

**Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevaksi lainsäädännöksi**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan, että maakaareen lisätään sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevat säännökset. Tarkoituksena on mahdollistaa sähköiset asiakirjat ja asiointitavat myös kiinteistöä koskevissa oikeustoimissa. Lainsäädännön uudistamisen ohella tämä edellyttäisi monipuolisten sähköisten palvelujen kehittämistä.

Ehdotuksen mukaan kiinteistön kauppakirja voidaan tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä asiointijärjestelmässä, jonka käyttäjät tunnistetaan luotettavalla tavalla. Kauppa syntyisi, kun myyjä ja ostaja ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisällöisenä. Kauppa tehtäisiin sähköisellä lomakkeella, jota tarkistettaisiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja eräiden muiden viranomaisrekisterien tiedoilla. Järjestelmä valvoisi, että kauppakirjan sisältö vastaa lain vaatimuksia.

Sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään voitaisiin yhdistää erilaisia palveluja, jotka mahdollistavat esimerkiksi sen, että kauppahinta maksetaan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa. Kaupan tekemisen yhteydessä voitaisiin huolehtia myös vakuuksien siirtämisestä antamalla järjestelmässä sitä koskevia sitoumuksia. Nämä ominaisuudet edistäisivät kiinteistön kaupan tekemistä aitona etäkauppana.

Sähköisessä kaupassa ei käytettäisi kaupanvahvistajaa. Kiinteistön luovutustiedot siirrettäisiin eri viranomaisille suoraan sähköisistä kauppakirjoista. Myös lainhuudatus tulisi vireille ilman eri hakemusta. Ostajan ei

enää tarvitsisi erikseen hakea omistusoikeutensa kirjaamista eikä yleensä toimittaa myöskään liiteasiakirjoja kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomaisessa asiaa voitaisiin käsitellä yksinomaan sähköisessä muodossa.

Ehdotuksen mukaan nykyiset paperimuotoiset panttikirjat voidaan korvata sähköisillä panttikirjoilla. Sähköinen panttikirja muodostuisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä kirjauksilla. Panttikirjan hallinnan fyysiseen luovutukseen nykyään liittyvät oikeusvaikutukset korvattaisiin sähköisen panttikirjan saajaa koskevalla rekisterimerkinnällä. Kiinnitystä ja sähköisen panttikirjan siirtoa koskevat hakemukset voitaisiin tehdä sähköisesti asiointijärjestelmässä.

Sähköinen kauppakirja ja panttikirja olisivat vaihtoehtoja perinteisille asiakirjoille. Myös kiinnityshakemuksia voitaisiin edelleen toimittaa kirjallisesti. Paperimuotoisia asiakirjoja tai hakemuksia koskeviin säännöksiin ei ehdoteta muutoksia.

Esitykseen sisältyy ehdotukset avioliittolain ja perintökaaren muutoksiksi, joiden mukaan puolison ja lesken suostumus voidaan antaa sähköisenä. Lisäksi ulosottokaareen ehdotetaan vähäisiä tarkistuksia, jotka liittyvät sähköisten panttikirjojen käyttöön.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan noin kolmen vuoden kuluttua siitä, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Siirtymäkauden aikana kirjallisten panttikirjojen muunto sähköisiksi voitaisiin tehdä keskitetysti Maanmittauslaitoksessa.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	4
1 NYKYTILA.....	4
1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	4
1.2 Kansainvälinen kehitys.....	6
1.3 Nykytilan arviointi.....	7
2 TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	8
2.1 Yleistä sähköisen asioinnin edistämisen tavoitteista kiinteistöasioissa.....	8
2.2 Keskeiset ehdotukset kiinteistön kaupankäynnin kehittämiseksi.....	9
2.2.1 Sähköisen kaupan toteuttamisvaihtoehtoja.....	9
2.2.2 Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä.....	10
2.2.3 Tietoturvaan liittyviä seikkoja.....	12
2.2.4 Vastuu järjestelmän käytöstä aiheutuneista vahingoista.....	13
2.2.5 Lainhuudatus.....	15
2.3 Keskeiset kiinteistövakuuksia koskevat ehdotukset.....	16
2.3.1 Sähköinen panttikirja ja sen hallinta.....	16
2.3.2 Sähköinen kiinteistöjen kiinnitysjärjestelmä.....	17
2.3.3 Kiinnitysasioiden käsittely ja rekisterin julkisuus.....	18
2.4 Sähköisten asiointijärjestelmien käyttöönotto.....	19
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	20
3.1 Asiointijärjestelmien taloudelliset vaikutukset.....	20
Asiointijärjestelmien käyttömäärät.....	20
Vaikutukset kansalaisille ja yrityksille.....	20
Valtiontaloudelliset vaikutukset.....	22
3.2 Asiointijärjestelmien organisaatiovaikutukset.....	24
4 ASIAN VALMISTELU.....	25
4.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto.....	25
4.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	25
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	27
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	27
1.1 Maakaari.....	27
2 luku Kiinteistön kauppa.....	27
4 luku Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin.....	28
II osa Kirjaamisasiat ja sähköiset asiointijärjestelmät.....	29
5 luku Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset.....	29
9 a luku Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen.....	30
15 luku Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset.....	50
16 luku Kiinteistökiinnitys.....	50
17 luku Panttioikeus kiinteistöön.....	53
18 luku Kiinnityksen muuttaminen.....	54
19 luku Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin.....	56
Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset.....	56
1.2 Avioliittolaki.....	57

1.3	Perintökaari .....	57
	12 luku Testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta.....	57
1.4	Ulosottokaari.....	58
	4 luku Ulosmittaus .....	58
	5 luku Myynti.....	58
2	TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET .....	58
3	VOIMAANTULO.....	58
	LAKIEHDOTUKSET .....	60
	1. Laki maakaaren muuttamisesta .....	60
	2. Laki avioliittolain 66 §:n muuttamisesta .....	68
	3. Laki perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta.....	69
	4. Laki ulosottokaaren muuttamisesta .....	70
	LIITE .....	72
	RINNAKKAISTEKSTIT .....	72
	1. Laki maakaaren muuttamisesta .....	72
	2. Laki avioliittolain 66 §:n muuttamisesta .....	89
	3. Laki perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta.....	90
	4. Laki ulosottokaaren muuttamisesta .....	91

## YLEISPERUSTELUT

## 1 Nykytila

## 1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Kiinteistön kaupasta, kirjaamisesta sekä kiinteistöpanntioikeudesta säädetään maakaareissa (540/1995). Kiinteistön kauppa on maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan tehtävä määrämuodossa. Säännöksen 1 momentin mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisella sopimuksella, jonka myyjä ja ostaja tai heidän asiamiehensä allekirjoittavat. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnäollessa.

Maakaaren 2 luvun 1 §:n 2 momentissa on lueltu tiedot, jotka kiinteistön kaupasta on aina otettava kauppakirjaan. Kauppakirjasta on käytävä ensinnäkin ilmi luovutustarkoitus eli että myyjän tarkoituksena on luovuttaa kiinteistön omistusoikeus ostajalle. Tämän lisäksi kauppakirjassa on yksilöitävä kaupan kohde, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Nämä vähimmäisehdot ovat osa kiinteistön kaupan muotovaatimusta. Muista ehdoista osapuolet voivat pääasiallisesti sopia vapaamuotoisesti. Poikkeuksena ovat kuitenkin sopimusehdot, jotka vaikuttavat kiinteistön omistusoikeuden siirtymiseen tai pysymiseen eli niin sanotut lykkäävät ja purkavat ehdot. Tällaiset ehdot ovat päteviä vain, jos niistä on sovittu kauppakirjassa.

Kiinteistön kaupan määrämuotoa koskeva maakaaren 2 luvun 1 § on niin sanottu varsinainen muotosäännös. Jos kiinteistön kauppa ei ole tehty säädetyllä tavalla, kauppa on mainitun säännöksen 3 momentin mukaan pätemätön. Tällöin kumpikaan osapuoli ei voi esittää vaatimuksia kauppakirjan perusteella eikä vaatia toisen velvoittamista pätevän sopimuksen tekemiseen. Maakaaren 13 luvun 1 §:n mukaan kauppakirjassa oleva muotovirhe kuitenkin korjaantuu, jos sen perusteella myönnetään lainhuuto tai jos lainhuutihakemus on jätetty lepäämään.

Kiinteistön kauppakirjaa koskevaa muotosäännöstä sovelletaan maakaaren 4 luvun mukaan kaikkiin muihinkin kiinteistön luovutuksiin kuin kauppaan, kuten esimerkiksi

kiinteistön vaihtoon ja lahjaan sekä sopimukseen määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta. Samat muotovaatimukset koskevat myös kiinteistön kaupan esisopimusta ja sopimusta kiinteistön kaupan purkamisesta.

Kiinteistön kaupan muotosäännökseen liittyy myös maakaaren 2 luvun 3 §, jossa säädetään kiinteistön myyntiin oikeuttavan valtuutuksen muodosta. Tämän säännöksen mukaan valtuutus on annettava kirjallisena. Valtakirjan on oltava myyjän allekirjoittama ja siitä on käytävä ilmi asiamiehen nimi ja myytävä kiinteistö. Ostajan valtuutus voidaan antaa vapaamuotoisesti, mutta käytännössä myös ostaja antaa kirjallisen valtakirjan.

Kiinteistön kauppa on vanhastaan ollut määrämuotoinen oikeustoimi. Vaatimus määrämuodosta sisältyi jo vuoden 1734 lain maakaareen. Muotovaatimukset ovat aikojen kuluessa muuttuneet verraten vähän. Kaupanvahvistajainstituutio otettiin käyttöön 1930-luvulla ja samalla myös vuoden 1734 lain maakaaren edellyttämien kahden todistajan määrä vähennettiin yhteen. Nykyisessä vuonna 1997 voimaan tullessa laissa ei enää edellytetä todistajaa kaupanvahvistajan lisäksi. Nykyiseen lakiin kirjattua kaupan osapuolten läsnäolon yhtäaikaisuusvaatimusta ei aiemmin ollut laissa mainittu, mutta oikeuskäytännön perusteella sitä vaadittiin aiemminkin. Ennen nykyistä lakia määrämuodossa tehtyyn kauppakirjaan edellytettiin otettavaksi kaikki kaupan olennaiset ehdot.

Tietoyhteiskunnan palvelujen tarjoamisesta annetun lain (458/2002, jäljempänä sähkökauppalaki) 12 §:n mukaan laissa olevan vaatimuksen sopimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös sellainen sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla. Jos sopimus on lain mukaan allekirjoitettava, tämän vaatimuksen täyttää ainakin vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetun lain (617/2009) 5 §:n 2 momentin mukainen sellainen kehittynyt sähköinen allekirjoitus, joka perustuu laatuvarmenteeseen ja on luotu turvallaisella allekirjoituksen luomisvälineellä. Valinnaisen

muodon ulkopuolelle on kuitenkin rajattu kiinteistön kauppaa tai muuta luovutusta koskevat sopimukset sekä perhe- ja perintöoikeudelliset oikeustoimet. Sähkökauppalailla on pantu täytäntöön Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi tietoyhteiskunnan palveluja, erityisesti sähköistä kaupankäyntiä, sisämarkkinoilla koskevista tietyistä oikeudellisista näkökohdista (2000/31/EY, jäljempänä sähköistä kaupankäyntiä koskeva direktiivi). Vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annettu laki puolestaan perustuu sähköisen allekirjoituksen osalta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviin sähköisistä allekirjoituksista koskevista yhteisön puitteista (1999/93/EY).

Kiinteistön kauppaan liittyy olennaisesti kirjaamisjärjestelmä, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri, joka on osa sähköisessä muodossa ylläpidettävää valtakunnallista kiinteistötietojärjestelmää. Kiinteistön omistusoikeus kirjaetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin myöntämällä saannolle lainhuuto. Kiinteistötietojärjestelmän ylläpitämisestä huolehtii Maanmittauslaitos ja kirjaamisviranomaisina toimivat 1.1.2010 voimaan tulleen lainsäädännön mukaan maanmittaustoimistot. Tätä ennen kirjaamisviranomaisina toimivat käräjäoikeudet.

Lainhuudatushakemuksen tekemistä koskevat maakaaren II osan yleiset kirjaamisasioita koskevat säännökset. Niiden mukaan kirjaamishakemus on tehtävä kirjallisesti ja hakijan tai hakemuksen laatijan on se allekirjoitettava. Hakija saa esittää hakemuksensa myös suullisesti kirjaamisviranomaisessa, jos asia käy selvästi ilmi esitetyistä asiakirjoista. Kirjallinen hakemus voidaan toimittaa kirjaamisviranomaiselle myös postitse tai lähettin välityksellä. Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle. Vireille tulleesta hakemuksesta tehdään viipymättä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kirjaamishakemus voidaan haluttaessa tehdä Maanmittauslaitoksen lomakkeelle, joka on saatavissa myös internetissä. Hakemusta ei kuitenkaan voida toimittaa kirjaamisviranomaiselle suoraan verkon kautta. Koska kirjaamisviranomaisessa käsiteltäviin asioihin sovelletaan lakia sähköisestä asioinnista vi-

ranomaistoiminnassa (13/2003), hakemus voidaan periaatteessa toimittaa esimerkiksi telekopiona tai muuna sähköisenä viestinä. Käytännössä sähköinen asiointi ei kuitenkaan sovellu hyvin lainhuutohakemukseen, sillä lainhuudon hakijan on maakaaren 12 luvun 1 §:n mukaan liitettävä hakemukseen muun muassa saannon perusteena oleva asiakirja alkuperäisenä taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä. Lisäksi lainhuudon hakijan on esitettävä usein todistus veron suorittamisesta. Vaadittavia asiakirjoja ei voida toimittaa sähköisillä välineillä. Jos lainhuutoa on kuitenkin haettu sähköisellä viestillä, hakemus merkitään vireille tulleeaksi ja hakijalle varataan tilaisuus täydentää hakemustaan mainittujen asiakirjojen osalta.

Luovutuksensaajalla on velvollisuus hakea lainhuutoa. Maakaaren 11 luvun 1 §:n yleisen lainhuudatusvelvollisuuden perusteella jokainen on velvollinen hakemaan saannolle lainhuudon määräajassa, joka on yleensä kuusi kuukautta kauppakirjan tai muun saantokirjan tekemisestä. Lainhuudatusvelvollisuutta tehostaa lisäksi uhka varainsiirtoveron korottamisesta.

