminen käräjäoikeuksista maanmittaustoimistoihin.....	35
4.2	Muutoksenhaku kirjaamisratkaisuun.....	36
	Perustuslain säännökset ja tulkintakäytäntö.....	36
	Johtopäätökset.....	37
	LAKIEHDOTUKSET.....	39
	Laki maakaaren muuttamisesta.....	39
	Laki kaupanvahvistajista.....	44
	Laki maanvuokralain muuttamisesta.....	47
	Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta.....	48
	Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 §:n muuttamisesta.....	49
	Laki maanmittauslaitoksesta annetun lain muuttamisesta.....	50
	Laki oikeudenkäymiskaaren 15 luvun 2 ja 3 §:n muuttamisesta.....	51
	Laki käräjäoikeuslain 17 §:n 1 momentin 1 kohdan a alakohdan ja 19 §:n 1 momentin 1 kohdan kumoamisesta.....	52
	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta.....	53
	Laki maankäyttö- ja rakennuslain 91 p ja 97 §:n muuttamisesta.....	54
	Laki rakennussuojelulain 20 §:n muuttamisesta.....	55
	Laki etuostolain 9 §:n muuttamisesta.....	56
	Laki kirjaamisasioiden siirtämistä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta.....	57
	LIITTEET.....	60
	RINNAKKAISTEKSTIT.....	60
	Laki maakaaren muuttamisesta.....	60
	Laki maanvuokralain muuttamisesta.....	70
	Laki kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta.....	72
	Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 §:n muuttamisesta.....	74
	Laki maanmittauslaitoksesta annetun lain muuttamisesta.....	75
	Laki oikeudenkäymiskaaren 15 luvun 2 ja 3 §:n muuttamisesta.....	77
	Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain muuttamisesta.....	78
	Laki maankäyttö- ja rakennuslain 91 p ja 97 §:n muuttamisesta.....	80
	Laki rakennussuojelulain 20 §:n muuttamisesta.....	82
	Laki etuostolain 9 §:n muuttamisesta.....	83

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Tiedot kiinteistöistä ja niihin kohdistuvista oikeuksista merkitään kiinteistötietojärjestelmään. Kiinteistötietojärjestelmä koostuu maanmittaustoimistojen ja kuntien ylläpitämästä kiinteistörekisteristä ja käräjäoikeuksien ylläpitämästä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan tiedot lainhuudoista, kiinnityksistä ja kirjaamiskelpoisista erityisistä oikeuksista. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja voidaan hyödyntää kiinteistöjen vaihdannassa ja vakuuskäytössä.

Kiinteistöjen kirjaamisasiat muodostavat nykyisin käräjäoikeuksissa asioiden lukumäärällä mitattuna huomattavan suuren asiar ryhmän. Kansliahenkilökuntaan kuuluvat toimistosihteerit ratkaisevat sellaiset kirjaamisasiat, joiden ratkaiseminen ei edellytä lakimieskoulutusta. Suurin osa kansliahenkilökunnan ratkaisemista asioista on oikeudellisesti yksiselitteisiä, mutta osa asioista on oikeudellisesti vaativampia. Kansliahenkilökunnan ratkaisemien asioiden osuus kaikista kirjaamisasioista on noin 88 %.

Oikeudellisesti vaikeat asiat ratkaistaan käräjäoikeuksien lainoppineen henkilöstön toimesta. Vaikeampien asioiden ratkaiseminen edellyttää yleisen siviilioikeuden, esineoikeuden, perhe- ja perintöoikeuden sekä yhtiöoikeuden hallintaa. Tuomareiden ja käräjäviskaalien työpanoksella on huomattava merkitys kirjaamisasioiden tehtyjen ratkaisujen lainmukaisuuden ja oikeusvarmuuden edistäjänä.

Tuomioistuinharjoittelua suorittavat notaarit ovat perinteisesti osallistuneet kirjaamisasioiden ratkaisemiseen. Kirjaamisasioiden siirron jälkeen heidän osallistumisensa kirjaamisasioiden käsittelyyn ei nykyuotoisen auskultointijärjestelmän puitteissa olisi mahdollista. Notaarien työpanos kirjaamisasioissa vaihtelee käräjäoikeuksittain. Kokonaisuutena notaarien ratkaisemien asioiden määrä ratkaistuista kirjaamisasioista on verraten pieni, mutta yksittäisissä käräjäoikeuksissa

notaarien ratkaisemien asioiden osuus voi olla verraten suuri.

Pääministeri Matti Vanhasen toinen hallitus on linjannut hallitusohjelmassaan, että kirjaamisasiat siirretään käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle. Siirto tukee tavoitetta, jonka mukaan käräjäoikeuksien toiminta kohdennetaan yhä selvemmin riita- ja rikosasioiden ratkaisemiseen. Samanaikaisesti kirjaamisasioiden siirron kanssa on vireillä käräjäoikeusverkoston uudistaminen, mikä tarkoittaa käräjäoikeuksien tehtävien keskittämistä suurempiin yksiköihin ja toimipaikkojen vähenemistä.

Kirjaamisasioiden siirtoa maanmittauslaitokselle puoltaa tietoteknisten järjestelmien kehittämisen tehostaminen sekä kattava asiakaspalveluverkosto. Tavoitteena on järjestelmä, jossa kirjaamisasiat käsitellään tehokkaasti asianosaisten oikeudet turvaavalla tavalla.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Kirjaamisasiat

Kirjaamisasioilla tarkoitetaan maakaassa lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista sekä kiinnitystä. Näissä asioissa tehdyt ratkaisut merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaaminen takaa laissa säädettyin edellytyksin oikeuden pysyvyyden kiinteistön myöhemmässä luovutuksessa ja ulosmittauksessa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään myös merkintöjä muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista sen mukaan kuin muualla lainsäädännössä säädetään.

Omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto. Jokainen on maakaaren (540/1995) 11 luvun mukaan velvollinen hakemaan lainhuutoa kiinteistön tai sen määräosan tai määräalan saannolle määrääjassa. Lainhuudatus ei ole edellytys kiinteistönkaupan tai muun saannon päte-

vyydelle. Lainhuudatuksen myöntämisestä riippumatta omistusoikeus kiinteistöön voidaan aina tutkia oikeudenkäynnissä tai kiinteistötoimituksessa, jos toimituksen aikana tulee esille omistusta koskeva riita.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä on julkinen luotettavuus. Lainhuuto riittää siten selvitykseksi omistusoikeudesta sekä uusia kirjaamishakemuksia tehtäessä että kiinteistöä myytäessä tai pantattaessa. Julkisen luotettavuuden periaatteen kytkeminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin edellyttää merkintöjen suurta tosiasiallista luotettavuutta. Rekisterin julkinen luotettavuus suojaa luovutuksensaajaa tai muuta sivullisen asemassa olevaa kolmatta, joka ei tiennyt ja jonka ei pitänyt-kään tietää, että kiinteistöön lainhuudon saanut henkilö ei ollut kiinteistön oikea omistaja. Jos oikeutta ei ole kirjattu, saa vilpittömässä mielessä oleva sivullinen luottaa siihen, että oikeutta ei ole olemassa.

Kiinnitys on puolestaan kiinteistön omistajan hakemuksesta tehtävä kirjaamistoimenpide, joka on edellytyksenä kiinteistön panttaukselle. Todistukseksi kiinnityksen vahvistamisesta ja käytettäväksi panttausasiakirjana kirjaamisviranomainen antaa kiinteistön omistajalle panttikirjan. Kiinteistö pantataan omistajan ja velkojan välisellä sopimuksella ja luovuttamalla panttikirja velkojalle.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata erityisenä oikeutena vuokra- tai muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuoikeus sekä oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä tai muu näihin verrattava irrottamisoikeus. Lisäksi voidaan kirjata sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta, tiettyjä rakennuksia tai laitteita koskevia oikeuksia sekä ainesosan ja tarpeiston määrityksiä.

Maanvuokraoikeuden tai muun toisen maahan 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. Muut erityisten oikeuksien kirjaukset ovat vapaaehtoisia.

Kiinteistöjä koskevat tietojärjestelmät

Kiinteistötietojärjestelmä (KTJ) koostuu oikeusministeriön ja käräjäoikeuksien ylläpitämän lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja maanmittauslaitoksen ja kuntien vastuulla olevan kiinteistörekisterin tiedoista sekä muista tiedoista sen mukaan kuin muualla laissa erikseen säädetään. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kiinteistön omistussuhteita, kiinnityksiä ja sivullisten oikeuksia koskevat tiedot ja kiinteistörekisteriin kiinteistönmuodostumista ja kiinteistön fyysistä ulottuvuutta koskevat tiedot. Rekisterinpitovastuista ja viranomaisten tehtävistä säädetään kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002, jäljempänä KTJ-laki), lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa laissa (353/1987) ja kiinteistörekisterilaissa (392/1985).

Kiinteistötietojärjestelmän tiedot ovat julkisia sen mukaan kuin viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999, jäljempänä julkisuuslaki) säädetään ja toisaalta suojattuja siten kuin henkilötietolaissa (523/1999) säädetään. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen julkisuudesta säädetään myös maakaaren 7 luvussa, jonka sääntely on osin päällekkäistä KTJ-lakiin nähden. Jokaisella on oikeus saada maksutta luettavakseen kiinteistötietojärjestelmässä olevia tietoja maanmittaustoimistoissa ja käräjäoikeuksissa. Rekisteritiedoista voi tilata erilaisia otteita ja todistuksia maksua vastaan. Valtaosa tiedoista haetaan järjestelmästä suorakäyttöyhteyden avulla. Tällainen yhteys kuitenkin edellyttää käyttö lupaa.

Kirjaamishakemukset ja suurin osa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävistä ilmoituksista kirjataan käräjäoikeuksissa rekisteriin. Viranomaisilmoituksista ainoastaan pieni osa kirjataan rekisteriin muun kuin käräjäoikeuden henkilöstön toimesta. Kirjaamisen osalta teknisen menettelyn tuki ja ylläpito ovat oikeushallinnon tietotekniikkakeskuksen vastuulla.

Kiinteistötietojärjestelmän tietopalvelun kehittämistä ohjaa KTJ-lain nojalla asetettu kiinteistötietojärjestelmän neuvottelukunta. Neuvottelukunnan tehtävänä on toimia yhteistyöelimenä, tehdä esityksiä tietopalvelun

maksuista ja sen tuottamien tulojen jakamisesta sekä edistää tietopalvelun kehittämistä. Neuvottelukunnan jäsenet edustavat kiinteistötietojärjestelmää ylläpitäviä ja siihen yhteydessä olevia viranomaisia.

Kirjaamisenenettely

Maakaari sisältää kirjaamisenenettelyä koskevat keskeiset säännökset. Näiden lisäksi kirjaamisasiassa noudatetaan soveltuvin osin, mitä oikeudenkäymiskaassa säädetään riita-asia-asiain käsittelystä kärjäoikeudessa.

Kirjaamisasioissa toimivaltainen viranomaisena on se kärjäoikeus, jonka tuomio-riissä haettavan kirjauksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee. Kärjäoikeuksiin saapui vuonna 2007 noin 350 000 kirjaamishakemusta. Vaikka kirjaamisen hakeminen on varsin yksinkertaista, suuri osa hakemuksista tehdään pankin tai muun asiamiehen välityksellä.

Kirjaamisviranomaisen selvittää kirjaamisen edellytykset laajasti viran puolesta. Kirjaamisviranomaisen tulee hankkia tarvittavat ja viranomaisen käytettävissä olevista rekistereistä ilmenevät tiedot. Haettu kirjaus myönnetään, jos tutkinnassa havaitaan, että kirjaamisen edellytykset täyttyvät eikä esteitä kirjaamiselle ole. Tarvittaessa hakijalta voidaan pyytää täydentävää selvitystä tai hakemus voidaan jättää lepäämään. Eräissä tilanteissa voidaan myöntää kuulutus lainhuodon saamiseksi. Hakemus jätetään usein tekemättä tai se peruutetaan, kun on käynyt ilmeiseksi, että myönteistä päätöstä ei voi saada. Lisäksi kärjäoikeuksien kirjaamisasioissa antama neuvonta on osaltaan vaikuttanut siihen, että hakemuksen hylkääminen on erittäin harvinaista.

Kärjäoikeuslaki (581/1993) sisältää säännökset kirjaamisasioiden ratkaisemisesta ja erityisesti ratkaisuvallan delegoimisesta kärjäoikeuksissa. Kärjäoikeuslain 19 §:n nojalla laamanni voi määrätä kansliahenkilökuntaan kuuluvan ratkaisemaan maakaaren 5 luvun 1 §:n mukaisia kirjaamisasioita. Laajat, tulkinnanvaraiset tai muuten vaikeat asiat ratkaisee kärjäoikeuden lainoppinut jäsen. Nykyään kansliahenkilökunta ratkaisee pääosan kirjaamisasioista. Kirjaamisasioiden kokonaismäärään suhteutettuna tuomareiden,

kärjäviskaalien ja notaareiden osuus työpanoksesta on vähäinen, mutta erot eri kärjäoikeuksien välillä voivat olla suuria.

Muutoksenhaku ja oikaisumenettely

Muutoksenhausta kirjaamisasioissa säädetään maakaaren 9 luvussa. Kärjäoikeuden kirjaamisasiassa antamaan ratkaisuun haetaan muutosta valittamalla hovioikeuteen ja sieltä edelleen valitusluvalla korkeimpaan oikeuteen. Muutoksenhaut varsinaisiin kirjaamisratkaisuihin ovat olleet harvinaisia. Hakija pyrkii normaalisti lisäselvitystä antamalla poistamaan havaitut puutteet. Tämän lisäksi täydentämis- ja lepäämäänjättäminen ennettelyllä pyritään kirjaamisen esteiden poistamiseen. Itseoikaisulla osaltaan vähennetään muutoksenhaun tarvetta.

Kirjaamisviranomaisen on korjattava ilmeiset kirjoitus- tai laskuvirheet, teknisestä viasta aiheutuneet virheet sekä muut niihin verrattavat virheet. Kirjaamisviranomaisella on myös oikeus korjata ratkaisuun sisältyvä asiavirhe. Asiavirheen korjaaminen edellyttää niiden suostumusta, joiden asema korjaamisen vuoksi heikkenee. Laaja oikeus korjata asiavirheitä on mahdollista, koska kirjaamisratkaisuilta puuttuu tuomioihin liittyvä oikeusvoima.

Valtion korvausvastuu

Valtio vastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä kirjaamisratkaisujen oikeellisuudesta. Virheellisen rekisterimerkinnän tai -otteen vuoksi vahinkoa kärsinyt on oikeutettu korvaukseen valtion varoista. Korvausvastuu on ankara. Vastuun edellytyksenä ei siten ole, että kirjaamisviranomaisella olisi laiminlyönyt tutkimisvelvollisuutensa tai ratkaissut asian väärin. Myös tekninen virhe voi aiheuttaa korvausvelvollisuuden. Vahingonkorvauksia on maksettu hyvin harvoin.

Kaupanhavvistus

Kaupanhavvistajajärjestelmällä on tärkeä merkitys kiinteistökaupan pätevyden varmistajana. Kaupanhavvistajajärjestelmä otettiin käyttöön 1930-luvulla.

Kaupanhahvistaja-asetuksessa luetellut virkamiehet toimivat virkansa puolesta kaupanvahvistajina. Lisäksi käräjäoikeus voi hakeuksesta määrätä henkilön toimimaan kaupanvahvistajana. Kaupanvahvistajista pidetään kaupanvahvistajarekisteriä, jonka ylläpito kuuluu oikeusrekisterikeskukselle.

Kaupanhahvistajan on tarkistettava luovutuskirja ja vahvistettava kiinteistön luovutus. Lisäksi kaupanvahvistajan on ilmoitettava vahvistamistaan kaupoista viranomaisille sekä säilytettävä vahvistamiensa luovutuskirjojen tallekappaleet. Kaupanvahvistajat toimivat tehtävässään virkavastuulla.

Kaupanhahvistajana toimivan virkamiehen toimintaa valvoo se virasto, jonka palveluksessa hän on. Määrätyn kaupanvahvistajan toimintaa valvoo määräyksen antanut käräjäoikeus.

Kaupanhahvistajia ja heidän tehtäviään koskevat säännökset sisältyvät nykyään maakaareen, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun lakiin ja kaupanvahvistaja-asetukseen. Kaupanvahvistaja-asetukseen sisältyy säännöksiä kaupanvahvistajan määrittämisestä, luovutuksen vahvistamisesta, kaupanvahvistajan esteellisyydestä, kaupanvahvistajarekisteristä, kaupanvahvistajan päiväkirjasta sekä niistä luovutettavista tiedoista, kaupanvahvistajan ilmoituksen sisällöstä ja kaupanvahvistajan valvonnasta. Nämä säännökset kuuluvat erityisesti perustuslain 80 § ja sitä koskeva soveltamiskäytäntö huomioon ottaen pääosin lain alaan.

Maanmittauslaitos ylläpitää kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella kiinteistöjen kappahintarekisteristä annetun lain (552/1980) mukaista kauppahintarekisteriä. Kauppahintarekisterin tiedot eivät ole osa kiinteistötietojärjestelmää, mutta ne palvelevat sitä läheisesti. Kauppahintarekisteristä saantotiedot siirretään päivittäin eräsiirtoina lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin saanto-osaan, ja saantotietoja voidaan näin käyttää käräjäoikeudessa lainhuutohakemusten tutkinnassa.

2.2 Kansainvälinen kehitys sekä ulkomaiden lainsäädäntö

Yleistä kansainvälisestä kehityksestä

Kirjaaminen on ollut uudistusten kohteena useissa läntisen Euroopan maissa viime vuosikymmenten aikana. Pääasiallisena syynä on ollut siirtyminen sähköisiin rekistereihin. Tämä on antanut mahdollisuuden siirtyä paikallisista ja manuaalisista kiinteistökirjoista valtakunnallisiin ja keskitettyihin kirjaamisrekistereihin. Sama koskee kiinteistörekistereitä ja niihin liittyviä karttoja. Kirjaamisen organisointi ja viranomaisten välinen työnjako ovat myös olleet uudelleenarvioinnin kohteena useissa maissa.

Useissa Pohjoismaissa kirjaamistehtävät on siirretty alioikeuksilta maanmittausviranomaisille tai niiden hallinnon alaisuuteen. Näissä maissa kysymys on paitsi kirjaamisen ja kiinteistöjä koskevan rekisteröinnin tehostamisesta myös tuomioistuinnuudistuksesta. Pohjoismaissa on yleisesti pyritty siihen, että tuomioistuimet voivat keskittyä ydintehtäviinsä.

Ruotsi

Suomen ja Ruotsin kirjaamisjärjestelmillä on yhteinen historiallinen tausta. Lisäksi itsenäisyyden aikana Suomessa on usein seurattu Ruotsin oikeuskehitystä. Suomen ja Ruotsin kirjaamisjärjestelmillä on edelleen merkittäviä yhteisiä piirteitä.

Ruotsin vuoden 1970 maakaareessa (1970:994) kirjaamisasiat osoitettiin erityisen käräjäoikeuden alaisuudessa toimivan kirjaamisviranomaisen hoidettavaksi. Sähköisestä kirjaamisrekisteristä säädettiin vuoden 1973 lailla (1973:98), ja siirtyminen sähköiseen rekisteriin saatiin kaikilta osin päätökseen vuonna 1995. Lisäksi Ruotsissa on 1990-luvulla luotu erillinen sähköinen kiinteän omaisuuden panttausjärjestelmä, johon liittyvää panttikirjarekisteriä on pitänyt Ruotsin maanmittauslaitos (Lantmäteriet).

Maakirjoja ja myöhemmin kiinteistörekistereitä ovat pitäneet valtion hallintoviranomaiset maaseudulla ja kaupungit alueillaan. Vuodesta 1970 lähtien järjestelmä on säännelty kiinteistönmuodostamislilla (1970:988) ja kiinteistörekisteriä on pitänyt maanmittauslaitos. Käyttöön otetut sähköiset kirjaamis- ja kiinteistörekisterit muodostivat yhdessä samanlaisen kiinteistötietojärjestelmän kuin Suomessa. Kirjaamis- ja kiinteistö-

rekisterit yhdistettiin vuoden 2000 uudistuksessa yhdeksi kiinteistörekisteriksi, jota pitää maanmittauslaitos. Kiinteistörekisterin kirjaamisosan sisällöstä on kuitenkin vastannut tuomioistuinelaitoksen keskusvirasto. Pantti-kirjarekisteri ja eräät muut kiinteää omaisuutta koskevat tiedot jäivät edelleen erillisiksi rekistereiksi.

Kirjaamistehtävien organisointiin on Ruotsissa 2000-luvulla otettu kantaa useissa tuomioistuinten ja maanmittauslaitoksen kehittämistä koskevissa selvityksissä. Hallitus asetti 18.5.2006 selvittäjän toteuttamaan kirjaamisasioiden johdon siirtoa maanmittauslaitokselle. Siirtoa perusteltiin sillä, että maanmittauslaitoksella olisi näin paremmat mahdollisuudet kehittää ja koordinoita kirjaamistehtävien hoitoa ja kiinteistörekisterin ylläpitoa. Toisaalta tuomioistuimet keskittyisivät näin varsinaiseen tehtäväänsä eli lainkäyttöön. Selvittäjä antoi mietintönsä 31.1.2007 (SOU 2007:7). Mietinnön ja siitä saatujen lausuntojen pohjalta hallitus antoi 24.1.2008 esityksen uudesta kirjaamisviranomaisesta (Prop. 2007/08:54).

Kirjaamisviranomaisina toimivat 31.5.2008 asti käräjäoikeuksien itsenäiset osastot tuomioistuinviraston johdon alaisuudessa. Kirjaamisviranomaisia on kuitenkin ollut vuodesta 2000 lähtien vain seitsemässä käräjäoikeudessa, joiden toimialueisiin maa on jaettu. Nämä seitsemän osastoa siirtyivät hallituksen esityksen mukaisesti 1.6.2008 alkaen tuomioistuinlaitoksesta maanmittauslaitoksen alaisuuteen. Muutoksen piirissä ovat kirjaamistehtävissä nykyisin olevat noin 200 henkilöä.

Kirjaamisasioiden käsittelyn osalta hallituksen esitys ja siihen sisältyvät lainsäädännön muutokset perustuvat yleisesti siihen ajatukseen, että käsittely säilyy pääosin ennallaan. Kirjaamisasioiden käsittelyssä siirytään noudattamaan hallintomenettelyä, mutta maakaaren erityissäännökset johtavat käytännössä siihen, että kirjaamismenettely säilyy jatkossakin omana erityisenä menettelymuotonaan. Muutoksenhaku kirjaamisviranomaisen ratkaisuun siirtyy yleisiin alioikeuksiin, joiden päätökset voidaan valitusluvalla saattaa edelleen hovioikeuksien tutkittaviksi.

Tanska

Tanskassa kirjaamista säännellään vuonna 1926 annetulla kirjaamislalla. Tanskassa kirjaaminen on Suomesta poiketen asiakirjojen kirjaamista, eikä kirjaamiskelpoisten oikeuksien piiriä ole ennalta määrätty. Kiinteistörekisteri on perustettu vuonna 1844, jonka rekisterinpitäjänä toimii Kort & Matrikelstyrelsen (KMS). Vuodesta 1998 lähtien rekisteri on ollut yleisesti käytettävissä internetissä.

Tanskassa kirjaamisviranomaisena toimi vuoden 2006 loppuun saakka se alioikeus, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. Nämä yhteensä 82 alioikeutta toimivat keskusviraston (Domstyrelsen) alaisuudessa. Tuomioistuinlaitoksen ja kirjaamisen uudistamista koskenut laaja yhtenäinen lakipaketti hyväksyttiin parlamentissa 2.6.2006. Uudistuksessa alioikeuksien lukumäärä väheni vuoden 2007 alusta lukien 24:ään ja kirjaamisasiat keskittettiin yhteen erityistuomioistuimeen (Tingslysningsretten), jonka toimialueena on koko maa.

Kirjaamisen organisointia koskeva osa uudistuksesta liittyy itse kirjaamismenettelyä koskevaan uudistukseen. Tanskassa siirytään marraskuusta 2008 alkaen sähköiseen kirjaamiseen, mikä tarkoittaa paitsi paperitonta kiinteän omaisuuden vaihdantaa myös täysin sähköistä tiedonkulkua ja osin automaattista kirjaamisasioiden tutkintaa.

Norja

Norjassa kirjaamista sääntelee vuonna 1935 tanskalaisen esikuvan mukaan annettu kirjaamislaki. Kirjaamisviranomaisina toimivat vuoteen 2007 saakka 87 paikallista alioikeutta. Vuonna 2002 kirjaamisasiat päätettiin keskittää ja siirtää tuomioistuimilta maanmittauslaitoksen, Statens Kartverk, pääkonttorin hoidettavaksi. Perusteena siirrolle pidettiin ensisijaisesti sitä, että kirjaamisasioiden ei katsottu sopivan alioikeuksien tehtäväkokonaisuuteen. Kirjaamisasioiden siirto on toteutettu alueellisesti vaiheittain maaliskuun 2004 ja marraskuun 2007 välisenä aikana.

Norjan maanmittauslaitos ylläpitää kartta- ja kiinteistötietoja. Kiinteistönmuodostus ja kiinteistöjen rekisteröinti kuuluvat kuitenkin kunnille. Sähköistä tietojärjestelmää kehitte-

tään oikeusministeriön, maanmittauslaitoksen ja kuntien yhteistyönä. Sähköiseen kirjaamisen menettelyyn siirtymistä ei kuitenkaan nähty realistisena toteuttaa yhtä aikaa organisaatiomuutoksen kanssa.

Saksa

Vuonna 1897 annettu kiinteistökirjajärjestys (Grundbuchordnung) on ensimmäinen koko Saksan alueen kattanut säädös kiinteistökirjasta. Kiinteistöjen kirjaamista säännellään Saksassa liittovaltiotasolla. Kiinteistökirjajärjestys on edelleen voimassa, mutta kirjaamisen lähtökohtana on vuonna 1900 voimaan tullut ja vuonna 2002 uudistettu siviililakikirja. Saksassa 1800-luvulla kehitetty julkista luotettavuutta nauttiva kiinteistökirja on ollut esikuvana kaikkialla Euroopassa. Järjestelmän yhtenä lähtökohtana on ollut Pohjoismaissa omaksuttu jako erilliseen kiinteistörekisteriin ja oikeuksia rekisteröivään kiinteistökirjaan.

Kiinteistökirjoja pitävät Saksassa alioikeudet (Amtsgerichte), joita on käytännössä lähes joka kaupungissa. Alioikeudessa on erillinen kiinteistökirjatoimisto. Baden-Württembergissä kirjaamisviranomaisena toimivat kuitenkin notaarit.

Nykyaikainen kiinteistörekisteri (Kataster) kehittyi Saksassa myöhemmin kuin kiinteistökirja. Kiinteistökirja otettiin alun perin käyttöön verotuksellisia tarpeita varten. Laajempaa käyttöä palveleva rekisteri otettiin käyttöön vasta 1930-luvulla. Kiinteistörekisteri muodostaa nykyisin kiinteistökirjan pohjan. Kiinteistörekisteri on osavaltioiden vastuulla, ja sen pitäminen ja organisointi vaihtelee osavaltioittain. Useimmiten rekisterin ylläpitäminen on osoitettu osavaltion ministeriölle. Kiinteistörekistereiden yhdenmukaista valvotaan liittovaltiotasolla.

2.3 Nykytilan arviointi

Nykyiseen järjestelmään, jossa kirjaamisasiat kuuluvat oikeusministeriön hallinnonalaan ja kirjaamisasioiden ratkaisemisesta ovat vastanneet käräjäoikeudet, ei ole liittynyt oikeudellisia eikä menettelyllisiä ongelmia. Lakimiesten panoksella kirjaamisasioiden käsittelyssä on ollut suuri merkitys kir-

jaamisasioissa tehtyjen ratkaisujen oikeellisuuden sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyjen merkintöjen tosiasiallisen luotettavuuden kannalta.

Tuomioistuinelaitoksen kehittämistoiminnassa yleisenä suuntauksena Suomessa ja kansainvälisesti on ollut tuomioistuinelaitoksen resurssien kohdentaminen riita- ja rikosasioiden käsittelyyn. Kehityskulun taustalla on ollut pyrkimys tuomioistuinelaitoksen keskittymisestä varsinaiseen tuomitsemistoimintaan sekä yleisempi julkisen sektorin toiminnan tehostamista koskeva vaatimus.

Suomessa tuomioistuinten pieni yksikkökoko on mahdollistanut alueellisesti varsin kattavan käräjäoikeusverkoston. Käräjäoikeuslaitoksen uudelleenjärjestelyn myötä käräjäoikeuksien määrä tulee vähenemään 27:ään nykyisestä 54 käräjäoikeudesta. Uudistus tulee voimaan 1.1.2010.

Nykyisessä järjestelmässä kiinteistöjä koskevien tehtävien hoitaminen ja niihin liittyvien tietojen rekisteröinti on jakaantunut oikeusministeriön sekä maa- ja metsätalousministeriön kesken. Toimintojen keskittäminen antaa useissa tilanteissa paremmat mahdollisuudet toiminnan tehostamiseen, minkä vuoksi nykyinen kahden ministeriön hallinnonalaan jakautunut ratkaisu vaikeuttaa järjestelmän kehittämistä.

Maanmittauslaitoksen toiminnan keskeisenä tavoitteena on, että sen hallinnoimat kiinteistörekisteri ja maastotietokanta ovat laajassa ja kasvavassa käytössä sekä julkisella että yksityisellä sektorilla. Tämä edellyttää, että kiinteistöjaotus maastossa ja rekistereissä seuraa muutoksia omistajayksikköjaoissa mahdollisimman nopeasti.

Nykyisen maakaaren voimaantulon jälkeen kiinteistökirjaaminen on tehostunut. Kirjaamisasioiden käsittelyn tehostamista tulee edelleen jatkaa. Tämä ei kuitenkaan saa heikentää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyjen merkintöjen korkeaa tosiasiallista luotettavuutta tai vaarantaa asianosaisten oikeusturvaa.

Keskeiset tehostamisen mahdollisuudet liittyvät sähköisten asiointijärjestelmien kehittämiseen ja organisatorisiin järjestelyihin. Kirjaamisjärjestelmän teknisen kehittämisen kannalta kahden erillisen kiinteistötietoja sisältävän tietokannan ylläpitäminen ei ole ol-

lut tarkoituksenmukaista enää sen jälkeen, kun uusi kiinteistötietojärjestelmä otettiin käyttöön 1.6.2005. Kirjaamisosan tietojärjestelmätarkaus on peräisin 1980-luvulta eikä sitä kannata jatkossa ylläpitää nykyisten teknisten ratkaisujen pohjalta. Kiinteistötiedot pitäisi saada keskitettyä yhtenäiseen tietojärjestelmään ja kirjaamiseen liittyvät merkinnät olisi voitava tehdä suoraan kiinteistötietojen yhteyteen. Tämän teknisen kehittämisen tulisi luoda pohja seuraavassa vaiheessa tavoitteena olevalle sähköisen kiinteistönvaihdannan käyttöön ottamiselle. Kirjaamisjärjestelmän tekninen kehittäminen ei ole suoraan riippuvainen kirjaamisen menettelyyn liittyvistä organisatorisista ratkaisuista, mutta käytännössä kiinteistötietojärjestelmän kehittämisen ja hallinnoinnin keskittäminen yhdelle taholle luo sille paremmat edellytykset.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1 Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on toteuttaa Matti Vanhasen toisen hallituksen ohjelmassa tarkoitettu kirjaamisasioiden siirto käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle. Uudistus toteutetaan siten, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattujen tietojen korkea tosiasiallinen luotettavuus ja kirjaamiseen liittyvien palveluiden taso turvataan.

Kirjaamisasioiden siirto laajentaisi maanmittauslaitoksen toimialaa kiinteistöasioissa ja selkeyttäisi maanmittauslaitoksen ja tuomioistuinten välistä tehtävienjakoa. Uudistus korostaisi maanmittauslaitoksen tehtävää kiinteistöjä koskevan tietovarannon tuottajana, ylläpitäjänä ja hallinnoijana.

Kirjaamisasioiden siirrolla pyritään luomaan myös edellytykset kirjaamisasioiden käsittelyn tehostamiselle. Uudistus antaa maanmittauslaitokselle paremmat mahdollisuudet lainhuuto-, kiinnitys- ja muiden kirjaamisasioiden käsittelyn, sähköisen kirjaamisjärjestelmän ja kiinteistötietojärjestelmän kehittämiseen verrattuna nykyisen järjestelmän säilyttämiseen.

3.2 Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan kiinteistöjen kirjaamisasiat siirrettäväksi oikeusministeriön hallinnonalalta maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalle. Kirjaamisviranomaisina toimisivat käräjäoikeuksien sijasta maanmittaustoimistot. Vastuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pidosta siirtyisi oikeusministeriöltä maanmittauslaitokselle.

Kirjaamisasian käsittelyn keskeiset menettelylliset säännökset sisältyvät maakaareen. Näiden lisäksi kirjaamisasian käsittelyssä noudatetaan tällä hetkellä soveltuvin osin oikeudenkäymiskaaren säännöksiä riita-asian käsittelyssä käräjäoikeudessa. Uudistuksen myötä kirjaamisasioiden käsittelyssä siirryttäisiin noudattamaan hallintomenettelyä koskevia säännöksiä, minkä vuoksi uudistuksen jälkeen maakaaren menettelysäännöksiä täydentäisivät hallintomenettelyä koskevat säännökset.

Maanmittaustoimistoissa kirjaamisasian ratkaisisi toimiston palveluksessa oleva lakimies tai maanmittaustoimiston henkilökuntaan kuuluva muu virkamies. Lakimiehen tehtävänä olisi ratkaista vaikeat kirjaamisasiat.

Muutosta kirjaamisasiassa annettuun päätökseen haettaisiin maa- ja metsätalousministeriön päätökseen muutosta haettaisiin valitusluvalla korkeimmalta oikeudelta.

Kirjaamisasioita koskevien palveluiden hinnoittelun perusteena olevaa lainsäädäntöä tarkistettaisiin. Kirjaamistehtävien hinnoittelu perustuisi jatkossa valtion maksuperustelain ja KTJ-lain säännöksiin sekä niiden nojalla annettaviin maa- ja metsätalousministeriön asetuksiin. Maksujen tasoon ei ole tarkoitus tehdä merkittäviä muutoksia siirron yhteydessä.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi laki kaupanvahvistajista, jonne sijoitettaisiin kaupanvahvistajia koskevat lainsäädännön säännökset sekä valtuudet tarkempien säännösten antamiseen. Säädöspohjan muutoksesta huolimatta sääntelyssä ei tapahtuisi merkittäviä muutoksia. Kaupanvahvistajien määräämistä ja valvontaa koskevat tehtävät siirtyisivät käräjäoikeuksilta maanmittaustoimistoille. Kaupanvahvistajan määräämistä koskevan soveltamiskäytännön yhdenmukaista-

miseksi sekä valvonnan järjestämiseksi kaupanvahvistajien määräykset tulisi kuitenkin tarkistaa 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.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskevaa sääntelyä ehdotetaan selkeytettäväksi siten, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskevat laintasoiset säännökset sijoitetaan maakaaren 7 lukuun ja KTJ-lakiin. Tarpeettomaksi muuttuva lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettu laki ehdotetaan kumottavaksi.

Maanvuokralakiin tehtäisiin kirjaamisasioiden siirron edellyttämät tarkistukset. Sääntelyä tarkistettaisiin siten, että jatkossa tontinvuokrasopimus rekisteröitäisiin kirjaamalla siihen perustuva tontinvuokraoikeus.

Kirjaamisasioiden siirtäminen edellyttäisi lisäksi teknisiä tarkistuksia useisiin eri lakeihin.

4 Esityksen vaikutukset

4.1 Taloudelliset vaikutukset

Esityksen vaikutukset valtion talousarvioon otetaan huomioon valtion vuoden 2010 talousarvioesityksessä.

Kirjaamistehtävistä on arvioitu aiheutuvan Maanmittauslaitokselle vuonna 2010 menoja 11,6 milj. euroa ja hakemusmaksujen tuloja 11,0 milj. euroa, jotka nettobudjetoidaan maanmittauslaitoksen toimintamenomomentille 30.70.01. Siirron nettovaikutus maa- ja metsätalousministeriön pääluokkaan on 0,6 milj. euroa. Vuonna 2008 kertyi tuloja 12,6 milj. euroa. Taloudellisen taantumana vuoksi hakemusmaksujen tulojen arvioidaan laskevan noin 11,0 milj. euroon vuonna 2010.

Menoista on palkkausmenoja 8,7 milj. euroa, toimitilamenoja 0,8 milj. euroa ja tietojärjestelmä- ja muita menoja 2,1 milj. euroa.

Oikeusministeriön hallinnonalalla kirjaamisasioiden arvioidut menot ovat 10,3 milj. euroa. Kirjaamisasioiden siirron nettovaikutus valtion talousarviossa muiden tuomioistuimien toimintamenomomentille 25.10.03 on

7,7 milj. euroa. Siirron yhteydessä kyseiseltä momentilta poistuvat nettoutetut kiinteistö-tietojärjestelmän tietopalvelutulot noin 1,7 milj. euroa. Lisäksi arvioidut 0,9 milj. euron toimitilamenot jäävät rasittamaan toimintamenomomenttia. Toimitiloista ja Kansallisarkistolle maksettavista kirjaamisasioiden asiakirjojen säilytysmaksuista ei ole mahdollista vapautua lyhyellä aikavälillä.

Hakemusmaksujen tulot siirtyisivät momentilta 12.25.10 Maanmittauslaitoksen toimintamenomomentille 30.70.01.

Vuonna 2010 Maanmittauslaitoksen menot kirjaamistehtävistä ovat noin 1,3 milj. euroa suuremmat kuin oikeusministeriön hallinnonalan laskennalliset menot. Erotus sisältää välttämättömiä kertaluontoisia koulutus- ym. menoja noin 0,2 milj. euroa, lakimiesten ja tukipalveluhenkilöstön palkkausmenoja 0,8 milj. ja 0,2 milj. euroa toiminnan erilaisesta organisoinnista, teknisestä ympäristöstä ja toimintatavasta aiheutuvia menoja. Käräjäoikeuksissa kirjaamistehtävien lakimiestyö on ollut pääosin lakimiesharjoittelijoiden, eli notaarien varassa. Koska Maanmittauslaitoksessa ei ole vastaavaa harjoittelujärjestelmää, joudutaan palkkaamaan lakimiehiä, joiden palkkausmenot ovat noin 0,5 milj. euroa suuremmat kuin käräjäoikeuksissa aiheutuu lakimieshenkilöistä.

Momentille 25.10.03 on nettoutettu kiinteistötietojärjestelmän tietopalvelutuloja noin 1,7 milj. euroa. Nämä tulot poistuvat em. momentilta, mutta eivät siirry Maanmittauslaitokselle, koska niillä ei jatkossa kateta kirjaamistehtävien kustannuksia. Maa- ja metsätalousministeriön 1.1.2010 voimaantulevassa asetuksessa tullaan säätämään kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain (453/2002) mukaisesti, minkä osuuden tietopalvelutuloista Maanmittauslaitos saa kiinteistötietojärjestelmän hallinnosta, ylläpitämisestä, tietopalvelusta ja kehittämisestä aiheutuvien kustannusten kattamiseksi. Asetuksessa säädetään myös kiinteistötietojärjestelmän muista toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta tietopalvelutuloista järjestelmän ylläpitäjäviranomaisille, Maanmittauslaitokselle ja kiinteistörekisteriä ylläpitäville kunnille.

Maa- ja metsätalousministeriö asettaa toiminnalle kannattavuustavoitteet maksuperus-

telain edellyttämällä tavalla. Toiminnan kustannusvastaavuudesta ja sen tarkistamisesta on jatkossa saatavissa hinnoittelun pohjaksi tarkat tiedot Maanmittauslaitoksen kustannuslaskennan kautta. Vuosi 2010 on ensimmäinen kokonainen vuosi, jonka perusteella hinnoittelu voidaan tarkistaa.

Maanmittauslaitoksen arvioima henkilötyövuosimäärä on siirtovaiheessa kahdeksan henkilötyövuotta korkeampi kuin arvioitu vähennys oikeusministeriön hallinnonalalla. Tämä ei kuitenkaan nosta valtion henkilötyövuosien määrää pysyvästi, koska tilapäinen lisäys hoidetaan Maanmittauslaitoksen henkilötyövuosikehyksen puitteissa.

Siirtymävaiheessa Maanmittauslaitos tarvitsee toiminnan häiriöttömän sujumisen edellyttämät henkilöstö- ja muut resurssit. Maanmittauslaitokseen siirretään ja rekrytoidaan vain toiminnan turvaamisen kannalta välttämätön henkilöstö. Siirtymävaiheessa on käytössä vanha kiinteistötietojärjestelmän kirjaamisosa, jonka uudistaminen on aloitettu. Sen käyttöönotto ajoittuu vuodelle 2012, minkä jälkeen on saavutettavissa noin 50 henkilötyövuoden tuottavuushyödyt, jotka on sisällytetty Maanmittauslaitoksen henkilötyövuosikehykseen.

Kirjaamistehtävien siirto Maanmittauslaitokseen lisää ostopalveluiden käyttöä, koska mm. nykyinen kiinteistötietojärjestelmän kirjaamisosa ylläpidetään ostopalveluna. Kirjaamistehtävien siirtyminen Maanmittauslaitokseen on otettu huomioon Maanmittauslaitoksen siirtyessä vuonna 2009 henkilöstöhallinnon palveluiden osalta Valtiokonttorin palvelukeskuksen käyttöön.

Maanmittauslaitoksen taloushallinnon ja IT-palveluiden ostaminen palvelukeskuksilta tapahtuu 2010-luvun alussa erillisen suunnitelman mukaisesti. Kirjaamistehtävien siirto merkitsee edellä mainittujen palvelujen ostovolymin kasvua.

Maanmittauslaitoksessa on arvioitu kirjaamistehtävien siirrosta aiheutuviksi kertaluontoisten menojen määräksi vuonna 2009 noin 2,0 miljoonaa euroa. Maanmittauslaitoksen vuoden 2009 menot voidaan hoitaa nykyisen valtion talousarvion rajoissa.

4.2 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Vuonna 2009 kirjaamisasioita käsitellään 51 käräjäoikeudessa. Vuoden 2010 alusta käräjäoikeuksia on 27, joille jää viisi pysyvää sivukansliaa. Uudistuksen johdosta käräjäoikeudet voivat keskittyä perustehtäväänsä, eli tuomitsemistoimintaan.

Maanmittaustoimistoja on 13 ja toimipisteitä on yhteensä 35. Maanmittauslaitoksen tehtävien edellyttämien maastotöiden luonteen vuoksi toimipisteverkko tulee todennäköisesti säilymään nykyisen laajuisena.

Muutoksesta aiheutuu maanmittauslaitokselle 216 henkilötyövuoden tarve. Käräjäoikeuksista siirtyy maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalle kaikkiaan 208 henkilötyövuotta. Osalla siirtyvästä henkilökunnasta myös työssäkäyntipaikkakunta tulee muuttamaan. Käräjäoikeusverkoston uudistaminen olisi toisaalta johtanut joka tapauksessa henkilökunnan kannalta merkittäviin muutoksiin eikä kirjaamisasioiden siirron vaikutuksia henkilöstön asemaan voida siten arvioida vain vertaamalla muutosta nykytilanteeseen.

Vaikutukset kuntien toimintaan

Kunnat ovat kiinteistörekisterin sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin keskeisiä käyttäjiä ja tiedon tuottajia. Kunta voi asemakaava-alueiden osalta päättää, että se ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisestä. Kunta voi halutessaan myös luopua kiinteistörekisterin pitämisestä. Kuntarakenneuudistus ja sen keskeiset tavoitteet palvelutuotannon tehostamisesta ovat lisänneet kuntien kiinnostusta hoitaa kiinteistörekisterin pitämistä seudullisena yhteistyönä. Yhtenäinen valtakunnallinen kiinteistörekisteri ja sen ylläpitojärjestelmä mahdollistavat joustavat muutokset kiinteistörekisterin pitovastuita järjestellessä. Kirjaamisasioiden siirto käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle ei lähtökohtaisesti vaikuta kuntien asemaan kiinteistötietojärjestelmän ylläpitäjinä ja käyttäjinä.

Kansalaisten asema viranomaisissa

Valtaosa kirjaamisasioista hoidetaan nykyisin käräjäoikeuteen kirjeitse toimitettujen

asiakirjojen perusteella. Kuitenkin kärjäoikeuksissa asioidaan edelleen myös paljon henkilökohtaisesti, kun halutaan selvittää kirjaamisasioihin liittyviä kysymyksiä tai varmistaa asiakirjojen saapuminen perille. Kyselyiden perusteella vajaa kolmannes hakemuksista tuodaan henkilökohtaisesti kärjäoikeuksiin. Kansalaisten kannalta on tällöin keskeistä, että palvelut ovat saatavissa mahdollisimman lähellä ja yhdestä paikasta. Palveluiden tavoitettavuus on tarkoitus turvata uudistuksen jälkeenkin.

Maanmittauslaitoksen palvelut ovat saatavilla molemmilla kotimaisilla kielillä jo nyt. Kirjaamisasioiden käsittelyssä turvataan ruotsinkielisten palveluiden saatavuus myös uudistuksen jälkeen.

4.3 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Kirjaamisasioiden siirrolla kärjäoikeuksilta maanmittauslaitokseen on välillisesti merkittäviä vaikutuksia tietoyhteiskunnan kehittämisessä. Siirron seurauksena vastuu kiinteistötietojärjestelmään kuuluvasta kiinteistörekisteristä ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä niiden teknisestä kehittämisestä siirtyy yhdelle toimijalle.

Suomessa on luotu viime vuosina useilla lainsäädäntöuudistuksilla edellytyksiä sähköisten asiointien yleistämiseksi. Nykyinen kiinteistökauppa, kirjaamisjärjestelmää ja kiinteistöpannioikeutta koskeva lainsäädäntö ei kuitenkaan mahdollista tietoyhteiskunnan sähköisten asiointijärjestelmien täysimääräistä hyödyntämistä. Asiaa oikeusministeriön toimeksiannosta selvittänyt toimikunta valmisteli lakiehdotuksen sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevaksi lainsäädännöksi (KM 2006:1).

Mietinnössä esitetyn arvion mukaan sähköisen kiinteistönvaihdon osalta tavoitteena on, että järjestelmän käyttöön ottamisen jälkeen viiden vuoden kuluessa noin kolmannes ja kymmenen vuoden kuluessa puolet kaupoista tehtäisiin sähköisesti. Tällä olisi merkittävä vaikutus viranomaisten toimintaan ja kiinteistön kaupan osapuolille aiheutuviin kustannuksiin. Panttikirjojen osalta siirtyminen kirjallisista sähköisiin asiakirjoihin tapahtuisi todennäköisesti huomattavasti nopeammin ja kattavammin.

Kirjaamisasioiden siirto ja sen myötä maanmittauslaitokselle siirtyvä kokonaisvaltainen vastuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä antaisi nykyistä paremmat mahdollisuudet ryhtyä toteuttamaan kiinteistön kauppaa, panttaukseen ja kirjaamisen menettelyyn liittyviä sähköisiä asiointijärjestelmiä.

Kirjaamisasioiden siirrolla ei ole vaikutusta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattujen tietojen luotettavuuteen eikä palveluiden saatavuuteen.

5 Asian valmistelu

5.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Kärjäoikeusverkoston kehittäminen

Kirjaamisasioiden siirtoa kärjäoikeuksista maanmittauslaitokselle on tarkasteltu useissa tuomioistuinlaitoksen kehittämistä ja kirjaamisen menettelyä koskeneissa selvityksissä erityisesti vuoden 1993 kärjäoikeuslain jälkeen. Näistä tärkeimpinä voidaan mainita siirtoa selvittäneen oikeusministeriön työryhmän mietintö 31.8.1994, oikeusministeriön Tuomioistuimet 2000-luvulle - perusselvitys 3.3.1998, tuomioistuinlaitoksen kehittämiskomitean mietintö (KM 2003:3), selvitys sähköisestä kiinteistönvaihdonnasta (KM 2006:1) sekä summaaristen asioiden kehittämistä selvittäneen työryhmän mietintö (OM 2006:15).

Oikeusministeriön asettama työryhmä kärjäoikeusverkoston kehittämiseksi ehdotti 29.10.2007 päivätyssä mietinnössä (OM 2007:12) kärjäoikeusverkoston uudistamista maakuntapohjaiseksi. Kärjäoikeuslaitoksen uudelleenjärjestelyn myötä kärjäoikeuksien määrä tulee vähenemään 27:ään nykyisestä 54 kärjäoikeudesta. Uudistus tulee voimaan 1.1.2010.

Kirjaamisasioiden siirto

Oikeusministeriö asetti 14.6.2006 työryhmän selvittämään maakaaren 5 luvun 1 §:n mukaisten kirjaamisasioiden kehittämistä. Työryhmä tarkasteli kirjaamisen kehittämismahdollisuuksia yhtäältä tuomioistuinlaitoksen tai oikeushallinnon piirissä ja toisaalta osana maanmittauslaitoksen toimintaa usei-

den vaihtoehtoisten mallien muodossa. Työryhmä selvitti näiden vaihtoehtojen puolesta ja vastaan puhuvia perusteita samoin kuin mahdollisen kirjaamistehtävien siirron vaikutuksia. Työryhmä luovutti mietintönsä 16.4.2007 (OM 2007:2) todeten päätöksen kirjaamisasioiden siirrosta olevan ensisijaisesti resurssien ohjaamista koskeva poliittinen ratkaisu.

Matti Vanhasen toisen hallituksen hallitusohjelmassa 15.4.2007 todetaan, että kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmä uudistetaan ja kirjaamisasiat siirretään maanmittauslaitokselle. Maa- ja metsätalousministeriö asetti 8.6.2007 yhdessä oikeusministeriön kanssa ohjausryhmän koordinoimaan kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtoa maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitoksen asettamassa projektissa valmistui 15.10.2007 kirjaamisasioiden siirtosuunnitelma. Tästä saatujen lausuntojen perusteella maanmittauslaitos asetti 20.12.2007 projektin ja sille osaprojektit toteuttamaan kirjaamisasioiden siirtoa.

5.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Lainsäädännön osaprojektin luonnos kirjaamisasioiden siirtoon liittyväksi hallituksen esitykseksi valmistui kesäkuussa 2008 ja se lähetettiin laajalle lausuntokierrokselle. Lausunnona pyydettiin kiinnittämään huomiota erityisesti kaupanvahvistajia koskevaan lakiehdotukseen ja yhteiskiinnitystä koskeviin siirtymäsäännöksiin. Lausunnon antoivat ulkoasiainministeriö, sisäasiainministeriö, valtiovarainministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, ympäristöministeriö, Arkistolaitos, kolme hovioikeutta, korkein oikeus, 24 käräjäoikeutta, maanmittauslaitos, Oikeushallinnon tietotekniikkakeskus, Oikeusrekisterikeskus, Tietosuojavaltuutettu, Finanssialan Keskusliitto, Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta, Joensuun yliopisto/Oikeustieteet, Lapin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry, Kiinteistötietojärjestelmän neuvottelukunta, Perusrekisteriasiain neuvottelukunta, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK, Maanmittauslaitoksen akavalaisten yhteistyöryhmä JUKO ry, Maanmittauslaitoksen tekniset MATE ry, Maanomistajain

liitto, Oikeushallinnon henkilökunta OHK ry, Oikeushallinnon toimihenkilöt JHL ry, Suomen Kiinteistöliitto, Kiinteistöalan Keskusliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Suomen Tuomariliitto ry ja Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC.

Lausunnonantajat ovat kannattaneet ehdotettuja säännöksiä. Lausunnoissa on kiinnitetty huomiota siihen, että uudistuksen yhteydessä on huolehdittava kirjaamisasioiden ratkaisemisen edellyttämien resurssien ja asiantuntemuksen saamisesta maanmittauslaitoksen käyttöön. Lisäksi lausunnoissa on kiinnitetty huomiota siirtyvän henkilöstön asemaan. Näihin kysymyksiin on kiinnitetty huomiota valmistelussa, jossa keskeisenä lähtökohtana on ollut, että uudistus ei saa heikentää kirjaamisasioiden ratkaisutoiminnan laatua ja kirjaamispalveluiden saatavuutta.

Lausunnoissa on myös nostettu esille eräitä kirjaamislainsäädännössä havaittuja epäkohtia ja esitetty niitä koskevia säännöksiä tarkistettavaksi. Kirjaamisasioiden siirtoa koskevista muutosehdotuksista erillään oleviin epäkohtiin ei säännösehdoitusten viimeistelyn aikana ole kuitenkaan voitu puuttua.

Eräissä lausunnoissa on ehdotettu täsmennettäväksi säännöksiä, jotka koskevat toimivallan jakoa kirjaamislakimiehen ja kansliahenkilökuntaan kuuluvan virkamiehen välillä kirjaamisasioissa. Ehdotetut säännökset vastaavat asiallisesti nykyisiä säännöksiä ja niitä koskevaa vakiintunutta käytäntöä, johon ei maakaaren soveltamiskäytännöstä saatujen kokemusten perusteella ole liittynyt ongelmia.

Lausunnoissa on esitetty myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskevien säännösten tarkistamista. Jatkovalmistelussa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin talletettavia ja sieltä luovutettavia tietoja koskevia säännöksiä on täsmennetty ottaen huomioon lausunnoissa esitetyt, tietosuojaa koskevat huomautukset.

Lausunnoissa on kiinnitetty huomiota kaupanvahvistajien päiväkirjoja koskevien säännösten puutteellisuuteen. Säännöksiä on jatkovalmistelussa täsmennetty siten, että lausunnoissa esiinnostetut epäkohdat on pyritty ottamaan huomioon. Säännösten sisältöä on tarkoitettu täsmentämään valtioneuvoston asetuksella annettavilla säännöksillä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Maakaari

2 luku Kiinteistön kauppa

6 §. *Kaupanhahvistaja*. Kaupanhahvistajista ehdotetaan säädettäväksi erillinen laki, johon sijoitettaisiin kaupanhahvistajia koskevat laintasoiset säännökset. Pykälän 2 ja 3 momentin säännökset ehdotetaan siirrettäväksi mainittuun lakiin ja pykälän 1 momentti muutettavaksi viittaussäännökseksi tähän lakiin.

5 luku Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset

2 §. *Kirjaamisviranomaisen*. Pykälän 1 momentin mukaan kirjaamisviranomaisen olisi se maanmittaustoimisto, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. Maanmittaustoimistojen toimialueista säädettäisiin maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. Maanmittaustoimistojen toimialueiden kirjaamisasioissa tulisi mahdollisuuksien mukaan noudattaa käräjäoikeuksien toimialueita. Toimialueiden vastaavuutta kiinteistötoimitus- ja kirjaamisasioissa puoltaisi ratkaisun selkeys kansalaisten ja viranomaisten näkökulmasta. Lisäksi järjestely vähentää maanmittaustoimistojen välisen ilmoitusliikenteen määrää.

Jos eri toimialueiden välillä esiintyy kausiluonteisesti merkittäviä eroja työtaakan suhteen, maanmittauslaitoksen keskushallinto voisi tasoittaa näitä määräämällä maanmittaustoimiston kirjaamisasioita ratkaisevan henkilöstön ratkaisemaan osan toisen maanmittaustoimiston toimialueeseen kuuluvia kirjaamisasioita. Järjestely ei vaikuttaisi toimialueiden rajoihin. Järjestelyt olisivat maanmittauslaitoksen sisäisiä, eivätkä ne vaikuttaisi asianosaisten asiointiin kirjaamisviranomaisessa.

Toimivalta kirjaamisasioissa kuuluisi pykälän 2 momentin mukaan maanmittaustoimiston palveluksessa olevalle kirjaamislakimiehelle ja maanmittaustoimiston henkilökuntaan kuuluvalla, joka on määrätty ratkaisemaan kirjaamisasioita (jäljempänä kirjaamis-

sihteeri). Kirjaamisasian ratkaiseminen edellyttää itsenäistä ja riippumatonta päätösvaltaa kiinteistötoimituksessa tapahtuvan päätöksenteon tavoin. Kun otetaan lisäksi huomioon kirjaamisasioita koskevat vastuukysymykset, tulisi kirjaamislakimiehen ja kirjaamissihteerin tehtäviä hoitavien olla virkasuhteessa maanmittaustoimistoon.

Yleistoimivalta kirjaamisasioissa olisi kirjaamislakimiehellä. Valtaosa kirjaamisasioista on sellaisia, että niiden ratkaiseminen ei edellytä lakimieskoulutusta. Näiden asioiden ratkaiseminen tulisi järjestää nykyisenkaltaisesti. Pykälässä ehdotetaan sen vuoksi säädettäväksi, että muun kuin laajan, tulkinnanvaraisen tai muutoin vaikean kirjaamisasian voisi ratkaista kirjaamissihteeri. Kirjaamissihteerin määräyksen antamisesta ja kirjaamissihteeriltä edellytettävistä pätevyysvaatimuksista säädettäisiin maanmittauslaitoksesta annetussa laissa.

Kirjaamissihteerin ratkaistavaksi osoitettu kirjaamisasia saattaa käsittelyn aikana osoittautua laajaksi, tulkinnanvaraiseksi tai muutoin vaikeaksi ratkaista. Kirjaamissihteerin ei tulisi ratkaista tällaista asiaa, vaan asia tulisi siirtää kirjaamislakimiehen ratkaistavaksi. Asian siirtämisestä kirjaamislakimiehen ratkaistavaksi päättäisi kirjaamissihteeri. Kirjaamislakimies voisi myös harkintansa perusteella ottaa kirjaamissihteeriltä yksittäisen asian ratkaistavakseen.

Tilanteiden vaihtelevuuden vuoksi toimivallan jaosta kirjaamislakimiehen ja kirjaamissihteerin välillä ei ole mahdollista säätää laissa yksityiskohtaisesti. Nykyisessä järjestelmässä lakimiehet ovat tyypillisesti ratkaisevat asioita, joissa hakemus hylätään, lainhuotohakemuksen johdosta annetaan kuulutus, asianosainen velvoitetaan hakemaan lainhuotoa tai esittämään asiakirja viranomaiselle sakon uhalla, hakemus jätetään leppämään oikeudenkäyntiä koskevan osoituksen vuoksi tai hakemus ratkaistaan muun asiaan osallisen tahdon vastaisesti. Yksittäisiä hankalia asioita voi kuitenkin olla kaiken tyyppisissä asiaryhmissä, minkä vuoksi asian siirtäminen on ratkaistava aina tapauskohtaisesti.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin kirjaamislakimiehen pätevyysvaatimuksista. Yksittäiset kirjaamisasiat saattavat olla varsin laajoja ja oikeudellisesti hyvinkin monimutkaisia. Sen vuoksi kirjaamislakimiehen tulisi olla oikeustieteen maisterin tai vastaavan aikaisemman tutkinnon suorittanut henkilö. Laissa ei asetettaisi lisävaatimuksia esimerkiksi tuomioistuinharjoittelun suorittamisen suhteen. Vaikeiden kirjaamisasioiden ratkaiseminen edellyttää yleisen siviilioikeuden, esineoikeuden, perhe- ja perintöoikeuden, yhtiöoikeuden sekä ulosottoa ja muuta täytäntöönpanoa koskevan lainsäädännön hyvää tuntemusta. Virkaan nimitettävien lakimiesten tulisi olla näihin oikeudenaloihin perehtyneitä.

6 luku Kirjaamishakemus ja sen käsittely

1 §. Hakemus. Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi tekninen tarkistus.