Käytännössä lainhuutoa haetaan yleensä selvästi nopeammin kuin mitä säädetty määräaika edellyttäisi. Kiinteistön luovutuksensaajalle on nimittäin eduksi hakea lainhuutoa mahdollisimman nopeasti, koska lainhuudon hakemiseen liittyy merkittäviä luovutuksensaajaa suojaavia oikeusvaikutuksia, kuten suoja kiinteistön myyjän tekemiä uusia oikeustoimia kohtaan. Tarve käyttää ostettua kiinteistöä vakuutena edellyttää usein myös lainhuudon hakemista.

Kirjaamisasiat on maakaaren 6 luvun 9 §:n mukaan ratkaistava viivytyksettä hakemuksen mukaisesti, jollei kirjaamiselle ole estettä. Päätös kirjaamisasiassa tehdään merkittävällä asian ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Toimituskirjaksi hakija saa todistuksen rekisteriin asian lopullisesta ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä tai erillisen päätöksen, johon merkitään ratkaisun sisältö, kirjaamisviranomaisen nimi ja ratkaisupäivä. Käytännössä toimituskirja on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tuloste, jonka ratkaisija allekirjoittaa.

Panttioikeus kiinteistöön perustetaan maakaaren 15 luvun 2 §:n mukaan vahvistamalla kiinteistöön kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi. Velkojan ja pantinantajan väliselle panttaussopimukselle ei ole asetettu muotovaatimuksia. Sen sijaan kiinnityshakemus on maakaaren 16 luvun 4 §:n mukaan tehtävä kirjallisesti. Samalla tavalla kuin lainhuudatushakemus se voidaan haluttaessa tehdä internetissä saatavissa olevalle Maanmittauslaitoksen lomakkeelle. Kiinnityshakemustakaan ei voida toimittaa kirjaamisviranomaiselle suoraan tietoverkon kautta. Käytännössä kiinnityshakemuksia ei tehdä sähköisinä viesteinä. Tämä voi johtua sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 9 §:n mukaisesta allekirjoitusvaatimuksesta. Sen nojalla on katsottu, että kiinnityshakemus on allekirjoitettava vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetun lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettulla sellaisella kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella, joka perustuu laatuvarmenteeseen ja on luotu turvallisella allekirjoituksen luomisvälineellä.

Kun kirjaamisviranomainen on vahvistanut kiinnityksen hakemuksen perusteella, hakijalle annetaan esipainetulle panttikirjalomakkeelle tulostettu panttikirja todistukseksi kiinnityksestä. Maakaaren 17 luvun 2 §:n pääsäännön mukaan panttioikeus syntyy, kun panttikirja luovutetaan velkojalle tällä olevan saamisen vakuudeksi. Jos panttikirja on kiinnityshakemuksessa määrätty annettavaksi nimetyille velkojalle saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden jo silloin, kun kiinnitys vahvistetaan.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoista ilmenevät kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset. Perustetuista panttioikeuksista ja pantti-velkojista rekisteristä ei sen sijaan yleensä saa tietoa. Kiinnitystä koskeviin rekisteritietoihin voidaan tosin maakaaren 16 luvun 9 §:n mukaan tehdä merkintä siitä, kenen hallinnassa panttikirja on. Jos kiinnityshakemukseen on merkitty panttikirjan saaja, tämä tieto merkitään rekisteriin jo kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä. Muussa tapauksessa velkoja tai kiinteistön omistaja voi myöhemmin ilmoittaa panttikirjan haltijan merkittäväksi rekisteriin. Haltijamerkinnällä

ei ole vaikutusta siihen, kenellä on panttioikeus kiinteistöön. Rekisteriin ilmoittautumisella velkoja voikin varmistaa ainoastaan sen, että hän saa tiedon esimerkiksi kiinteistön ulosotosta tai vakuutuskorvauksesta.

Haltijamerkintää koskevan sääntelyn tarkoituksena oli, että panttikirjan hallintaa koskeva ilmoitusliikenne tapahtuisi sähköisessä muodossa. Sähköistä tiedonkulkua kirjaamisviranomaisten ja suurimpien velkojatahojen kanssa ei kuitenkaan ole toteutettu, ja kirjaamisviranomaiset ovat vaatineet panttikirjan esitettäväksi hallintaa koskevan merkinnän tekemistä varten. Käytännössä haltijamerkinnät ovatkin puutteellisia.

Vuoden 2010 alussa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä oli yli 2,5 miljoonaa voimassaolevaa lainhuutoa. Erityisen oikeuden kirjauksia oli yhteensä noin 210 000, joista vuokraoikeuden kirjauksia oli noin 160 000 kappaletta. Kiinnityksiä oli yli 3,3 miljoonaa, joiden yhteinen rahamäärä oli noin 290 miljardia euroa. Kirjaamishakemusten määrä vaihtelee voimakkaasti taloudellisten suhdanteiden mukana. Vuonna 2009 käsiteltiin yhteensä 296 000 kirjaamisasiaa. Lainhuutohakemuksia oli 93 000 ja uusia kiinnityshakemuksia 144 000 kappaletta, joista kiinnityksen vahvistamisia 101 000 kappaletta.

Vaikka kirjaamisen hakeminen on nykyään varsin yksinkertaista, suuri osa hakemuksista tehdään pankin tai muun asiamiehen välityksellä. Kirjaamisasian ratkaisee Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai tehtävään määrätty maanmittaustoimiston henkilökuntaan kuuluva. Käytännössä kirjaamisasioita ratkaisevat paljolti viimeksi mainitut, mutta jos kirjaamisasia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia.

## 1.2 Kansainvälinen kehitys

Sähköistä kiinteistönvaihdantaa selvittäneen toimikunnan loppumietinnössä (KM 2006:1) on luotu katsaus Pohjoismaiden ja eräiden Euroopan unionin jäsenmaiden sähköistä kiinteistönvaihdantaa ja kirjaamismenettelyä koskeviin hankkeisiin ja suunnitelmiin.

Toimikunnan loppumietinnön jälkeen mietinnössä esitellyistä maista pisimmälle on edetty Isossa-Britanniassa, jossa sähköisiä kiinnityksiä koskeva järjestelmä (e-charges) on otettu käyttöön vuonna 2009. Sähköistä kiinteistön luovuttamista koskevan järjestelmän (e-transfers) arvioidaan tällä hetkellä tulevan käyttöön vuoden 2010 lopussa tai 2011 alussa.

Pohjoismaista Tanskassa on otettu käyttöön kokonaan sähköinen menettely kirjaamishakemusten tekemiseksi syksyllä 2009. Norjassa sähköinen hakemusmenettely on aloitettu vuonna 2007 panttioikeuksien kirjaamisen ja rekisteristä poistamisen osalta, ja tarkoitus on aikaa myöten laajentaa sähköisesti tehtävien hakemusten piiriä. Ruotsissa ei ainakaan toistaiseksi ole otettu käyttöön sellaisia sähköisiä asiointijärjestelmiä, joiden avulla kirjaamishakemus voitaisiin tehdä kokonaan sähköisesti, mutta tämän mahdollistava toimikunnan loppumietinnössä tarkemmin selostettu lainsäädäntö on annettu vuonna 2006.

### 1.3 Nykytilan arviointi

Tietoyhteiskunnan, verkkoliiketoiminnan ja viestintäpalvelujen kehittämistä on jo pitkään pidetty tärkeänä. Pääministeri Matti Vanhasen I hallituksen ohjelmassa tietoyhteiskuntaohjelma oli kirjattu yhdeksi neljästä politiikkaohjelmasta. Pääministeri Matti Vanhasen II hallituksen ohjelmassa on edelleen päätetty tietoyhteiskunnan sekä tietoverkkojen ja palvelujen kehittämisestä. Hallitusohjelmassa on päätetty muun muassa asioiden käsittelyn sähköistämisestä sekä kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmän uudistamisesta. Pohjaa sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevien uudistusten tarkoituksenmukaiselle toteuttamiselle on luonut myös hallitusohjelmassa päätetty kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirto Maanmittauslaitokselle, joka on toteutettu 1.1.2010 voimaan tulleella lainsäädännöllä, koska tämän jälkeen kiinteistönvaihdannan ja -panttauksen kannalta keskeisten rekisterien ylläpidosta ja hoidosta vastaa sama viranomainen.

Usealla Suomessa viime vuosina toteutetulla lainsäädäntöuudistuksella on luotu edellytyksiä sähköisille toimintatavoille. Yleisenä

periaatteena on, että laissa olevat kirjallista muotoa tai allekirjoitusta koskevat vaatimukset voidaan korvata turvallisilla sähköisillä menetelmillä. Tämä koskee sekä yksityisoikeudellisia sopimuksia että tuomioistuimille ja muille viranomaisille jätettäviä hakemuksia ja asiakirjoja.

Nykyinen kiinteistönkauppaa, kirjaamisjärjestelmää ja kiinteistöpanttioikeutta koskeva lainsäädäntö sekä niissä vakiintuneet toimintatavat eivät mahdollista nykyaikaisten tietoyhteiskunnan menetelmien täysimääräistä hyödyntämistä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on tosin sähköisessä muodossa, ja kirjaamisen menettelyssä ja tietopalvelussa hyödynnetään automaattista tietojenkäsittelyä. Kiinteistön kauppaa ei kuitenkaan ole mahdollista tehdä sähköisessä muodossa olevalla sopimuksella. Kirjaamishakemukset toimitetaan edelleen viranomaiselle joko henkilökohtaisesti tai postin välityksellä, ja kirjaamisasian ratkaisusta annettavat panttikirjat ja muut toimituskirjat annetaan kirjallisina tulosteina rekisterimerkinnöistä.

Kiinteistön kaupan muotovaatimuksesta ei vuoden 1995 maakaarta säädettäessä katsottu aiheutuvan haittoja kaupanteolle. Tietotekniikan kehitys ja yleisten kaupankäyntitapojen muutos ovat sittemmin luoneet tarpeita mahdollistaa sähköiset sopimukset ja etäkauppa myös kiinteistöjen osalta. Internet-tietoverkko sekä uuden teknologian keinot ovat laajentaneet huomattavasti edellytyksiä tehdä ja toimittaa asiakirjoja sähköisesti.

Kirjaamisasioissa ei käytännössä asioida sähköisesti. Pelkkä mahdollisuus sähköisten viestien toimittamiseen ei yksin riitä toimintatapojen muuttumiseen, vaan asiakkaat tarvitsivat soveltuvia välineitä ja opastusta. Myös hyväksyttäviä allekirjoitusmenetelmiä koskevat säännökset ovat tulkinnanvaraisia. Kiinteistöä koskevien sopimusten tekeminen sähköisessä muodossa ja sähköinen asiointi kirjaamisasioissa ovat lisäksi kytköksissä toisiinsa. Sähköiselle asiointille ei ole edellytyksiä, jos kirjaamisessa tarvittavat asiakirjat on tehtävä ja erikseen toimitettava kirjallisessa muodossa.

Vaikka lainhuutoa haetaankin nykyään yleensä suhteellisen nopeasti, nykyisen kirjaamisjärjestelmän epäkohtana voidaan pitää oikeustoimen tekemisen ja kirjaamisen välis-

tä ajallista eroa, minkä vuoksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevät omistajatiedot eivät ole ajantasaisia.

Kiinteistön kaupan yhteydessä käsitellään myös kiinteistöön kohdistuvia vakuuksia. Panttioikeuden perustamiseen liittyvät toimenpiteet, joihin kuuluu paperimuotoisen panttikirjan hallinnan siirto velkojalle, rajoittavat osaltaan mahdollisuuksia rahoitukseen liittyvien etäpalvelujen toteuttamiseen kiinteistökaupan yhteydessä ja muutenkin kiinteistövakuutta käytettäessä. Paperimuotoisten asiakirjojen käsittelystä koituu myös merkittäviä kustannuksia, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä muun muassa rahoituspalvelujen hintojen kannalta.

Käytännössä merkittävä sähköisten oikeustoimien tekemisen este on se, ettei yleistä verkkoliiketoimintaa koeta riittävän luotettavaksi. Kehittyneet, laatuvarmenteeseen perustuvat allekirjoitusmenetelmät eivät puolestaan ole kovin tunnettuja. Niiden käyttö on jäänyt vähäiseksi, vaikka ne tarjoaisivat turvallisen menetelmän niin henkilön tunnistamiseen kuin asiakirjan muuttumattomuudenkin varmistamiseen. Sen sijaan sähköiset toimet ovat yleistyneet sellaisilla toimialoilla, jotka tarjoavat erikoistuneita palveluja. Verkkopankkitoiminta on tästä hyvä esimerkki. Vastaavasti jotta kiinteistöjen kaupoja ja kirjaamishakemuksia ryhdyttäisiin tekemään sähköisesti, on luotava juuri tähän tarkoitukseen soveltuvia sähköisiä palveluja.

## **2 Tavoitteet ja keskeiset ehdotukset**

### **2.1 Yleistä sähköisen asioinnin edistämisen tavoitteista kiinteistöasioissa**

Ehdotuksella luodaan lainsäädännölliset puitteet sille, että kiinteistön luovutus sopimuksia, panttauksia ja kirjaamishakemuksia voidaan tehdä sähköisesti ja että kirjaamismenettelyssä voidaan siirtyä paperittomaan asiankäsittelyyn. Tavoitteena ei ole ainoastaan poistaa lainsäädännöllisiä esteitä oikeustoimien tekemiselle tietoverkossa, vaan edistää uusia oikeustoimien toteuttamistapoja. Tämä edellyttää erityislainsäädäntöä ja sen varaan rakennettavien nykyaikaisten palvelujen tuottamista.

Kiinteistöä koskevien yksityisoikeudellisten sopimusten erityispiirteenä on, että luovutuksen eri vaiheissa edellytetään viranomaisten myötävaikutusta. Sähköisiä palveluja kehitettäessä olisi pyrittävä lopputulokseen, joka hyödyttää niin yksityisiä toimijoita kuin viranomaisiakin. Huomioon olisi otettava myös eri käyttäjäryhmien tarpeet ja markkinoilla vakiintuneet menettelytavat.

Tavoitteena on, että sähköisten menetelmien avulla voidaan tehostaa kaikkia kiinteistön luovutukseen ja vakuuskäyttöön liittyviä toimia. Edut kasvavat, jos kaikki samaan tapahtumaan liittyvät, vaikkakin erilliset toimet voidaan tehdä sähköisessä muodossa. Kiinteistön luovutuksessa kokonaisuuteen kuuluvat kauppakirjan tekemisen ohella lainhuudon hakeminen ja kirjaamisen menettely. Kaupantekoprosessin osina tulisi voida huolehtia myös kauppahinnan maksusta ja kiinteistövakuuksien järjestelystä. Tämä edellyttää varojen siirtoon liittyviä verkkopankkipalveluja samoin kuin sitä, että kiinteistökiinnityksen hakeminen ja panttikirjan siirto voidaan toteuttaa sähköisesti.