6 §. Kuuleminen. Pykälän 1 momentissa säädetään kirjaamisasian ratkaisemiseksi tarpeellisen kirjallisen lausuman antamisesta tai suullisen kuulemisen toimittamisesta. Momenttiin ehdotetaan tehtäväksi kirjaamisasioista vastaavan viranomaisen vaihdoksesta johtuva tekninen tarkistus.

10 §. Päätöksen tiedoksi. Pykälään sisällytettäisiin kirjaamisasiassa tehdyn päätöksen tiedoksi antamista koskevat säännökset. Pykälän otsikko ehdotetaan muutettavaksi kuvaamaan paremmin säännöksen sisältöä.

Pykälän 1 momentin mukaan kirjaamisasiassa annettua päätöstä ei olisi tarpeen antaa tiedoksi, jos asia on ratkaistu hakemuksen mukaisesti eikä muu asiaan osallinen ole sitä vastustanut. Säännös muodostaisi poikkeuksen hallintolain (434/2003) 54 §:stä, jonka mukaan viranomaisen annettava tekemänsä päätös tiedoksi hakijalle ja muulle tiedossa olevalle, jolla on oikeus hakea siihen oikeaisua tai muutosta valittamalla. Tällaisessa tilanteessa hakijalla ja muulla asiaan osallisella ei kuitenkaan ole oikeussuojan tarvetta, minkä vuoksi voimassaolevan sääntelyn mukainen oikeustila ehdotetaan pysytettäväksi.

Jos kirjaamisasia ratkaistaisiin hakemuksen tai muun asiaan osallisen esittämien vaatimusten vastaisesti, olisi päätös annettava pykälän 2 momentissa säädetyllä tavalla. Voi-

massaolevan säännöksen mukaan hakijalle on viipymättä ilmoitettava päätöksen tekemispäivä, jos hakija ei ole saapuvilla käsittelyn päättyessä tai päätöstä ei toimiteta hänelle postitse. Menettely ehdotetaan jatkossa järjestettäväksi siten, että päätös on annettava hakijalle tiedoksi noudattaen mitä hallintolaissa säädetään tiedoksiannosta. Sama koskee muuta asiaan osallista, jota on kuultu asiaa käsiteltäessä, jollei hakemusta ratkaista hänen esittämiensä vaatimusten mukaisesti. Tilanteesta riippuen asia voitaisiin antaa eri tavoin tiedoksi joko tavallisena tiedoksiannona (hallintolain 59 §), todisteellisena tiedoksiannona (hallintolain 60 §) tai sijaistiedoksiannona (hallintolain 61 §).

14 §. Täydentävät säännökset. Pykälän 1 momentin nykyisen viittaussäännöksen mukaan kirjaamisasian käsittelyssä noudatetaan soveltuvin osin oikeudenkäymiskaaren riitaasiain käsittelyä koskevia säännöksiä. Oikeudenkäymiskaaren säännöksiä ei voida soveltaa maanmittaustoimistossa tapahtuvassa hallintomenettelyssä, vaan asiassa tulee soveltaa hallintolain vastaavia säännöksiä. Uudistuksen yhteydessä on ollut tarkoituksena pysyttää kirjaamisasioiden ratkaisemisen asiallinen ja menettelyllinen sääntelyperusta mahdollisimman vähäisin muutoksin.

Oikeudenkäymiskaaresta yleisimmin sovellettavaksi tulevat säännökset asianosaisen puhevallan käyttämisestä (OK 12 luvun 1-5 §), asianosaisen läsnäolosta (OK 12 luvun 6-8 §), oikeudenkäyntiasiamiehestä (OK 15 luku) ja tiedoksiannosta (OK 11 luku). Jatkossa vajaavaltaisen puhevallan käyttämisestä säädettäisiin hallintolain 14 ja 15 §:ssä, asianosaisen määräämisestä saapumaan paikalle henkilökohtaisesti hallintolain 12 §:ssä, asiamiehen ja avustajan käyttämisestä hallintolain 3 luvussa ja tiedoksiannosta hallintolain 9-10 luvuissa.

Hallintolain säännökset ovat oikeudenkäymiskaaren säännöksiin nähden yleisemmin muotoiltuja ja ne jättävät viranomaiselle eräiltä osin enemmän harkintavaraa. Kirjaamisasioissa sovellettavaksi tulevat hallintolain säännökset sisältävät lähtökohtaisesti vastaavat oikeussuojamekanismit kuin kirjaamisasioissa sovellettavat oikeudenkäymiskaaren säännökset, mutta oikeudenkäymiskaaren ja hallintolain säännökset poik-

keavat toisistaan eräiden yksityiskohtien osalta.

Asianosainen voidaan oikeudenkäymiskaaren ja hallintolain säännösten nojalla määrätä saapumaan henkilökohtaisesti paikalle. Vaatimusta voidaan tarvittaessa tehostaa sakon uhalla. Asiamiehen ja avustajan käyttäminen on mahdollista molemmissa järjestelmissä. Vajaavaltaisen puhevaltaa ja edunvalvojan oikeutta käyttäviä puhevaltaa koskevat säännökset oikeudenkäymiskaaressa ja hallintolaissa vastaavat asiallisesti toisiaan. Eräissä tilanteissa hallintolain säännökset asettavat pidemmälle meneviä kuulemisvelvoitteita vajaavaltaisen suojaksi. Päätöksen tiedoksi antamista koskevat menettelyt vastaavat toisiaan ja päätös voidaan hallintolain mukaan antaa tarvittaessa tiedoksi myös haastetiedoksiantona.

Pykälän 3 momentissa säädetään kirjaamisasian asiakirjojen julkisuudesta. Nykyisen 3 momentin mukaan kirjaamisasian käsittelyn julkisuudesta ja asiakirjojen julkisuudesta on voimassa mitä oikeudenkäynnin julkisuudesta yleisissä tuomioistuimissa annettussa laissa (370/2007) säädetään. Tuomioistuimissa noudatetaan lisäksi, mikäli mainitusta laista ei muuta johdu, mitä viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettussa laissa (621/1999) säädetään.

Jatkossa asiakirjojen julkisuuteen sovellettaisiin viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain säännöksiä. Kun muutoksenhakuomioistuimena toimiva maa-oikeus soveltaisi valitusasian käsittelyssä oikeudenkäynnin julkisuudesta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain säännöksiä, seuraisi tästä se, että tietojen salassapitovelvollisuus saattaisi vaihdella riippuen siitä, onko kyse asian käsittelystä viranomaisessa vai tuomioistuimessa.

Oikeudenkäynnin julkisuudesta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain 9 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan arkaluonteisia tietoja henkilön yksityiselämästä sisältävä oikeudenkäyntiasiakirja on pidettävä salassa. Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 24 §:n 1 momentin 23 kohdan mukaan salassa pidettäviä ovat esimerkiksi asiakirjat, jotka sisältävät tietoja henkilön vuosituloista tai kokonaisvarallisuudesta taikka tuen tai etuuden perusteena olevista tuloista ja

varallisuudesta taikka jotka muutoin kuvaavat hänen taloudellista asemaansa. Näillä perusteilla esimerkiksi perukirjat ja ositusasiakirjat olisivat kirjaamisviranomaisvaiheessa salassa pidettäviä, mutta julkisia muutoksenhakuvaiheessa.

Pykälän 2 momentissa säädetään kirjaamisasiassa muun kuin hakijana kuullun oikeudesta saada korvausta valtion varoista hänelle aiheutuneista kustannuksista. Kirjaamisasioissa voi edelleen olla tarvetta kuulla asian ratkaisemiseksi muita kuin hakijaa ja heillä tulisi olla oikeus saada korvausta heille aiheutuneista kustannuksista. Pykälän 2 momentti ehdotetaan säilytettäväksi nykyisellään.

Nykyisen maakaaren viittaussäännöksen perusteella kirjaamisasiassa saattavat sovellettavaksi tulla myös oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevat oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännökset. Hallintolain 64 §:n 1 momentin mukaan osapuolet vastaavat hallintoasiassa itse omista kuluistaan. Suurin osa kirjaamisasioista on luonteeltaan sellaisia, joissa sovinto ei ole sallittu. Tällaisissa asioissa osapuolet vastaavat oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 2 §:n mukaan pääsääntöisesti itse kuluistaan, eli tämäntyyppisten asioiden osalta oikeustilassa ei tapahtuisi olennaista muutosta. Osa kirjaamisasioista on kuitenkin katsottavissa sellaisiksi, joissa sovinto on sallittu. Tällaisessa tilanteessa asian- sa hävinnyttä osapuolta ei voitaisi velvoittaa korvaamaan toiselle osapuolelle aiheutuneita kustannuksia. Tällaiset tilanteet ovat käytännössä harvinaisia.

7 luku Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Maakaaren 7 luvussa säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista, tietojen luovuttamisesta sekä rekisterin yleisestä julkisuusvaikutuksesta. Myös kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luovuttamisesta ja luovutusedellytyksistä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa laissa säädetään siitä, mistä muista viranomaisten ylläpitämistä rekistereistä luovutetaan tietoja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpitämistä varten. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on

henkilörekisteri, johon sovelletaan henkilötietolain säännöksiä, jollei muuta ole erikseen säädetty.

Perustuslain 10 §:n mukaan jokaisen yksityiselämä on suojattu ja henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla. Henkilötietojen suojan kannalta tärkeinä sääntelykohteina on pidetty rekisteröinnin tavoitetta, rekisteröitävien henkilötietojen sisältöä, niiden sallittuja käyttötarkoituksia, rekisteriin merkittyjen tietojen luovuttamista, tietojen säilytysaikaa sekä rekisteröidyn oikeusturvaa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin rekisterinpitoa koskevien säännösten uudistamisessa kysymys on pikemminkin sääntelytavasta kuin siitä, että rekisterinpitoa tai sen käyttöä olisi tarkoitus muuttaa. Sisällölliset muutokset liittyvät muun lainsäädännön muutosten huomioon ottamiseen.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksesta otettaisiin lakiin nimenomainen säännös. Keskeisenä rekisterin tarkoituksena olisi turvata kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia ja rasituksia koskevan tiedon saatavuus kiinteistöä koskevien oikeustoimien tekemisessä sekä kiinteistöihin liittyvissä viranomais- tai tuomioistuinasioissa. Rekisterin käyttötarkoitus on aikojen kuluessa pysynyt ennallaan.

Rekisterin tietosisältö samoin kuin kirjaamisviranomaisen tietotarpeet määräytyvät maakaaren ja muun lainsäädännön perusteella, jotka määrittävät kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia ja oikeudenhaltijoiden tai näiden edustajien määräämis- ja toimivaltaa. Esityksessä ei ehdoteta muutettavaksi nykyistä sääntelyrakennetta, jossa lain säännösten ohella rekisterin tietosisältöä määritetään erittäin yksityiskohtaisesti ja teknisesti alemmanasteisilla säännöksillä. Tällä on pyritty varmistamaan rekisterinpidon yhtenäisyys eri puolilla maata. Laissa yksilöitäisiin rekisteriin kirjattavien tietojen lajit nykyistä yksityiskohtaisemmin. Tarkempia säännöksiä rekisteriin merkittävistä tiedoista ja rekisterinpidosta voitaisiin antaa valtioneuvoston asetuksella.

Lain tasolla määritettäisiin mahdollisimman täsmällisesti se, minkä laatuista tietoa muista rekistereistä luovutetaan kirjaamisjärjestelmän käyttöön. Samalla laintasoisesti

yksilöitäisiin ne rekisterit, joista kirjaamisviranomaisella on oikeus saada näitä tietoja.

1 §. *Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot.* Pykälässä säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisällöstä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pääsisältönä ovat 1 momentin mukaisesti kirjaamishakemuk- sia, kirjaamisasian käsittelyä ja kirjaamiskaus- kausu- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on, kuten ehdotetussa 1 a §:ssä todetaan, osoittaa ajantasaisesti kaikki ne oikeudet ja rasitukset, joilla on oikeudellista merkitystä sopimusosapuolten ja sivullisten kannalta kiinteistöä koskevassa oikeustoimessa tai muussa päätöksenteossa.

Pykälän 2 momentissa olevaa luetteloa ilmoituksen johdosta tehtävistä kirjauksista ehdotetaan täydennettäväksi. Nykyisessä säännöksessä kiinteistön ulosmittauksen, takavarikon ja kiinteistön omistajan konkurssin ohella säännöksessä mainittaisiin vallintarajoituksia, lakisäateistä panttioikeutta, kirjallisen panttikirjan saajaa, lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistajaa ja kiinteistöä hallinnoivaa viranomaista koskevat tiedot. Esimerkiksi konkurssi- ja yritys- saneerausrekisteristä sähköisesti saatujen tietojen perusteella voitaisiin tehdä vallintarajoitusmerkintä konkurssivelallisen nimissä oleviin kiinteistöihin odottamatta pesänhoitajan ilmoitusta. Tuomioistuinten asiointijärjestelmistä voitaisiin siirtää kiinteistön saantiriitoja tai hypoteekikanteita koskevia tietoja.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä koskevan tyhjentävän luettelon sisällyttäminen lakiin ei kuitenkaan tapausten kirjon vuoksi olisi tarkoituksenmukaista, minkä vuoksi rekisterin tietosisällön laintasoiseen määrittelyyn ehdotetaan sisällytettäväksi yksi muita avoimempi kohta. Säännöksen mukaan rekisteriin olisi merkittävä myös sellaiset tiedot kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, jotka on maakaaren tai muun lain nojalla ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle. Tällaisia ovat esimerkiksi tieto lunastusoikeuden tai kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä. Rekisteriin voitaisiin lisäksi merkitä muitakin kiinteistön vallintaan vaikuttavia tietoja, jotka ovat tarpeellisia rekisterin käyttötarkoituksen vuoksi. Muiden kirjattavien tietojen osalta arviointi tehtäisiin

sen mukaan, ovatko ne tarpeen rekisterin käyttötarkoituksen kannalta.

Pykälän 3 momentin mukaan rekisteriin merkittäisiin oikeudenhaltijan tunniste- ja yhteystiedot ja niitä koskevat muutokset, kuten nimen- tai osoitteenmuutokset. Lisäksi rekisteriin merkittäisiin tieto oikeudenhaltijan kuolinajasta. Näiden tietojen tallettaminen rekisteriin on välttämätöntä rekisterin käyttötarkoitus huomioon ottaen. Rekisterin käyttötarkoitus ei edellytä arkaluontoisten henkilötietojen kirjaamista rekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on henkilörekisteri, johon henkilötietojen käsittelyn osalta yleislakina sovelletaan henkilötietolakia. Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan otettavaksi tätä koskeva lakiviittaus.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uudeksi 4 momentiksi säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjen tietojen säilyttämisestä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot ovat luonteeltaan sellaisia, että ne on säilytettävä pysyvästi. Jos rekisteriin merkittyä tietoa muutetaan, on aikaisempi tieto säilytettävä ja sen käytettävyys varmistettava arkistoimalla tai tietotekniikan mahdollistamalla muulla tavalla.

1 a §. *Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoitus.* Maakaareen ehdotetaan lisättäväksi nimenomainen säännös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksesta. Kirjaamisjärjestelmän ensisijaisena tarkoituksena on luoda edellytykset turvalliselle kiinteistöjen vaihdannalle. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on myös perusrekisteri, joka palvelee erilaisia viranomaisintressejä.

Kirjaamishakemukset, tiedot hakemusten käsittelystä ja kirjaamisasioiden ratkaisut merkitään 1 §:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaaminen vahvistaa kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijan oikeusasemaa ja hänen oikeutensa pysyvyyttä. Kirjattu oikeus saa etusijan suhteessa kirjaamattomaan oikeuteen. Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien keskinäinen etusija määräytyy hakemuksen vireilletulon mukaan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä on lisäksi 3 §:n mukaan niin sanottu julkisuusvaikutus, jonka mukaan rekisteriin merkityn seikan katsotaan tulleen jokaisen tietoon. Sivullisten on siksi voitava saada tietoja rekisteristä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasi- tuksista ovat käytännössä tarpeen kaikissa kiinteistöä koskevissa oikeustoimissa. Oikeustoimen tekemistä varten on varmistettava, että kiinteistön myyjä tai panttaaja on kiinteistön omistaja. Oikeustoimen tekijän oikeusaseman selvittämiseksi tai muun oikeudenhaltijan tavoittamiseksi on välttämätöntä, että rekisterissä on riittävät henkilöiden tunniste- ja yhteystiedot. Rekisteriä tarvitaan myös oikeustoimen tekemisen jälkeen esimerkiksi vakuusvalvontaa varten. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja tarvitaan monissa kiinteistöä koskevissa hankkeissa, kuten maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Tiedon tarvitsijoina voivat olla yksityiset tahot taikka viranomaiset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja käytetään esimerkiksi kiinteistötoimituksissa, rakentamiseen ja ympäristöön liittyvissä lupa-asioissa sekä kiinteistöverotuksessa. Tuomioistuimet saavat rekisteristä riita-asian käsittelyn kannalta tarpeellisia tietoja. Esimerkiksi käsitellessään maksuvaatimusta, johon liittyy kiinteistövuokaus, tuomioistuin tarkistaa kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja sen, onko vastaajana lainhuudon saaja. Rekisteriä hyödynnetään myös kirjaamisasioiden käsittelystä, koska kirjaamisviranomaisen on selvitettävä, estääkö jokin aikaisempi kirjaus haetun kirjauksen tekemisen.

Nimenomainen säännös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksesta on hallintovaliokunnan mietinnön (HaVM 19/2005 vp) mukaan edellytys sille, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin henkilötietoja koskevia säännöksiä voitaisiin tarkistaa. Vaatimus perustuu perustuslain 10 §:n 1 momentin henkilötietojen suojaa koskevaan säännökseen ja henkilötietojen lailla säätämistä koskeviin perustuslakivaliokunnan ja hallintovaliokunnan kannanottoihin.

Pykälän 2 momentissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin rekisterinpitäjäksi säädettäisiin maanmittauslaitos.

1 b §. *Kirjaamisviranomaisen oikeus saada tietoja.* Nykyään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen päivittämisestä ja kirjaamisviranomaisen oikeudesta saada tietoja muista viranomaisten ylläpitämistä rekistereistä säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä an-

netun lain 21 §:n 2 momentissa. Säännös ehdotetaan siirrettäväksi maakaareen, jossa se muodostaa kokonaisuuden rekisterin tietosisältöä, käyttötarkoitusta ja tietojen luovuttamista koskevien säännösten kanssa. Ehdotus ei sisällä merkittäviä asiallisia muutoksia aikaisempaan sääntelyyn nähden, mutta siinä yksilöitäisiin nykyistä täsmällisemmin ne tiedot, jotka kirjaamisviranomaisella on oikeus saada käyttöönsä kirjaamisasian ratkaisemiseksi ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ylläpitämiseksi. Tietojen käyttöön saamista koskeva säännös ei kuitenkaan oikeuta näiden tietojen tallettamiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, josta säädetään luvun 1 §:ssä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin niistä tiedoista, jotka kirjaamisviranomaisella on oikeus saada käyttöönsä. Näitä olisivat henkilön tai yhteisön tunnistetietojen ja yhteystietojen sekä tiedot, jotka koskevat oikeudenhaltijan toimintakelpoisuutta, toimivaltaa sekä edustamista. Lisäksi kirjaamisviranomaisella olisi oikeus saada tieto oikeudenhaltijan kuolinajasta. Tunnistetietoja ovat oikeudenhaltijan nimi, henkilötunnus tai yhteisötunnus. Yhteystietoja ovat henkilön tai yhteisön osoitetiedon lisäksi tiedot kuolinpesän yhteishenkilöstä. Toimintakelpoisuutta koskevat tiedot liittyvät edunvalvontaan taikka maksukyvyttömyysmenettelyihin. Toimivaltaan ja edustamiseen liittyviä tietoja tarvitaan silloin, kun selvitetään yhteisön puolesta tehtyjen oikeustoimien lainmukaisuutta tai hakemuksen allekirjoittajan oikeutta tehdä hakemus yhteisön nimissä.

Henkilötietojen käsittelyn hyväksyttävyyttä arvioitaisiin rekisterin käyttötarkoitussäännöksen perusteella. Sovellettaviksi tulevat myös henkilötietolain yleiset säännökset henkilötietojen käsittelemisestä. Näin ollen henkilötietoja käsiteltäisiin vain, jos kyseinen henkilö on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun oikeuden haltijaksi tai jos henkilötiedon käsittely on tarpeen kirjattavan oikeuden lainmukaisuuden selvittämistä, kirjauksen tekemistä tai tiedoksi antamista varten.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin niistä rekistereistä, joista kirjaamisviranomaisella olisi oikeus saada 1 momentissa tarkoitettuja tietoja. Näitä rekistereitä olisivat väestötieto-

järjestelmä, holhousasioiden rekisteri, tuomioistuinten asianhallintajärjestelmä, ulosotorekisteri, konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteri, yritys kiinnitysrekisteri, yritys- ja yhteisötietojärjestelmä, kaupparekisteri ja muut yhteisöistä ja säätiöistä pidettävät rekisterit.

2 §. Rekisteristä annettavat tiedot. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoitus huomioon ottaen rekisterin tietosisällön on oltava julkista ja kansalaisilla on oltava mahdollisuus saada rekisteristä tietoja. Pykälän nykyisessä 2 momentissa säädetään siitä, millä edellytyksillä rekisteristä annetaan tietoja sähköisessä muodossa. Säännöksessä käytetään vanhentuneita ilmaisuja ja siinä viitataan kumottuun henkilörekisterilakiin (471/1987).

Ehdotuksen mukaan maanmittauslaitos saisi luovuttaa tietoja rekisteristä viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentin estämättä sähköisessä muodossa hyväksyttävää tarkoitusta varten. Tarkoituksen hyväksyttävyyttä arvioitaisiin rekisterin käyttötarkoituksen perusteella. Tietojen luovuttamisen edellytyksistä säädettäisiin tämän pykälän lisäksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa.

Kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 §:n 3 momentin mukaan maanmittauslaitos saa teknisen käyttöyhteyden avulla luovuttaa tietoja kiinteistötietojärjestelmästä lainkohdassa yksilöidyille viranomaistahoille sekä hakemuksen perusteella muille tahoille. Muulle taholle tieto voidaan antaa, jos se on tarpeen yhdyskuntasuunnittelua, kiinteistövalitusta, luoton myöntämistä ja valvontaa taikka muuta näihin verrattavaa kiinteistöihin liittyvää tarkoitusta varten.

3 §. Kirjauksen julkisuusvaikutus. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan siirrettäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 26 a §:n 2 ja 3 momentteihin sisältyvä säännös, jonka nojalla oikeusministeriö voi päätöksellään pidentää maakaaren 7 luvun 3 §:ssä ja 17 luvun 10 §:ssä tarkoitettuja aikoja, joiden kuluessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnän katsotaan tulleen asianomaisten tietoon.

Ehdotetun säännöksen mukaan maanmittauslaitoksen keskushallinto voi lainhuuto- ja

kiinnitysrekisterin käyttämisessä tapahtuvan häiriön vuoksi päätöksellään pidentää 1 momentissa tarkoitettua aikaa, jonka kuluessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnän katsotaan tulleen asianomaisten tietoon.

6 §. Arkistoitavaksi siirtäminen. Pykälässä säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sisältyvän merkityksensä menettäneen tiedon arkistoinnista eli siirtämisestä niin sanottuun passiivitetietokantaan. Kirjaamisviranomaisen on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen 25 §:n 1 momentin mukaan siirtäessään rekisterimerkinnän arkistoitavaksi tarvittaessa varattava rekisteriin merkitylle oikeudenhaltijalle tilaisuus tulla kuuluksi. Säännös ehdotetaan siirrettäväksi asetukselta tasolle asiayhteyteensä.

7 §. Rekisterinpito. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskevien säännösten maakaaren siirtämisen ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain kumoamisen myötä pykälän viittaussäännös käy tarpeettomaksi. Säännös ehdotetaan kumottavaksi.

8 luku Virheen korjaaminen

4 §. Toimituskirjoihin ja todistuksiin tehtävät merkinnät korjaamisesta. Pykälän 2 momentissa säädetään kirjaamisviranomaisen toimivallasta vaatia virheellinen toimituskirja tai todistus esitettäväksi kirjaamisviranomaiselle korjausta varten sekä tähän vaatimukseen liitettävistä tehosteista. Maanmittauslaitos kirjaamisviranomaisena ei voisi käräjäoikeuden tavoin liittää velvollisuuden laiminlyöntiin uhkaa sakon määräämisestä oikeudenkäymiskaaren säännösten nojalla.

Kirjaamisviranomaisen asettaman määrärahan tehokkaaksi täytäntöön panemiseksi on tarpeen, että kirjaamisviranomaisen voisi tehostaa asettamaansa velvollisuutta. Sen vuoksi momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että kirjaamisviranomaisen voisi tehostaa vaatimustaan toimittamalla asiakirja kirjaamisviranomaiselle asettamalla tämän noudattamisen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakon määräämistä ja maksettavaksi tuomitsemista koskevaan asiaan sovellettaisiin, mitä uhkasakolaissa (1113/1990) säädetään. Uhkasakko voitaisiin tuomita maksettavaksi, jos asiakirjaa ei ole esitetty kirjaamisviranomaiselle ja

uhkasakon asettamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

9 luku Muutoksenhaku kirjaamisasioissa

1 §. Valittaminen. Sääntämisyjärjestystä koskeissa perusteluissa jäljempänä kohdassa 4.2 selostetuista syistä muutoksenhaku maanmittauslaitoksen tehtävään kirjaamisratkaisuun ehdotetaan ohjattavaksi pykälän 1 momentin mukaan maaoikeuteen.

Pykälän 2 momentin mukaan päätökseen, jolla hakemus on siirretty toiselle kirjaamisviranomaiselle, ei saisi hakea erikseen muutosta. Voimassa olevan säännöksen mukaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Ehdotuksen mukaan muutosta hakemuksen siirtämistä koskevaan päätökseen saisi siis hakea pääasiallisesti koskevan valituksen yhteydessä.

Kirjaamisasiassa tehdyn virheen poistaminen ei kuitenkaan aina edellytä varsinaista muutoksenhakua päätökseen. Maakaaren 8 luvun säännökset mahdollistavat varsin laajasti asiavirheen ja teknisen virheen korjaamisen, mikä on vähentänyt tarvetta varsinaiseen muutoksenhakuun.

3 §. Valitusajankohda. Valituksen tekemiselle varattua määräajan pituutta ja alkamisajankohdasta koskeva säännös ehdotetaan pysyttäväksi ennallaan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjen tietojen nauttima julkinen luotettavuus edellyttää, että kirjaamisasiassa annettavan ratkaisun lainvoimaisuus ilmenee yksiselitteisesti rekisteristä.

Hallintolain mukaisen pääsäännön noudattaminen asiassa johtaisi siihen, että määräajan kulumisen ja lainvoimaisuus jouduttaisiin varmistamaan erikseen kaikkien muutoksenhakuun oikeutettujen osalta. Pykälässä ehdotetaan sen vuoksi säädettäväksi, että valitus olisi tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Säännös muodostaisi siten poikkeuksen hallintolainkäyttölain 22 §:stä, jonka mukaan valitusaika alkaa kulua päätöksen tiedoksisaannista.

Nykyiseen säännökseen kirjattu uhka valituskirjelmän toimittamisesta perille säädetyssä ajassa puhevallan menettämisestä poistettaisiin, koska vastaava säännös sisältyy kiinteistömuodostamislain 255 §:ään.

4 §. Kiinteistönmuodostamislain säännösten soveltaminen. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että oikeudenkäymiskaaren säännösten sijasta muutoksenhakuasian käsittelyssä soveltuvin osin kiinteistönmuodostamislain 19, 20 ja 21 luvun säännöksiä.

11 luku Lainhuudatusvelvollisuus

3 §. Lainhuudatusajan alkaminen viranomaisen päätökseen perustuvassa saannossa. Pykälän 2 momentissa säädetään lainhuudatusajan alkamisesta ulosottokaaren säännöksiin perustuvassa omistajanvaihdoksessa. Ulosottokaaren 5 luvun säännösten mukaan kiinteistön realisointi voi tapahtua huutokaupan lisäksi myös ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä. Näissä tilanteissa saannon lainhuudatusaika alkaisi siitä, kun kauppakirja annetaan ostajalle.

5 §. Uhkasakko. Pykälässä säädetään kirjaamisviranomaisen toimivallasta velvoittaa kiinteistön omistaja hakemaan saannolleen lainhuutoa. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että kirjaamisviranomaisen voisi sikon sijasta asettaa päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi uhkasakon.

Uhkasakon määräämistä ja maksettavaksi tuomitsemista koskevaan asiaan sovellettaisiin, mitä uhkasakkolaissa säädetään. Uhkasakko voitaisiin tuomita maksettavaksi, jos lainhuutoa ei ole haettu määräajassa ja uhkasakon asettamista koskeva päätös on saanut lainvoiman.

12 luku Lainhuudatusmenettely

1 §. Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset. Lainhuutohakemuksen yhteydessä hakija on velvollinen esittämään selvityksen edeltäjänsä omistusoikeudesta, mikäli tätä ei ollut merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudon saajaksi. Jos saanto perustuu ulosottokaaren mukaiseen huutokauppaan, ei selvitys edeltäjän omistusoikeudesta ole tarpeen. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan selvitys edeltäjän omistusoikeudesta ei olisi tarpeen myöskään silloin, kun saanto perustuu ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin.

3 §. Kuulutusalainhuuto. Pykälän 2 momentissa säädetään kuulutuslainhuutoon liittyvää asianosaisten kuulemisesta. Nykyisen 3 §:n nojalla sovellettavaksi tulevan oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:n säännösten mukaan tiedoksianto tulee pitää nähtävillä tuomioistuimen kansliassa ja julkaista ilmoitus asiakirjan pääasiallisesta sisällöstä virallisessa lehdessä jonkin kuukauden ensimmäisessä numerossa. Lisäksi tuomioistuin voi julkaista ilmoituksen myös sanomalehdessä.

Kirjaamisviranomaisen vaihdoksesta johtuen lainhuutohakemuksen tiedoksi antamisessa sovellettaisiin oikeudenkäymiskaaren säännösten sijasta jatkossa yleistiedoksiantoa koskeva hallintolain 62 §:ää. Lainhuudon hakemiseksi myönnetyn kuulutuksen nähtävillä asettamisesta on ilmoitettava virallisessa lehdessä ja sen lisäksi viranomaisen ilmoitustaululla tai sellaisessa sanomalehdessä, josta vastaanottajan voidaan otaksua parhaiten saavan tiedon.

Hallintolain 62 §:n säännökset vastaavat pääosin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:n mukaista menettelyä. Hallintolain 62 §:n mukaan ilmoitusta ei oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:n 2 momentin tavoin ole mahdollista jättää eräissä tilanteissa julkaisematta. Lisäksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:n säännökset määräävät ilmoituksen julkaistavaksi tietyssä virallisessa lehdessä. Hallintolaki jättää lehden numeron valinnan viranomaisen ratkaistavaksi. Oikeudenkäymiskaaren säännösten mukaisessa järjestelmässä tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen silloin, kun ilmoitus on julkaistu virallisessa lehdessä, kun taas hallintolain mukaan tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta virallisessa lehdessä.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi tarkistus sen varmistamiseksi, että kyseisen asian riita-asian luonteen ja oikeuspaikan suhteen ei aiheutuisi epäselvyyksiä. Riita-asian oikeuspaikka määräytyisi oikeudenkäymiskaaren 10 luvun säännösten mukaisesti.

6 §. Ilmoitusten toimittaminen. Pykälässä säädetyn, määräälaan myönnettyä lainhuutoa koskevan ilmoitusvelvollisuuden tarkoituksena on ollut lohkomistoimituksen vireille paneminen. Kiinteistönmuodostamislain 22

§:n 2 momentin mukaan lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalaa myönnetystä lainhuudosta saapuu kiinteistörekisterin pitäjälle. Kirjaamisviranomaisen vaihdoksen myötä tarvetta ilmoitusten toimittamisen sääntelyyn lain tasolla ei enää olisi, kun kirjaamisesta ja kiinteistönmuodostamisesta vastaisi sama maanmittaustoimisto. Näiden tilanteiden osalta tiedon välittäminen kirjaamista koskevasta ratkaisusta kiinteistörekisterin pitäjälle voitaisiin jättää maanmittauslaitoksen sisäisen toiminnan järjestelyiden varaan.

Myönnetystä lainhuudosta ilmoittamisesta olisi kuitenkin tarpeen säätää edelleen lain tasolla siltä osin kuin kiinteistörekisterin pitäminen kuuluu maanmittaustoimiston sijasta kunnalle. Pykälää esitetään sen vuoksi muutettavaksi siten, että kirjaamisviranomaisen tulisi toimittaa tieto myönnetystä lainhuudosta ainoastaan kunnan kiinteistöinsinöörille.

13 luku Lainhuudon oikeusvaikutukset

8 §. Menettelyä koskevat säännökset. Valtion edustaminen vahingonkorvaus- ja takautumisasioissa on kiinteä osa kirjaamisasioiden järjestämistä ja niistä aiheutuvien tehtävien hoitamista. Kirjaamisasioiden siirtyessä oikeusministeriöltä maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalle, myös vahingonkorvausta tai takautumisoikeutta koskevan asian käsittely tulisi siirtää maa- ja metsätalousministeriön hallinnonalalle.

Asioiden edellyttämä asiantuntemus, maakaaren 13 luvun 8 §:ssä tarkoitettujen asioiden vähäinen määrä sekä resurssien tehokas hyödyntäminen puoltavat näiden tehtävien osoittamista maanmittauslaitoksen keskushallinnon hoidettavaksi, joka vastaa tällä hetkellä valtion edustamisesta kiinteistörekisteriin merkittyä virheellistä tietoa sekä kiinteistötoimituksessa tapahtunutta virhettä koskevassa asiassa.

16 luku Kiinteistökiinnitys

2 §. Yhteiskiinnitys. Pykälän 1 momentin 2 kohtaan tehtäisiin kirjaamisviranomaisen vaihdoksesta johtuva tekninen tarkistus.

17 luku Panttioikeus kiinteistöön

10 §. Suoja kiinteistön luovutuksessa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 26 a §:n 3 momentin mukaan oikeusministeriö voi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin häiriötilanteissa päätöksellään pidentää maakaaren 7 luvun 3 §:n ja 17 luvun 10 §:ssä tarkoitettuja aikoja, joiden kuluessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä tarkoitettujen merkinnän katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Säännös ehdotetaan siirrettäväksi maakaareen 7 luvun 3 §:n uudeksi 2 momentiksi ja 17 luvun 10 §:ään lisättäväksi uusi 4 momentti viittaussäännökseksi 7 luvun 3 §:n uuteen 2 momenttiin.

21 luku Tarkemmat säännökset ja voimaantulo

1 §. Tarkemmat säännökset. Pykälää ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että tarkempia säännöksiä voitaisiin antaa pykälässä nykyään yksilöityjen asioiden lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista. Lisäksi valtuutussäännöstä täsmennettäisiin siten, että valtuus antaa asetuksella tarkempia säännöksiä kuuluisi valtioneuvostolle.

1.2 Laki kaupanvahvistajista

1 §. Virka-asemaan perustuva kaupanvahvistajan tehtävä. Pykälän 1 momentissa luetteltaisiin ne virka- ja työsuhteet, joiden haltijat ovat kaupanvahvistajia välittömästi lainnojalla. Luettelo vastaisi eräin tarkistuksin nykyisen kaupanvahvistaja-asetuksen (958/1996) 1 §:n luetteloa. Kaupanvahvistajien nimittämistä ja valvontaa koskevien tehtävien siirtyessä käräjäoikeuksilta maanmittaustoimistoille maanmittausjohtaja nimittäisi kaupanvahvistajat ja käyttäisi ylintä valtaa kaupanvahvistajien valvonnan suhteen. Nimittämisasioiden ja valvonnan riippumattomuuden turvaamiseksi esitetään säädettäväksi, että maanmittausjohtaja ei voisi toimia kaupanvahvistajana.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin viraston päällikön toimivallasta määrätä alaisensa virkamies toimimaan kaupanvahvistajana. Tätä määräystä ei tule sekoittaa 2 §:ssä tarkoitettuun hakemuksen perusteella annetta-

vaan kaupanvahvistajan määräykseen. Laissa ei säädettäisi tarkemmin edellytyksistä, jotka kaupanvahvistajaksi määrättävän virkamiehen tulisi täyttää. Virkamiehen tulee kuitenkin hallita kaupanvahvistajan tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot, joista säädetään 2 §:n 1 momentissa. Maanmittausjohtaja ei kuitenkaan voisi määrätä kirjaamisasioita hoitavaa virkamiestä kaupanvahvistajan tehtäviin.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin virkai- tai työsuhteeseen perustuvan kaupanvahvistajan tehtävän päättymisestä. Virka-asemaan perustuva kaupanvahvistajan tehtävä päättyisi virka- tai työsuhteen päättyessä välittömästi lain nojalla ilman eri määräystä. Lyhytaikaiset virkavapaudet sekä muut perusteet, joiden vuoksi henkilö ei hoida kaupanvahvistajan tehtävän perusteena olevaa virka- tai työsuhdettaan, eivät päättäisi kaupanvahvistajan tehtävää. Henkilö ei kuitenkaan tällöin voisi toimia kaupanvahvistajana.

2 §. *Maanmittaustoimiston määräämä kaupanvahvistaja.* Pykälässä säädettäisiin määräykseen perustuvista kaupanvahvistajista. Kaupanvahvistuksessa on kyse julkisen tehtävän hoitamisesta. Sen vuoksi virka-asemansa perusteella kaupanvahvistustehtäviä hoitavien tulisi lähtökohtaisesti huolehtia kaupanvahvistuksesta. Virkansa puolesta toimivat kaupanvahvistajat ovat kuitenkin sijoittuneet alueellisesti siten, ettei kaupanvahvistajien palveluiden saatavuuden turvaaminen ole yksinomaan tällä tavoin mahdollista. Nykyisten kaupanvahvistajien määräykset jatkuisivat voimaanpanolain 7 §:n nojalla kahden vuoden ajan, minkä jälkeen kaupanvahvistajien olisi haettava uutta määräystä kaupanvahvistajaksi.

Pykälän 1 momentin mukaan muu kuin virka-asemansa perusteella kaupanvahvistajana toimiva voitaisiin hakemuksensa perusteella määrätä toimimaan kaupanvahvistajana. Kaupanvahvistajan määräys oikeuttaisi kaupanvahvistajan vahvistamaan kauppoja nykyiseen tapaan koko Suomen alueella.

Kaupanvahvistajaksi määrättävältä ei edellytettäisi erityistä koulutusta, mutta hänellä tulisi olla riittävä perehtyneisyys tehtävään sekä muut edellytykset tehtävän hoitamiseen. Riittävällä perehtyneisyydellä tarkoitetaan kiinteistön kauppaan liittyvän lainsäädännön

keskeisten lainkohtien, kuten varallisuusoi- keudellisista oikeustoimista annetun lain pä- temättömyysperusteiden sekä kiinteistön kaupan muotovaatimusten, hallintaa. Muut edellytykset viittaavat hakijan sopivuuteen kaupanvahvistajana ja hakijan riittäviin tieto- teknisiin valmiuksiin. Kaupanvahvistajan tehtävän asianmukainen hoitaminen edellyt- tää käytännössä sähköisten viestinvälitysmen- telmien käyttövalmiuksia ja tietoverkoissa tapahtuvaa sähköisen asioinnin mahdollisuut- ta.

Kaupanvahvistajan määräyksen antamista harkittaessa on arvioitava, turvaavatko alu- eella virka-asemansa ja määräyksen perus- teella kaupanvahvistajatehtäviä hoitavat kau- panvahvistajapalveluiden riittävän saatavuuden. Sääntelyn perusteista lähtien ei voida pi- tää hyväksyttävänä määräysten antamista esimerkiksi siten, että alueen kaikilla pan- keilla tai kiinteistöväälitysyriyksillä olisi työsuhteessa kaupanvahvistajan määräyksen saanut henkilö. Määrätyt kaupanvahvistajat toimivat tehtävässään virkavastuulla ja he ovat siten velvolliset toimimaan tehtävässään asianmukaisesti ja tasapuolisesti.

Kaupanvahvistajan määräys olisi voi- massa toistaiseksi. Pykälän 2 momentin mu- kaan kaupanvahvistajan tehtävä päättyy il- man eri määräystä, kun kaupanvahvistaja täyttää 65 vuotta. Säännös vastaisi nykyistä kaupanvahvistaja-asetusta. Kaupanvahvistä- jan tehtävään annettu määräys voitaisiin li- säksi peruuttaa. Määräyksen peruuttaminen tulisi ennen muuta kyseeseen, jos kaupan- vahvistaja laiminlyö hänelle tämän lain mu- kaan kuuluvia tehtäviä tai muutoin osoittau- tuu sopimattomaksi kaupanvahvistajan tehtä- vään. Kaupanvahvistajan määräys voitaisiin peruuttaa myös olosuhteissa tapahtuneen muutoksen johdosta. Tyypillisesti määräyk- sen päättäminen tällä perusteella voisi tulla kyseeseen henkilön muuttaessa pysyvästi asuinpaikkaa tai toimipaikkaansa siten, ettei määräyksellä olisi enää merkitystä kaupan- vahvistajapalveluiden saatavuuden turvaami- sen kannalta. Sen sijaan kaupanvahvistajien tai kiinteistön kauppojen lukumäärissä tapah- tuneet muutokset eivät lähtökohtaisesti antai- si aiheutta määräyksen peruuttamiseen. Mää- rätty kaupanvahvistaja voisi lisäksi halutes- saan muutoinkin luopua tehtävästä.

Kaupanhavvistajan määräämistä ja määräyksen peruuttamista koskeva asia käsiteltäisiin pykälän 3 momentin mukaan maanmittaustoimistossa. Asian ratkaisisi maanmittausjohtaja. Kaupanhavvistajan määräyksen antaminen ja määräyksen peruuttaminen ovat hallintomenettelyä, johon sovellettaisiin hallintolain säännöksiä.

Kaupanhavvistajan määräämistä koskeva asia tulisi vireille 1 momentin mukaan hakijan maanmittaustoimistoon toimittamalla hakemuksella. Kaupanhavvistajan määräyksen antamisella pyritään täyttämään alueelliset puutteet kaupanhavvistajan palveluiden saatavuudessa. Kaupanhavvistajan määräystä tulisi sen vuoksi hakea siltä maanmittaustoimistolta, jonka toimialueella henkilön asuintai toimipaikka on. Koska henkilö oletettavasti tulisi tarjoamaan kaupanhavvistajan palveluita tällä alueella, on kyseinen maanmittaustoimisto paras taho arvioimaan kaupanhavvistajan määräyksen antamisen tarve.

Kaupanhavvistajan tehtävässä on kysymys julkisen tehtävän hoitamisesta. Kaupanhavvistajan määräämisellä pyritään varmistamaan kaupanhavvistajan palveluiden saatavuus kaikkialla Suomessa. Vaikka kaupanhavvistuksesta perittävä palkkio tilitetäänkin määrätulle kaupanhavvistajalle, ei kyse ole elinkeinon harjoittamisen vapaudesta tai yksilön oikeuksia tai velvollisuuksia koskevasta päätöksestä käsitteen ydinmerkityksessä. Tähän nähdén voidaan esittää erilaisia käsityksiä sen suhteen, tulisiko kaupanhavvistajan määräämistä tai määräyksen peruuttamista koskevaan päätökseen voida hakea muutosta. Oikeusturvaa ja perusoikeuksien turvaamista koskevat perustuslain säännökset huomioon ottaen 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että kaupanhavvistajan määräämistä ja määräyksen peruuttamista koskeviin päätöksiin voitaisiin hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

3 §. Luovutuksen vahvistaminen. Pykälän 1 momentissa säädetään luovutuksen vahvistamisesta. Luovutus vahvistettaisiin nykyiseen tapaan merkitsemällä todistus jokaiseen luovutuskirjan kappaleeseen.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kaupanhavvistajan velvollisuudesta tarkastaa ennen luovutuksen vahvistamista luovutuskir-

jan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanhavvistajan olisi lisäksi tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saisi vahvistaa, jos on perusteltua aiheetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

Kaupanhavvistajan tarkistamisvelvollisuudesta säädettäisiin pykälän 3 momentissa. Nykyisen kaupanhavvistaja-asetuksen 4 §:n 2 momentin mukaan kaupanhavvistaja on velvollinen asianosaisten pyynnöstä tarkastamaan kaupan kohdetta koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä. Säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että kaupanhavvistajan tulisi aina tarkistaa kaupan kohdetta koskevat omistaja- ja rasiustiedot sekä kiinteistön yksilöintiä koskevat tiedot. Muutos parantaisi kiinteistön ostajan oikeussuojaa. Kaupanhavvistaja ei kuitenkaan ole velvollinen tarkistamaan luovutuksen kohdetta koskevia tietoja, jos luovutus vahvistetaan ulkomailla.

4 §. Kaupanhavvistajan esteellisyys. Pykälän mukaan kaupanhavvistajan esteellisyydestä on voimassa, mitä oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 43 §:ssä säädetään todistajan esteellisyydestä. Säännös vastaisi voimassaolevan maakaaren 2 luvun 6 §:n 2 momenttia.

5 §. Kaupanhavvistajan päiväkirja. Pykälän 1 momentin mukaan kaupanhavvistajan on pidettävä vahvistamistaan luovutuksista päiväkirjaa. Päiväkirja muodostuu pysyvästi säilytettävästä luovutuskirjan tallekappaleesta, sen liitteistä ja kaupanhavvistajan ilmoituksesta. Nämä asiakirjat on numeroitava vuosittain juoksevasti.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kaupanhavvistajan päiväkirjan säilyttämisestä. Nykyisen kaupanhavvistaja-asetuksen 9 §:n 3 momentin mukaan kaupanhavvistajan on kaupanhavvistajan toimen päättymisen jälkeen viipymättä toimitettava päiväkirja asianomaisen viraston tai käräjäoikeuden säilytettäväksi. Suurin osa viranomaisille toimitetuista päiväkirjoista ovat asianmukaisesti pidettyjä, mutta osassa päiväkirjoista on puutteita ja osa on kadonnut. Arkistojärjestelmän toiminnan ja valvonnan tehostamiseksi esitetään säädettäväksi, että kaupanhavvistajan päiväkirjat olisi toimitettava vuosittain asianomaisen viraston säilytettäväksi. Kaupan-

vahvistajan olisi lisäksi tehtävän päättyessä toimitettava päiväkirja viipymättä asianomaisen viraston säilytettäväksi. Asianomaisella virastolla tarkoitettaisiin virka-aseman perusteella kaupanvahvistajina toimivien osalta sitä virastoa, johon he ovat virka- tai työsuhteessa. Määrätyn kaupanvahvistajan tulisi toimittaa päiväkirja häntä valvovalle maanmittaustoimistolle.

Pykälän 3 momentin mukaan kaupanvahvistajan päiväkirja on julkinen. Kaupanvahvistajan tai päiväkirjaa säilyttävän viranomaisen on pyynnöstä annettava päiväkirjasta tietoja ja asiakirjojen jäljennöksiä. Nämä kaupanvahvistajan päiväkirjaa koskevat säännökset vastaisivat asiallisesti nykyisen kaupanvahvistaja-asetuksen 9 ja 10 §:ää.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi tässä momentissa tarkoitettuja tilanteita koskeva, henkilötunnuksen luovuttamista rajoittava säännös. Ehdotuksen mukaan henkilötunnusta ei saisi luovuttaa tarpeettomasti. Tunnuksen luovuttamista voidaan pitää tarpeettomana, mikäli tunnus on toisarvoinen tietojen keräämistarkoituksen kannalta. Tällainen tilanne olisi käsillä esimerkiksi silloin, kun tarkoituksena on kerätä tietoja kiinteistön ominaisuuksista tai kauppahinnoista. Säännös on yhdenmukainen henkilötietolain 13 §:n 4 momentin kanssa.

6 §. Luovutuksen vahvistamisesta ilmoittaminen. Kaupanvahvistajan olisi pykälän 1 momentin mukaan ilmoitettava luovutuksen vahvistamisesta sille maanmittaustoimistolle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Jos luovutuksen kohteet sijaitsevat eri maanmittaustoimistojen tai kuntien alueilla, olisi ilmoitus toimitettava kullekin maanmittaustoimistolle ja kunnalle. Teknisen kehityksen myötä ilmoituksen toimittamisesta ei ole tarkoituksenmukaista säätää yksityiskohtaisesti lain tasolla, vaan asiasta tulisi säätää asetuksella. Tätä koskeva asetustenantovaltuus ehdotetaan sijoitettavaksi 11 §:ään.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kaupanvahvistajan ilmoituksen tietosisällöstä. Ilmoitukseen olisi merkittävät tiedot luovutuksen osapuolista, luovutuksen kohteesta, luovutuksen lajista, luovutuksen ehdoista ja luovutuksen arvoon vaikuttavista tekijöistä. Tiedot merkitään luovutuskirjan ja osapuol-

ten antamien tietojen perusteella. Ilmoitusten tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava luovutuksen osapuolten henkilötunnukset, yritys- ja yhteisötunnukset tai muut vastaavat tunnukset.

7 §. Kaupanvahvistajien valvonta. Pykälän 1 momentin mukaan kaupanvahvistaja toimii virkavastuulla. Säännös koskisi kaikkia kaupanvahvistajia siitä riippumatta, perustuuko kaupanvahvistajan tehtävä virka-asemaan, työsuhteeseen vai maanmittaustoimiston antamaan määräykseen.

Pykälän 2 momentin mukaan virka-asemansa tai työsuhteensa perusteella kaupanvahvistajan tehtävää hoitavan valvonnasta on voimassa, mitä virkatoimen valvonnasta muutoin säädetään tai määrätään. Virastossa virkatoimen valvonnasta vastaava voisi puuttua hänen tietoonsa tulleisiin epäkohtiin kaupanvahvistajan tehtävien hoitamisessa.

Maanmittaustoimisto valvoo toimialueella kaupanvahvistajien toimintaa. Maanmittauslaitoksen valvontatehtävä kattaisi kaikki toimialueen kaupanvahvistajat, mukaan lukien eri virastoissa toimivat virkamiehet. Koska virkansa perusteella kaupanvahvistajan tehtäviä hoitavat kuuluvat 2 momentin nojalla oman virastonsa laillisuusvalvonnan piiriin, tulisi maanmittaustoimistojen ilmoittaa tietoon tulleista laiminlyönneistä ja muista epäkohdista asianomaiselle virastolle. Sama koskee myös sellaisen määrätyn kaupanvahvistajan, jonka kotipaikka tai pääasiallinen toimipaikka on toisen maanmittaustoimiston toimialueella, tekemiä laiminlyönnejä.

Määrätyn kaupanvahvistajan tekemien virheiden ja laiminlyöntien osalta maanmittaustoimiston tulisi ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin niiden poistamiseksi. Toiminnassa havaitut epäkohdat ja puutteellisuudet tulisi lähtökohtaisesti saada poistettua kehoituksin. Viime kädessä maanmittaustoimisto voi kuitenkin peruuttaa annetun kaupanvahvistajan määräyksen 2 §:n nojalla.

8 §. Kaupanvahvistajarekisteri. Kaupanvahvistajarekisteriä koskevaa sääntelyä ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että virastot eivät enää pitäisi erillisiä luetteloita kaupanvahvistajista, vaan tiedot talletettaisiin valtakunnalliseen kaupanvahvistajarekisteriin.

Pykälän 1 momentissa säädetään kaupanvahvistajarekisterin käyttötarkoituksesta. Re-

kisteriä pidetään kiinteistönvaihdannan edistämiseksi, kiinteistön luovutukseen liittyvien tietojen keräämiseksi ja kaupanvahvistajien toiminnan valvomiseksi. Kaupanvahvistajarekisteriä pitäisi maanmittauslaitos.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kaupanvahvistajarekisteriin merkittävistä tiedoista. Kaikista kaupanvahvistajista rekisteriin merkittäisiin kaupanvahvistajan nimi, virka- paikka tai muu osoite, josta kaupanvahvistajan tavoittaa ja kaupanvahvistajan tunnus. Virka-asemansa perusteella kaupanvahvistajan tehtäviä hoitavien osalta rekisteriin merkittäisiin tieto henkilön lisäksi virka-asemasta. Määräyksen perusteella kaupanvahvistajan tehtäviä hoitavan osalta rekisteriin merkittäisiin määräyksen antaja sekä määräyksen antamis- ja päättymispäivä.

Pykälän 3 momentin mukaan rekisterin tietojen ylläpitämiseksi virastojen ja kuntien tulisi toimittaa 2 momentissa tarkoitetut tiedot rekisterinpitäjälle sekä ilmoittaa tiedoissa tapahtuneista muutoksista. Lisäksi määrätyn kaupanvahvistajan tulisi ilmoittaa koti- ja toimipaikassaan sekä yhteystiedoissaan tapahtuneesta muutoksesta rekisterinpitäjälle. Kaupanvahvistajan tiedot tulee säilyttää kaupanvahvistajarekisterissä 5 vuoden ajan kaupanvahvistajan tehtävän päättymisestä. Säännöksen tarkoituksena on helpottaa kaupanvahvistajan tavoittamista tilanteessa, jossa kaupanvahvistukseen liittyvien asioiden selvittäminen sitä edellyttää.

Pykälän 4 momentissa säädettäisiin ulkomaanedustuston palveluksessa olevista kaupanvahvistajista. Heitä koskevia tietoja ei ilmoitettaisi kaupanvahvistajarekisteriin. Ulkoasianministeriön tulisi kuitenkin pitää ulkomaanedustustojen palveluksessaan olevista kaupanvahvistajista luetteloa, josta ilmenevät 2 momentissa tarkoitetut tiedot.

9 §. Tietojen luovutus kaupanvahvistajarekisteristä. Kaupanvahvistajarekisteri on julkinen ja siitä on jokaisella oikeus saada tietoja.

Rekisterinpitäjä saa luovuttaa kaupanvahvistajarekisteriin talletettuja tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla tai muutoin sähköisesti virastolle, jonka palveluksessa on kaupanvahvistajia. Tietoja voitaisiin lisäksi luovuttaa sille, joka toiminnassaan tarvitsee tietoja

kiinteistön kauppohenoitamista tai muuta siihen verrattavaa tarkoitusta varten.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin viraston velvollisuudesta pitää nähtävillä luetteloa, josta käy ilmi kaupanvahvistajina toimivat viraston palveluksessa olevat henkilöt ja viraston päällikön määräämät kaupanvahvistajat. Säännöksen tarkoituksena on välittää tietoa kaupanvahvistajan palveluita tarjoavista henkilöistä. Virasto voisi halutessaan sijoittaa kyseisen luettelon saataville yleiseen tietoverkkoon.

10 §. Maksut. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin maksujen määräämisessä noudatettavista perusteista. Säännös sisältäisi yleisviittauksen valtion maksuperustelakiin (150/1992). Maksut tulisi määrätä kiinteiksi ja kyseisten tehtävien hoidosta valtiolle aiheutuvien keskimääräisten kustannusten suuruiseksi. Pykälän mukaan kaupanvahvistajan suoritteista perittävistä maksuista ja matkakustannusten korvauksesta säädettäisiin maaja metsätalousministeriön asetuksella.

Ulkomailla vahvistettujen luovutusten kustannukset poikkeavat Suomessa vahvistettujen luovutusten kustannuksista. Sen vuoksi pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että ulkomailla suoritettavista kaupanvahvistuksista perittävistä maksuista säädettäisiin erikseen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin virka-asemansa perusteella toimivan kaupanvahvistajan velvollisuudesta tilittää maksu valtiolle tai kunnalle.

11 §. Tarkemmat säännökset. Pykälään sijoitettaisiin alemmanasteisen sääntelyn antamisvaltuudet. Pykälässä lueteltaisiin ne seikat, joista voitaisiin valtioneuvoston asetuksella antaa tarkempia säännöksiä.

1.3 Maanvuokralaki

27 §. Pykälässä säädetään tontinvuokrasopimuksen rekisteröinnistä. Pykälän voimassa olevan 1 momentin mukaan rekisteröiminen, jolla on sama vaikutus kuin kiinnityksen myöntämisellä nautintaoikeuden vakuudeksi, on voimassa uudistamatta, kunnes se kuoletaan.

Maanvuokralain 43 §:n viittaussäännöksen perusteella tontinvuokraoikeuden rekisteröintiin sovellettaisiin, mitä maakaareissa sääde-

tään erityisen oikeuden kirjaamisesta. Eriyissäännöstä kirjauksen pysyvyydestä ei tarvita, minkä vuoksi momentin loppuosa ehdotetaan kumottavaksi.

40 ja 49 §. Pykälien 1 momentteihin ehdotetaan tehtäväksi sanonnallinen tarkistus. Pykälien 1 momenteissa tarkoitetaan tilanteita, joissa rekisteriin tehty merkintä ei enää vastaa tilannetta. Asiallisesti ottaen kyse ei ole kuolettamisesta, vaan tilanne korjataan poistamalla vanhentunut tai virheellinen merkintä.

43 §. Pykälän mukaan tontinvuokraoikeuden rekisteröimistä on haettava kirjallisesti siltä kiinteistötuomarilta tai kihlakunnantuomarilta, jonka toimialueella tontti sijaitsee.

Tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen on kirjaamisen erityislaji, jota koskevat aineelliset ja menettelylliset säännökset ovat eräitä yksityiskohtia lukuun ottamatta maakaaren erityisen oikeuden kirjaamista koskevien säännösten kaltaiset.

Pykälää ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että tontinvuokrasopimus rekisteröitäisiin kirjaamalla siihen perustuva tontinvuokraoikeus. Kirjaamisesta olisi voimassa, mitä maakaassa säädetään erityisen oikeuden kirjaamisesta, ellei maanvuokralain säännöksistä muuta johdu. Pykälään tehtäisiin lisäksi kirjaamisviranomaisen vaihtumisesta johtuva tekninen tarkistus.

44 §. Pykälässä säädetään rekisteröinnin edellytyksistä. Pykälän 2 ja 3 kohtaa tarkistettaisiin vastaamaan maakaassa ja muussa lainsäädännössä tapahtunutta kehitystä.

47 ja 50 §. Ehdotuksen mukaan tontinvuokraoikeuden rekisteröinnissä noudatettaisiin muutoksen voimaantulon jälkeen, mitä maakaassa säädetään erityisen oikeuden kirjaamisesta. Näissä pykälissä olevat säännökset rekisteröintimenettelystä käyvät tarpeettomiksi, minkä vuoksi pykälät ehdotetaan kumottaviksi.

1.4 Kiinteistönmuodostamislaki

22 §. Pykälän 2 momentissa säädetään lohkomisen vireille tulosta. Momenttia muutettaisiin kirjaamisviranomaisen muuttumisen vuoksi. Samalla otettaisiin huomioon myös kiinteistörekisterin pitäjää koskevat säännökset. Maanmittaustoimistossa lohkomistoimi-

tus tulisi vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kunnassa, jossa kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtii kunta, lohkomistoimitus tulisi vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle.

243 §. Pykälässä säädetään maa-oikeuden toimivaltaisesta kokoonpanosta. Maa-oikeuden ratkaisukokoonpanoa koskevat säännökset on laadittu kiinteistönmuodostamisasioiden käsittelyn edellyttämää erityisasiantuntemusta silmälläpitäen. Maa-oikeuden päätösvaltaiseen kokoonpanoon kuuluu puheenjohtajana toimivan lainoppineen jäsenen lisäksi maa-oikeusinsinööri ja kaksi lautamiestä. Laajoissa tai vaikeissa asioissa maa-oikeuden kokoonpanoon voidaan lisäksi sisällyttää toinen lainoppinut jäsen tai maa-oikeusinsinööri.