Paperimuotoisista panttikirjoista luopuminen yksinkertaistaisi luotonantoa, kun vakuutena käytetään kiinteää omaisuutta. Näin luotaisiin edellytyksiä myös laajemmin sille, että luotonanto voisi tapahtua tietoverkon välityksellä tai ainakin vähemmällä henkilötyötä edellyttävillä käsittelyvaiheilla. Sähköisillä menetelmillä voidaan päästä nykyistä edullisempaan ja turvallisempaan vakuuksien käsittelyyn. Tämä voisi vähentää vakuushallinnan kustannuksia ja heijastua asiakkailta perittäviin hintoihin. Vakuuksien siirron helpottuminen edistäisi myös rahoituspalvelujen kilpailua.

Tarkoituksena on, että kiinteistökauppa tai muut kiinteistöön liittyvät toimet voitaisiin tehdä sähköisesti nykyistä nopeammin, vaivattomammin ja vähäisemmin kustannuksin. Kun henkilökohtaista asiointia ei tarvita, toimet voitaisiin tehdä missä ja minä ajankohtana tahansa. Myös kirjaamisviranomaisen sähköiset asiointipalvelut voitaisiin järjestää ympärivuorokautisiksi.

Viranomaisten tietokantojen yhteiskäyttöä ja tiedonsiirtoa tulisi voida helposti hyödyntää oikeustoimia tehtäessä ja asiakaspalvelussa. Yleisölle tarjottavilta palveluilta voidaan



nykyään edellyttää helppokäyttöisyyttä sekä asiointia edistäviä ja tukevia toimintoja. Uusi kehitysvaihe on vuorovaikutteisesti toimivat verkkopalvelut, joissa yhdistetään eri viranomaisten palveluja ja jotka liittyvät viranomaisten sisäisiin palveluprosesseihin. Yhdistämällä sähköisen kauppakirjan laatiminen lainhuuto- ja kiinnitysjärjestelmään koko kaupankäynti- ja kirjaamisprosessi tehostuisi samalla kun virheellisyudet vähenisivät.

Sähköisen asioinnin kehittämisen lähtökohdanna on, että kaikki kansalaiset voivat halutessaan käyttää uutta tekniikkaa. Myös kiinteistöihin liittyvien sähköisten asiointipalvelujen tulisi olla mahdollisimman laajasti saatavilla. Asiakkaiden luottamus on keskeinen edellytys sähköisten palvelujen käytölle. Turvallisuusvaatimukset korostuvat kiinteistöön liittyvissä asioissa, koska kiinteistöjen vaihdannalla ja vakuuskäytöllä on merkittäviä vaikutuksia sekä yksityisille toimijoille että koko rahoitusjärjestelmälle. Tietoturvallisuuden ylikorostaminen ei kuitenkaan saisi johtaa siihen, että uudet järjestelmät olisivat vain suppean kansalaisjoukon taikka alan elinkeinonharjoittajien käytössä. Jotta sähköinen asiointi voisi yleistyä, sähköisiin menetelmiin liittyvää vastuuta asiakirjan muuttamattomuudesta ja sen antajan henkilöllisyydestä olisikin siirrettävä asiointipalvelujen tarjoajalle.

Julkishallinnossa sähköinen asiointi on nähty keinona parantaa palvelujen saatavuutta, laatua ja asiakaslähtöisyyttä. Samalla voidaan lisätä hallinnon palvelukykyä ja tehokkuutta. Kiinteistöjen kirjaamisasiat ovat luonteva kohde sähköisten palvelujen kehittämiseksi. Tämä koskee erityisesti kiinnitysasioita, joiden käsittelymäärät ovat suuria ja joissa asiakirjat ja niiden tietosisältö ovat jo ennestään erittäin standardisoituja. Rationalisointitavoitteet edellyttävät, että kirjaamismenettelyssä voidaan täysimääräisesti hyödyntää tieto- ja viestintätekniikan mahdollisuuksia. Näin voitaisiin myös lyhentää kirjaamisasioiden käsittelyaikoja. Keskeinen tavoite onkin vähentää eri viranomaisten työtä kiinteistöasioissa karsimalla manuaalisia tai päällekkäisiä työvaiheita. Osa sellaisista viranomaistehtävistä, jotka eivät edellytä virkavastuulla tehtävää päätöstä, voitaisiin korvata kokonaan tietoteknisin toimin.

Uudistuksen tavoitteena on vain mahdollistaa sähköiset menettelytavat. Asiakirjojen muodon muutosten ei ole tarkoitus vaikuttaa laajemmin kiinteistön kauppaan, panttaukseseen taikka kirjaamisasioiden ratkaisemiseen. Esimerkiksi kaupan tekeminen sähköisesti ei vaikuta myyjän tiedonantovelvollisuuteen tai ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Uusien säännösten tulisi mukautua myös maakaaren yleisiin esine- ja kirjaamisoikeudellisiin periaatteisiin.

## **2.2 Keskeiset ehdotukset kiinteistön kaupankäynnin kehittämiseksi**

### **2.2.1 Sähköisen kaupan toteuttamisvaihtoehtoja**

Nykyiseen muotovaatimukseen kuuluu, että kiinteistön kauppakirja tehdään kirjallisesti ja että molemmat kaupan osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan tai tunnustavat allekirjoituksensa kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Muodon täytyminen todetaan kaupanvahvistajan antamassa kirjallisessa todistuksessa.

Kiinteistön kauppaa koskevalla muotovaatimuksella on useita perusteita. Kirjallista muotoa ja allekirjoitusta koskevilla vaatimuksilla pyritään varmistamaan kaupan syntymisen ja kauppakirjan ehtojen selvyttä ja todistettavuutta. Kaupanvahvistajan tehtävänä on toimia ennen muuta luotettavana kaupan todistajana. Kaupanvahvistaja tarkistaa allekirjoittajien henkilöllisyyden, todentaa kauppakirjan syntymisen ajankohdan ja huolehtii kauppakirjan säilyttämisestä.

Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa kauppakirjaa, ellei se täytä lain edellyttämää muotovaatimusta tai jos on perustelua aiheita epäillä, ettei kauppa ole pätevä. Muutoin kaupanvahvistaja ei tarkista kaupan sisältöä tai ehtoja. Tärkeänä osana kaupanvahvistukseen kuuluu, että näin kiinteistön luovutukset tulevat julkisiksi. Kaupanvahvistajan ilmoituksen avulla kaupasta saadaan tieto niin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kuin myös muille tahoille. Kaupan sisällön ja syntymisen varmistaminen ja julkistaminen mahdollistavat sen, että jo kauppakirjan tekemisellä on oikeusvaikutuksia paitsi osapuolten kesken myös suhteessa ulkopuolisiin tahoihin, kuten myyjän velkoihin.

Harkittaessa sitä, miten kiinteistön kauppa voitaisiin toteuttaa sähköisessä muodossa, huomiota on kiinnitettävä nykyisen muoto-säännöksen olennaisiin tekijöihin ja niiden taustalla oleviin tavoitteisiin. Se seikka, että yleisesti halutaan tarjota sähköisille sopimuksille tasavertainen asema kirjallisten sopimusten rinnalla taikka edistää sähköistä asiointia viranomaistoiminnassa, ei saisi vaarantaa kiinteistön kaupan luotettavuutta tai omistussuhteiden selkeyttä ja julkisuutta.

Erilaisten muotoon liittyvien osatekijöiden ja vaihtoehtojen etuja ja haittoja on punnittava avoimesti. Sähköisen muodon sallimisella pyritään yleisesti siihen, että osapuolet voivat laatia sopimuksia kirjallista menettelyä joustavammin ja yksinkertaisemmin. Sähköisissä asiakirjoissa ei myöskään ole paperimuotoisiin asiakirjoihin liittyvää katoamisen tai vahingoittumisen vaaraa. Sähköisillä menetelmillä voidaan käytännössä estää asiakirjan jälkikäteinen väärentäminen. Nykyinen tietojenkäsittely tarjoaa myös uusia keinoja, joilla voidaan helpottaa kiinteistön kaupan tekemistä.

Valmistelussa on ollut esillä useita malleja, joilla sähköinen kauppa voitaisiin toteuttaa. Näitä on selostettu komiteamietinnön 2006:1 s. 15—18. Mietinnössä esitetyn mukaisesti ehdotuksessa on päädytty siihen, että sähköisestä muodosta voidaan saada aitoja hyötyjä vain, jos nykyaikaista tekniikkaa käytetään täysimääräisesti. Tämä edellyttää uudentyypistä, vuorovaikutteista palvelua. Tarkoituksenmukaista olisi hyödyntää viranomaisten tietokantoja jo kauppakirjaa laadittaessa ja pyrkiä siihen, että tietoa voidaan myös jatkossa käsitellä sähköisessä muodossa. Keskitetyssä järjestelmässä voitaisiin luoda tietoteknisesti ja oikeudellisesti turvallinen ympäristö kaupan tekemistä varten.

Ehdotuksen mukaan kiinteistön kauppa voidaan tehdä sähköisesti vain tätä tarkoitusta varten luodussa kaupankäyntijärjestelmässä, jonka käyttäjät tunnistetaan luotettavalla tavalla. Kaupankäyntijärjestelmää käytettäisiin internet-verkossa. Kauppa syntyisi, kun sekä myyjä että ostaja ovat hyväksyneet kauppakirjan. Tietojärjestelmä voisi eri viranomaisrekisterien ja tunnistuspalvelujen avulla valvoa muun muassa osapuolten henkilöllisyyden todentamista, kauppakirjan si-

sällön riittävyttä ja siihen merkittyjen tietojen oikeellisuutta. Järjestelmä kirjaisi kaupanteon eri vaiheet ja niiden ajankohdan. Kiinteistön luovutustiedot voitaisiin siirtää suoraan sähköisestä kauppakirjasta kirjaimisviranomaiselle ja muille viranomaisille ilman manuaalisia käsittelyvaiheita.

Asiointijärjestelmään liittyisi siten ominaisuuksia, jotka perinteisessä kaupankäynnissä ovat tehneet ulkopuolisen kaupanvahvistajan tarpeelliseksi. Tietoteknisin keinoin voitaisiin jopa nykyistä tehokkaammin huolehtia keskeisten kaupan laillisuuteen liittyvien seikkojen selvittämisestä sekä kauppojen ajantasaisesta julkistamisesta. Toisaalta sähköiseen kaupankäyntiin ei liittyisi sellaista hidastetta, jonka on katsottu kaupanvahvistukseen perustuvassa järjestelmässä edistävän vakaata harkintaa. Lisäksi vain henkilökohtainen tapaaminen voi mahdollistaa oikeustoimikelpoisuuden puutteen havaitsemisen. Näiden kaupanvahvistajajärjestelmän etuina pidettyjen seikkojen todellinen tehokkuus ja tarve voidaan kuitenkin asettaa kysymyksenalaiseksi. Kaupanvahvistaja voi lyhyen tapaamisen aikana havaita vain aivan ilmeisimmät oikeustoimikelpoisuuden rajoitteet. Tämänkaltaisia esteitä tai viranomaiskontrollia ei myöskään ole katsottu tarvittavan muunlaisissa oikeustoimissa, vaikka taloudellisesti ne olisivat täysin verrattavissa kiinteistön luovutukseen. Esityksessä ehdotetaan, että kaupanvahvistajista luovutaan kokonaan sähköisen kaupanteon yhteydessä.

### 2.2.2 Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä

Kaupankäyntijärjestelmä olisi valtakunnallinen. Kiinteistön sijainti tai sen laatu ei rajoittaisi järjestelmän käyttöä. Rekisterikiinteistöjen lisäksi kaupan kohteena voisivat olla kiinteistön määräosa tai määräala taikka sellainen siirto- ja rakentamiskelpoinen vuokraoikeus, jonka saanto on kirjattava samaan tapaan kuin kiinteistön saanto. Kaupan lisäksi myös muut luovutukset, kuten vaihto ja lahja, voitaisiin toteuttaa sähköisesti.

Uudessa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä pyritään yhdistämään sekä sähköisen kaupankäynnin että nykyisen kaupanvahvistajajärjestelmän edut. Kauppa voitai-

siin tehdä ajasta ja paikasta riippumatta, eikä se edellyttäisi viranomaisten tai ulkopuolisten asiantuntijoiden taikka todistajien myötävaikutusta. Kaupan tekemiseen nykyisin välttämättä liittyvät hankaluus, hitaus ja kustannukset vähenisivät.

Tarkoitus on, että kaupankäyntijärjestelmään liitettäisiin myös kaupan tekemistä helpottavia ja turvallisuutta edistäviä ominaisuuksia. Kauppakirja laadittaisiin vakiomuotoiselle sähköiselle lomakkeelle. Lomake ohjaisi osapuolia huomaamaan, mistä seikoista kaupassa ainakin on tarpeellista sopia. Lomakkeen käyttö ei rajoittaisi sopimusvapautta, vaan osapuolet voisivat vapaasti määrittää kaupan ehtojen sisällön. Osapuolet voisivat niin halutessaan sopia muista kuin muotoon välttämättömästi kuuluvista ehdoista muutoinkin kuin julkiseksi tulevassa kauppakirjassa tai jättää ne määräytymään maakaaren tahdonvaltaisten säännösten mukaisesti.

Kaupankäyntijärjestelmässä hyödynnettäisiin kiinteistötietojärjestelmää ja muita perusrekistereitä, kuten väestötietojärjestelmää. Lainhuutotiedoista pyrittäisiin varmistamaan, että kiinteistön myyjällä on oikeus myydä kyseinen kaupankäynnin kohteena oleva kiinteistö tai kiinteistön osa. Järjestelmä tarkistaisi ja täydentäisi kauppakirjan luonnosta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoilla kiinteöstä ja sen omistajasta. Molemmilla kaupan osapuolilla olisi muutoinkin oikeus kaupankäyntijärjestelmän kautta tarkastella ajantasaisia kiinteistötietojärjestelmän tietoja, kuten tietoja kiinnityksistä ja kiinteistöön kohdistuvista rasituksista. Myös sähköistä kiinteistörekisterin karttaa voitaisiin hyödyntää.

Järjestelmä ei hyväksyisi kauppakirjaa, joka ei täytä säädettyä muotovaatimusta. Kauppakirjassa olisi siten oltava tiedot välttämättömistä kaupan ehdoista. Myöskään ei voitaisi tehdä sellaista luovutussopimusta, joka lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen mukaan voisi olla tehoton. Kauppakirjaa ei siten voisi tehdä kaupankäyntijärjestelmässä, jos kiinteistö on takavarikoitu tai se kuuluisi konkurssipesään taikka jos rekisterissä on tieto muusta, kilpailevasta saannosta. Näillä valvontatoimilla pyritään lisäämään luottamusta järjestelmän kautta tehtävään kauppaan. Tämä merkitsee samalla sitä, ettei kaikkia kauppoja voida tehdä sähköisesti.