Maa-oikeuden säännönmukaista ratkaisukokoonpanoa ei voida pitää kirjaamisasioiden edellyttämä asiantuntemus huomioon ottaen tarkoituksenmukaisena. Pykälään ehdotetaan sisällytettäväksi uusi 4 momentti, johon sijoitetaan maa-oikeuden kokoonpanoa kirjaamisasioissa koskevat säännökset.

Kirjaamisasia ja sitä koskeva valitus saattaa olla hyvinkin yksinkertainen, eikä sen ratkaisemista monijäsenisessä kokoonpanossa voida pitää perusteltuna. Sen vuoksi esitetään säädettäväksi, että maa-oikeus olisi yksinkertaisissa kirjaamisasioissa päätösvaltainen yhden lainoppineen jäsenen kokoonpanossa.

Yksittäiset kirjaamisasiat, tyypillisesti yhteiskiinnitystä ja erityisen oikeuden kirjaamista koskevat asiat, saattavat olla oikeudellisesti hankalia ja niitä koskevat muutoshakemukset vaikeita. Vastaavanlaiset riita-asiat ohjattaisiin käräjäoikeudessa todennäköisesti kolmen lainoppineen jäsenen kokoonpanossa ratkaistaviksi. Kirjaamisasioiden vaihtelevan laadun ja laajuuden vuoksi kysymys ratkaisukokoonpanosta on ratkaistava tapauskohtaisesti. Jos asia on laaja, oikeudellisesti hankala tai asian käsittelylle on muu erityinen syy, tulisi asia ratkaista laajassa kokoonpanossa. Laajaan kokoonpanoon kuuluisi puheenjohtajan lisäksi toinen lainoppinut jäsen sekä maa-oikeusinsinööri. Toinen lainoppinut jäsen vahvistaa ratkaisukokoonpanon oikeudellista asiantuntemusta ja

helpottaa laajan tai hankalan asian käsittelyä. Kirjaamisasioiden ratkaiseminen saattaa edellyttää lisäksi kiinteistötekniikan erityis-asiantuntemusta, minkä vuoksi ratkaisukokoonpanoon tulisi kuulua myös maa- ja kiinteistöasiantuntijain lisäksi. Kirjaamisasioihin ei sisälly sentyypistä näytön arviointia, johon lautamiesten tulisi ottaa osaa.

Asian käsittelyssä maa- ja kiinteistöasiantuntijain lisäksi noudatetaan kiinteistönmuodostamislain 21 luvun säännöksiä. Lähtökohtana on, että laajassa kokoonpanossa ratkaistavia asioita ei voida ratkaista toimittamatta asiassa pääkäsittelyä.

260 §. Pykälän 2 momentissa säädetään maa- ja kiinteistöasiantuntijain lisäksi kiinteistön yhteisomistajille ja yhteisen alueen osakaskunnalle. Säännöksen mukaan pääkäsittelystä ei ole tarpeen ilmoittaa kuin yhdelle kiinteistön yhteisomistajista, ellei kyse ole kiinteistön jakoa koskevasta muutoksenhaakemuksesta. Kirjaamisasiassa yhteisomistajien intressit voivat kuitenkin olla keskenään ristiriitaiset, minkä vuoksi maa- ja kiinteistöasiantuntijain lisäksi tulisi ilmoittaa heille kaikille. Säännökseen ehdotetaan tehtäväksi tätä koskeva tarkistus.

1.5 Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta

6 §. *Tietojen luovuttaminen tietopalveluna.* Pykälässä säädetään tietojen luovuttamisesta kiinteistötietojärjestelmästä. Pykälän 2 momentti koskee tietojärjestelmästä luovutettavia todistuksia ja tulosteita. Säännöksen mukaan otteita, todistuksia ja muita tulosteita voivat antaa kunnat, käräjäoikeudet, maanmittauslaitokset ja maistraatit sekä maanmittauslaitoksen päätöksen nojalla myös muut viranomaiset, joilla on 3 momentin mukainen tekninen käyttöyhteys tietojärjestelmään. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin talletettujen tietojen luovuttamisen edellytyksistä säädetään ehdotetussa maakaaren 7 luvun 2 §:ssä. Tätä säännöstä täydentää kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 pykälän 5 momentti, joka koskee henkilötunnuksen luovuttamista.

Käräjäoikeudet eivät jatkossa enää käsittelee kirjaamisasioita eikä niiden palveluksessa siten myöskään olisi kiinteistötietojärjestelmän käyttöön erityisesti perehtynyttä henki-

lökuntaa. Sen vuoksi käräjäoikeudet ehdotetaan poistettavaksi 2 momentin viranomaisen luettelosta. Käräjäoikeudet eivät siten antaisi enää jatkossa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin liittyviä todistuksia ja tulosteita. Ne kuuluisivat kuitenkin jatkossakin niihin 3 momentissa tarkoitettuihin viranomaisiin, joille tietoja voitaisiin luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla ja pääsisivät siten itse tarkastelemaan kiinteistötietojärjestelmän tietoja.

1.6 Laki maanmittauslaitoksesta

2 §. Pykälässä säädetään maanmittauslaitoksen tehtävistä. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 1 a kohta, jossa säädettäisiin maanmittauslaitoksen tehtäviin kuuluvaksi huolehtia sekä kiinteistöjä koskevasta kirjaamisasioista että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä. Kiinteistöjä koskevalla kirjaamisasioilla tarkoitettaisiin maakaaren 5 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja asioita. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä säädettäisiin puolestaan tarkemmin maakaaren 7 luvussa.

3 a §. Pykälässä säädettäisiin kirjaamisasioista vastaavan lakimiehen määräämisestä. Eräisiin maanmittauslaitoksiin tullessa perustamaan yhtä useampia kirjaamislakimiehen virkoja. Niissä maanmittauslaitoksissa, joissa kirjaamislakimiehiä tulee enemmän kuin yksi, on maanmittausjohtajan määrättävä yhden lakimiehistä toimimaan kirjaamisasioista vastaavana lakimiehenä.

Kirjaamisasioista vastaavan lakimiehen tehtävänä olisi kirjaamisasioiden ratkaisemisen lisäksi vastata kirjaamisasioita käsittelevän yksikön työtehtävien jakamisesta ja muista sen toiminnan järjestämiseen liittyvistä hallinnollisista tehtävistä. Kirjaamisasioista vastaavan lakimiehen tehtävistä määrättäisiin tarkemmin maanmittauslaitoksen työjärjestyksessä.

3 b §. Yksinkertaisen kirjaamisasian voisi ehdotetun maakaaren 5 luvun 2 §:n mukaan ratkaista kirjaamissihteeri. Kirjaamissihteeri olisi maanmittauslaitoksen toimistohenkilökuntaan kuuluva, jonka maanmittausjohtaja virastonsa ylimpänä virkamiehenä on määrännyt ratkaisemaan kirjaamisasioita. Säännös sisältäisi tätä koskevan määräyksenantamisvaltuuden.

Lakiin ei esitetä sisällytettäväksi erityisiä säännöksiä kirjaamissihteerin pätevyysvaatimuksista. Kirjaamissihteerillä tulee kuitenkin olla joko kokemuksen tai koulutautumisen perusteella hankittu tieto ja taito kirjaamisasioista.

4 §. Pykälän sanamuotoa uudistettaisiin. Maa- ja metsätalousministeriön asetuksella säädettäisiin maanmittauslaitoksen alueellisina toimintayksikköinä toimivien maanmittaustoimistojen lukumäärästä, toimialueista ja hallintopaikoista.

5 §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännökset kirjaamisasioiden käsittelystä perittävistä maksuista ja niiden määräytymisestä. Kirjaamisasioiden käsittelystä käräjäoikeuksissa perityt maksut ovat perustuneet lakiin tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista (701/1993) ja sen nojalla annettuun valtioneuvoston asetukseen (1282/2005). Kirjaamisasiat on katsottu hakemusasioiksi, joista perityt käsittelymaksut ovat olleet edellä mainitun lain 2 §:ssä tarkoitettuja hakemusmaksuja. Saman lain 4 §:n mukaan hakemusmaksut vahvistetaan asetuksella kiinteiksi ja enintään suoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuvien keskimääräisten kokonaiskustannusten suuruisiksi.

Jatkossa kirjaamisasioiden käsittelystä perittävistä maksuista säädettäisiin maa- ja metsätalousministeriön asetuksella noudattaen, mitä valtion maksuperusteissa (150/1992) säädetään. Valtion maksuperustelain 6 §:n 1 momentin mukaan julkisoikeudellisesta suoritteesta valtiolle perittävän maksun suuruuden tulee vastata suoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää. Saman pykälän 2 momentin mukaan yhden tai useamman viranomaisen samanaatuisista suoritteista voidaan määrätä samansuuruinen maksu silloinkin, kun suoritteen tuottamisesta aiheutuva kustannukset poikkeavat toisistaan. Tällaisen kiinteän maksun suuruutta määrättäessä on otettava huomioon suoritteiden keskimääräinen kokonaiskustannus. Maksujen määräämisen oikeusperustassa ei siten tapahtuisi olennaisia muutoksia.

1.7 Oikeudenkäymiskaari

15 luku Oikeudenkäyntiasiamiehestä

2 §. Pykälässä säädetään oikeudenkäyntiasiamiehen kelpoisuusvaatimuksista. Säännökseen ehdotetaan tehtäväksi tekninen tarkistus. Kirjaamisasiassa tehtyyn päätökseen haettaisiin jatkossa muutosta maa-oikeudelta, eli kyse olisi pykälän 4 momentin 4 kohdassa tarkoitettusta asiasta. Kirjaamisasioita koskeva 3 kohta ehdotetaan sen vuoksi tarpeettomana kumottavaksi.

3 §. Pykälän 2 momentissa säädetään yleisen tuomioistuimen lainoppineen jäsenen oikeudesta toimia asiamiehenä tai avustajana. Kirjaamisasioiden siirron myötä kirjaamisasioita ei enää ratkaistaisi ensi asteessa tuomioistuimessa, minkä vuoksi pykälään ehdotetaan tehtäväksi tätä koskeva tarkistus.

Holhotin käsitteestä luovuttiin holhoustoimesta annetun lain (442/1999) myötä, minkä vuoksi säännöstä tulisi tarkistaa nykyisen lain käsitteistöä vastaavaksi. Ehdotuksen mukaan yleisen tuomioistuimen lainoppinut jäsen voisi toimia oikeudenkäynnissä asiamiehenä, jos asia koskisi henkilöä, jonka edunvalvoja hän on. Lainoppinut jäsen voisi siten toimia vajaavaltaisen päämiehensä lisäksi myös sellaisen päämiehen, jolle on määrätty edunvalvoja, mutta jota ei ole julistettu vajaavaltaiseksi, asiamiehenä. Säännös laajentaisi nykyiseen verrattuna lainoppineiden jäsenten toimikelpoisuutta toimia päämiehensä asiamiehenä. Momenttiin tehtäisiin lisäksi kaksi kielellistä tarkistusta.

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

Käräjäoikeuslaista ehdotetaan kumottavaksi säännökset, jotka koskevat maakaaren 5 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen kirjaamisasioiden käsittelyä käräjäoikeuksissa. Laamanni voi käräjäoikeuslain 17 §:n 1 momentin 1 kohdan a alakohdan nojalla määrätä tuomioistuinharjoittelua suorittavan notaarin käsittelemään ja ratkaisemaan kirjaamisasioita. Vastaavasti laamanni voi käräjäoikeuslain 19 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla määrätä

kansliahenkilökuntaan kuuluvan ratkaisemaan kirjaamisasioita. Säännökset jäisivät kirjaamisasioiden siirron myötä tarpeettomiksi, minkä vuoksi ne ehdotetaan kumottaviksi.

1.9 Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta

10 §. Pykälän 3 momenttiin tehtäisiin kirjaamisviranomaisen muutoksesta johtuva tekninen tarkistus, jossa tuomarin tilalle tulee kirjaamisviranomainen.

54 §. Pykälän 2 momenttia muutettaisiin vastaamaan kiinteistörekisterin pitäjää koskevia säännöksiä samalla kun siihen tehtäisiin kirjaamisviranomaisen muutoksesta johtuva tekninen tarkistus, jossa tuomarin tilalle tulee kirjaamisviranomainen.

77 §. Pykälän 1 momenttiin tehtäisiin kirjaamisviranomaisen muutoksesta johtuva tekninen tarkistus, jossa tuomarin tilalle tulee kirjaamisviranomainen.

79 §. Pykälää muutettaisiin kirjaamisviranomaisen muutoksen vuoksi vain teknisesti siten, että tuomarin tilalle tulee kirjaamisviranomainen.

80 §. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin teknisesti kirjaamisviranomaisen muutoksen vuoksi siten, että tuomarin tilalle tulee kirjaamisviranomainen.

1.10 Maankäyttö- ja rakennuslaki

91 p ja 97 §. Pykäliin tehtäisiin kirjaamisviranomaisen muutoksesta johtuvat tekniset tarkistukset, joissa esimerkiksi käräjäoikeuden tilalle tulee kirjaamisviranomainen.

1.11 Rakennusuojelulaki

20 §. Pykälään tehtäisiin kirjaamisviranomaisen muutoksesta johtuva tekninen tarkistus, jossa tuomarin tilalle tulee kirjaamisviranomainen. Tarkistuksen yhdessä ilmoituksen tekijä muutettaisiin vastaamaan nykytilannetta eli lääninhallitus korvattaisiin alueellisella ympäristökeskuksella.

1.12 Etuostolaki

9 §. Pykälään tehtäisiin kirjaamisviranomaisen muutoksesta johtuva tekninen tarkistus, jossa käräjäoikeuden tilalle tulee kirjaamisviranomainen.

1.13 Laki kirjaamisasioiden siirtoa koskevan lainsäädännön voimaantulosta

1 §. *Voimaan tulevat säädökset.* Kirjaamisasioiden siirtoa koskevan lainsäädännön voimaantulosta annettavalla lailla, jäljempänä voimaantulolaki, säädettäisiin kaikkien tähän esitykseen kuuluvien säädösten voimaantulosta ja voimaantulohetkellä vireillä olevien asioiden käsittelystä.

Säädösten on tarkoitus tulla voimaan päivänä kuuta 2010. Pykälän 2 momentin mukaan ennen 1 §:ssä tarkoitettujen säädösten voimaantuloa voitaisiin ryhtyä niiden täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin. Kirjaamisasioiden siirtoa koskevan lainsäädännön täytäntöönpano edellyttää alemmanasteisen sääntelyn antamista, henkilöstöjärjestelyitä, tietojärjestelmien yhteensovittamista, koulutusta ja tiedottamista. Voimaantulolaki tulisi sen vuoksi saattaa voimaan mahdollisimman pian lain hyväksymisen jälkeen, jotta lakien täytäntöönpanoon edellyttämiin toimiin voitaisiin ryhtyä hyvissä ajoin ennen lakien voimaantuloa.

2 §. *Kumottavat säädökset.* Voimaantulolaki kumottaisiin laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (353/1987), kaupanvahvistaja-asetus (958/1996) ja tontinvuokra-asetus (449/1966). Osa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain säännöksistä liittyy vain maakaaren voimaantulon jälkeiseen aikaan ja on käynyt sittemmin tarpeettomaksi. KTJ-lain säätäminen on johtanut siihen, että eräistä asioista säädetään sekä KTJ-laissa että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa laissa. Siltä osin kun lakiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sisältyy tarpeellista sääntelyä, säännökset ehdotetaan siirrettäväksi maakaareen, KTJ-lakiin ja lakiin kaupanvahvistajista. Kaupanvahvistaja-asetukseen sisältyvästä sääntelystä suuri osa sijoitettaisiin uuteen lakiin kaupanvahvistajista. Maan-

vuokralakiin tehtyjen muutosten johdosta tontinvuokra-asetusta ei enää tarvittaisi.

3 §. Voimaan jäävä asetus. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskevassa asetuksessa säädetään yksityiskohtaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä, kirjaamisasian käsittelyä sekä toimituskirjojen ja todistusten antamista. Kirjaamista koskevaan menettelyyn on kirjaamisasioiden siirron yhteydessä tarkoitus tehdä ainoastaan välttämättömät muutokset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettua asetusta ei ole tarpeen tässä yhteydessä uudistaa, minkä vuoksi säädös esitetään pysyttäväksi voimassa.

Koska asetus on annettu maakaaren ja kumottavaksi ehdotetun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain nojalla, ehdotetaan pykälässä selvyden vuoksi säädettäväksi asetuksen jäämisestä edelleen voimaan.

4 §. Vireillä olevat asiat. Käräjäoikeudessa kirjaamisasioiden ratkaisemisessa noudatettua menettelyä ei voida noudattaa maanmittaustoimistossa, minkä vuoksi uuden lainsäädännön voimaan tullessa vireillä oleviin asioihin tulisi soveltaa uutta lainsäädäntöä. Jos kirjaamisasia on tullut vireille käräjäoikeudessa, mutta sitä ei ole ratkaistu ennen uuden lainsäädännön voimaantuloa, jatkettaisiin asian käsittelyä maanmittaustoimistossa soveltaen uutta lainsäädäntöä. Siirtymävaiheen aikana saattaa tulla tilanteita, joissa käräjäoikeus on suorittanut kirjaamisasiaan liittyviä prosessuaalisia toimia ennen asioiden siirtoa. Näitä toimia, esimerkiksi lainhuutohakemuksen kuuluttamista, ei olisi tarpeen suorittaa uudelleen uudessa kirjaamisviranomaisessa.

Jos muutoksenhakutuomioistuimien aiempia säännöksiä soveltaen kumoaisi päätöksen ja palauttaisi asian kokonaisuudessaan uudelleen käsiteltäväksi esimerkiksi menettelyvirheen tai lain väärän soveltamisen perusteella, tulisi asia tällöin vireille toimivaltaisessa maanmittaustoimistossa ja asian käsittelyyn sovellettaisiin uusia säännöksiä.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kirjaamisasioiden siirtoa koskevan lainsäädännön tullessa voimaan vireillä olleiden asioiden siirtämisestä. Tuolloin käräjäoikeudessa vireillä olevat kirjaamisasiat siirtyisivät maakaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin (/) mukaan toimivaltaisten maanmittaustoimistojen ratkaistavaksi.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteista, joissa hakija toimittaa käräjäoikeudessa vireille tulleessa, mutta sittemmin maanmittaustoimiston käsiteltäväksi siirrettyssä asiassa selvityksiä käräjäoikeuteen. Asianosaisten oikeudenmenetyksen estämiseksi ehdotetaan säädettäväksi, että näissä tilanteissa asiakirjojen katsotaan saapuneen ajoissa, vaikka ne olisi toimitettu aikaisemman lain mukaan toimivaltaiselle käräjäoikeudelle. Käräjäoikeuden tulisi toimittaa viran puolesta asiakirjat edelleen toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle.

5 §. Samalle omistajalle kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitys. Pykälässä säädettäisiin tilanteista, joissa yhteiskiinnitetyt kiinteistöt 1 §:n 1 momentissa tarkoitettujen lakien voimaantulon jälkeen sijaitsevat eri kirjaamisviranomaisten toimialueilla. Maakaaren yhteiskiinnitystä koskevan 16 luvun 2 §:n säännösten mukaan näihin kiinteistöihin ei voitaisi tällöin enää vahvistaa kiinnityksiä. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan sen vuoksi säädettäväksi, että tällaisessa tilanteessa yhteiskiinnityksen kohteena olevaan kiinteistöön voitaisiin vahvistaa erilliskiinnitys. Kirjaamisviranomaisen toimialueella oleviin kiinteistöihin ei tulisi, vaikka maakaaren 16 luvun 2 §:n mukaiset yhteiskiinnityksen edellytykset muutoin käsillä olisivatkin, vahvistaa yhteiskiinnitystä. Säännös ei kuitenkaan estäisi maakaaren 18 luvun 2 §:n nojalla tapahtuvaa kiinnityksen laajentamista.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin niistä tilanteista, joissa vireille tullutta yhteiskiinnityshakemusta ei ole ratkaistu ennen maakaaren muuttamisesta annetun lain voimaantuloa. Näissä tilanteissa yhteiskiinnitystä koskeva hakemus tulisi muuttaa erilliskiinnityksiksi hakijan osoituksen mukaisesti. Erilliskiinnitysten yhteenlaskettu rahamäärä ei saisi ylittää yhteiskiinnityshakemuksessa haettua määrää. Jos pantti olisi maakaaren 16 luvun 4 §:n 2 momentin mukaan määrätty hakemuksessa annettavaksi velkojalle, olisi kiinnityksen jakamiseen saatava tämän suostumus.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin tässä pykälässä tarkoitetuissa tilanteissa toimivaltaisesta kirjaamisviranomaisesta. Toimivaltainen kirjaamisviranomainen olisi maakaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin pääsäännön mukaisesti se kirjaamisviranomainen, jonka

toimialueella kiinteistö sijaitsee. Kirjaamisviranomaisen, jolle 2 momentissa tarkoitettu hakemus olisi voimaantulon 4 §:n 1 momentin nojalla siirretty, tulisi ilmoittaa jakamisesta asianomaiselle toiselle kirjaamisviranomaiselle ja toimittaa sille jäljennös asiakirjavihkosta jatkokäsittelyä varten.

6 §. Määrätyt kaupanvahvistajat. Pykälässä säädettäisiin ennen kaupanvahvistajista annetun lain voimaantuloa annetuista hakemuksen perustuvien kaupanvahvistajien määräysten voimassaolosta. Ehdotuksen mukaan tällaisen määräyksen nojalla toimiva kaupanvahvistaja voisi vahvistaa kauppvoja aikaisemman määräyksensä perusteella aina siirtymäkauden päättymiseen tai laissa säädettyyn ikärajaan saakka siitä riippuen, kumpi edellytys täyttyy kaupanvahvistajan kohdalla ensiksi. Siirtymäsäännös ei pidentäisi kaupanvahvistajan määräystä, mikäli kaupanvahvistaja täyttäisi 65 vuotta ennen siirtymäajan päättymistä.

Mikäli kaupanvahvistaja haluaisi jatkaa kaupanvahvistajan tehtävässään siirtymäajan jälkeen, tulisi hänen jättää maanmittaustoimistolle uusi hakemus siten kuin kaupanvahvistajista annetussa laissa säädetään.

Aikaisemmin määrättyyn kaupanvahvistajaan sovellettaisiin pykälän 2 momentin mukaan kaupanvahvistajista annetun lain säännöksiä.

Uudistuksen yhteydessä tarkistettaisiin kaupanvahvistajan päiväkirjan säilyttämistä koskevia säännöksiä siten, että kaupanvahvistajan tulisi toimittaa päiväkirja asianomaisen viraston säilytettäväksi vuosittain. Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan sisällytettäväksi tähän liittyvä siirtymäsäännös, joka koskisi määrätyn kaupanvahvistajan vanhoja päiväkirjoja. Kaupanvahvistajan tulisi toimittaa häntä valvovalle maanmittaustoimistolle päiväkirja, joka kattaisi 31.12.2010 mennessä vahvistetut luovutukset.

7 §. Muutoksenhaku. Pykälän mukaan kirjaamista koskevassa asiassa annettuun ratkaisuun, joka on tehty 1 §:ssä tarkoitettujen lakien voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä soveltaen, haetaan muutosta aikaisempien säännösten mukaisesti.

8 §. Vahingonkorvauksen suorittamisesta vastaaminen. Maakaaren 13 luvun 8 §:n mukaan maanmittauslaitoksen keskushallinto

myöntäisi ja suorittaisi korvauksen sekä edustaisi valtiota vahingonkorvausasiassa, joka perustuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyyn virheelliseen merkintään.

Rekisterilainsäädännössä omaksutun periaatteen mukaisesti virheestä vastaa rekisteriin virheellisen merkinnän tehnyt taho. Koska käräjäoikeudet ovat tehneet merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen vuotta 2010, ehdotetaan pykälässä säädettäväksi, että oikeusministeriö vastaa ennen sanottua ajankohtaa tehdystä virheellisestä kirjauksesta johtuvasta vahingosta. Näissäkin tilanteissa korvauksen myöntäisi ja asiassa valtiota edustaisi maanmittauslaitoksen keskushallinto.

9 §. Henkilöstön siirtyminen. Pykälässä säädettäisiin käräjäoikeuksissa kirjaamisasioita päätoimisesti ratkaisevien kansliahenkilökuntaan kuuluvien siirtymisestä maanmittauslaitoksen palvelukseen sekä heidän oikeuksistaan.

Pykälän 1 momentin mukaan käräjäoikeuksissa kiinteistöjen kirjaamistehtäviä päätoimisesti hoitavat kansliahenkilökuntaan kuuluvat henkilöt siirtyisivät uudistuksen voimaan tullessa virkaa haettavaksi julistamatta maanmittauslaitoksen alaisiin asianomaisiin maanmittaustoimistoihin. Jos kyse olisi määrääkäsästä palvelussuhteesta, jatkuisi palvelussuhde maanmittaustoimistossa sen keston loppuun saakka.

Ehdotuksessa ei ratkaistaisi laintasoisesti sitä, mitä päätoimisuudella tässä yhteydessä tarkoitettaisiin, vaan asia jäisi siirtosuunnitelman yhteydessä ratkaistavaksi. Lähtökohdiana säännöksen soveltamisessa tulisi pitää sitä, että kirjaamisasioiden ratkaiseminen on muodostanut suurimman osan kyseisen henkilön tehtävistä käräjäoikeudessa. Vaihtelut eri henkilöiden välillä voivat kuitenkin olla suuria eikä kriteereistä voida lain tasolla säätää yksiselitteisesti. Asiasta päättäminen jäisi siten tapauskohtaisesti harkittavaksi siirtosuunnitelman laatimisen yhteydessä. Siirtojen toteuttamisesta päättäisi maanmittauslaitoksen keskushallinto oikeusministeriön vahvistaman suunnitelman mukaisesti.

Ehdotuksen mukaan viran siirtäminen käräjäoikeudesta maanmittauslaitokseen, mikäli se tapahtuu virkamiehen työttömyysturvalain (1290/2002) 1 luvun 9 §:ssä tarkoitettua työs-

säkäyntialueen sisällä, ei edellyttäisi virkamiehen suostumusta. Jos virka siirtyisi mainitun alueen ulkopuolelle, voitaisiin se siirtää ainoastaan virkamiehen suostumuksella.

Pykälän 2 momentin mukaan siirtyvä henkilöstö säilyttäisi nykyisen palvelussuhteen ehtoihin liittyvät oikeudet ja velvollisuudet. Siirtyvä henkilöstö olisi oikeutettu maanmittauslaitoksen palkkausjärjestelmän mukaista kuukausipalkkaa korkeampaan palkkaukseen, jos henkilön tehtävät maanmittauslaitoksessa vastaisivat vaativuudeltaan vähintään hänen tehtäviään käräjäoikeudessa. Henkilöllä olisi tällöin oikeus käräjäoikeudessa maksetun ja maanmittauslaitoksen maksettavan kuukausipalkan erotuksen määräiseen palkanlisään.

10 §. *Muuhun lainsäädäntöön sisältyvät viittaussäännökset.* Uudistuksen yhteydessä on pyritty tekemään kattavasti kirjaamisasioita käsittelevän viranomaisen vaihtumisesta johtuvat muutokset kirjaamisasioita koskeviin lainsäädäntöön. Vastaavanlaiset tarkistukset tullaan tekemään myös alemmanasteiseen lainsäädäntöön.

Voimaanpanolakiin ehdotetaan kuitenkin varmuuden vuoksi sisällytettäväksi säännös viittaussäännösten virheellisuuden estämiseksi. Mikäli muuhun lainsäädäntöön sisältyy säännös käräjäoikeudelle tai tuomarille maa-kaaren mukaisessa kirjaamisasiassa tehtävistä ilmoituksista, tarkoitetaan viittauksella edellä 1 §:ssä tarkoitettujen lakien voimaan tulon jälkeen toimivaltaista kirjaamisviranomaista.

11 §. *Voimaantulo.* Voimaanpanolaki tulisi voimaan mahdollisimman pian sen hyväksymisen jälkeen.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

2.1 Hallinnolliset säännökset

Kirjaamisasioiden siirto edellyttää muutoksia ministeriöiden toimivaltasuhteita koskeviin säännöksiin sekä maanmittauslaitoksesta annettuun valtioneuvoston asetukseen (1631/1993). Ministeriöiden toimivaltaa koskevista säännöksistä muutoksia on valmisteltu valtioneuvoston ohjesääntöön (262/2003),

valtioneuvoston asetukseen oikeusministeriöstä (543/2003) ja valtioneuvoston asetukseen maa- ja metsätalousministeriöstä (1061/2003).

2.2 Maksuasetukset

Kirjaamisasioiden käsittelystä käräjäoikeuksissa perityt maksut ovat perustuneet lakiin tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista ja sen nojalla annettuun valtioneuvoston asetukseen. Kirjaamisasioista perittävistä hakemusmaksuista säädetään tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun valtioneuvoston asetuksen (925/2008) 3 §:n 3 momentin 3 kohdassa.

Jatkossa kirjaamisasioiden käsittelystä perittävät maksut määräytyisivät maanmittauslaitoksesta annetun lain mukaisesti.

Kun kyse olisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavien tietojen hinnoittelusta, maksuista säädettäisiin kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain mukaisesti. Lain 7 §:n mukaan näihin maksuihin sovelletaan, mitä valtion maksuperustelain 6 §:n 1 momentissa säädetään. Maksuperustelain 6 §:n 1 momentin mukaan valtiolle perittävän maksun suuruuden tulee vastata suoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää eli omakustannusarvoa.

Maa- ja metsätalousministeriön KTJ-lain nojalla antamat asetukset kiinteistötietojärjestelmän suoritteista ja tietopalvelusta perittävistä maksuista (1228/2007) sekä kiinteistötietojärjestelmän tulojen jakamisesta ovat voimassa 31.12.2009 saakka ja tulevat siten joka tapauksessa uusittaviksi ennen 1.1.2010. KTJ-lain nojalla perittäviin maksuihin ei ole tarkoitus tehdä kirjaamisasioiden siirron yhteydessä muutoksia, vaan siirron kustannusvaikutuksia tarkastellaan pidemmällä aikavälillä.