Kiinteistön kaupan tekemisen kannalta ei kuitenkaan ole riittävää huolehtia vain kiinteistön luovutuksen toteuttamisesta. Sähköisen kaupanteon edistämiseksi myös kauppahinnan maksu on voitava toteuttaa sähköisesti kaupanteon yhteydessä. Edelleen tarkoitus on, että kiinteistön ostaja voisi samassa yhteydessä maksaa varainsiirtoveron ja asiointimaksut.

Nykyään kiinteistön kaupantekotilaisuuteen osallistuvat ostajan, myyjän ja kaupanvahvistajan ohella usein myös ostajan sekä myyjän pankkien edustajat. Tämä johtuu kiinteistöön kohdistuvien vakuuksien, panttikirjojen luovuttamisesta. Vasta varmistettuun, että myyjän velka tulee suoritetuksi kauppahinnan maksulla, myyjän vakuusvelkoja luovuttaa panttikirjat ostajalle tai tämän ottaman velan vakuudeksi ostajan pankille. Pankkikäytännössä menettelyä on pyritty kehittämään niin sanotulla luovutussitoumuksella, jossa myyjän velkoja etukäteen sitoutuu tiettyjen maksuehtojen täytyessä luovuttamaan vakuudet. Luovutussitoumus selkeyttää usein vastuusuhteita ja turvaa ostajan sekä tämän rahoittajien asemaa. Ehdotuksen mukaan vakuuksia koskevia sitoumuksia, muun muassa luovutussitoumuksia, voitaisiin antaa sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä.

Kaupankäyntijärjestelmän osapuolina olisivat myyjä ja ostaja. Asiamiehen käyttäminen edellyttäisi järjestelmään ennalta tallennettua valtuutusta. Käytännöksi kuitenkin muodostunee se, että sopimusneuvotteluja käydään ja kauppakirjan ehtoja luonnostellaan varsin pitkälle jo ennen kuin ryhdytään käyttämään virallista kaupankäyntijärjestelmää. Kauppakirjalomake täyttöohjeineen tulisi olla kaikkien saatavissa internetissä. Ehdotettava lainsäädäntö ei myöskään estä kehittämästä kiinteistötietojärjestelmän yhteyteen palvelua, jossa esimerkiksi kiinteistönvälittäjät voisivat luonnostella sopimustekstiä ja myöhemmin liittävät sen kaupankäyntijärjestelmään. Koska valmistelevilla toimilla ei ole oikeusvaikutuksia, niistä ei ole tarvetta säätää laissa.

Julkinen valta ei yleensä osallistu yksityisoikeudellisten oikeustoimien tekemiseen muutoin kuin asettamalla lainsäädännöllisiä edellytyksiä oikeustoimen muodolle ja sisällölle. Uusi sähköinen kaupankäyntijärjestel-

mä ehdotetaan kuitenkin rakennettavaksi ja ylläpidettäväksi julkisena palveluna. Tätä ratkaisua puoltaa se, että järjestelmä olisi kiinteässä vuorovaikutuksessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kautta saatettaisiin vireille myös lainhuutohakemus.

Koska kaupankäyntijärjestelmä on sidoksissa Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä itse kirjaamisenmenettelyyn, on luontevaa, että järjestelmällä on sama ylläpitäjä. Yksityiskohtainen järjestelmän suunnittelu tapahtuisi myöhemmin ja tehtäisiin yhteistyössä merkittävien käyttäjien ja viranomaistahojen kanssa.

### 2.2.3 Tietoturvaan liittyviä seikkoja

Tietotekniset turvallisuusvaatimukset on mitoitettava tarpeen mukaan. Kiinteistön kauppa on osapuolten kannalta erityisen merkittävä oikeustoimi. Kiinteistön kauppaan sitoutuu usein niin myyjän kuin ostajankin varallisuuden pääosa. Luotettavuuden tärkeyttä korostaa se, että usein kysymys on vakituisesta tai vapaa-ajan asunnosta tai elinkeinon harjoittamisen toimipaikasta. Kiinteistöjen omistussuhteiden selkeyteen liittyy myös vahva julkinen intressi. Sähköisen muodon salliminen onkin perusteltua vain, jos sähköinen kauppakirja on yhtä luotettava ja myös koetaan yhtä turvalliseksi kuin perinteinen kirjallinen, kaupanvahvistajan varmentama kauppakirja.

Tietoturvallisuutta koskevat ratkaisut vaikuttavat kuitenkin myös siihen, kuinka laajasti kyseistä toimintoa voidaan käyttää. Kovin ankarat vaatimukset voisivat estää sähköisen kaupankäynnin kehittymisen ja yleistymisen. Tähän liittyy kysymys siitä, ketkä voivat käyttää kaupankäyntijärjestelmää ja tehdä järjestelmässä oikeustoimia.

Tietoteknisen turvallisuuden kannalta voisi olla eduksi, että kaupankäyntijärjestelmän käyttäminen edellyttäisi erityistä käyttölupaa. Tällaisella rajauksella olisi kuitenkin huomattavia haittavaikutuksia. Käyttölupavaatimus johtaisi siihen, että kiinteistön kauppa siirtyisi yhä enemmän tehtäväksi asiantuntijoiden, kuten kiinteistönvälittäjien, asianajajien tai pankkien, myötävaikutuksella. Menettely mutkistuisi ja aiheuttaisi huomattavia

lisäkustannuksia. Toinen mahdollisuus olisi se, ettei kauppvoja juurikaan tehtäisi uuden tekniikan avulla.

Suomessa sähköisen asioinnin kehittämisen lähtökohtana on ollut, että palveluja tarjotaan kaikille kansalaisille. Useimmilla yksityishenkilöillä on valmiudet sähköisten menetelmien käyttöön. Valtaosalla väestöstä on verkkoyhteys joko kotoaan tai työpaikaltaan. Sähköisten toimintatapojen voidaan olettaa jatkossa yleistyvän. Onkin perusteltua, että myös uusi sähköinen kaupankäyntijärjestelmä olisi kaikkien kansalaisten käytettävissä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kaupankäyntijärjestelmä toimii yleisen tietoverkon kautta ja ettei sen käyttö edellytä järjestelmän ylläpitäjän antamaa lupaa. Kaupankäyntijärjestelmän käyttö edellyttäisi kuitenkin aina käyttäjän luotettavaa tunnistamista.

Sähköisen asioinnin ja liiketoimien yleistymisen kannalta keskeinen kysymys on se, millä tavoin voidaan yhtäältä varmistua sähköisen asiakirjan sisällön eheydestä sekä toisaalta asiakirjan antajan henkilöllisyydestä. Nykyaikaisilla menetelmillä voidaan huolehtia siitä, että sähköisten asiakirjojen ominaisuudet, kuten asiakirjan saatavuus, säilyvyys ja muuttumattomuus, vastaavat pitkälti paperipohjaista asiakirjaa. Sähköisillä tunnistamismenetelmillä voidaan puolestaan todentaa viestin lähettäjän henkilöllisyys.

Asiointijärjestelmän käyttäjän tunnistamisen tulisi ehdotuksen mukaan tapahtua luotettavasti vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetussa laissa tarkoitettulla vahvan sähköisen tunnistuspalvelun tarjoajan tarjoamalla tunnistautumismenetelmällä tai laatuvarmenteella taikka muulla sellaisella tunnistautumisteekniikalla, joka on tietoturallinen ja todisteellinen. Laatuvarmenteen, kuten jäljempänä mainitun Väestörekisterikeskuksen tarjoaman kansalaisvarmenteen, ohella voi siten tulla kyseeseen muun muassa pankkien verkkopankkitoimintaansa varten kehittämä niin sanottu Tupas-tunnistusjärjestelmä. Pankkien verkkotunnistuspalvelu onkin Suomessa ylivoimaisesti eniten käytetty sähköisen tunnistamisen keino. Verkkopankkitunnisteet ovat olleet käytössä jo vuodesta 1996 lukien, ja markkinoilla on tällä hetkellä yli neljä miljoonaa pankkitunnistetta. On arvioitu, että

jopa 99 % vahvan sähköisen tunnistamisen tapahtumista tehdään pankkitunnisteilla. Pankit tarjoavat tunnistuspalveluja myös julkishallinnon käyttöön, ja palvelun piiri on koko ajan laajentunut. Verkkopankkitunnusten käyttöä puoltaisi myös se, että kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä annettavat maksutoimeksiannot voitaisiin antaa samaa tunnistuspalvelua käyttäen.

Allekirjoitus ilmaisee kirjallista sopimusta tai muuta oikeustointa tehtäessä tavallisesti sen, että allekirjoittaja hyväksyy oikeustoimen. Omakätisen allekirjoituksen avulla voidaan todistaa sen antajan henkilöllisyys. Myös sähköisen allekirjoituksen tarkoituksena on todentaa allekirjoittajan henkilöllisyys ja yhdistää asiakirja sen allekirjoittajaan. Vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetun lain mukaan sen 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu kehittynyt allekirjoitus, joka perustuu laatuvarmenteeseen ja on luotu turvallisella allekirjoituksen luomisvälineellä, riittää aina vastaamaan laissa edellytettyä allekirjoitusta. Väestörekisterikeskuksen myöntämä kansalaisvarmenne (ks. laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalvelusta, 661/2009) on tällä hetkellä ainoa lain vaatimukset täyttävä laatuvarmenne. Sen käyttö ovat kuitenkin jäänyt varsin vähäiseksi. Markkinoilla on tällä hetkellä noin 150 000 kansalaisvarmennetta. Lähitulevaisuudessa otettaneen käyttöön esimerkiksi matkapuhelimiin liittyviä laatuvarmenteita.

Laatuvarmenteeseen perustuva tunnistaminen ja allekirjoitus täyttävät sinänsä hyvin kiinteistön kaupassa vaadittavan luotettavuuden vaatimukset. Kuten edellä on todettu, luotettava sähköinen tunnistaminen voidaan kuitenkin toteuttaa muullakin tavoin. Myöskään laatuvarmenteeseen perustuvaa kehittyntä allekirjoitusta ei ehdoteta edellytettäväksi. Tämä ratkaisu on yhtäältä välttämätön, jotta sähköinen kaupankäynti voisi yleistyä ja muodostua aidoksi vaihtoehdoksi. Toisaalta kehittynyt sähköinen allekirjoitus ei ole suunnitellussa järjestelmässä tarpeen sen turvaamiseksi, että sähköinen asiakirja yhdistyy sen antajaan ja pysyy muuttumattomana. Kuten edellä on selostettu, sähköinen kiinteistön kauppa voitaisiin tehdä vain tätä varten perustettavassa kaupankäyntijärjestelmässä,

jonka käyttäminen edellyttää käyttäjän luotettavaa tunnistamista. Sähköisten kauppakirjojen luonnoksia tai hyväksytyjä kauppakirjoja ei missään vaiheessa siirrettäisi pois viranomaisten ylläpitämistä järjestelmistä. Asiakirjojen sisällön oikeellisuus ja muuttumattomuus voidaan yhden tietoteknisen järjestelmän piirissä varmistaa palomuureilla ja sisäisillä valvontajärjestelmillä. Asiointijärjestelmän kannalta ratkaisevaa onkin nimenomaan käyttäjien tunnistamisen luotettavuus sekä järjestelmän yleisestä luotettavuudesta ja asianmukaisesta tietoturvasta huolehtiminen.

Ottaen huomioon tunnistamismenetelmien teknisen luonteen ei hyväksyttäviä menetelmiä ole mielekäästä tarkasti määritellä lain tasolla. Tällainen ratkaisu on perusteltu myös kysymyksessä olevien palvelujen kilpailun ja kehittymisedellytysten vuoksi. Siksi ehdotetaan, että Maanmittauslaitos päättää maa- ja metsätalousministeriötä sekä Viestintävirastoa kuultuaan hyväksyttävistä teknisistä menetelmistä ja palveluista, joita asiointijärjestelmässä käytetään sähköiseen tunnistamiseen. Menetelmät olisi valittava objektiivisten kriteerien perusteella. Käytännössä menetelmän tai palvelun käyttöönotto edellyttää myös palveluntarjoajan ja järjestelmän ylläpitäjän välistä sopimusta samoin kuin ohjelmistojen yhteensovittamista.

Mahdollisuus määritellä joustavasti hyväksyttäviä menetelmiä voi olla tarpeen myös yhteisöjen sähköiseen edustamiseen liittyvien kysymysten ratkaisemiseksi. Esimerkiksi pankkeja ja muita suuria käyttäjätahoja varten voi olla tarpeen laatia räätälöityjä, erillis-sopimuksiin perustuvia ratkaisuja, joilla voidaan luoda niin sanottu organisaatiotunniste.

#### 2.2.4 Vastuu järjestelmän käytöstä aiheutu-neista vahingoista

Kaupankäyntijärjestelmän ylläpitäjän tehtävänä olisi huolehtia järjestelmän luotettavuudesta ja turvallisuudesta tehokkain saatavissa olevin keinoin. Järjestelmää olisi myös jatkuvasti kehitettävä vastaamaan teknologian edistymistä.

Kaupankäyntijärjestelmä, joka koskee sekä sähköistä kaupan tekemistä että lainhuudatuksen vireillepanoa, on julkinen palvelu.

Tästä seuraa, että vahingon korvaamisen perusteisiin ja korvattavaan vahinkoon sovellettaisiin lähtökohtaisesti vahingonkorvauslain (412/1974) säännöksiä julkista valtaa käytettäessä aiheutuneista vahingoista. Näiden mukaan korvattavaksi voi tulla myös puhdas varallisuusvahinko, mutta korvausvastuu edellyttää huolimattomuutta viranomaistoiminnassa. Toisaalta maksulliseen kaupankäyntijärjestelmään liittyy piirteitä, joiden vuoksi vastuuta voitaisiin osin arvioida myös sopimusperusteisen vahingonkorvausnormiston kautta.

Maakaarissa on erityisiä valtion vahingonkorvausvastuuta koskevia säännöksiä, joissa valtio on ottanut vastuun kirjaamisjärjestelmän luotettavuudesta. Lain 7 luvun 4 §:n mukaan valtiolla on ankara eli tuottamuksesta riippumaton vastuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin teknisistä virheistä. Lisäksi valtio vastaa maakaaren 13 luvun 6 §:n nojalla kolmansiin nähden siitä, että lainhuudatus tiedot ovat sisällöltään oikeita.

Yleisön luottamusta sähköiseen kaupankäyntiin ja sähköiseen asiointiin voidaan merkittävästi lisätä valtiolle säädetyllä vahingonkorvausvastuulla. Ehdotukseen onkin otettu säännös ankarasta vastuusta vahingoista, jotka johtuvat sen kontrollipiiriin kuuluvasta toiminnasta. Erityissääntely on tarpeen myös sen selventämiseksi, millaiset vahingot voivat tulla korvattaviksi.

Yleisölle avoimien palvelujen tarjoamiseen voi katsoa kuuluvan vastuun niistä vahingoista, jotka aiheutuvat järjestelmän tietoturvan murtumisesta tai tietojen käsittelyssä tapahtuneista virheellisyyksistä. Koska järjestelmän ylläpitäjä viimekädessä asettaa tietoturva vaatimukset, on asianmukaista, että valtio vastaa muun muassa hyväksytyjen tunnistusmenetelmien ja muiden tietoteknisten ratkaisujen luotettavuudesta. Käyttäjän täytyy voida luottaa siihen, että asiakirja tallentuu ja säilyy sisällöltään muuttumattomana. Valtion vastuu voisi syntyä myös tiedonsiirrossa tai ilmoitusliikenteessä tapahtuneen teknisen virheen tai puutteen seurauksena.

Järjestelmän ylläpitäjä ei sitä vastoin vastaisi esimerkiksi käyttäjän laitteistosta tai ohjelmiston yhteensopivuudesta taikka siitä, ettei järjestelmä hyväksy käyttäjän tunnistautumisvälinettä. Vastuuta ei voisi syntyä

myöskään sillä perusteella, ettei käyttäjä saa verkkoyhteyttä järjestelmään tai ettei suunniteltua kauppaa voida tehdä sähköisesti. Myöskään sellaiset vahingot, jotka johtuvat jonkin toisen rekisterin tietojen virheistä tai puutteista, eivät voisi tulla korvattaviksi asiointijärjestelmän ylläpitoa koskevan säännöksen perusteella. Vastuuta ei säännöksen nojalla seuraisi siitäkään, ettei rekistereistä ole tarkistettu sellaista oikeustoimen pätevyyteen vaikuttavaa seikkaa, jota järjestelmän ei ole tarkoitukseen tarkistaa.

Ongelmallinen kysymys on se, kenelle kuuluu vastuu niistä vahingoista, jotka aiheutuvat siitä, ettei järjestelmän käyttäjä, kuten kauppakirjan myyjänä tai ostajana hyväksynyt henkilö, ollutkaan se, joksi hänet on tunnistettu. Oikeudellisesti kysymys voi olla väärennyksestä, jolloin kauppa ei ole osapuolia sitova. Taloudellinen vastuu vahingoista määräytyy yleensä sen mukaan, mistä syystä joku ulkopuolinen henkilö on voinut esiintyä toisena henkilönä ja käyttää tämän tunnistetietoja, ja minkälainen vastuu tunnistuspalvelun tuottajalla on lain tai sopimusten mukaan. Käytännössä vastuu määräytyy asiakkaan ja tunnistuspalvelun tuottajan välisen vakiosopimuksen, tunnistuspalvelun tuottajan ja asiointipalvelun tarjoajan välisen yksilöllisen sopimuksen taikka vahingonkorvausta koskevien yleisten sääntöjen mukaan.

Asiointijärjestelmässä laadittuun sähköiseen asiakirjaan luottanutta ei voida jättää siihen asemaan, että hän joutuisi selvittämään vaikeasti näytettäviä tosiseikkoja ja mutkikkaita vastuurakenteita, jotka vaihtelevat muiden tekemien sopimusten perusteella. Osapuoli ei voi valvoa toisen osapuolen tunnistautumistapahtumaa eikä vaikuttaa hänen käyttämäänsä tunnistautumismenetelmään. Sähköisen kaupankäynnin luotettavuuden vuoksi valtion olisi otettava vastuu siitä, ettei kaupanvahvistajan enää edellytetä olevan läsnä tarkistamassa osapuolten henkilöllisyyttä ja allekirjoituksia. Onkin perusteltua, että korvausvaatimukset kanavoidaan järjestelmän ylläpitäjän selvitettäväksi. Ehdotuksen mukaan valtiolla on ensisijainen vastuu myös kysymyksessä olevan kaltaisista vahingoista.

Vastuukysymykset on otettava huomioon tehtäessä sopimuksia tunnistuspalvelujen

tuottajien kanssa. Esimerkiksi yhteisön sisäisissä tunnisteissa on pidettävä lähtökohtana, että yhteisö vastaa kaikista sen tunnistautumismvälineitä käyttäen tehdyistä oikeustoimista.

Valtion vastuu olisi ensisijaista siihen nähden, joka on luottanut toisen sopijapuolen henkilöllisyyden todentamiseen. Valtio voi puolestaan periä suorittamaansa korvausta siltä, joka on viime kädessä vastuussa. Oikeudettomasti toimineen ohella korvausvastuuseen voi joutua tunnistuspalvelun tuottaja tai se, joka on omalla huolimattomuudellaan mahdollistanut järjestelmän oikeudettoman käyttämisen. Myös valtion takautumisoikeuden asianmukaiseen toteutumiseen on kiinnitettävä huomiota tehtäessä sopimuksia palveluntuottajien kanssa.

Yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaan vahingonkärsijän oma huolimattomuus tai myötävaikutus voi alentaa vahingonkorvausta tai poistaa sen kokonaan. Valtiolla ei tietenkään olisi milloinkaan korvausvastuuta, jos vahingonkärsijä on toiminut vilpillisesti.

Jos lainhuuto myönnetään väärennyksen perusteella tai tietojenkäsittelystä johtuva virheen vuoksi, ja lainhuudon nimiinsä saanut tekee jonkin uuden oikeustoimen, sovellettaviksi voivat tulla myös 13 luvun valtion vahingonkorvausvastuuta koskevat säännökset.

Esitystä valmisteltaessa on arvioitu, että ehdotettava säännös väärinkäytöksiin liittyvästä valtion ensisijaisesta vahingonkorvausvastuusta ei — ottaen muun ohessa huomioon valtiolla jo nykyisin maakaaren 13 luvun mukaan olevan korvausvastuu — merkittävästi aiheuttaisi sellaisia uusia kustannuksia, jotka jäävät lopullisesti valtion kannettaviksi. Kiinteistönvaihdamman luonteesta johtuu, että osapuolet tavallisesti varsin huolellisesti perehtyvät oikeustoimeen vaikuttaviin olosuhteisiin, minkä vuoksi osapuolelta sähköisesti toimittaessakin voidaan edellyttää sängen huolellista selonottoa muun muassa siitä, kenen kanssa hän on tekemisissä, jotta oikeus korvaukseen voisi olla olemassa. Säännöksessä tarkoitettu sähköisen asiakirjan väärentäminen on myös yleisesti ottaen vaikeampaa kuin esimerkiksi perinteisen asiakirjan väärentäminen väärän lainhuutomerkinnän ai-

kaansaamiseksi, koska se edellyttää, että sähköisen tunnistamisen väline ensin saadaan pois sen oikealta haltijalta. Toisaalta esimerkiksi tilanteessa, jossa kiinteistön omistaja on luovuttanut tunnistusvälineen toisen haltuun tai säilyttänyt sitä huolimattomasti, valtio voi edellä esitetyn mukaisesti yleensä periä maksamansa korvauksen onnistuneesti takaisin kiinteistön omistajalta.

### 2.2.5 Lainhuudatus

Kun kauppa on tehty sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, lainhuudatusasia tulee ehdotuksen mukaan välittömästi vireille. Kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle toimitettu sähköinen kauppakirja korvautuu lainhuutohakemuksen. Ostajan velvollisuudet asioida monessa vaiheessa eri viranomaisien kanssa vähenisivät ja usein poistuisivat kokonaan. Tavallisissa tapauksissa osapuolten ei tarvitsisi asioida yhdenkään viranomaisen kanssa, kun kauppa tehdään sähköisesti.

Lainhuudon välittömällä vireilletulolla on merkittäviä oikeudellisia vaikutuksia. Kiinteistön myyjä ei voi lainhuudon vireilletulon jälkeen tehdä uusia kiinteistöä koskevia oikeustoimia, jotka jäisivät rasittamaan myytyä kiinteistöä ostajan vahingoksi. Kaupan tehokkaalla julkistamisella voidaan estää ennalta ristiriitaisten oikeuksien syntyminen. Lainhuudatusasian välitön vireilletulo nopeuttaa myös vakuuksien hankkimista. Ostaja voisi heti kaupan syntymisen jälkeen hakea sähköisesti kiinnityksiä myytyyn kiinteistöön. Tämä mahdollistaa sen, että kaupan kohdetta voidaan aikaisempaa joustavammin käyttää kauppahinnan maksamista varten otetun luoton vakuutena.

Koska asiointijärjestelmä olisi yhteydessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, voitaisiin sähköiseen kauppakirjaan tallennetut tiedot siirtää suoraan rekisteriin lainhuutohakemuksen vireilletulotiedoiksi. Tiedonsiirto ja vireilletulomerkitä voitaisiin automatiikan ansiosta tehdä myös virastoajan ulkopuolella. Erillistä kaupanvahvistajan ilmoitukseen perustuvaa saantotietojen kirjausta ei sähköisessä kaupankäynnissä enää olisi.

Periaatteessa lainhuutohakemuksen vireilletulotapa ei vaikuta kirjaamisviranomaisen

tutkimisvelvollisuuden laajuuteen. Sähköiseen kauppakirjaan perustuvan saannon lailisuus on tutkittava yhtäläisesti kuin perinteiseenkin kauppakirjaan perustuvan saannon. Kirjaamisviranomaisen työtä vähentäisi kuitenkin se, että kaupankäyntijärjestelmä on jo koneellisesti tarkistanut kaupan muoto säännöksen täyttymisen, kaupan osapuolten henkilötiedot, myyjän lainhuudon ja sen, ettei saantoa rasita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevä tehottomuusperuste.

Etukäteiset tarkistukset nopeuttaisivat sähköisiin kauppoihin perustuvien lainhuutoasioiden käsittelyä. Samojen syiden vuoksi paperimuotoisia liitteitä ei yleensä tarvittaisi saannon selvittämiseen.

Paperittoman käsittelyn mahdollistamiseksi kirjaamisenettelyä koskevia säännöksiä ehdotetaan täydennettäväksi niin, ettei käsittelyn missään vaiheessa olisi välttämätöntä siirtyä käyttämään paperisia asiakirjoja. Ostajan ja kirjaamisviranomaisen välinen tiedonkulku voisi tapahtua kokonaan sähköisesti. Esimerkiksi lainhuudon myöntämisestä annettava todistus voitaisiin toimittaa ostajan ilmoittamaan sähköpostiin tai ostajalle voitaisiin ilmoittaa, mistä päätös olisi sähköisesti noudettavissa. Sähköisistä kauppakirjoista ja muista käsittelyssä mahdollisesti syntyneistä asiakirjoista muodostettaisiin sähköinen arkisto. Arkistolaitos määrittää arkistolain (831/1994) nojalla, millä tavoin pysyvästi säilytettävät asiakirjat lopulta arkistoidaan.

Ehdotuksen mukainen sähköinen asiointi lainhuudatusasioissa koskee vain kaupankäyntijärjestelmässä tehtyjä luovutuksia. Tämä ei tarkoita sitä, että sähköisen hakemuksen tekeminen olisi kiellettyä, kun kauppakirja on tehty kirjallisessa muodossa. Eriytyisen sähköisen menettelyn kehittäminen näitä hakemuksia varten ei kuitenkaan olisi tarkoituksenmukaista, koska alkuperäisinä kirjaamisviranomaiselle toimitettavat paperimuotoiset liiteasiakirjat olisi aina erikseen toimitettava ja käsiteltävä paperimuotoisina, ja muuten voidaan toimia sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain nojalla. Ehdotettujen sähköisten asiointijärjestelmien ulkopuolelle jäisi myös vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamista koskevien kirjausten hakeminen. Ehdotetut kaupankäyntijärjestelmä ja kiinnitysjär-

jestelmä kattavat kuitenkin valtaosan kaikista kirjaamishakemuksista.

## 2.3 Keskeiset kiinteistövakuuksia koskevat ehdotukset

### 2.3.1 Sähköinen panttikirja ja sen hallinta

Kiinteistön panttaaminen edellyttää, että kiinteistöön on haettu kiinnitys kirjaamisviranomaiselta ja että kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja luovutetaan velkojan hallintaan. Panttikirja ei itsessään tuo haltijalleen mitään oikeuksia. Panttioikeus edellyttää, että kiinteistön omistaja on antanut panttaussitoumuksen ja että velkojalla on panttaussitoumuksen piiriin kuuluva saatava. Panttaussitoumus ja velasta annettava saamistodiste voidaan lähtökohtaisesti antaa vapaamuotoisesti, joten ne voidaan antaa myös sähköisesti.

Panttikirja on sitä vastoin aina kirjallinen, tietyt turvaominaisuudet täyttävälle paperille tulostettu asiakirja. Panttikirja vahvistetaan ratkaisijan allekirjoituksella. Näin pyritään varmistamaan panttikirjan aitous. Kuten edellä on todettu, asiakirjan eheys ja alkuperäisyys voidaan nykyään varmistaa myös sähköisessä asiakirjassa. Panttikirjan on kuitenkin lisäksi täytettävä ainutkertaisuuden ja pysyvyyden kriteerit. Samasta kiinnityksestä voi olla liikkeessä vain yksi panttikirja. Panttivelkojan olisi kyettävä näyttämään, että hän on saanut sähköisen panttikirjan ja että se on hänen hallinnassaan. Koska kiinnitykset ja niitä vastaavat panttikirjat ovat voimassa ilman aikarajaa, panttikirjan haltijan olisi kyettävä myös pysyvästi arkistoimaan sähköinen panttikirja allekirjoitusta koskevina varmennetietoineen. Näitä ominaisuuksia ei saada aikaan niin, että sähköinen panttikirja olisi kirjaamisviranomaisen sähköisesti allekirjoittama asiakirja, joka ensin toimitettaisiin hakijalle ja jonka hakija siirtäisi velkojalleen.

Ehdotuksen mukaan sähköinen panttikirja toteutetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä kirjauksilla. Sähköinen panttikirja muodostuisi kirjauksesta, josta käy ilmi, ettei kyseisestä kiinnityksestä ole annettu kirjallista panttikirjaa, ja kirjauksesta, josta käy ilmi se, kenen nimiin panttikirja on viimeksi kirjattu. Muita merkintöjä ei tarvittaisi, sillä



nykyinen paperimuotoinen panttikirja vastaa tietosisällöltään täysin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintöjä kiinnityksistä.