2.3 Muut asetusmuutokset

Kirjaamisasioiden siirto edellyttäisi muutoksia useisiin lakia alemmanasteisiin sääntöihin. Muutoksia tulisi muun muassa asetukseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä

(960/1996), kiinteistönmuodostamisasetukseen (1189/1996), väestötietoasetukseen (886/1993), maankäyttö ja -rakennusasetukseen (895/1999) sekä oikeusministeriön asetukseen konkurssiasioista (502/2004).

3 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2010.

4 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

4.1 Kirjaamisasioiden siirtäminen kärjäoikeuksista maanmittaustoi- mistöihin

Perustuslain 3 §:n 3 momentin mukaan tuomiovaltaa käyttävät riippumattomat tuomioistuimet. Kirjaamisasiat käsitellään kärjäoikeuksissa. Kysymys on siitä, onko niiden käsittely tuomiovallan käyttämisestä ja voidaan ne siirtää maanmittaustoi-
mistöihin käsiteltäviksi hallintoasioina.

Lausunnossaan hallituksen esityksestä rikesakolaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 19/1981 vp.) perustuslakivaliokunta totesi jo vuonna 1982, ettei nykyistä perustuslain 3 §:n 3 momenttia vastaavaa silloista hallitusmuodon 2 §:n 4 momentin vallanjakosäännöstä ollut lainsäädäntökäytännössä seurattu ehdottoman tiukasti. Perustuslakivaliokunnan mielestä siviili- ja rikosoikeudellisen tuomiovallan käytön sääntely oli sellainen alue, jossa kansalaisten oikeusturvan takaaminen edellyttää hallitusmuodon 2 §:n 4 momentin tarkkaa seuraamista. Poikkeukset siviili- ja rikosoikeudellisen lainkäytön alalla olivat valiokunnan arvion mukaan olleet lainsäädäntökäytännössä varsin rajoitettuja ja tuomiovallan käytön kannalta vähämerkityksellisiä. Näillä poikkeuksilla valiokunta tarkoitti pysäköintivirhemaksusta annettua lakia (248/1970) ja joukkoliikenteen tarkastusmaksusta annettua lakia (469/1979) (PeVL 1/1982 vp, s. 3/I-II).

Hallituksen esityksessä kärjäoikeuslaiksi (HE 252/1992 vp) ehdotettiin, että kärjäoi-

keuden laamanni voi määrätä kansliahenkilökuntaan kuuluvan ratkaisemaan muun muassa kirjaamisasioita. Ehdotusta koskevassa lausunnossaan perustuslakivaliokunta totesi, että ”esityksessä ehdotettu kansliahenkilökuntaan kuuluvan ratkaisutoimivalta käsittää tuomiovallan käyttöä. Koska toimivaltaa voitaisiin siirtää sellaiselle henkilölle, jolla ei ole tuomarin riippumattomuutta, ehdotus poikkeaa siitä periaatteesta, jonka mukaan kansalaisten asiat on käsiteltävä riippumattomissa, tuomioistuimiksi järjestetyissä toimielimissä” (PeVL 4/1993 vp, s.1/II). Sanotusta lausumasta ei voida kuitenkaan päätellä, että valiokunnan arvio koskisi nimenomaan kirjaamisasioita, koska hallituksen esityksen mukaan laamanni saattoi määrätä kansliahenkilökuntaan kuuluvan antamaan myös yksipuolisia tuomioita oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetuissa asioissa. Valiokunta viittasi lisäksi alussa mainittuun lausuntoonsa vuodelta 1982 ja yhtyi lopulta hallituksen esityksen säätämisyjärjestysperusteluihin: ”Hallituksen esityksessä luonnehditaan (ehdotetun kärjäoikeuslain) 19 §:n 1 momentissa mainittuja asioita enimmäkseen kirjaamis- ja rekisteröintitoimenpiteiksi, jotka ratkaistaan summaarisessa menettelyssä. Näin ymmärrettynä ehdotusta voidaan pitää sillä tavoin vähämerkityksisenä poikkeuksena tuomiovallan käytön riippumattomuudesta, että se voidaan käsitellä tavallisessa lainsäädäntöjärjestyksessä” (PeVL 4/1993 vp, s. 2/I).

Kirjaamisasiat eivät ole perustuslakivaliokunnan tarkoittamia oikeudenkäyntimenettelyssä ratkaistavia siviili- ja rikosasioita. Kirjaamisasiat ovat hakemusasioita, joita ei kärjäoikeudessa käsitellä oikeudenkäymiskaaren mukaisessa oikeudenkäyntimenettelyssä, vaan niitä varten säädetyssä maakaaren 6 luvun mukaisessa järjestyksessä. Mainittuja maakaaren 6 luvun säännöksiä voidaan soveltaa myös maanmittaustoi-
mistossa. Kirjaamisasioiden käsittelyssä ei ole kysymys tuomiovallan käytöstä. Jos hakijan kirjattava oikeus on hakemuksen käsittelyn aikana tullut riittäiseksi, kirjaamisviranomaisen on maakaaren 6 luvun 6 §:n 2 momentin mukaan osoitettava se, jolla asiassa on näyttövelvollisuus, määrääjassa saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä.

Siirtämällä kirjaamisasiat pois tuomioistuimista nämä voivat paremmin keskittyä oikeudenkäyntimenettelyssä ratkaistaviin riita- ja rikosasioihin. Perustuslaista ei johdu estettä kirjaamisasioiden siirtämiselle kärjäoikeuksista maanmittaustoimistoihin. Edellytyksenä kuitenkin on, että maanmittaustoimistossa noudatettava hallintomenettely säännellään takaamaan kirjaamisratkaisujen oikeellisuus ja kaikkien niiden oikeusturva, joiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin kirjattava oikeus voi vaikuttaa.

4.2 Muutoksenhaku kirjaamisratkaisuun

Perustuslain säännökset ja tulkintakäytäntö

Perustuslain oikeusturvaa koskevan 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi ja 2 momentin mukaan oikeus hakea muutosta turvataan lailla. Maanmittaustoimiston ratkaisu kirjaamisasiassa on hallintopäätös. Tästä lähtökohdasta perustuslaki asettaa erinäisiä vaatimuksia muutoksenhaun järjestämiselle.

Tuomioistuinorganisaation kahtiajako yleisiin tuomioistuihin ja hallintotuomioistuihin ilmenee tuomioistuihin koskevasta perussäännöksestä eli perustuslain 98 §:stä, jonka 1-3 momentin mukaan yleisiä tuomioistuihin ovat korkein oikeus, hovioikeudet ja kärjäoikeudet. Yleisiä hallintotuomioistuihin ovat korkein hallinto-oikeus ja alueelliset hallinto-oikeudet. Tuomiovaltaa erikseen määrättyillä toimialoilla käyttävistä erityistuomioistuimista säädetään lailla. Perustuslain 99 §:n 1 momentin mukaan ylintä tuomiovaltaa riita- ja rikosasioissa käyttää korkein oikeus sekä hallintolainkäyttöasioissa korkein hallinto-oikeus.

Eduskunnan perustuslakivaliokunta on käytännössään pitänyt valitustien ohjaamista hallintoviranomaisen päätöksestä yleiseen tuomioistuimeen poikkeuksellisenä järjestelynä, kun otetaan huomioon mainitut perustuslain 98 ja 99 §:n säännökset tuomioistuinlaitoksen perusrakenteesta ja tuomioistuinten tehtävistä (PeVL 32/2005 vp, 4/2005 vp, 9/2001 vp, 12/2001 vp ja 54/2001 vp). Täl-

laisen poikkeuksellisen järjestelyn perustuslakivaliokunta on katsonut perustelluksi seuraavanlaisten ehdotusten kohdalla:

Hallituksen esityksessä 13/2001 vp laiksi rangaistusten täytäntöönpanosta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi ehdotettiin rangaistusten täytäntöönpanosta annettua lakia muutettavaksi niin, että rangaistuksen tosiasialliseen pituuteen vaikuttavista vankilaviranomaisen harkinnanvaraisista päätöksistä voidaan valittaa ensi asteessa kärjäoikeuteen. Perustuslakivaliokunta piti ehdotusta edellä selostetulla tavalla poikkeuksellisenä järjestelynä. Ehdotus oli kuitenkin perusteltu, koska kyseiset vankilaviranomaisen päätökset vaikuttavat rangaistuksen tosiasialliseen pituuteen. Perustuslain 7 §:n 3 momentin mukaan tuomioistuin määrää rangaistuksen, joka sisältää vapaudenmenetyksen. Tämän kanssa oli johdonmukaista, että muutoksenhaku täytäntöönpanovaiheessa tehtäviin, rangaistuksen pituuteen vaikuttaviin hallintopäätöksiin suunnataan siihen tuomioistuinlinjaan, jossa varsinaiset vankeusrangaistuksetkin määrätään (PeVL 9/2001, s. 2/II – 3/I).

Hallituksen esityksessä 192/2001 vp laiksi säilöön otettujen ulkomaalaisten kohtelusta ja säilöönottoyksiköstä sekä laiksi ulkomaalaislain muuttamisesta ehdotettiin, että säilöönottoyksikössä tehtyihin säilöön otetun vapautus- ja rajoittaviin päätöksiin haettaisiin muutosta valittamalla kärjäoikeuteen. Perustuslakivaliokunta piti valitustien ohjaamista hallintoviranomaisen päätöksestä kärjäoikeuteen edellä selostetulla tavalla poikkeuksellisenä järjestelynä. Kyseisessä tapauksessa oli kuitenkin perusteet ohjata säilössä pidon aikaisia oikeuksia koskevat valitukset samalle tuomioistuinlinjalle, jossa käsitellään myös kysymys säilöön ottamisesta (PeVL 54/2001, s. 5/II).

Hallituksen esityksessä 77/2005 vp laeiksi aluksista aiheutuvan ympäristön pilaantumisen ehkäisemisestä annetun lain ja sakon täytäntöönpanosta annetun lain 1 §:n muuttamisesta ehdotettiin öljypäästömaksua seuraamukseksi päästökiellon rikkomisesta vesialueilla. Muutosta rajavartioliitoksen määräämään öljypäästömaksuun ehdotettiin haettavaksi Helsingin kärjäoikeudessa toimivalta merioikeudelta. Perustuslakivaliokunta luon-

nehti öljypäästömaksun hallinnolliseksi seuraamukseksi. Ehdotuksessa hallintovalitustiestä poikkeamista perusteltiin muun muassa tuomioistuimen merioikeudellisella erityisasiantuntemuksella. Koska samasta öljypäästöstä voidaan määrätä sekä rikosoikeudellinen että hallinnollinen seuraamus, ehdotuksessa pidettiin perusteltuna, että molempien seuraamuksien tuomioistuinkäsittely tapahtuu saman tuomioistuinlinjan piirissä. Koska ehdotettuun sääntelyyn ei liittynyt oikeusturvaongelmia, perustuslakivaliokunta katsoi, ettei se tässä tapauksessa ollut ongelmallista perustuslain 21 §:n tai perustuslain 98 ja 99 §:n näkökulmasta (PeVL 32/2005 vp 4/I-II).

Sen sijaan seuraavassa ehdotuksessa perustuslakivaliokunta ei pitänyt mahdollisena ohjata valitustietä hallintoviranomaisen ratkaisusta markkinaoikeuteen ja siitä korkeimpaan oikeuteen:

Hallituksen esityksessä 137/2004 vp laeiksi arvopaperimarkkinalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta ehdotettiin muun ohella Rahoitustarkastuksesta annettuun lakiin lisättäväksi säännökset kahdesta uudesta hallinnollisesta seuraamuksesta: Rahoitustarkastuksen määräämistä rikemaksusta ja markkinaoikeuden Rahoitustarkastuksen esityksestä määräämistä seuraamusmaksusta. Rikemaksuun määrätty voi saattaa Rahoitustarkastuksen päätöksen markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Hallinnollista seuraamusta koskevan asian käsittelyssä olisi markkinaoikeudessa noudatettu oikeudenkäymiskaaren 8 luvun säännöksiä hakemusasioiden käsittelystä. Markkinaoikeuden ratkaisuun olisi saanut hakea muutosta valittamalla korkeimpaan oikeuteen, jos korkein oikeus myöntää valitusluvan.

Perustuslakivaliokunta ymmärsi valituksen hallintoviranomaisen päätökseen määrätä hallinnollinen seuraamus hallintolainkäyttö- eikä riita- tai rikosasiaksi. ”Lainsäädäntökäytännössä valitustie tällaisissa asioissa on(kin) ollut tapana ohjata korkeimpaan hallinto-oikeuteen.” Kun muutoksenhaun kohteena oli julkisen vallan käyttöön perustuva päätös hallinnollisen seuraamuksen määräämisestä, oli asian käsittelyyn sovellettava hallintolainkäyttölakia. Perustuslakivaliokunta edellytti, että sääntelyä tarkistetaan niin, että viranomaisen päätökseen haetaan muutosta

markkinaoikeudelta siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään ja että markkinaoikeuden päätökseen haetaan muutosta niin ikään hallintolainkäyttölaissa säädetyllä tavalla eli valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen (PeVL 4/2005 vp, s. 2/II – 3/II).

Johtopäätökset

Muutoksenhaku hallintopäätökseen on hallintolainkäyttöä. Hallintolainkäyttöasioissa ylintä tuomiovaltaa käyttää perustuslain mukaan korkein hallinto-oikeus. Perustuslaista näyttäisi siis johtuvan, että muutoksenhaku kirjaamisratkaisusta tulisi ohjata yleiseen hallinto-oikeuteen. Tälle ei kuitenkaan olisi asiallisia perusteita, koska kirjaamisen edellytykset on ratkaistava soveltamalla yksityisoikeudellista lainsäädäntöä.

Selostetusta perustuslakivaliokunnan käytännöstä on pääteltävissä, että valitustie voidaan poikkeuksellisesti ohjata hallintoviranomaisen päätöksestä yleiseen tuomioistuimeen ainakin, jos hallintoviranomaisen yksittäinen ratkaisu liittyy tai vaikuttaa yleisessä tuomioistuimessa muutoin käsiteltävään asiaan. Yksittäisellä kirjaamisratkaisulla ei kuitenkaan ole tällaista asiakohtaista liityntää mihinkään yleisessä tuomioistuimessa muutoin käsiteltävään asiaan.

Maa-oikeus sen sijaan on erityiskokoonpanossa toimiva käräjäoikeus. Se toimii kiinteistötoimitusten muutoksenhakutuomioistuimena kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 19 - 21 luvuissa säädetyllä tavalla. Maa-oikeudella on yleisiin tuomioistuihin nähden omat oikeudenkäynti- ja kokoonpanosäännöksensä. Se ei siis ole varsinaisesti yleinen tuomioistuin, josta perustuslakivaliokunnan käsittelemissä tilanteissa on ollut kysymys, vaan maa-oikeus on sekä kokoonpanoltaan että menettelysäännöstensä osalta erityistuomioistuimen kaltainen.

Muutoksenhaku kiinteistötoimitukseen ei kuitenkaan ole muutoksenhakua hallintopäätökseen. Muutoksenhausta maanmittaustoimistossa tehtäviin hallintopäätöksiin säädetään kiinteistönmuodostamislain 285 §:ssä, jonka 1 momentin mukaan muutoksenhaussa on noudatettava, jollei toisin säädetä, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään. Muutosta maanmittaustoimiston hallintopäätökseen

haetaan siis pääsäännön mukaan hallinto-oikeudelta.

Kiinteistönmuodostamislainsäädännössä tunnetaan kuitenkin maanmittaustoimiston hallintopäätöksiä, joihin haetaan muutosta maa-oikeudelta. Näistä säädetään kiinteistönmuodostamislain 285 §:n 2 momentissa ja kiinteistörekisterilain (392/1985) 14 b §:ssä. Niissä on kysymys muutoksenhausta päätöksiin, jotka liittyvät maanmittaustoimiston tehtäviin kiinteistörekisterin pitäjänä. Kun kirjaamisasiat siirretään maanmittaustoimistoihin, niiden tehtäviin kuuluu sen jälkeen myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pito. Tähän nähden olisi johdonmukaista, että muutoksenhaku kirjaamisasioissakin ohjattaisiin

maa-oikeuteen. Käräjäoikeutena maa-oikeudella on myös kirjaamisasioissa tarvittava yksityisoikeudellinen asiantuntemus. Maa-oikeuden ratkaisuun voi kiinteistönmuodostamislain 238 §:n 1 momentin perusteella hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta, jos korkein oikeus myöntää valitusluvan.

Ehdotus voidaan hallituksen käsityksen mukaan käsitellä tavallisen lain säätämisyksityksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

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

Kiinteistön kauppa

6 §

Kaupanhahvistaja

Kaupanhahvistajasta ja kaupanhahvistajan tehtävistä säädetään erikseen.

5 luku

Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset

2 §

Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomainen on se maanmittaustoimisto, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee.

Kirjaamisasian ratkaisee maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai tehtävään määrätty maanmittaustoimiston henkilökuntaan kuuluva. Jos kirjaamisasia on laaja, tulkin-

nanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia.

Kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto.

6 luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

1 §

Hakemus

Verosta, joka on suoritettava kirjaamista haettaessa, säädetään varainsiirtoverolaissa (931/1996).

6 §

Kuuleminen

Kirjattavaan oikeuteen liittyvien seikkojen selvittämiseksi kirjaamisviranomainen voi varata hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuuden antaa kirjallinen lausuma taikka kutsua tämän määrättyinä aikana kirjaamis-

viranomaisessa henkilökohtaisesti tai
asiamiehen edustamana kuultavaksi.

10 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätöstä ei anneta tiedoksi asiassa, joka on ratkaistu hakemuksen mukaisesti eikä muu asiaan osallinen ole sitä vastustanut.

Jos asia on ratkaistu toisin kuin hakija on pyytänyt, päätös on annettava hakijalle tiedoksi noudattaen mitä hallintolaissa (434/2003) säädetään tiedoksiannosta. Sama koskee muuta asiaan osallista, jota on kuultu asiaa käsiteltäessä, jollei hakemusta ratkaista hänen esittämiensä vaatimusten mukaisesti.

14 §

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan hallintolakia.

Asiakirjojen julkisuudesta säädetään viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999).

7 luku

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

1 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kirjaamishakemukset, tietoja hakemusten käsittelystä sekä kirjaamista koskevat ratkaisut.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tiedot:

1) kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta;

2) turvaamistoimesta ja kiinteistön omistajan konkurssista;

3) 12 luvun 5 §:n mukaisesta vallintarajoituksesta;

4) lakisääteisestä panttioikeudesta;

5) kirjallisen panttikirjan saajasta;

6) lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistajasta ja kiinteistöä hallinnoivasta viranomaisesta;

7) kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, jos ne ovat tämän tai muun lain nojalla ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle tai jos ne ovat tarpeellisia rekisterin käyttötarkoituksen kannalta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitystä hakijasta tai oikeudenhaltijasta talletetaan henkilötietoina tunnist- ja yhteystietoja sekä tieto henkilön kuolinajasta rekisteröityjen yksiselitteiseksi yksilöimiseksi. Rekisteriin talletetaan lisäksi näitä tietoja koskevat muutokset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan henkilötietolakia (523/1999), jollei tässä laissa toisin säädetä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitävät tiedot säilytetään pysyvästi, jollei lailla erikseen toisin säädetä. Jos rekisterin tiedot ovat muuttuneet, aikaisempien tietojen säilyminen ja käytettävyyden varmistettava tiedot erikseen arkistoimalla tai tietotekniikan mahdollistamalla muulla tavalla.

1 a §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoitus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksena on:

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 tuomioistuin- ja viranomaistoimintaa varten.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin rekisterinpitäjä on Maanmittauslaitos.

1 b §

Kirjaamisviranomaisen oikeus saada tietoja

Kirjaamisviranomaisella on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen tarkistamista ja päivittämistä varten sekä kirjaamisasian käsittelyä varten, sen estämättä mitä tietojen salassapidosta säädetään, oikeus saada sähköisessä muodossa henkilön tai yhteisön:

- 1) tunniste- ja yhteystiedot; sekä
- 2) toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista sekä niiden rajoituksia koskevat tiedot ja kuolinaikaa koskeva tieto.

Kirjaamisviranomaisella on oikeus saada 1 momentissa tarkoitettuja tietoja:

- 1) väestötietojärjestelmästä;
- 2) holhousasioiden rekisteristä;
- 3) tuomioistuinten asianhallintajärjestelmästä;
- 4) ulosottorekisteristä;
- 5) konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä;
- 6) yritys kiinnitysrekisteristä;
- 7) yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä;
- 8) kaupparekisteristä;
- 9) muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä.

2 §

Rekisteristä annettavat tiedot

Maanmittauslaitos saa luovuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentin estämättä sähköisessä muodossa tämän luvun 1 a §:ssä säädettyä tarkoitusta varten. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luovuttamisesta tietopalveluna säädetään lisäksi kiinteistö-tietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002).

3 §

Kirjauksen julkisuusvaikutus

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen tai käyttäminen estyy muutoin kuin tilapäisesti, maanmittauslaitoksen keskushallinto voi päätöksellään pidentää 1 momentissa tarkoitettua aikaa, jonka kuussa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnän katsotaan tulleen asianomaisten tietoon.

6 §

Arkistoitavaksi siirtäminen

Kirjaamisviranomaisen saa siirtää arkistoitavaksi tiedon sellaisesta erityisestä oikeudesta ja rajoituksesta, joka ilmeisesti on lakannut, samoin kuin hylätystä tai tutkimatta jätetystä hakemuksesta sekä muusta merkinnästä, jolla ilmeisesti ei enää ole vaikutusta. Siirtäessään rekisterimerkinnän arkistoitavaksi kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa varattava rekisteriin merkitylle oikeudenhaltijalle tilaisuus tulla kuulluksi.

8 luku

Virheen korjaaminen

4 §

Toimituskirjoihin ja todistuksiin tehtävät merkinnät korjaamisesta

Virheellinen toimituskirja tai todistus on kehotuksesta esitettävä kirjaamisviranomaiselle korjausta varten. Kirjaamisviranomaisen voi velvoittaa asiakirjan haltijan määräajassa täyttämään esittämisvelvollisuutensa ja asettaa velvollisuuden tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakkoa koskevaan asiaan sovelletaan uhkasakkolakia (1113/1990).

9 luku

Muutoksenhaku kirjaamisasioissa

1 §

Valittaminen

Muutosta kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa antamaan lopulliseen ratkaisuun haetaan valittamalla maa- oikeuteen.

Päätökseen, jolla hakemus on siirretty toiselle kirjaamisviranomaiselle, ei saa haakea erikseen muutosta.

3 §

Valitusaika

Määräaika valitusta varten on 30 päivää päätöksen tekemisestä. Muutoksenhakijan on toimitettava valituskirjelmä asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle viimeistään valitusajan päättymispäivänä ennen virkaajan päättymistä.

4 §

Kiinteistönmuodostamislain säännösten soveltaminen

Muutoksenhakuun sovelletaan tämän lain lisäksi kiinteistönmuodostamislain 19 — 21 lukua.

11 luku

Lainhuudatusvelvollisuus

3 §

Lainhuudatusajan alkaminen viranomaisen päätökseen perustuvassa saannossa

Ulosottokaaren (705/2007) mukaiseen huutokauppaan tai ulosottomiehen toimitamaan vapaaseen myyntiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun kauppakirja annetaan ostajalle.

5 §

Uhkasakko

Jollei kiinteistön omistaja ole hakenut lainhuutoa 1–3 §:ssä säädettyssä ajassa, kirjaamisviranomaisen voi velvoittaa hänet määräajassa hakemaan lainhuutoa ja asettaa velvollisuuden tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakkoa koskevaan asiaan sovelletaan uhkasakkolakia.

12 luku

Lainhuudatusmenettely

1 §

Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset

Jollei kiinteistön edellistä omistajaa ole merkitty lainhuudon saajaksi, hänen omistusoikeudestaan on esitettävä selvitys, joka olisi ollut tarpeen hänen saantonsa huudattamiseksi. Jollei tämä ole ollut velvollinen huudattamaan saantoaan, hakijan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys edeltäjän omistusoikeudesta kiinteistöön. Selvitys edeltäjän omistusoikeudesta ei ole tarpeen, jos kiinteistö on saatu ulosottokaaren mukaisella huutokaupalla, ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä tai kiinteistötoimituksessa.

3 §

Kuulutusalainhuuto

Kirjaamisviranomaisen on, yleistiedoksi antona siten kuin hallintolain 62 §:ssä säädetään, kutsuttava sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin hakijalla, esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa kuulutuksen julkaisemisesta virallisessa lehdessä. Kuulutuksesta on lisäksi annettava tieto sellaisille tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi koskea.

Jollei vaatimusta ole esitetty tai kannetta ole nostettu määräajassa, hakijalle voidaan myöntää lainhuuto. Toimivaltaisesta tuomioistuimesta ja oikeuspaikkasopimuksesta säädetään oikeudenkäymiskaaren 10 luvussa.

6 §

Ilmoitusten toimittaminen

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava kunnan kiinteistöinsinöörille tieto määräalaa myönnetystä lainhuudosta, jos määräala sijaitsee kunnan pitämän kiinteistörekisterin piiriin kuuluvalla alueella.

13 luku

Lainhuudon oikeusvaikutukset

8 §

Menettelyä koskevat säännökset

Maanmittauslaitoksen keskushallinto myöntää ja suorittaa korvauksen sekä edustaa valtiota vahingonkorvausta tai takautumisoikeutta koskevassa asiassa.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

2 §

Yhteiskiinnitys

Kahteen tai useampaan kiinteistöön saadaan vahvistaa yhteiskiinnitys vain, jos:

2) ne sijaitsevat saman kirjaamisviranomaisen toimialueella; sekä

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

10 §

Suoja kiinteistön luovutuksessa

Mitä 7 luvun 3 §:n 2 momentissa säädetään sen ajan pidentämisestä, jonka kuluessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnän katsotaan tulleen asianomaisten tietoon, koskee myös edellä tässä pykälässä tarkoitettuja aikoja.

21 luku

Tarkemmat säännökset ja voimaantulo

1 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista, kirjaamisasioiden käsittelystä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

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 työvoima- ja elinkeinokeskusten maanmittausinsinöörit;

2) maanmittaustoimiston päällikköä lukuun ottamatta maanmittaustoimiston virkamiehet ja kunnan viranhaltijat, jotka voivat kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 5 §:n mukaan toimia toimitusinsinöörinä;

3) konsulipalvelulain (498/1999) 33 §:ssä tarkoitetut ulkomaanedustustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät.

Maistraatin, poliisilaitoksen, ulosottoviraston, syyttäjänviraston ja maanmittaustoimiston päällikkö voi lisäksi määrätä alaisensa virkamiehen kaupanvahvistajaksi. Kirjaamisasioita ratkaisevaa virkamiestä ei saa määrätä kaupanvahvistajaksi.

Oikeus toimia kaupanvahvistajana päättyy, kun 1 tai 2 momentissa tarkoitetun virka- tai työsuhte päättyy.

2 §

Maanmittaustoimiston määräämä kaupanvahvistaja

Jos kaupanvahvistajan palveluiden saatavuus sitä edellyttää, muu kuin 1 §:ssä tarkoitettu henkilö voidaan hakemuksesta

määrätä toimimaan kaupanvahvistajana. Kaupanvahvistajaksi määrättävällä tulee olla riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen.

Oikeus toimia 1 momentissa tarkoitettuna kaupanvahvistajana päättyy, kun kaupanvahvistaja täyttää 65 vuotta. Määräys toimia kaupanvahvistajana voidaan peruuttaa, jos:

1) kaupanvahvistaja laiminlyö hänelle tämän lain mukaan kuuluvia tehtäviä;

2) kaupanvahvistaja muuten osoittautuu tehtävään sopimattomaksi;

3) olosuhteet muuten muuttuvat niin, että määräystä kaupanvahvistajaksi ei voitaisi antaa.

Kaupanvahvistajan määräämistä ja määräyksen peruuttamista koskevassa asiassa toimivaltainen maanmittaustoimisto on se, jonka toimialueella hakijan tai kaupanvahvistajan asuinpaikka tai toimipaikka sijaitsee. Asian ratkaisee maanmittausjohtaja. Kaupanvahvistajan määräämistä ja määräyksen peruuttamista koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

3 §

Luovutuksen vahvistaminen

Kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Jos luovutuskirjaa on laadittu useita kappaleita, todistus on merkitävä jokaiseen niistä.

Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maa-

kaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

Kaupanvahvistajan on tarkastettava kiinteistöä koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä. Kaupanvahvistaja ei kuitenkaan ole velvollinen tarkastamaan luovutuksen kohdetta koskevia tietoja, jos luovutus vahvistetaan ulkomailla.

4 §

Kaupanvahvistajan esteellisyys

Kaupanvahvistajan esteellisyyteen sovelletaan, mitä oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 43 §:ssä säädetään todistajan esteellisyydestä.

5 §

Kaupanvahvistajan päiväkirja

Vahvistetuista luovutuksista on pidettävä päiväkirjaa. Kaupanvahvistajan on liitettävä vahvistamastaan luovutuksesta päiväkirjaan luovutuskirjan tallekappale, sen liitteet ja kaupanvahvistajan ilmoitus. Päiväkirjaan sisällytettävät asiakirjat on numeroitava vuosittain juoksevasti.

Päiväkirja on säilytettävä pysyvästi. Kaupanvahvistajan on vuosittain ja viipymättä tehtävänsä päättyessä toimitettava päiväkirja asianomaisen viraston säilytettäväksi.

Kaupanvahvistajan päiväkirja on julkinen. Kaupanvahvistajan tai päiväkirjaa säilyttävän viranomaisen on pyynnöstä annettava päiväkirjasta tietoja ja asiakirjojen jäljennöksiä. Päiväkirjaan sisältyvää henkilötunnusta ei saa tarpeettomasti luovuttaa.

6 §

Luovutuksen vahvistamisesta ilmoittaminen

Kaupanvahvistajan on ilmoitettava viipymättä luovutuksen vahvistamisesta sille maanmittaustoimistolle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Jos luovutuksen kohteet sijaitsevat eri maanmittaustoimistojen tai kuntien alueilla, ilmoitus on toimitettava kullekin maanmittaustoimistolle ja kunnalle.