Vaikka panttioikeus kiinteistöön perustuu nykyään panttikirjan fyysiseen hallintaan eikä rekisterimerkintöihin, tieto panttikirjan haltijasta voidaan nykyisenkin maakaaren mukaan merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ehdotuksen mukaan sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus merkitään samaan tapaan yhdeksi kiinnitystä koskevaksi tiedoksi. Ratkaisu olisi teknisesti yksinkertainen, ja sähköisen panttikirjan saajaa koskevien asioiden käsittelyssä voitaisiin nojautua yleisiin kirjaamismenettelyä koskeviin säännöksiin.

Toisin kuin Ruotsissa, tarkoituksenmukaisena ei ole pidetty sitä, että sähköisten panttikirjojen hallinnoimista varten perustettaisiin erillinen rekisteri tai että rekisterinpito annettaisiin jonkin muun viranomaisen kuin kirjaamisviranomaisen tehtäväksi. Päällekkäisten kiinnitystietojen ylläpito kahdessa rekisterissä aiheuttaisi sekä lisätyötä että tiedonsiirtovirheiden mahdollisuuden. On myös käyttäjien kannalta yksinkertaisempaa, että kaikki kiinteistöpannioikeuksia koskevat tiedot ovat saatavissa samasta rekisteristä.

Sähköisen panttikirjan saajaa koskevalla merkinnällä olisi oikeudellisesti sama merkitys kuin kirjallisen panttikirjan hallinnan luovutuksella. Kirjaus olisi siten välttämätön, jotta velkoja voisi saada sivullisia sitovan panttioikeuden kiinteistöön. Toisaalta kysymys ei olisi panttioikeuden kirjaamisesta. Kirjauksen yhteydessä ei siis selvitettäisi, onko kiinteistön omistaja antanut kyseiselle velkojalle panttaussitoumuksen tai onko velkojalla panttaussitoumuksen piirissä oleva saamisoikeus. Tämänkaltaisen panttauksen aineellisoikeudellisen pätevyyden selvittäminen aiheuttaisi valtavan lisätyön kirjaamisviranomaisille ja johtaisi myös panttauksen ja luotonannon hidastumiseen. Luotonantajat kantaisivat nykyiseen tapaan vastuun panttioikeutensa pätevyydestä.

Jo pelkkä sähköisen panttikirjan saajaa koskeva rekisteröinti olisi uusi viranomais-tehtävä, joka siirtää panttikirjan fyysiseen luovuttamiseen ja säilyttämiseen liittyvää työtä kiinteistön omistajilta ja velkojilta viranomaisille. Tämä ehdotus on siten toisen-

suuntainen kuin esityksen muut ehdotukset. Ottaen huomioon panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen ja kiinnityksen läheisen yhteyden voidaan kirjaamisviranomaisen tehtävien laajentamista kuitenkin pitää perusteltuna. Samalla on huolehdittava siitä, että panttikirjojen saajia koskeva kirjaamismenettely on mahdollisimman kevyt. Tämä edellyttää sähköisen asioinnin tehokasta hyväksikäyttöä sekä tutkittavien seikkojen rajaamista.

### 2.3.2 Sähköinen kiinteistöjen kiinnitysjärjestelmä

Esityksessä ehdotetaan, että kiinnitysten sekä panttikirjojen saajaa koskevien kirjausten sähköistä hakemista varten perustetaan automaattisen tietojenkäsittelyn avulla toimiva asiointijärjestelmä. Näin voitaisiin helpottaa hakemusten laatimista ja hakemustietojen hyödyntämistä kirjaamistoiminnassa. Nimenomaiset säännökset selkeyttäisivät ja yhdenmukaistaisivat kirjaamiskäytäntöä.

Kiinnitysvakuuksia koskeva asiointijärjestelmä rakentuisi monissa kohdin samoille periaatteille kuin edellä selostettu kaupankäyntijärjestelmä. Tietoteknisesti ja oikeudellisesti kiinnitysjärjestelmä olisi kuitenkin selvästi tätä yksinkertaisempi. Kiinnitysjärjestelmä käsittelee vain hakemusten tekemistä ja niiden toimittamista kirjaamisviranomaiselle, ei itse panttauksen liittyvien sopimusten tekemistä.

Kiinnityksen hakemisella omistaja varaa itselleen mahdollisuuden perustaa panttioikeus kiinteistöön. Vaikka kiinnitys tai panttikirjan hallinta ei vielä yksin riitä perustamaan pätevää panttioikeutta, oikeudettomasti haettujen panttikirjojen pääsy liikkeeseen on pyrittävä estämään. Perusteettomista kiinnityksistä aiheutuisi huomattavaa haittaa niin kiinteistön omistajille, velkojille kuin koko järjestelmän uskottavuudelle. Vastaavasti myöskään perusteeton sähköisen panttikirjan saajaa koskeva merkintä ei itsessään saisi aikaan kiinteistöä rasittavaa panttioikeutta. Virheellinen merkintä saajasta voisi kuitenkin johtaa siihen, ettei panttioikeus koske sen velkojan saatavia, jonka hyväksi panttioikeus oli tarkoitus perustaa.

Sähköisen hakemuksen tekijä ja hänen oikeutensa hakea uutta kiinnitystä tai panttikir-

jan saajaa koskevaa kirjausta olisi siksi välttämätöntä todentaa luotettavasti. Vuorovaihteinen kiinnitysjärjestelmä tarkastaisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoista hakijan kelpoisuuden. Uuden kiinnityksen hakijaksi järjestelmä hyväksyisi vain lainhuudon saajan tai sen, jonka nimiin lainhuutoa on viimeksi haettu. Sähköisen panttikirjan saajaa koskevan hakemuksen voisi tehdä puolestaan se, jonka nimiin panttikirja on kirjattuna. Kiinnitysjärjestelmän käyttö edellyttäisi kaupankäyntijärjestelmän tavoin, että käyttäjä voidaan tunnistaa luotettavalla tavalla sähköisesti.

Ruotsissa vain viranomaisvalvonnassa olevat laitokset voivat käsitellä sähköisiä panttikirjoja. Valmistelussa ei kuitenkaan ole tullut esiin sellaisia sähköisten panttikirjojen käyttöön liittyviä oikeudellisia riskejä, joita voitaisiin välttää käyttäjäjoukkoa rajaamalla. Kuten edellä on selostettu, panttikirjan muodosta riippumatta pätevän panttioikeuden syntyminen edellyttää aina kiinteistön omistajan antamaa panttaussitoumusta. Virheellisestä panttikirjan saajaa koskevasta merkinnästä johtuvan taloudellisen menetyksen vaara ei näin ollen kohdistu kiinteistön omistajiin vaan vakuusvelkoihin itseensä.

Merkittävänä väärinkäytösriskinä ei ole pidetty sitä, että panttikirjan saajaksi kirjattu velkoja voisi hakea virheellisen merkinnän uudesta panttikirjan saajasta ja näin aiheuttaa oman panttioikeutensa lakkaamisen. Velkojaorganisaation omassa intressissä on, että se huolellisesti valitsee ne työntekijät, jotka se valtuuttaa toimimaan puolestaan, sekä määrittää käytettävät välineet ja tunnisteet. Hyväksyttäviä tunnistustapoja määriteltäessä on edellytettävä, että yhteisö ottaa vastuun mahdollisesta omasta organisaatiotunnisteestaan ja sen käytöstä. Jälkikäteisen valvonnan mahdollisuuksia lisää ehdotettu menettely, jonka mukaan pantinsaajaa koskevasta kirjauksesta ilmoitetaan sekä uudelle että entiselle kirjauksen haltijalle ja myös kiinteistön omistajalle.

Kiinnitysjärjestelmän käyttöön oikeutettujen velkojien piirin rajauksesta voisi seurata muunlaisia ongelmia. Panttikirjan muotoa olisi esimerkiksi vaihdettava sen mukaan, kuka on luotonantaja. Hankaluuksia voisi aiheutua myös siitä, ettei sähköistä panttikirjaa

voisikaan käyttää kaikkien velkojen, kuten myyjän kauppahintasaatavan, vakuutena.

Ehdotuksen mukaan sähköisen panttikirjan saajille ei aseteta muodollisia edellytyksiä. Vaikka valtaosa kiinteistövakuuksista on ammattimaisilla luotonantajilla, myös yksityishenkilö tai yksityinen yritys voisi tarvittaessa ottaa panttikirjan vakuudeksi yhtä hyvin sähköisessä kuin kirjallisessakin muodossa. Kun vakuusvelka on maksettu, kiinteistön omistaja voitaisiin kirjata panttikirjan saajaksi, mikä mahdollistaisi uuden panttauksen. Sähköisen panttikirjan joustava käyttö edellyttäisi kuitenkin sitä, että panttikirjan saajalla on käytössään verkkoyhteys ja hyväksyttävä sähköisen tunnistautumisen väline.

Kiinnitysjärjestelmässä hakemukset laaditaisiin sähköisille lomakkeille, joiden täyttämässä ja tarkastamisessa hyödynnettäisiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja. Kiinnityksiin liittyvät hakemuslomakkeet ovat nykyisinkin varsin yksinkertaisia, ja ne soveltuvat siksi erittäin hyvin käytettäväksi sähköisessä muodossa. Kiinnitystä taikka panttikirjan saajaa koskevissa hakemuksissa ei olisi liiteasiakirjoja kuin poikkeustilanteissa.

Kiinnitysjärjestelmän kautta voitaisiin jatkossa toimittaa myös panttioikeuden haltijan ilmoituksia ja suostumuksia. Tällainen voisi olla esimerkiksi panttioikeuden haltijan suostumus määräalan tai lohkokiinnityksen vaputtamiseksi emäkiinteistön kiinnityksistä. Sähköisiä panttikirjoja käytettäessä kiinnitysten muutosmenettely yksinkertaistuisi, koska panttikirjoja ei lainkaan tarvitsisi toimittaa kirjaamisviranomaiselle. Panttikirjan määrä ja kohde määräytyisivät aina kiinnitystietojen perusteella.

### 2.3.3 Kiinnitysasioiden käsittely ja rekisterin julkisuus

Kun hakija on asianmukaisesti hyväksynyt sähköisen kiinnityshakemuksen, hakemustiedot siirrettäisiin automaattisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Järjestelmä toimittaisi hakemuksen sähköisesti kirjaamisviranomaiselle.

Kiinnitysten etusija määräytyy hakemuksen vireilletulohetken mukaan. Sähköiseen menettelyyn liittyvän välittömän vireilletulon

johdosta voitaisiin kokonaan välttää nykyinen riski siitä, että kiinnityshakemuksen allekirjoituksen jälkeen jokin toinen kiinnityshakemus voi saada paremman etusijan tai että esimerkiksi kiinteistön ulosmittaus voisi estää kiinnityksen vahvistamisen. Kiinnityshakemuksessa voitaisiin ilmoittaa myös sähköisen panttikirjan saajan nimi, jolloin hakemusta tai panttikirjan saajan nimeä ei enää voitaisi peruuttaa tai muuttaa. Luottovarat voitaisiin siten nykyistä turvallisemmin maksaa kiinnityshakemuksen laatimishetken rasisustodistuksen tietojen perusteella.

Sähköinen asiointi nopeuttaisi ja turvaisi panttausta myös silloin, kun vakuus perustuu aikaisemmin haettuun kiinnitykseen ja sen nojalla annettuun sähköiseen panttikirjaan. Myös tällöin sivullisiin nähden ratkaiseva panttaushetki olisi se ajankohta, jolloin hakija hyväksyy uutta panttikirjan saajaa koskevan hakemuksen asiointijärjestelmässä.

Asiointijärjestelmä voisi jo kiinnityksen hakemusvaiheessa tarkistaa tavallisimmat kiinnityksen vahvistamisen esteet. Etenkin sähköisen panttikirjan siirron oikeudelliset edellytykset ovat niin selvät, että asiointijärjestelmän kautta tulleen hakemuksen ratkaiseminen voidaan käytännössä varsin pitkälti automatisoida. Tulevaisuudessa, kun järjestelmän ja lainsäädännön toimivuudesta saadaan riittävät kokemukset, tulee harkittavaksi myös järjestelmän ja lainsäädännön kehittämisen siten, että yksinkertaisimmat kirjaamisratkaisut voitaisiin automatisoida kokonaan.

Kirjaamisviranomainen voisi toimittaa tiedot ratkaisusta yksinomaan sähköisessä muodossa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot voimassaolevista kirjauksista ja oikeudenhaltijoista ovat julkisia. Suurella joukolla viranomaisia sekä rahoitus- ja kiinteistöalalla toimivia yrityksiä on rekisterin suorakäyttöoikeus. Hakuperusteena on kuitenkin yksinomaan kiinteistön yksilöivä tunnus, eikä hakua voida tehdä esimerkiksi omistajan tai muun oikeudenhaltijan nimen perusteella.

Kiinteistön omistajan taloudellisiin oloihin liittyvien tietojen julkisuus lisääntyisi, jos myös sähköisen panttikirjan saajaa koskevat tiedot olisivat julkisia. Aikaisemmin on ollut tavallista, ettei rasisustodistuksesta käy ilmi

muita tietoja kuin kiinnityksen rahamäärä ja etusija. Velkoja voi kuitenkin halutessaan ilmoittaa nimensä rekisteriin.

Voidaan esittää erisuuntaisia käsityksiä siitä, tulisiko lähtökohtaisesta rekisterin julkisuudesta tehdä poikkeus panttikirjan saajan tai haltijan nimen osalta. Yleensä yksityishenkilöiden ja yritysten luotto- ja pankkisuhteisiin liittyvien tietojen antamiseen suhtaudutaan pidättyvästi. On kuitenkin huomattava, että julkiseksi voisi tulla vain panttikirjan saaja, ei sen sijaan tietoja velan määrästä tai muista ehdoista eikä edes siitä, kuka on velallinen. Vakuudenhaltijan nimi ja yhteystiedot ovat tarpeellisia tietoja kaikille niille, jotka aikovat tehdä kiinteistöä koskevan oikeustoimen. Esimerkiksi kiinteistön ostajan on tarpeen varmuudella tietää, kuka on pantti-velkoja ja kenelle ilmoitus omistajanvaihdoksesta on tehtävä. Sama koskee jälkipanttioikeuden saajaa, jonka vakuusoikeus perustuu siihen, että panttausilmoitus on tehty oikealle taholle. Kirjaamisviranomaisella ja muilla viranomaisilla, kuten kiinteistönmuodostamis- ja ulosottoviranomaisilla, on niin ikään tarve saada tietää se taho, joka voi esiintyä pantti-velkojana. Näistä syistä ehdotetaan, että myös tiedot sähköisen panttikirjan saajasta ja kirjallisen panttikirjan haltijasta ovat julkisia.