Kaupanvahvistajan ilmoitukseen on merkittävä tiedot luovutuksen osapuolista, luovutuksen kohteesta, luovutuksen lajista, luovutuksen ehdoista ja luovutuksen arvoon vaikuttavista tekijöistä. Tiedot merkitään luovutuskirjan ja osapuolten antamien tietojen perusteella. Ilmoitusten tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava luovutuksen osapuolten henkilötunnukset, yrityksen osapuolten henkilötunnukset, yritys- ja yhteisötunnukset tai muut vastaavat tunnukset.

7 §

Kaupanvahvistajien valvonta

Kaupanvahvistaja toimii virkavastuulla. Kaupanvahvistajana toimivan virkamiesten valvontaan sovelletaan, mitä virkatöiden valvonnasta muualla laissa säädetään. Maanmittaustoimisto valvoo toimialueellaan kaupanvahvistajien toimintaa.

8 §

Kaupanvahvistajarekisteri

Kaupanvahvistajista pidetään kiinteistö- vaihdannan edistämiseksi, kiinteistön luovutukseen liittyvien tietojen keräämiseksi ja kaupanvahvistajien toiminnan valvomiseksi kaupanvahvistajarekisteriä. Kaupanvahvistajarekisterin rekisterinpitäjä on Maanmittauslaitos.

Kaupanvahvistajarekisteriin merkitään:

- 1) kaupanvahvistajan nimi;
- 2) 1 §:ssä tarkoitettujen kaupanvahvistajien virka-asema;

3) 2 §:ssä tarkoitettujen kaupanvahvistajien määräyksen antaja sekä määräyksen antamis- ja päättymispäivä;

4) virkapaikka tai muu osoite, josta kaupanvahvistajan tavoittaa;

5) kaupanvahvistajan tunnus.

Virastojen ja kuntien on toimitettava 2 momentissa tarkoitetut tiedot rekisterinpitäjälle sekä ilmoitettava tiedoissa tapahtuneista muutoksista. Määrätyn kaupanvahvistajan on ilmoitettava koti- tai toimipaikassaan sekä yhteystiedoissaan tapahtuneista muutoksista. Kaupanvahvistajaa koskevat tiedot on poistettava rekisteristä viiden vuoden kuluttua kaupanvahvistajan tehtävän päättymisestä.

Ulkomaanedustuston palveluksessa olevien kaupanvahvistajien tietoja ei ilmoiteta kaupanvahvistajarekisteriin. Ulkoasiainministeriön on pidettävä palveluksessaan olevista kaupanvahvistajista luetteloa, josta ilmenevät 2 momentissa tarkoitetut tiedot.

9 §

Tietojen luovutus kaupanvahvistajarekisteristä

Kaupanvahvistajarekisteri on julkinen.

Kaupanvahvistajarekisteriin talletettuja tietoja saa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muutoin sähköisesti:

1) virastolle, jonka palveluksessa on kaupanvahvistajia;

2) sille, joka toiminnassaan tarvitsee tietoja kiinteistön kaupan tekemistä tai muuta siihen verrattavaa tarkoitusta varten.

Virastossa on pidettävä nähtävillä luetteloa, josta käy ilmi kaupanvahvistajina toimivat viraston palveluksessa olevat henkilöt ja viraston päällikön määräämät kaupanvahvistajat.

10 §

Maksut

Kaupanvahvistajan suoritteista perittävistä maksuista ja matkakustannusten korvauksesta säädetään maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. Maksut määrätään kiinteiksi ja kyseisten tehtävien hoidosta valtiolle aiheutuvien keskimääräisten kustannusten suuruiseksi. Muilta osin maksuihin sovelletaan valtion maksuperustelakia (150/1992).

Ulkomaanedustuston palveluksessa olevan kaupanvahvistajan palveluista perittävistä maksuista säädetään erikseen.

Virka-asemansa perusteella toimivan kaupanvahvistajan on tilitettävä maksu valtiolle tai kunnalle.

11 §

Tarkemmat säännökset

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) kaupanvahvistajan tunnuksesta;

2) kaupanvahvistajan päiväkirjan pitämisestä;

3) luovutuksen vahvistamisen muodosta;

4) asianosaisille annettavista kaupanvahvistajan ohjeista;

5) kaupanvahvistajan ilmoituksista viranomaisille ja viranomaisten välisestä tiedon välityksestä;

6) kaupanvahvistajan ilmoituksen sisällöstä ja ilmoituksen toimittamistavasta ja -ajasta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

3.

Laki**maanvuokralain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/1966) 47 ja 50 § sekä
muutetaan 27 §:n 1 momentti, 40 §:n 1 momentti, 43 §, 44 §:n 2 ja 3 kohta sekä 49 §:n 1 momentti seuraavasti:

27 §

Tontinvuokrasopimus on vuokramiehen tai hänen sijastaan ja kustannuksellaan vuokranantajan hakemuksesta rekisteröitävä niin kuin jäljempänä säädetään.

40 §

Jos omistusoikeus tonttiin ja tontinvuokraoikeus joutuvat samalle henkilölle, tontinvuokraoikeus ei lakkaa, ennen kuin tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen on poistettu.

43 §

Tontinvuokrasopimus rekisteröidään kirjaamalla siihen perustuva tontinvuokraoikeus. Jollei tästä laista muuta johdu, kirjaamiseen sovelletaan, mitä maakaassa säädetään erityisen oikeuden kirjaamisesta.

44 §

Rekisteröimisen edellytyksenä on:

2) ettei tonttia rasita kiinnitys, kirjattu lakisääteinen panttioikeus taikka siihen kohdistu

erityisen oikeuden tai vallintarajoituksen kirjaus eikä tonttiin kohdistuvaa kirjaamisasiaa ole vireillä; ja

3) ettei ennen oikeuden perustamista tonttia ole ulosmitattu tai siihen ole haettu turvaamistointa taikka sen omistajan konkurssista ole merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä eikä tontin omistusoikeudesta tai hallintaoikeudesta siihen ole riitaa vireillä.

49 §

Sovitun vuokra-ajan päätyttyä tai tontinvuokraoikeuden sitä ennen lakattua asianosaisten sopimuksella taikka omistusoikeuden tonttiin ja tontinvuokraoikeuden jouduttua samalle henkilölle tontin rekisteröiminen voidaan omistajan hakemuksesta poistaa.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

4.

Laki**kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 22 §:n 2 momentti ja 260 §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 22 §:n 2 momentti laissa 322/1999 ja 260 §:n 2 momentti laissa 1180/2000, ja

lisätään 243 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 1180/2000, uusi 4 momentti seuraavasti:

22 §

Lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos määräala sijoittuu alueelle, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtii kunta, lohkomistoimitus tulee vireille kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle. Lohkomisen aloittamista on lykättävä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

243 §

Kirjaamisasiassa maa- ja metsätalouden valvontaviranomainen on päätösvaltainen, kun siinä on yksin puheenjohtaja. Maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisessa voi olla lisäksi toinen lainop-

pinut jäsen ja maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisen puheenjohtaja, jos sitä asian laajuuden tai muun erityisen syyn vuoksi on pidettävä perusteltuna.

260 §

Jos muutoksenhakemus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa eikä asiassa ole kysymys kiinteistön jaosta tai kirjaamisasiasta, riittää, että istunnosta ilmoitetaan yhdelle omistajista. Yhteisomistajalle, joka on tätä pyytänyt, on istunnosta kuitenkin aina ilmoitettava. Jos muutoksenhakemus koskee yhteistä aluetta eikä asiassa ole kysymys sen jakamisesta tai jaon täydentämisestä, istunnosta ilmoitetaan osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisaluelain 26 §:ssä säädetään.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

5.

Laki**kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain
6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 31 päivänä tou-
kokuuta 2002 annetun lain (453/2002) 6 §:n 2 momentti seuraavasti:

6 §

*Tietojen luovuttaminen tietopalveluna*tekninen käyttöyhteys kiinteistötietojärjes-
telmään.

Otteita, todistuksia ja muita tulosteita sekä
1 momentissa tarkoitettuja kopioita voivat
antaa kunnat, maanmittaustoimistot ja maist-
raatit sekä maanmittauslaitoksen päätöksen
nojalla myös muut viranomaiset, joilla on

Tämän lain voimaantulosta säädetään erik-
seen lailla.

6.

Laki**maanmittauslaitoksesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maanmittauslaitoksesta 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetun lain (505/1991) 4 ja 5 §, sellaisina kuin ne ovat, 4 § laissa 631/1993 ja 5 § osaksi laissa 1630/1993, sekä *lisätään* 2 §:n 1 momenttiin uusi 1 a kohta ja lakiin uusi 3 a ja 3 b § seuraavasti:

2 §

Maanmittauslaitoksen tehtävänä on:

1 a) huolehtia kiinteistöjä koskevista kirjaamisasioista sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä;

3 a §

Jos maanmittaustoimiston palveluksessa on useita kirjaamislakimiehiä, maanmittausjohtajan on määrättävä kuka toimii kirjaamisasioista vastaavana lakimiehenä. Tämän lakimiehen tehtävistä määrätään maanmittaustoimiston työjärjestyksessä.

3 b §

Maanmittausjohtaja voi määrätä maanmittaustoimiston toimistohenkilökuntaan kuuluvan virkasuhteessa olevan henkilön ratkaisemaan kirjaamisasioita, jos tällä on tehtävän hoitamiseen riittävä taito.

4 §

Maanmittauslaitoksen alueellisina toimintayksikköinä toimivat maanmittaustoimistot.

Maanmittaustoimistojen lukumäärästä, toimialueista ja hallintopaikoista säädetään maa- ja metsätalousministeriön asetuksella.

5 §

Maanmittauslaitoksen kartoista, ilmakuvista, julkaisuista ja muista vastaavista suoritteista sekä tilauksesta suoritettavista tehtävistä, joita koskevista maksuista ei ole erikseen säädetty ja kirjaamisasioiden käsittelystä peritään maksuja noudattaen, mitä valtion maksuperustelaisissa (150/1992) säädetään.

Yleisistä kartoista, ilmakuvista, julkaisuista ja muista vastaavista suoritteista perittävän maksun suuruutta määrättäessä voidaan aiheiston hankinnasta aiheutuvat kustannukset osaksi tai kokonaan jättää ottamatta huomioon.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

7.

Laki**oikeudenkäymiskaaren 15 luvun 2 ja 3 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan oikeudenkäymiskaaren 15 luvun 2 §:n 4 momentin 3 kohta, sellaisena kuin se on laissa 259/2002, ja

muutetaan 15 luvun 3 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 497/1958, seuraavasti:

15 luku

Oikeudenkäyntiasiamiehestä

3 §

Yleisen tuomioistuimen lainoppinut jäsen ei saa olla oikeudenkäynnissä asiamiehenä tai avustaa asianosaista, ellei hänellä ole asiassa osaa taikka hän puhu puolisonsa tai sen puolesta, joka on hänen suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa oleva

sukulaisensa tai hänen veljensä, sisarensa tai jonka edunvalvoja hän on. Siinä tuomioistuimessa, jonka jäsen hän on, hän ei myöskään saa, ellei hänellä ole asiassa osaa, hoitaa muiden kuin edellä mainittujen henkilöiden puolesta hakemusasioita.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

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 alakohhta ja 19 §:n 1 momentin 1 kohta, sellaisina kuin ne ovat, 17 §:n 1 momentin 1

kohdan a alakohhta laissa 813/2008 ja 19 §:n 1 momentin 1 kohta laissa 370/1999.

—————
Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

—————

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 §

Kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 77 §:ssä.

54 §

Jos kiinteistörekisterin pitäjänä on kunta, sen on viipymättä ilmoitettava lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä maanmittaustoimistolle, jonka tulee toimittaa tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitetun lunastuksen kysymyksessä ollessa erityistiedoksiantona asianomaiselle omistajalle tai haltijalle. Kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 79 §:n 1 momentissa.

77 §

Kun lunastuslupa tai, milloin sitä ei tarvita, toimitusmääräys on annettu, lunastuksen kohteesta on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle, jonka on tehtävä tarpeellinen merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

79 §

Kun lunastus on päättynyt, maanmittaustoimiston on viipymättä ilmoitettava siitä kirjaamisviranomaiselle, jonka tulee tehdä lunastuksen päättymisestä merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kun lääninhallituksen korvauksen jakamista koskeva ilmoitus on saapunut, kirjaamisviranomaisen on, noudattaen mitä erikseen säädetään, ryhdyttävä toimenpiteisiin tästä aiheutuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

80 §

Kun lunastuksen toimeenpano on rauennut, 73 §:n 1 momentissa tarkoitettun tai muun raukeamisen todenneen viranomaisen on ilmoitettava raukeamisesta kirjaamisviranomaiselle, jonka on tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkintä raukeamisesta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

10.

Laki**maankäyttö- ja rakennuslain 91 p ja 97 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 p §:n 2 ja 3 momentti sekä 97 §:n 5 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 91 p §:n 2 ja 3 momentti laissa 222/2003, seuraavasti:

91 p §

Kehittämiskorvauksen kirjaaminen

Kun kunta on määrännyt kehittämiskorvauksen perittäväksi, sen tulee viipymättä kirjallisesti ilmoittaa tästä sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee, merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kunnan tulee liittää kirjaamisviranomaiselle tehtävään ilmoitukseen luettelo kiinteistöistä ja niitä koskevista kehittämiskorvauksista. Myös kehittämiskorvauksen tonttikohtaisesta osittelusta tai uudelleen kohdentamisesta on viipymättä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Suoritetuista kehittämiskorvauksista on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

97 §

Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus

Kunnan on pidettävä antamistaan rakentamiskehotuksista julkista luetteloa. Jos kiinteistö rakentamiskehotuksen luetteloon merkitsemisen jälkeen on siirtynyt uudelle omistajalle tai haltijalle, koskee kehotus myös tätä. Rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty, kunnan on viipymättä lähetettävä ilmoitus kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

11.

Laki**rakennussuojelulain 20 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 18 päivänä tammikuuta 1985 annetun rakennussuojelulain (60/1985) 20 § seuraavasti:

20 §
Kun rakennuksen suojelemista koskeva asia on pantu vireille alueellisessa ympäristökeskuksessa, kun suojelua koskeva päätös on saanut lainvoiman tai kun suojelu on lainvoimaisesti lakkautettu, alueellisen ympäristökeskuksen on ilmoitettava siitä kirjaamisviranomaiselle, jonka tulee tehdä siitä merkintä

lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ilmoituksessa on mainittava kiinteistö, jolla rakennus sijaitsee.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

12.

Laki**etuostolain 9 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/1977) 9 §, sellaisena kuin se on laissa 471/2005, seuraavasti:

9 §

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Jos luovutus käsittää kahden tai useamman kirjaamisviranomaisen toimialueella olevia kiinteistöjä, on 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tehtävä erikseen kullekin kirjaamisviranomaiselle.

—————
Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

—————

13.

Laki**kirjaamisasioiden siirtämistä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Lakien voimaantulo

Seuraavat lait tulevat voimaan päivänä kuuta 20 :

1) maakaaren muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

2) kaupanvahvistajista päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

3) maanvuokralain muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

4) kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

5) kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 §:n muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

6) maanmittauslaitoksesta annetun lain muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

7) oikeudenkäymiskaaren 15 luvun 2 ja 3 §:n muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

8) käräjäoikeuslain 17 §:n 1 momentin 1 kohdan a alakohdan ja 19 §:n 1 momentin 1 kohdan kumoamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

9) kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisesta annetun lain muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

10) maankäyttö- ja rakennuslain 91 p ja 97 §:n muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

11) rakennussuojelulain 20 §:n muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/);

12) etuostolain 9 §:n muuttamisesta päivänä kuuta 20 annettu laki (/).

Ennen 1 momentissa mainittujen lakien voimaantuloa voidaan ryhtyä niiden täytäntönnäpönnön edellyttämiin toimiin.

2 §

Kumottavat säädökset

Tällä lailla kumotaan seuraavat säädökset, 1 ja 2 kohdassa mainitut säädökset niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen päivästään kuuta 20 :

1) lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 27 päivänä maaliskuuta 1987 annettu laki (353/1987);

2) 15 päivänä joulukuuta 1996 annettu kaupanvahvistaja-asetus (958/1996); ja

3) 19 päivänä elokuuta 1966 annettu tontinvuokra-asetus (449/1966).

3 §

Voimaan jäävä asetus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5 päivänä joulukuuta 1996 annettu asetus (960/1996) jää voimaan.

4 §

Vireillä olevat asiat

Edellä 1 §:ssä mainittujen lakien voimaantullessa käräjäoikeudessa vireillä olevat kirjaamisasiat siirtyvät maakaaren (540/1995) 5 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan toimivaltaisen kirjaamisviranomaisen ratkaistavaksi.

Jos hakija toimittaa 1 §:ssä mainittujen lakien voimaantullessa käräjäoikeudessa vireillä olleessa asiassa selvityksiä käräjäoikeuteen, selvitysten katsotaan saapuneen määrä-

ajassa, jos ne on jätetty määräajassa käräjäoikeudelle. Käräjäoikeuden on toimitettava selvitykset toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle.

5 §

Samalle omistajalle kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitys

Ennen 1 §:ssä mainittujen lakien voimaantuloa vahvistettu yhteiskiinnitys, jonka kohteena ovat kiinteistöt sijaitsevat mainittujen lakien voimaantulon jälkeen usean kirjaamisviranomaisen toimialueella, ei estä erilliskiinnityksen vahvistamista kirjaamisviranomaisen toimialueella sijaitsevaan kiinteistöön.

Jos 1 momentin mukainen yhteiskiinnitystä tarkoittava hakemus on tullut vireille ennen 1 §:ssä mainittujen lakien voimaantuloa, kiinnitys on hakijan osoituksen perusteella jaettava kiinteistöihin kohdistuvaksi siten, että yhteenlaskettu rahamäärä vastaa enintään hakemuksessa haettua määrää. Jos panttikirja on hakemuksessa määrätty annettavaksi velkojalle, kiinnityksen jakamiseen on saatava tämän suostumus.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu erilliskiinnitystä koskeva asia on käsiteltävä siinä kirjaamisviranomaisessa, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. Kirjaamisviranomaisen, jolle 2 momentissa tarkoitettu hakemus on siirretty, on ilmoitettava jakamisesta asianomaiselle toiselle kirjaamisviranomaiselle ja toimitettava sille jäljennös asiakirjavihkosta jatkokäsittelyä varten.

6 §

Määrätyt kaupanvahvistajat

Käräjäoikeuden ennen 1 §:ssä mainittujen lakien voimaantuloa antama määräys toimia kaupanvahvistajana on voimassa 31 päivään joulukuuta 2011 tai kunnes kaupanvahvistaja täyttää 65 vuotta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuihin kaupanvahvistajiin sovelletaan, mitä kaupanvahvistajista annetussa laissa säädetään.

Käräjäoikeuden määräämään kaupanvahvistajan on toimittaessaan vuotta 2010 koskevan

kaupanvahvistajan päiväkirjansa asianomaisen viraston säilytettäväksi toimitettava myös aikaisemmat luovutukset käsittävä päiväkirja.

7 §

Muutoksenhaku

Päätökseen, joka on tehty ennen 1 §:ssä mainittujen lakien voimaan tuloa, haetaan muutosta niiden voimaan tullessa voimassa olleiden säännösten mukaisesti.

8 §

Vahingonkorvauksen suorittamisesta vastaaminen

Poiketen siitä, mitä maakaaren 13 luvun 8 §:n 1 momentissa säädetään, mainitun luvun 6 §:ssä tarkoitetun vahingonkorvauksen suorittamisesta vastaa oikeusministeriö, jos vastuun perusteena oleva kirjaus on tehty ennen vuotta 2010.

9 §

Henkilöstön siirtyminen

Käräjäoikeuksissa kiinteistöjen kirjaamistehtäviä päätoimisesti hoitavat kansliahenkilökuntaan kuuluvat henkilöt siirtyvät 1 §:ssä mainittujen lakien voimaan tullessa virkaa haettavaksi julistamatta maanmittauslaitoksen alaisiin asianomaisiin maanmittaustoimistoihin. Käräjäoikeuksissa määräaikaisia tehtäviä hoitava henkilöstö siirtyy maanmittaustoimistoihin palvelussuhteensa ajaksi. Viran siirtäminen virkamiehen työttömyysturvalain (1290/2002) 1 luvun 9 §:ssä tarkoitulla työssäkäyntialueella ei edellytä virkamiehen suostumusta. Siirtojen toteuttamisesta päättää maanmittauslaitoksen keskushallinto oikeusministeriön vahvistaman suunnitelman mukaisesti.

Siirtyvä henkilöstö säilyttää siirtymähetkellä nykyisen palvelussuhteen ehtoihin liittyvät oikeudet ja velvollisuudet. Maanmittauslaitoksen palkkausjärjestelmän mukaista kuukausipalkkaa korkeampi palkkaus turvataan, jos henkilön tehtävät maanmittauslaitoksessa vastaavat vaativuudeltaan vähintään hänen

tehtäviään käräjäoikeudessa. Henkilöllä on tällöin oikeus käräjäoikeudessa maksetun ja maanmittaustoimistossa maksettavan kuukausipalkan erotuksen määräiseen palkanlisään.

10 §

Muuhun lainsäädäntöön sisältyvät viittaussäännökset

Jos muussa laissa on säännös kirjaamisasiassa käräjäoikeudelle tai tuomarille tehtävää ilmoituksesta, ilmoituksella tarkoitetaan 1 §:ssä mainittujen lakien voimaan tultua kirjaamisviranomaiselle tehtävää ilmoitusta.

11 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 27 päivänä maaliskuuta 2009

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Maa- ja metsätalousministeri *Sirkka-Liisa Anttila*

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:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 luku

2 luku

Kiinteistön kauppa**Kiinteistön kauppa**

6 §

6 §

*Kaupanhavvistaja**Kaupanhavvistaja*

Kaupanhavvistajasta ja kaupanhavvistajan tehtävistä säädetään asetuksella.

Kaupanhavvistajasta ja kaupanhavvistajan tehtävistä säädetään *erikseen*.

Kaupanhavvistajan esteellisyydestä on voimassa, mitä oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 43 §:ssä säädetään todistajan esteellisyydestä.

Kaupanhavvistajan suoritteista perittävistä maksuista ja matkakustannusten korvauksesta säädetään asetuksella. Maksut määrätään kiinteiksi ja kyseisten tehtävien hoidosta valtiolle aiheutuvien keskimääräisten kustannusten suuruisiksi. Virkamiehen on tilitettävä maksu valtiolle tai kunnalle. Muilta osin noudatetaan, mitä valtion maksuperustelaisissa (150/92) säädetään.

Voimassa oleva laki

5 luku

Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset

2 §

Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomainen on se käräjäoikeus, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee.

Käräjäoikeus on päätösvaltainen kirjaamisasiassa, kun siinä on yksi lainoppinut jäsen, jollei toisin säädetä. Kirjaamisasiat käsitellään käräjäoikeuden kansliassa.

6 luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

1 §

Hakemus

Verosta, joka on suoritettava kirjaamista haettaessa, säädetään varainsiirtoverolaissa (931/1996) sekä kiinnitysasioiden osalta leimaverolaissa (662/43).

6 §

Kuuleminen

Kirjattavaan oikeuteen liittyvien seikkojen selvittämiseksi kirjaamisviranomainen voi varata hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuuden antaa kirjallinen lausuma taikka kutsua tämän määrättyinä aikana kansliaan henkilökohtaisesti tai asiamiehen edustamana kuultavaksi.

5 luku

Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset

2 §

Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomainen on se maanmittauslaitos, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee.

Kirjaamisasian ratkaisee maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai tehtävään määrätty maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluva. Jos kirjaamisasia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia.

Kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto.

6 luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

1 §

Hakemus

Verosta, joka on suoritettava kirjaamista haettaessa, säädetään varainsiirtoverolaissa (931/1996).

6 §

Kuuleminen

Kirjattavaan oikeuteen liittyvien seikkojen selvittämiseksi kirjaamisviranomainen voi varata hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuuden antaa kirjallinen lausuma taikka kutsua tämän määrättyinä aikana kirjaamisviranomaisessa henkilökohtaisesti tai asiamiehen edustamana kuultavaksi.

10 §

Ratkaisusta ilmoittaminen

Jos asia on ratkaistu toisin kuin hakija on pyytänyt eikä hakija ole saapuvilla käsittelyn päättyessä tai päätöstä ei toimiteta hänelle postitse, hakijalle on viipymättä ilmoitettava päätöksen tekemispäivä. Sama koskee muuta asiaan osallista, jota on kuultu asiaa käsiteltäessä, jollei hakemusta ratkaista hänen esittämiensä vaatimusten mukaisesti.

Silloin kun päätöksen tekemispäivästä on ilmoitettava asiaan osalliselle, päätöksen on oltava saatavilla kirjaamisviranomaisen kansliassa.

14 §

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä oikeudenkäymiskaassa säädetään riita-asiaiden käsittelystä käräjäoikeudessa.

Kirjaamisasian käsittelyn julkisuudesta ja asiakirjojen julkisuudesta on voimassa, mitä oikeudenkäynnin julkisuudesta yleisissä tuomioistuimissa annetussa laissa (370/2007) säädetään.

7 luku

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

1 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kirjaamishakemukset, tietoja hakemusten käsittelystä sekä kirjaamista koskevat ratkaisut.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tietoja kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, turvaamistoimesta ja kiinteistön omistajan konkurssista sekä muita tietoja kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, jotka on tämän tai muun lain taikka asetuksen mukaan ilmoitet-

10 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätöstä ei anneta tiedoksi asiassa, joka on ratkaistu hakemuksen mukaisesti eikä muu asiaan osallinen ole sitä vastustanut.

Jos asia on ratkaistu toisin kuin hakija on pyytänyt, päätös on annettava hakijalle tiedoksi noudattaen mitä hallintolaissa (434/2003) säädetään tiedoksiannosta. Sama koskee muuta asiaan osallista, jota on kuultu asiaa käsiteltäessä, jollei hakemusta ratkaista hänen esittämiensä vaatimusten mukaisesti.

14 §

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan hallintolaikaa.

Asiakirjojen julkisuudesta säädetään viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999).

7 luku

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

1 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kirjaamishakemukset, tietoja hakemusten käsittelystä sekä kirjaamista koskevat ratkaisut.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tiedot:

- 1) kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta;
- 2) turvaamistoimesta ja kiinteistön omistajan konkurssista;
- 3) 12 luvun 5 §:n mukaisesta vallintarajo-

tava kirjaamisviranomaiselle.

tuksesta;

4) lakisääteisestä panttioikeudesta;

5) kirjallisen panttikirjan saajasta;

6) lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistajasta ja kiinteistöä hallinnoivasta viranomaisesta;

7) kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, jos ne ovat tämän tai muun lain nojalla ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle tai jos ne ovat tarpeellisia rekisterin käyttötarkoituksen kannalta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävä hakijasta tai oikeudenhaltijasta talletetaan henkilötietoina tunniste- ja yhteystietoja sekä tieto henkilön kuolinajasta rekisteröityjen yksiselitteiseksi yksilöimiseksi. Rekisteriin talletetaan lisäksi näitä tietoja koskevat muutokset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan henkilötietolakia (523/1999), jollei tässä laissa toisin säädetä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot säilytetään pysyvästi, jollei lailla erikseen toisin säädetä. Jos rekisterin tiedot ovat muuttuneet, aikaisempien tietojen säilyminen ja käytettävyys on varmistettava tiedot erikseen arkistoimalla tai tietotekniikan mahdollistamalla muulla tavalla.

1 a §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoitus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoituksena on:

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 tuomioistuimien ja viranomaistoimintaa varten.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin rekisterinpitäjä on Maanmittauslaitos.

1 b §

Kirjaamisviranomaisen oikeus saada tietoja

Kirjaamisviranomaisella on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen tarkistamista ja päivittämistä varten sekä kirjaamisasian käsittelyä varten, sen estämättä mitä tietojen salassapidosta säädetään, oikeus saada sähköisessä muodossa henkilön tai yhteisön:

- 1) tunniste- ja yhteystiedot; sekä*
- 2) toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista sekä niiden rajoituksia koskevat tiedot ja kuolinaikaa koskeva tieto.*

Kirjaamisviranomaisella on oikeus saada 1 momentissa tarkoitettuja tietoja:

- 1) väestötietojärjestelmästä;*
- 2) holhousasioiden rekisteristä;*
- 3) tuomioistuinten asianhallintajärjestelmästä;*
- 4) ulosottorekisteristä;*
- 5) konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä;*
- 6) yrityskiinnitysrekisteristä;*
- 7) yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä;*
- 8) kaupparekisteristä;*
- 9) muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä.*

2 §

Rekisteristä annettavat tiedot

Oikeusministeriö saa luovuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä henkilörekisterilaissa (471/87) tarkoitettuna massaluovutuksena tietoja, jos luovutuksensaajalla on oikeus tallentaa luovutettavat tiedot henkilörekisteriin. Tietojen luovuttamisesta teknisen käyttöyhteyden avulla kiinteistöväilyä, luoton myöntämistä sekä muuta näihin verrattavaa toimintaa varten säädetään asetuksella.

3 §

Kirjauksen julkisuusvaikutus

2 §

Rekisteristä annettavat tiedot

Maanmittauslaitos saa luovuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain 6 §:n 3 momentin estämättä sähköisessä muodossa tämän luvun 1 a §:ssä säädettyä tarkoitusta varten. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luovuttamisesta tietopalveluna säädetään lisäksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002).

3 §

Kirjauksen julkisuusvaikutus

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen tai käyttäminen estyy muutoin kuin tilapäisesti, maanmittauslaitoksen keskushallinto voi päätöksellään pidentää 1 momentissa tarkoitettua aikaa, jonka kuluessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnän katsotaan tulleen asianomaisten tietoon.