#### 2.4 Sähköisten asiointijärjestelmien käyttöönnotto

Ehdotuksen mukaan sähköisten menetelmien käyttö perustuu vapaaehtoisuuteen. Vaikka käytön turvallisuus ja helppous ovat korostuneesti esillä ehdotetussa kaupankäyntijärjestelmässä, perinteinen kirjallinen ja vahvistettu kauppakirja saatetaan vielä kokea helpommin hallittavaksi tavaksi.

Myös kiinnitysten hakemisessa kirjallinen ja sähköinen toimintatapa olisivat rinnakkaisesti käytössä. Vakuusvelkojen pääosa on ammattimaisia luotonantajia, jotka ovat tottuneet sähköiseen asiointiin ja verkkopalveluihin. Sähköisiin panttikirjoihin siirtyminen olisi heidän etujensa mukaista. Huomattava osa panttikirjoista on kuitenkin kiinteistönomistajien hallinnassa. Sähköisen panttikirjan käyttö edellyttäisi, että luovuttavalla ja vastaanottavalla taholla kummallakin on

valmiudet sähköisten viestien käsittelyyn. Panttikirjan muodosta päättäisi panttikirjan haltija yksin.

Vaihtoehtoiset menettelytavat kilpailisivat näin ollen keskenään omilla ansioillaan. Päättöksen sähköisen tai kirjallisen muodon käytöstä tekisivät kussakin tapauksessa oikeustoimen osapuolet. Koska kiinteistön kaupassa ja myös kiinnityksissä kysymys on yksityisten kansalaisten omaisuudesta ja heidän oikeustoimistaan, muotovaatimusta ei tulekaan asettaa yksinomaan kirjaamisen menettelyn ja muun viranomaistoiminnan hyötyjen perusteella.

Tulevaisuudessa tietoyhteiskunnan edelleen kehittyessä ja sähköisten toimintatapojen käytön lisääntyessä on toisaalta syytä jatkuvasti arvioida uudelleen kysymystä siitä, missä määrin ylläpidetään kahta vaihtoehtoista menettelytapaa. Lainsäädäntöä voidaan myöhemmin kehittää, jos kansalaiset halutaan joiltakin osin tai kokonaan velvoittaa pelkästään sähköisten toimintatapojen käyttöön. Tällöin on samalla luotava tarvittavat tukipalvelut niille, joilla ei ole riittäviä välineitä tai valmiuksia itse asioida sähköisesti.

### 3 Esityksen vaikutukset

#### 3.1 Asiointijärjestelmien taloudelliset vaikutukset

##### Asiointijärjestelmien käyttömäärät

Esityksen kokonaistaloudelliset vaikutukset niin julkiselle kuin yksityisellekin sektorille riippuvat siitä, kuinka laajasti sähköisiä asiointijärjestelmiä ryhdytään käyttämään. Hyötyjä ja säästöjä saavutetaan vain riittävän käyttöasteen jälkeen. Koska järjestelmien käyttö- ja perustamiskustannukset on tarkoitus kerätä asiointimaksuilla, maksujen suuruus ja käyttömäärät ovat keskinäisessä riippuvuussuhteessa.

Ruotsista saatujen kokemusten perusteella voidaan arvioida, että lainsäädännön tultua voimaan viiden vuoden kuluessa noin puolet paperimuotoisista panttikirjoista tulisi vaihtamaan sähköisiksi ja kymmenen vuoden kuluttua sähköisessä muodossa olisi noin 80 prosenttia panttikirjoista. Sähköinen asi-

ointi uusia kiinnityksiä haettaessa kasvaisi luultavasti jo muutamassa vuodessa pääasialliseksi hakemistavaksi. Käsitystä tukee se, että Suomessa toimivat pankit ja muut rahoituslaitokset ovat voimakkaasti sähköistäneet muitakin toimintojaan.

Arvion esittäminen sähköisen kaupankäynnin yleistymisestä on huomattavasti epävarmempaa. Käyttöönotto riippuu paljolti sähköisen asioinnin muusta yleistymisestä ja siitä, saavuttavatko sähköiset sopimukset ihmisten luottamuksen. Voidaan olettaa, että siirtyminen tulee tapahtumaan paikkakunnittain eriaikaisesti riippuen alueella toimivien kiinteistönvälittäjien ja pankkien omaksumista toimintatavoista. Sähköiset panttikirjat ja sähköinen asiointi kiinnitysasioissa tulisivat edistämään myös kauppojen tekemistä sähköisessä muodossa.

Julkisessa keskustelussa esitetyt arviot sähköisen liiketoiminnan ja asioinnin laajentumisesta ovat usein osoittautuneet liian optimistisiksi. Kustannusten ja mahdollisten säästöjen vertaamista varten tarvitaan kuitenkin jokin ennuste. Valmisteluvaiheessa on lähdetty olettamuksesta, että viiden vuoden kuluttua kolmannes ja kymmenen vuoden kuluessa puolet kaupoista tehtäisiin sähköisesti.

Jäljempänä kustannusvaikutusten arvioissa käytetään edellä esitettyjä arvioita. Lukumääräksi muutettuina ne merkitsisivät, että viiden vuoden kuluttua tehtäisiin yli 100 000 sähköistä kiinnityshakemusta vuodessa, kun mukaan lasketaan kiinnityksen vahvistamista ja muuttamista koskevat hakemukset lukuun ottamatta panttikirjan muodon muuttamista koskevia hakemuksia. Panttikirjoja olisi muutettu sähköisiksi ja uusia kiinnityksiä haettu niin, että sähköisiä panttikirjoja olisi yhteensä noin 2 miljoonaa. Vastaavat luvut kymmenen vuoden kuluttua olisivat yli 100 000 kiinnityshakemusta vuodessa ja yli 3 miljoonaa sähköistä panttikirjaa. Kiinteistön kaupoista sähköisesti tehtäisiin viiden vuoden kuluttua noin 25 000 ja kymmenen vuoden kuluttua 40 000 vuodessa.

##### Vaikutukset kansalaisille ja yrityksille

Sähköiset menettelyt vähentävät kansalaisten ja yritysten vaivaa ja kustannuksia kiin-

teistöjen kaupassa ja rahoituksessa. Pelkästä sähköisestä kauppakirjasta ei olisi suurta hyötyä kaupan osapuolille, koska kauppakirjan laatiminen on vain pieni osa koko kaupantekoprosessia. Kun samaan sähköiseen prosessiin yhdistetään vakuus- ja maksujärjestelyt sekä lainhuuto- ja kiinnityshakemukset niihin liittyvine maksuineen, voidaan saavuttaa merkittäviä kustannussäästöjä.

Kiinteistön kaupan tekeminen sähköisesti poistaisi kaupanvahvistusmenettelyyn kuluvan ajan sekä matkakulut. Lainhuutohakemuksen laatimisen ja sen toimittamisen kustannukset säästyisivät niin ikään. Vaikka sähköisessä kaupankäynnissä luovuttaisiin kaupanvahvistajan käytöstä, se ei merkitse sitä, että osapuolet säästäisivät kokonaan nykyisen kaupanvahvistusmenettelyn kustannukset. Kaupankäyntijärjestelmän käytöstä perittävä asiointimaksu olisi kuitenkin selvästi pienempi kuin nykyinen 77 euron kaupanvahvistajan palkkio. Yksin tämä johtaisi tuntuviin kustannussäästöihin asiakkaille. Valtaosa kiinteistön kaupoista tehdään yksityishenkilöiden kesken.

Kaupanteon kustannukset nousevat merkittävästi, jos kauppakirjan tai lainhuutohakemuksen tekemisessä käytetään asiamiehen palveluksia. Eräiden merkittävien toimijoiden palveluhinnastojen mukaan vähimmäispalkkiona kiinteistön kauppakirjan laatimisesta peritään 200—500 euroa ja lainhuudon hakemisesta 200—250 euroa. Kiinteistönvälittäjät eivät peri eri korvausta kauppakirjan laatimisesta, vaan se sisältyy kiinteistönvälityspalkkioon. Pientalokaupoista noin 80 prosentissa kauppa tehdään kiinteistönvälittäjän avustamana. Kaupankäyntijärjestelmän tarjoama esitetyt kauppakirjalomake vähentäisi osaltaan kauppakirjan laatimisesta aiheutuvaa työtä, mutta ei vähentäisi esimerkiksi oikeudellisen asiantuntemuksen tarvetta. Työnsäästöön tulisi kuitenkin heijastua palkkioita alentavana tekijänä.

Merkittävää on, että sähköisesti tehdyssä kaupassa lainhuutoa ei haettaisi erikseen lainkaan. Lainhuudatusasioissa asiamiestä käytetään nykyään 50—80 prosentissa hakemuksista, jolloin kiinteistön ostajat siis maksavat asiamiehelleen palvelumaksun. Koska sähköinen kaupankäyntijärjestelmä poistaisi asiamiehen käytön lainhuudatusasi-

oissa, asiakkaille koitua vuosittainen kustannussäästö lainhuutohakemuksia koskevien palvelumaksujen osalta voidaan edellä esitettyjen käyttömäärien perusteella arvioida viiden vuoden kuluttua noin 2,5—4 miljoonaksi euroksi.

Taloudellisesti merkittävää on myös prosessin nopeus. Tällä on merkitystä erityisesti asuntokaupoissa, jotka usein ovat ketjuuntuneita. Nykyisin kustannuksia aiheutuu esimerkiksi väliaikaisen rahoituksen ja vakuuksien järjestämisestä.

Säästyvän ajan ja vaivan samoin kuin koko menettelyn nopeutumisen taloudellinen merkitys osapuolille vaihtelee huomattavasti yksittäistapauksittain. Hyödyt kertaantuisivat kiinteistönvälittäjille, pankeille ja muille kiinteistöalalla toimiville, jotka osallistuvat toistuvasti kiinteistön kauppaan tai siihen liittyvien maksujen ja vakuuksien hallintoihin. Ajan mittaan voisi mainittujen tahojen taloudellinen hyöty kasvaa mittavaksi.

Oikeudellisen turvallisuuden taloudellista vaikutusta ei voida mitata euromääräisesti. Kiinteistöjen suuren arvon vuoksi myös kauppaan liittyvät riskit ovat suuria. Jos kauppa osoittautuu tehottomaksi tai jos kauppahintaa ei suoriteta, menetys voi vaarantaa yksityishenkilön talouden. Sähköinen kaupankäynti vähentäisi paitsi kauppakirjojen teknisluontoisia virheitä myös ristiriitaisten oikeuksien syntymistä. Toisaalta valtio ottaisi taloudellista vastuuta järjestelmän virheettömästä toiminnasta sekä järjestelmän käyttäjien henkilöllisyyden oikeellisuudesta. Tämän ei kuitenkaan ole katsottu merkittävästi lisäävän valtion riskiä verrattuna nykyiseen sääntelyyn, jonka mukaan valtio jo vastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin teknisestä virheettömydestä sekä lainhuutotietojen luotettavuudesta paperisten saantokirjojen perusteella.

Sähköisen kiinnitysjärjestelmän taloudelliset hyödyt olisivat vielä ilmeisemmät. Kiinnityksen hakeminen sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta olisi vaivatonta ja nopeaa. Nykyisten palveluhinnastojen mukaan kiinnityksen hakemisesta peritään noin 200—250 euron palkkio, mutta palveluhinnastoista voidaan käytännössä joustaa asiakassuhteen perusteella. Lainhuudon ja kiinnitysten hakeminen pankin toimesta johtuu usein siitä,

että pankki voi varmistaa luottoehtojen mukaisten vakuuksien saamisen. Sähköiset asiointipalvelut mahdollistaisivat sen, että osapuolet voivat tehdä kaikki tarvittavat toimet samanaikaisesti. Kiinnityshakemuksissa asiasta käytetään 60—80 prosentissa tapauksista. Jos oletetaan, että asiamiesten käyttö vähenee kiinnityshakemuksissa puoleen nykyisestä sähköisen asiointijärjestelmän myötä, asiakkaille palvelumaksusäästöinä koitua taloudellinen hyöty voidaan arvioida noin 6—8 miljoonaksi euroksi vuodessa, vaikka huomioon otetaan asiointijärjestelmän käytöstä perittävä maksu. Sähköinen kiinnitysjärjestelmä helpottaa siinä määrin kiinnityksen hakemista, että sen tulisi vaikuttaa myös asiamiespalvelun hinnoitteluun.

Panttikirjojen siirtoihin ja turvalliseen taluttamiseen kuuluva työ ja muut kustannukset korvautuisivat sähköisiä panttikirjoja käytettäessä huomattavasti yksinkertaisimmilla toimilla. Vakuuksien siirrot voisivat tapahtua vaivatta ja turvallisesti sähköisesti. Panttikirjojen arkistointi samoin kuin riskit, jotka liittyvät arvopapereihin verrattavien panttikirjojen katoamiseen tai vahingoittumiseen, pois-tuisivat.

Luotonmyöntäjille, kuten pankeille, suurimmat taloudelliset vaikutukset liittyisivät sähköisten panttikirjojen käyttöönottamiseen. Edellä on arvioitu, että paperimuotoiset panttikirjat muutettaisiin vähitellen sähköiseen muotoon 5—10 vuoden aikana. Panttikirjojen muuttamisesta sähköisiksi aiheutuisi pankeille merkittäviä kuluja. Pitkällä aikavälillä hyödyt olisivat pankeille kuitenkin kuluja suuremmat, koska sähköisten panttikirjojen vakuushallinto olisi edullisempaa kuin paperimuotoisten. Paperimuotoisista panttikirjoista luopuminen merkitsisi työaikasäästöjä pankeissa. Työaikasäästön voidaan arvioida olevan 2—3 miljoonaa euroa vuodessa.

Kokonaisuutena arvioiden sähköinen kiinteistönvaihdamintajärjestelmä tuottaisi pankeille kustannussäästöjä vasta sitten, kun sähköinen asiointi siihen liittyvine sähköisine panttikirjoineen olisi laajasti käytössä. Alkuvaiheessa järjestelmän perustamisesta ja siihen liittymisestä aiheutuisi pankeille mittavia tietojärjestelmäkustannuksia, joiden määrä voi ylittää alkuvaiheessa saavutettavat hyödyt.

## Valtiontaloudelliset vaikutukset

Valtion taloudelle aiheutuisi yhtäältä kustannuksia järjestelmän rakentamisesta ja ylläpidosta ja toisaalta säästöjä viranomaisten vähentyvän työmäärän vuoksi.

Valtion kustannukset katetaan asiointijärjestelmien maksuilla. Maksutulosten kertymä riippuu siitä, missä aikataulussa ja laajuudessa käyttäjät siirtyvät sähköiseen asiointiin. Investointien kuoletusaika tulisi asettaa riittävän pitkäksi. Nykyään sovellusten käyttöikä pidetään noin 10—15 vuotta.