6 §

Arkistoitavaksi siirtäminen

Kirjaamisviranomaisen saa siirtää arkistoitavaksi tiedon sellaisesta erityisestä oikeudesta ja rajoituksesta, joka ilmeisesti on lakanut, samoin kuin hylätystä tai tutkimatta jätetystä hakemuksesta sekä muusta merkinnästä, jolla ilmeisesti ei enää ole vaikutusta.

7 §

Rekisterinpito

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamisesta, käyttöönottamisesta ja pitämisestä säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa laissa (353/87).

8 luku

Virheen korjaaminen

4 §

Toimituskirjoihin ja todistuksiin tehtävät merkinnät korjaamisesta

Virheellinen toimituskirja tai todistus on kehotuksesta esitettävä kirjaamisviranomaiselle korjausta varten. Kirjaamisviranomaisen voi sakon uhalla velvoittaa asiakirjan haltijan määrääjässä täyttämään esittämisvelvollisuutensa. Jollei asianomainen täytä velvollisuuttaan, kirjaamisviranomaisen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi.

6 §

Arkistoitavaksi siirtäminen

Kirjaamisviranomaisen saa siirtää arkistoitavaksi tiedon sellaisesta erityisestä oikeudesta ja rajoituksesta, joka ilmeisesti on lakanut, samoin kuin hylätystä tai tutkimatta jätetystä hakemuksesta sekä muusta merkinnästä, jolla ilmeisesti ei enää ole vaikutusta. Siirtäessään rekisterimerkinnän arkistoitavaksi kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa varattava rekisteriin merkitylle oikeudenhaltijalle tilaisuus tulla kuulluksi.

(kumotaan)

8 luku

Virheen korjaaminen

4 §

Toimituskirjoihin ja todistuksiin tehtävät merkinnät korjaamisesta

Virheellinen toimituskirja tai todistus on kehotuksesta esitettävä kirjaamisviranomaiselle korjausta varten. Kirjaamisviranomaisen voi velvoittaa asiakirjan haltijan määrääjässä täyttämään esittämisvelvollisuutensa ja asettaa velvollisuuden tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakkoa koskevaan asiaan sovelletaan uhkasakkolakia (1113/1990).

9 luku

Muutoksenhaku kirjaamisasioissa

1 §

Valittaminen

Muutosta kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa antamaan lopulliseen ratkaisuun haetaan valittamalla hovioikeuteen.

Päätökseen, jolla hakemus on siirretty toiselle kirjaamisviranomaiselle, ei saa hakea muutosta valittamalla.

3 §

Valitusaika

Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää ratkaisun tekemisestä. Viimeistään valitusajan päättymispäivänä muutoksenhakijan on *puhevallan menettämisen uhalla* toimitettava valituskirjelmä asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle.

4 §

Oikeudenkäymiskaaren säännösten soveltaminen

Muutoksenhaussa kirjaamisviranomaisen ratkaisuun noudatetaan tässä laissa säädetyn lisäksi, mitä oikeudenkäymiskaaren 25 luvussa säädetään. Tyytymättömyyttä ei kuitenkaan ilmoiteta.

Muutosta hovioikeuden ratkaisuun kirjaamisasiassa haetaan valittamalla korkeimpaan oikeuteen siten kuin oikeudenkäymiskaaren 30 luvussa säädetään.

11 luku

Lainhuudatusvelvollisuus

3 §

Lainhuudatusajan alkaminen viranomaisen päätökseen perustuvassa saannossa

Pakkohuutokaupassa myydyn kiinteistön

9 luku

Muutoksenhaku kirjaamisasioissa

1 §

Valittaminen

Muutosta kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa antamaan lopulliseen ratkaisuun haetaan valittamalla *maaoikeuteen*.

Päätökseen, jolla hakemus on siirretty toiselle kirjaamisviranomaiselle, ei saa hakea erikseen muutosta.

3 §

Valitusaika

Määräaika valitusta varten on 30 päivää päätöksen tekemisestä. *Muutoksenhakijan on toimitettava valituskirjelmä asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle viimeistään valitusajan päättymispäivänä ennen virka-ajan päättymistä.*

4 §

Kiinteistönmuodostamislain säännösten soveltaminen

Muutoksenhakuun sovelletaan tämän lain lisäksi kiinteistönmuodostamislain 19 — 21 lukua.

11 luku

Lainhuudatusvelvollisuus

3 §

Lainhuudatusajan alkaminen viranomaisen päätökseen perustuvassa saannossa

Ulosottoaaren (705/2007) mukaiseen huu-

lainhuudatusaika alkaa siitä, kun kauppakirja annetaan ostajalle.

tokauppaan tai ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun kauppakirja annetaan ostajalle.

5 §

5 §

*Uhkasakko**Uhkasakko*

Jollei kiinteistön omistaja ole hakenut lainhuutoa 1–3 §:ssä säädettyssä ajassa, kirjaamisviranomaisen voi *sakon uhalla* velvoittaa hänet määräajassa hakemaan lainhuutoa. Jollei lainhuutoa haeta määräajassa, kirjaamisviranomaisen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi.

Jollei kiinteistön omistaja ole hakenut lainhuutoa 1–3 §:ssä säädettyssä ajassa, kirjaamisviranomaisen voi velvoittaa hänet määräajassa hakemaan lainhuutoa *ja asettaa velvollisuuden tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakkoa koskevaan asiaan sovelletaan uhkasakkolaia.*

12 luku

12 luku

Lainhuudatusmenettely**Lainhuudatusmenettely**

1 §

1 §

*Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset**Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset*

Jollei kiinteistön edellistä omistajaa ole merkitty lainhuudon saajaksi, hänen omistusoikeudestaan on esitettävä selvitys, joka olisi ollut tarpeen hänen saantonsa huudattamiseksi. Jollei tämä ole ollut velvollinen huudattamaan saantoaan, hakijan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys edeltäjän omistusoikeudesta kiinteistöön. Selvitys edeltäjän omistusoikeudesta ei ole tarpeen, jos kiinteistö on myyty pakkohuutokaupalla tai on saatu kiinteistötoimituksessa.

Jollei kiinteistön edellistä omistajaa ole merkitty lainhuudon saajaksi, hänen omistusoikeudestaan on esitettävä selvitys, joka olisi ollut tarpeen hänen saantonsa huudattamiseksi. Jollei tämä ole ollut velvollinen huudattamaan saantoaan, hakijan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys edeltäjän omistusoikeudesta kiinteistöön. Selvitys edeltäjän omistusoikeudesta ei ole tarpeen, jos kiinteistö on *saatu ulosottokaaren mukaisella huutokaupalla, ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä tai kiinteistötoimituksessa.*

3 §

3 §

*Kuulutusalainhuuto**Kuulutusalainhuuto*

Kirjaamisviranomaisen on, kuuluttamalla siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä säädetään, kutsuttava sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin hakijalla, esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden

Kirjaamisviranomaisen on, *yleistiedoksiantona siten kuin hallintolain 62 §:ssä säädetään*, kutsuttava sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin hakijalla, esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden kulu-

kuluessa kuulutuksen julkaisemisesta virallisessa lehdessä. Kuulutuksesta on lisäksi annettava tieto sellaisille tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi koskea.

Jollei vaatimusta ole esitetty tai kannetta ole nostettu määräajassa, hakijalle voidaan myöntää lainhuuto.

6 §

Ilmoitusten toimittaminen

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava määräalaaan myönnetystä lainhuudosta tieto sille maanmittaustoimistolle tai kiinteistöinsinöörielle, jonka toimialueella määräala sijaitsee.

13 luku

Lainhuudon oikeusvaikutukset

8 §

Menettelyä koskevat säännökset

Oikeusministeriö myöntää ja suorittaa korvauksen sekä edustaa valtiota vahingonkorvausta tai takautumisoikeutta koskevassa asiassa.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

2 §

Yhteiskiinnitys

Kahteen tai useampaan kiinteistöön saadaan vahvistaa yhteiskiinnitys vain, jos:

2) ne sijaitsevat saman kirjaamisviranomaisen tuomiopiirissä; sekä

essa kuulutuksen julkaisemisesta virallisessa lehdessä. Kuulutuksesta on lisäksi annettava tieto sellaisille tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi koskea.

Jollei vaatimusta ole esitetty tai kannetta ole nostettu määräajassa, hakijalle voidaan myöntää lainhuuto. Toimivaltaisesta tuomioistuimesta ja oikeuspaikkasopimuksesta säädetään oikeudenkäymiskaaren 10 luvussa.

6 §

Ilmoitusten toimittaminen

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava kunnan kiinteistöinsinöörielle tieto määräalaaan myönnetystä lainhuudosta, jos määräala sijaitsee kunnan pitämän kiinteistörekisterin piiriin kuuluvalla alueella.

13 luku

Lainhuudon oikeusvaikutukset

8 §

Menettelyä koskevat säännökset

Maanmittauslaitoksen keskushallinto myöntää ja suorittaa korvauksen sekä edustaa valtiota vahingonkorvausta tai takautumisoikeutta koskevassa asiassa.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

2 §

Yhteiskiinnitys

Kahteen tai useampaan kiinteistöön saadaan vahvistaa yhteiskiinnitys vain, jos:

2) ne sijaitsevat saman kirjaamisviranomaisen toimialueella; sekä

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

10 §

Suoja kiinteistön luovutuksessa

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

10 §

Suoja kiinteistön luovutuksessa

Mitä 7 luvun 3 §:n 2 momentissa säädetään sen ajan pidentämisestä, jonka kuluessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnän katsotaan tulleen asianomaisten tietoon, koskee myös edellä tässä pykälässä tarkoitettuja aikoja.

21 luku

Tarkemmat säännökset ja voimaantulo

1 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset kirjaamisasioiden käsittelystä, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä ja muusta tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

21 luku

Tarkemmat säännökset ja voimaantulo

1 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista, kirjaamisasioiden käsittelystä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä annetaan valtioneuvoston asetuksella.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

3.

Laki**maanvuokralain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/1966) 47 ja 50 § sekä
muutetaan 27 §:n 1 momentti, 40 §:n 1 momentti, 43 §, 44 §:n 2 ja 3 kohta sekä 49 §:n 1
momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

27 §

Tontinvuokrasopimus on vuokramiehen tai hänen sijastaan ja kustannuksellaan vuokranantajan hakemuksesta rekisteröitävä niin kuin jäljempänä säädetään. *Rekisteröiminen, jolla on sama vaikutus kuin kiinnityksen myöntämisellä nautintaoikeuden vakuudeksi, on voimassa uudistamatta, kunnes se kuoletetaan.*

27 §

Tontinvuokrasopimus on vuokramiehen tai hänen sijastaan ja kustannuksellaan vuokranantajan hakemuksesta rekisteröitävä niin kuin jäljempänä säädetään.

40 §

Jos omistusoikeus tonttiin ja tontinvuokraoikeus joutuvat samalle henkilölle, ei tontinvuokraoikeus lakkaa, ennen kuin tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen on kuoletettu.

40 §

Jos omistusoikeus tonttiin ja tontinvuokraoikeus joutuvat samalle henkilölle, tontinvuokraoikeus *ei* lakkaa, ennen kuin tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen on *poistettu*.

43 §

Tontinvuokrasopimuksen rekisteröimistä on haettava kirjallisesti siltä kiinteistötuomarilta tai kihlakunnantuomarilta, jonka toimialueella tontti sijaitsee.

43 §

Tontinvuokrasopimus rekisteröidään kirjaamalla siihen perustuva tontinvuokraoikeus. Jollei tästä laista muuta johdu, kirjaamiseen sovelletaan, mitä maakaareissa säädetään erityisen oikeuden kirjaamisesta.

44 §

Rekisteröimisen edellytyksenä on:

- 2) ettei tonttia rasita kiinnitys, maksamatoman kauppahinnan panttioikeus eikä tonttiin kohdistuva kiinnityshakemus ole vireillä; ja
3) ettei tonttia ole ulosmitattu tai pantu hukkaamiskiellon alaiseksi eikä tontin omistusoikeudesta tai tontinvuokraoikeudesta siihen

44 §

Rekisteröimisen edellytyksenä on:

- 2) ettei tonttia rasita kiinnitys, *kirjattu lakisääteinen panttioikeus taikka siihen kohdistu erityisen oikeuden tai vallintarajoituksen kirjaus eikä tonttiin kohdistuvaa kirjaamisasiaa ole vireillä; ja*
3) ettei *ennen oikeuden perustamista* tonttia ole ulosmitattu tai *siihen ole haettu turvaa-*

ole riitaa vireillä.

mistointa taikka sen omistajan konkurssista ole merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä eikä tontin omistusoikeudesta tai hallintaoikeudesta siihen ole riitaa vireillä.

47 §

Rekisteröimisestä on tuomarin merkittävä todistus hakijan vuokratirjaan sekä pyynnöstä myös toisen asianosaisten vuokratirjaan.

(kumotaan)

49 §

Sovitun vuokra-ajan päätyttyä tai tontinvuokraoikeuden sitä ennen lakattua asiaosaisten sopimuksella taikka omistusoikeuden tonttiin ja tontinvuokraoikeuden jouduttua samalle henkilölle voidaan tontin omistajan hakemisesta rekisteröiminen kuolettaa ja rekisteröimismerkintä poistaa tontinvuokrarekisteristä.

49 §

Sovitun vuokra-ajan päätyttyä tai tontinvuokraoikeuden sitä ennen lakattua asiaosaisten sopimuksella taikka omistusoikeuden tonttiin ja tontinvuokraoikeuden jouduttua samalle henkilölle *tontin rekisteröiminen voidaan omistajan hakemuksesta poistaa.*

50 §

Menettelystä tontinvuokrasopimuksen rekisteröimistä koskevia asioita käsiteltäessä on muutoin soveltuvien kohdina voimassa, mitä kiinnityslain käsittelystä on säädetty.

Tontinomistajan on katsottava tontinvuokrasopimuksen tekemisellä antaneen suostumuksensa sopimuksen rekisteröimiseen.

(kumotaan)

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

4.

Laki**kiinteistönmuodostamislain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 22 §:n 2 momentti ja 260 §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 22 §:n 2 momentti laissa 322/1999 ja 260 §:n 2 momentti laissa 1180/2000, ja
lisätään 243 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa laissa 1180/2000, uusi 4 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

22 §

22 §

Jos omistaja on luovuttanut toiselle määräalan kiinteistöstään, lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut sille kiinteistörekisteriviranomaiselle, jonka tehtävänä on huolehtia alueen kiinteistörekisterin pitämisestä. Lohkomisen aloittamista voidaan lykätä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

Lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen on merkinnyt määräalan lainhuudon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos määräala sijoittuu alueelle, jonka kiinteistörekisterin pitämisestä huolehtii kunta, lohkomistoimitus tulee vireille kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan lainhuudosta on saapunut kunnan kiinteistörekisteriviranomaiselle. Lohkomisen aloittamista on lykättävä tai aloitettu toimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkokiinteistöä ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta tai jos lykkäämiseen tai keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

243 §

243 §

Kirjaamisasiassa maa- ja metsätalouden valvontaviranomainen on päätösvaltainen, kun siinä on yksin puheenjohtaja. Maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisessa voi olla lisäksi toinen lainhuudon rekisterin jäsen ja maa- ja metsätalouden valvontaviranomaisen sinööri, jos sitä asian laajuuden tai muun erityisen syyn vuoksi on pidettävä perusteltuna.

260 §

260 §

Jos muutoksenhakemus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa eikä asiassa ole kysymys kiinteistön jaosta, riittää, että istunnosta ilmoitetaan yhdelle omistajista. Yhteisomistajalle, joka on tätä pyytä-

Jos muutoksenhakemus koskee usean yhdessä omistamaa kiinteistöä tai määräalaa eikä asiassa ole kysymys kiinteistön jaosta tai kirjaamisasiasta, riittää, että istunnosta ilmoitetaan yhdelle omistajista. Yhteisomista-

nyt, on istunnosta kuitenkin aina ilmoitettava. Jos muutoksenhakemus koskee yhteistä aluetta eikä asiassa ole kysymys sen jakamisesta tai jaon täydentämisestä, istunnosta ilmoitetaan osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisaluelain 26 §:ssä säädetään.

jalle, joka on tätä pyytänyt, on istunnosta kuitenkin aina ilmoitettava. Jos muutoksenhakemus koskee yhteistä aluetta eikä asiassa ole kysymys sen jakamisesta tai jaon täydentämisestä, istunnosta ilmoitetaan osakaskunnalle noudattaen, mitä yhteisaluelain 26 §:ssä säädetään.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

5.

Laki**kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 31 päivänä toukokuuta 2002 annetun lain (453/2002) 6 §:n 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 §

6 §

Tietojen luovuttaminen tietopalveluna

Tietojen luovuttaminen tietopalveluna

 Otteita, todistuksia ja muita tulosteita sekä 1 momentissa tarkoitettuja kopioita voivat antaa kunnat, *käräjäoikeudet*, maanmittaustoimistot ja maistraatit sekä maanmittauslaitoksen päätöksen nojalla myös muut viranomaiset, joilla on tekninen käyttöyhteys kiinteistötietojärjestelmään.

 Otteita, todistuksia ja muita tulosteita sekä 1 momentissa tarkoitettuja kopioita voivat antaa kunnat, maanmittaustoimistot ja maistraatit sekä maanmittauslaitoksen päätöksen nojalla myös muut viranomaiset, joilla on tekninen käyttöyhteys kiinteistötietojärjestelmään.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

6.

Laki**maanmittauslaitoksesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maanmittauslaitoksesta 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetun lain (505/1991) 4 ja 5 §, sellaisina kuin ne ovat, 4 § laissa 631/1993 ja 5 § osaksi laissa 1630/1993, sekä *lisätään* 2 §:n 1 momenttiin uusi 1 a kohta ja lakiin uusi 3 a ja 3 b § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 §

Maanmittauslaitoksen tehtävänä on:

2 §

Maanmittauslaitoksen tehtävänä on:

1 a) huolehtia kiinteistöjä koskevista kirjaamisasioista sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä;

3 a §

Jos maanmittaustoimiston palveluksessa on useita kirjaamislakimiehiä, maanmittausjohtajan on määrättävä kuka toimii kirjaamisasioista vastaavana lakimiehenä. Tämän lakimiehen tehtävistä määrätään maanmittaustoimiston työjärjestyksessä.

3 b §

Maanmittausjohtaja voi määrätä maanmittaustoimiston toimistohenkilökuntaan kuuluvan virkasuhteessa olevan henkilön ratkaisemaan kirjaamisasioita, jos tällä on tehtävän hoitamiseen riittävä taito.

4 §

Maanmittauslaitoksen piirihallinnon toimintayksikköinä toimivat maanmittaustoimistot, joiden lukumäärän, rajat ja hallintopaikat määrää maa- ja metsätalousministeriö.

4 §

Maanmittauslaitoksen *alueellisina* toimintayksikköinä toimivat maanmittaustoimistot. *Maanmittaustoimistojen lukumäärästä, toimialueista ja hallintopaikoista säädetään maa- ja metsätalousministeriön asetuksella.*

5 §

Maanmittauslaitoksen kartoista, ilmakuvista, julkaisuista ja muista vastaavista suoritteista sekä tilauksesta suoritettavista tehtävistä, joita koskevista maksuista ei ole erikseen

5 §

Maanmittauslaitoksen kartoista, ilmakuvista, julkaisuista ja muista vastaavista suoritteista sekä tilauksesta suoritettavista tehtävistä, joita koskevista maksuista ei ole erikseen

säädetty, peritään maksuja noudattaen, mitä valtion maksuperustelaisissa (150/92) säädetään.

Yleisistä kartoista, ilmakuvista, julkaisuista ja muista vastaavista suoritteista perittävän maksun suuruutta määrittäessä voidaan aineiston hankinnasta aiheutuvat kustannukset osaksi tai kokonaan jättää ottamatta huomioon.

säädetty ja kirjaamiasioiden käsittelystä peritään maksuja noudattaen, mitä valtion maksuperustelaisissa (150/1992) säädetään.

Yleisistä kartoista, ilmakuvista, julkaisuista ja muista vastaavista suoritteista perittävän maksun suuruutta määrittäessä voidaan aineiston hankinnasta aiheutuvat kustannukset osaksi tai kokonaan jättää ottamatta huomioon.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

7.

Laki**oikeudenkäymiskaaren 15 luvun 2 ja 3 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan oikeudenkäymiskaaren 15 luvun 2 §:n 4 momentin 3 kohta, sellaisena kuin se on laissa 259/2002, ja

muutetaan 15 luvun 3 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on laissa 497/1958, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

15 luku

15 luku

Oikeudenkäyntiasiamiehestä**Oikeudenkäyntiasiamiehestä**

2 §

Myös muu kuin 1 ja 3 momentissa mainittu, rehellinen ja muutoin kyseiseen tehtävään sopiva ja kykenevä täysi-ikäinen henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu, voi toimia oikeudenkäyntiasiamiehenä tai -avustajana:

3) *kirjaamisasiassa*; sekä

(kumotaan)

3 §.

Yleisen tuomioistuimen lainoppinut jäsen ei saa olla oikeudenkäynnissä asiamiehenä tai avustaa asianosaista, ellei hänellä ole asiassa osaa taikka hän puhu puolisonsa tahi sen puolesta, joka on hänen suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa oleva sukulaisensa tahi hänen veljensä, sisarensa tai holhottinsa. Siinä tuomioistuimessa, jonka jäsen hän on, ei hän myöskään saa, ellei hänellä ole asiassa osaa, hoitaa muiden kuin edellä mainittujen henkilöiden puolesta *kirjaamis-* tai *muuta* hakemusasioita.

3 §

Yleisen tuomioistuimen lainoppinut jäsen ei saa olla oikeudenkäynnissä asiamiehenä tai avustaa asianosaista, ellei hänellä ole asiassa osaa taikka hän puhu puolisonsa tai sen puolesta, joka on hänen suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa oleva sukulaisensa tai hänen veljensä, sisarensa tai *jonka edunvalvoja hän on*. Siinä tuomioistuimessa, jonka jäsen hän on, hän ei myöskään saa, ellei hänellä ole asiassa osaa, hoitaa muiden kuin edellä mainittujen henkilöiden puolesta hakemusasioita.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

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:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

10 §

10 §

Tuomarille tehtävästä ilmoituksesta säädetään 77 §:ssä.

Kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 77 §:ssä.

54 §

54 §

Kiinteistörekisterin pitäjän on viipymättä ilmoitettava lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä maanmittaustoimistolle, jonka tulee lähettää tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitetun lunastuksen kysymyksessä ollessa erityistiedoksiantona asianomaiselle omistajalle tai haltijalle. Tuomarille tehtävästä ilmoituksesta säädetään 79 §:n 1 momentissa.

Jos kiinteistörekisterin pitäjänä on kunta, sen on viipymättä ilmoitettava lunastustoimituksen kiinteistörekisteriin merkitsemisestä maanmittaustoimistolle, jonka tulee toimittaa tieto lunastuksen päättymisestä lunastusluvan antaneelle viranomaiselle ja 3 §:n 2 kohdassa tarkoitetun lunastuksen kysymyksessä ollessa erityistiedoksiantona asianomaiselle omistajalle tai haltijalle. Kirjaamisviranomaiselle tehtävästä ilmoituksesta säädetään 79 §:n 1 momentissa.

77 §

77 §

Kun lunastuslupa tai, milloin sitä ei tarvita, toimitusmääräys on annettu, lunastuksen kohteesta on ilmoitettava asianomaiselle tuomarille, jonka on tehtävä tarpeellinen merkintä kiinnitysrekisteriin.

Kun lunastuslupa tai, milloin sitä ei tarvita, toimitusmääräys on annettu, lunastuksen kohteesta on ilmoitettava *kirjaamisviranomaiselle*, jonka on tehtävä tarpeellinen merkintä *lainhuuto- ja* kiinnitysrekisteriin.

79 §

79 §

Kun lunastus on päättynyt, maanmittaustoimiston on viipymättä ilmoitettava siitä asianomaiselle tuomarille, jonka tulee tehdä lunastuksen päättymisestä merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kun lunastus on päättynyt, maanmittaustoimiston on viipymättä ilmoitettava siitä *kirjaamisviranomaiselle*, jonka tulee tehdä lunastuksen päättymisestä merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kun lääninhallituksen korvauksen jakamista koskeva ilmoitus on saapunut, tuomarin on, noudattaen mitä erikseen säädetään, ryhdyttävä

Kun lääninhallituksen korvauksen jakamista koskeva ilmoitus on saapunut, *kirjaamisviranomaisen* on, noudattaen mitä erikseen

vä toimenpiteisiin tästä aiheutuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin *sekä kiinnityskirjaan*.

80 §

Kun lunastuksen toimeenpano on rauennut, 73 §:n 1 momentissa tarkoitetun tai muun raukeamisen todenneen viranomaisen on ilmoitettava raukeamisesta tuomarille, jonka on tehtävä kiinnitysasiain pöytäkirjaan merkintä raukeamisesta.

säädetään, ryhdyttävä toimenpiteisiin tästä aiheutuvien merkintöjen tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

80 §

Kun lunastuksen toimeenpano on rauennut, 73 §:n 1 momentissa tarkoitetun tai muun raukeamisen todenneen viranomaisen on ilmoitettava raukeamisesta *kirjaamisviranomaiselle*, jonka on tehtävä *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin* merkintä raukeamisesta.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

10.

Laki**maankäyttö- ja rakennuslain 91 p ja 97 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 p §:n 2 ja 3 momentti sekä 97 §:n 5 momentti, sellaisina kuin niistä ovat 91 p §:n 2 ja 3 momentti laissa 222/2003, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

91 p §

Kehittämiskorvauksen kirjaaminen

Kun kunta on määrännyt kehittämiskorvauksen perittäväksi, sen tulee viipymättä kirjallisesti ilmoittaa tästä sille käräjäoikeudelle, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee, merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kunnan tulee liittää käräjäoikeudelle tehtävään ilmoitukseen luettelo kiinteistöistä ja niitä koskevista kehittämiskorvauksista. Myös kehittämiskorvauksen tontikohtaisesta osittelusta tai uudelleen kohdentamisesta on viipymättä ilmoitettava käräjäoikeudelle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Suoritetuista kehittämiskorvauksista on ilmoitettava rekisteriviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

97 §

Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus

Kunnan on pidettävä antamistaan rakentamiskehotuksista julkista luetteloa. Jos kiinteistö rakentamiskehotuksen luetteloon merkitsemisen jälkeen on siirtynyt uudelle omistajalle tai haltijalle, koskee kehoitus myös tätä. Rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty, kunnan on viipymättä lähe-

Ehdotus

91 p §

Kehittämiskorvauksen kirjaaminen

Kun kunta on määrännyt kehittämiskorvauksen perittäväksi, sen tulee viipymättä kirjallisesti ilmoittaa tästä sille *kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella* kiinteistö sijaitsee, merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kunnan tulee liittää *kirjaamisviranomaiselle* tehtävään ilmoitukseen luettelo kiinteistöistä ja niitä koskevista kehittämiskorvauksista. Myös kehittämiskorvauksen tontikohtaisesta osittelusta tai uudelleen kohdentamisesta on viipymättä ilmoitettava *kirjaamisviranomaiselle* merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Suoritetuista kehittämiskorvauksista on ilmoitettava *kirjaamisviranomaiselle* merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

97 §

Rakentamiskehotukseen perustuva lunastus

Kunnan on pidettävä antamistaan rakentamiskehotuksista julkista luetteloa. Jos kiinteistö rakentamiskehotuksen luetteloon merkitsemisen jälkeen on siirtynyt uudelle omistajalle tai haltijalle, koskee kehoitus myös tätä. Rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty, kunnan on viipymättä

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tettava ilmoitus käräjäoikeuden kansliaan merkinnän tekemiseksi kiinnitysrekisteriin.

lähetettävä ilmoitus *kirjaamisviranomaiselle* merkinnän tekemiseksi *lainhuuto- ja* kiinnitysrekisteriin.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

11.

Laki**rakennussuojelulain 20 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 18 päivänä tammikuuta 1985 annetun rakennussuojelulain (60/1985) 20 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

20 §

Kun rakennuksen suojelemista koskeva asia on pantu vireille lääninhallituksessa, kun suojelua koskeva päätös on saanut lainvoiman tai kun suojelu on lainvoimaisesti lakkautettu, lääninhallituksen on ilmoitettava siitä asianomaiselle tuomarille, jonka tulee tehdä siitä merkintä kiinnitysrekisteriin. Rekisteriin tehty merkintä on uudistamattakin pysyvä. Ilmoituksessa on mainittava kiinteistö, jolla rakennus sijaitsee.

Ehdotus

20 §

Kun rakennuksen suojelemista koskeva asia on pantu vireille *alueellisessa ympäristökeskuksessa*, kun suojelua koskeva päätös on saanut lainvoiman tai kun suojelu on lainvoimaisesti lakkautettu, *alueellisen ympäristökeskuksen* on ilmoitettava siitä *kirjaamisviranomaiselle*, jonka tulee tehdä siitä merkintä *lainhuuto- ja* kiinnitysrekisteriin. Ilmoituksessa on mainittava kiinteistö, jolla rakennus sijaitsee.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

12.

Laki**etuostolain 9 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/1977) 9 §, sellaisena kuin se on laissa 471/2005, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

9 §

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille käräjäoikeudelle, jonka tuomiopiirissä kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava käräjäoikeudelle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Jos luovutus käsittää kahden tai useamman käräjäoikeuden tuomiopiirin alueella olevia kiinteistöjä, on 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tehtävä erikseen kullekin käräjäoikeudelle.

Ehdotus

9 §

Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeuttaan myytyyn kiinteistöön, sen tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä ostajalle, myyjälle ja sille *kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella* kiinteistö on. Päätös on tehtävä ja siitä ilmoitettava *kirjaamisviranomaiselle* kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätös on annettava viivytyksettä todisteellisena tiedoksiantona tiedoksi ostajalle ja myyjälle siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Jos luovutus käsittää kahden tai useamman *kirjaamisviranomaisen toimialueella* olevia kiinteistöjä, on 1 momentissa tarkoitettu ilmoitus tehtävä erikseen kullekin *kirjaamisviranomaiselle*.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.