Uusien asiointijärjestelmien, erityisesti kaupankäyntijärjestelmän, rakentaminen on vaativa ja laajamittainen hanke. Sähköistä kiinteistönvaihdamintaa selvittäneen toimikunnan teettämässä, 8.11.2005 päivätyssä esiselvityksessä arvioitiin asiointijärjestelmän rakentamisen vaativan kokonaisuudessaan noin 3 500 henkilötyöpäivää.

Hallitusohjelman mukaisesti kiinteistöjen kirjaamisasiat on siirretty Maanmittauslaitokselle ja kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmä uudistetaan. Asiointijärjestelmien rakentaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa kirjaamisjärjestelmän uudistamisen yhteydessä.

Maanmittauslaitoksessa asetettiin 1.12.2008 määrittelyprojekti kiinteistötietojärjestelmän kirjaamisosan uudistamiseksi. Määrittelyprojektin rinnalla Maanmittauslaitos on selvittänyt konsultin avulla sähköisen kiinteistövaihdannan edellyttämiä vaatimuksia asiointijärjestelmille. Mainittujen hankkeiden myötä on asiointijärjestelmien rakentamistyön vaatiman työmäärän arviointi tarkentunut. Tällä hetkellä arvioidaan asiointijärjestelmien rakentamisen vaativan noin 5900 henkilötyöpäivää. Rakentamistyön henkilötyökustannukset ovat tämän arvion perusteella 4,9 miljoonaa euroa. Rakentamistyöhön liittyvät laite- ja ohjelmistokustannukset ovat 0,5 miljoonaa euroa. Rakentamiskustannukset ovat yhteensä 5,4 miljoonaa euroa. Pääosa rakentamiskustannuksista muodostuu ulkoa ostettavasta työstä ja muista vastaavista investoinneista, osa kuitenkin Maanmittauslaitoksen omasta työstä. Menot maksetaan valtion talousarviosta Maanmittauslaitoksen momentilta 30.70.01.

Maanmittauslaitoksen kirjaamisjärjestelmän uudistamista varten perustaman hank-

keen tehtävänä on 1) sopeuttaa kiinteistö-tietojärjestelmän kirjaamisosan tietotekninen ratkaisu Maanmittauslaitoksen organisaatioon (käyttöönotto vuodenvaihteessa 2009—2010), 2) uudistaa vanhentunut elinkaarensa päässä oleva tietojärjestelmä ja samalla rakentaa luotettava, automaattisia päätösprosesseja tukeva, tietosisällöltään riittävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri osaksi kiinteistö-tietojärjestelmää (suunniteltu käyttöönotto vuonna 2012) sekä 3) kehittää sähköinen kiinteistönvaihdannan tietojärjestelmä siten, että järjestelmä otetaan pilottikäyttöön vuonna 2013 ja järjestelmä on kattavassa tuotantokäytössä vuoteen 2015 mennessä. Hanke on valtion keskeisiä IT-hankkeita, johon suunnataan keskitettyä tuottavuuden edistämisen rahoitusta. Hanke toteutetaan 30.3.2010 päätetyn valtionalouden kehityksen puiteissa ja se tukee Maanmittauslaitokselle asetettujen tuottavuustavoitteiden saavuttamista.

Sähköinen kiinteistöjen vaihdanta ja kirjaus (KIRVA) -hankkeelle on vuosina 2008—2010 myönnetty yhteensä 8 500 000 euroa siirtoina tuottavuus- ja IT-hankkeiden edistämisen määrärahoista. Vuoden 2011 talousarvioesityksen mukaan vuodelle 2011 myönnettäisiin 1 miljoonaa euroa. Mikäli eduskunta myöntää tuottavuusmäärärahaa, valtiovarainministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön yhteisen näkemyksen mukaan hankkeelle kohdennetaan sitä vielä 3 miljoonaa euroa myöhemmin vuosina.

Asiointijärjestelmien ylläpito- ja hallintakustannusten arvioidaan olevan noin 1,12 miljoonaa euroa vuodessa. Kustannukset muodostuvat ohjelmiston ylläpidosta, laitteiden ja järjestelmän hallintakustannuksista sekä Maanmittauslaitoksen järjestelmän valvontaan, edelleen kehittämiseen, ylläpitoon ja hallinnointiin liittyvistä henkilöstökustannuksista sekä tietomaksuista ja tunnistuspalvelujen maksuista. Edellä on arvioitu, että järjestelmiin liittyvä valtion vahingonkorvausvastuu ei aiheuttaisi merkittäviä uusia kustannuksia verrattuna maakaaren nykyiseen sääntelyyn, jonka mukaan valtio jo vastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin teknisestä virheettömyydestä sekä lainhuutotietojen luotettavuudesta. Muun muassa on arvioitu, että asiointijärjestelmien väärinkäyttöön pe-

rustuva valtion ensisijainen vahingonkorvausvastuu ei aiheuta sellaisia merkittäviä uusia kustannuksia, jotka jäisivät lopullisesti valtion kannettaviksi (ks. edellä kohta 2.2.4). Toisaalta järjestelmien automaattisesti eri rekistereistä suorittamat tarkistukset ovat omiaan vähentämään niitä riskejä, jotka liittyvät edellä mainittuun valtiolla jo nykyään maakaaren mukaan olevaan korvausvastuuseen.

Jos investointien kuoletusaika on 10 vuotta, asiointijärjestelmien yhteenlasketut rakentamis- sekä ylläpito- ja hallintakustannukset ovat vuodessa noin 1,7 miljoonaa euroa. Nämä kustannukset on tarkoitettu kattamaan asiointimaksuina siten, että järjestelmän rakentamiskustannukset tulisivat katetuiksi kymmenessä vuodessa käyttöönotosta.

Sähköisiin panttikirjoihin siirtymisen helpottamiseksi ehdotetaan, että viiden vuoden pituisen siirtymäkauden aikana Maanmittauslaitos voisi hoitaa muuton liittyviä kirjaamistehtäviä. Mitä suurempi osa kirjallisista panttikirjoista muunnettaisiin sähköiseen muotoon ajatellun siirtymäkauden aikana, sen nopeammin voidaan saavuttaa hyötyjä kirjaamisviranomaisissa. Tämä riippuu kuitenkin muuntotehtävään käytettävissä olevista resursseista.

Kaupanhavvistajina toimii oikeushallinnon, maanmittaushallinnon, maistraattien ja kuntien virkamiehiä sekä maanmittaustoimistojen (ja aikaisemmin käräjäoikeuksien) tehtävään määräämiä henkilöitä. Kaikkiaan kaupanhavvistajia on yli 3 300. Tehtävään erityisesti määrättyt kaupanhavvistajat vahvistavat noin 60 prosenttia kiinteistön kaupoista. Valtion ja kuntien virkamiehet vahvistavat kauppvoja pääasiassa virka-aikana ja -paikalla. Kaupanhavvistuksen edellyttämä työmäärä arvioidaan vajaan yhdeksi tunniksi. Edellä arvioidujen asiointimäärien mukaan laskennallinen työajan säästö olisi virkamiesten osalta vuodessa 4—6 henkilötyövuotta. Säästö on kuitenkin laskennallinen, ja se on vaikeasti realisoitavissa, koska kaupanhavvistus on vain pieni osa kyseisten virkamiesten toimista.

Sähköisten asiointijärjestelmien käyttö vähentäisi merkittävästi rutiinitehtäviä kirjaamisviranomaisissa. Sähköisen kaupankäyntijärjestelmän myötä voidaan lainhuudatusmenettelyä sujuvoittaa niin, että käytettävän työajan arvioidaan vähenevän noin puoleen

siitä, mikä nykyisin kuuluu vastaavien, kirjallisiin kauppakirjoihin ja muihin asiakirjoihin perustuvien lainhuutohakemusten käsittelyyn. Työnsäästö syntyisi tietojen tallentamiseen, rekisteritietojen ja veronmaksukuittien tarkistamiseen, asiakirjojen postittamiseen ja asiakirjojen arkistointiin liittyvien tehtävien vähenemisestä. Laskelmissa on otettava huomioon, ettei työnsäästö kohdistu lainkaan oikeudellisesti mutkikkaiden saantojen, kuten perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen, käsittelyyn. Jos sähköisiä kiinteistökauppoja tehtäisiin 25 000—40 000 vuodessa, työnsäästöhyöty lainhuutoasioissa olisi 10—20 prosenttia nykytilanteeseen verrattuna.

Kiinnitysasioissa työnsäästö yksittäisissä sähköisissä hakemuksissa olisi vieläkin suurempi. Kun sähköinen asiointijärjestelmä on saatu toimivaksi, sähköisen kiinnityshakemuksen käsittelyyn voidaan arvioida kuuluvan noin 30 prosenttia siitä ajasta, jonka vastaavan kirjallisen hakemuksen käsittely vaatii. Jos sähköisiä kiinnityshakemuksia tehtäisiin 130 000—160 000 vuodessa, vuotuinen työnsäästö olisi kiinnitysasioissa noin 40—50 prosenttia, vaikka lukuihin on lisätty sähköisten panttikirjojen saajien kirjaamisesta aiheutuvat uudet tehtävät.

Kirjaamisasioissa saavutettaisiin sähköisen asioinnin myötä kokonaisuudessaan noin 25—35 prosenttia laskennallinen työnsäästö. Jos edellä esitetty arvio sähköisten menetelmien käytöstä toteutuu, viiden vuoden kuluttua vuosittainen säästö olisi noin 50 henkilötyövuotta ja kymmenen vuoden kuluttua lähes 70 henkilötyövuotta. Jos huomioon otetaan välittömien palkkakustannuksen ohella myös välilliset kulut, laskennallinen säästö olisi 2—3 miljoonaa euroa vuodessa. Lisäksi myöhemmin, kun järjestelmien ja lainsäädännön toimivuudesta on ensin saatu riittävä kokemusta, tulee harkittavaksi järjestelmien ja lainsäädännön kehittäminen niin, että yksinkertaisimmat kirjaamisratkaisut voidaan kokonaan automatisoida. Tätä kautta on mahdollista saavuttaa merkittäviä lisäsäästöjä.

Sähköisten asiointijärjestelmien käyttö nopeuttaisi valtion vero- ja maksutulojen kertymistä ja poistaisi muun muassa hakemuskustannusten laskutuksen kustannukset. Suoranaisia kustannussäästöjä tulisi myös postimaksujen ja panttikirjojen painatuskustan-

nusten vähentyessä. Vuosittainen kustannussäästö olisi noin 100 000 euroa.

Asiointijärjestelmien rakentaminen olisi korkeista perustamiskustannuksista huolimatta tarkoituksenmukaista jo valtion välittömien kustannussäästöjen perusteella.

### 3.2 Asiointijärjestelmien organisaatiovaikutukset

Sähköinen ja kirjallinen kaupankäyntitapa toimisivat rinnakkain. Kaupanvahvistajia tarvittaisiin edelleen, vaikka heidän palvelujensa tarve ajan myötä vähenisikin. Kaupanvahvistajien tehtäviin ei ehdoteta muutoksia. Lain voimaantulon vuoksi ei ole tarpeen muuttaa sitä, ketkä voivat toimia kaupanvahvistajina. Laaja kaupanvahvistajien joukko varmistaa sen, että kiinteistön kauppooja voidaan tehdä myös perinteisellä tavalla joustavasti eri puolilla Suomea. Sähköisen kaupankäynnin yleistyminen vähentäisi kuitenkin Maanmittauslaitoksen määräämien kaupanvahvistajien tarvetta. Myöhemmin voitaisiin harkita myös virkamiehinä toimivien kaupanvahvistajien piirin supistamista. Muun muassa nämä kysymykset tulevat arvioitaviksi, kun lainsäädännön tultua voimaan seurataan sen toimivuutta ja vaikutuksia.

Sähköisten asiointijärjestelmien käyttö helpottaisi monia kirjaamismenettelyyn käytäntöjä, kuten tietojen tallentamista ja postitusta. Muutokset eivät ulottuisi kirjaamisratkaisun tekemiseen eivätkä poistaisi sitä edeltävää oikeudellista arviointia. Sähköinen asiointi vähentäisi kuitenkin vähitellen kirjaamisasioiden hoitoon vaadittavan henkilöstön määrää.

Sähköisessä asiointissa asiakkaan ja viranomaisen välinen etäisyys menettää merkitystään. Kirjaamishakemusten tekeminen ei kuitenkaan näköpiirissä olevana aikana tule kokonaisuudessaan eikä lainhuudatusasioissa välttämättä edes valtaosaltaan siirtymään sähköiseksi. Edelleenkin useat yksityishenkilöt kokevat henkilökohtaisen asioinnin helpommaksi ja turvallisemmaksi asiointitavaksi. Vaikka sähköinen asiointi lisää viranomaistoiminnan keskittämisen edellytyksiä, huomiota on kiinnitettävä riittävään asiakaspalveluun.



## 4 Asian valmistelu

### 4.1 Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Oikeusministeriö asetti maaliskuussa 2004 toimikunnan selvittämään mahdollisuuksia kehittää kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmää. Tehtävänä oli selvittää, millaisin sähköisen asioinnin ja tiedonsiirron keinoin voidaan tehostaa kirjaamisen menettelyä ja parantaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä. Lisäksi toimikunnan oli selvitettävä tarvetta siirtyä sähköiseen kaupankäyntiin ja sähköisten panttikirjojen käyttöön.

Toimikunta jätti loppumietintönsä joulukuussa 2005 (KM 2006:1). Mietinnön ehdotukset sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskeviksi lainsäädännöksi vastasivat pääpiirteiltään nyt ehdotettua. Mietintö sisälsi myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskevien säännösten uudistamista sekä kuolinpesien yhteystietoja koskevia ehdotuksia, joita koskevat kysymykset on ratkaistu jo aiemmin kirjaamisasioiden Maanmittauslaitokselle siirtämistä koskevan lainsäädännön (HE 30/2009 vp) ja väestötietojärjestelmää koskevan lainsäädännön uudistamisen (HE 89/2008 vp) yhteydessä.

Hallituksen esitys on valmisteltu toimikunnan mietinnön pohjalta virkatyönä oikeusministeriössä. Tarkistettu luonnos lakiehdotukseksi ja niiden yksityiskohtaisiksi perusteluiksi valmistui 1.2.2010. Valmisteluun ja sen aikatauluun on vaikuttanut myös kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtäminen käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle, joka toteutettiin 1.1.2010 voimaan tulleella lainsäädännöllä.

### 4.2 Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Toimikunnan mietinnöstä pyydettiin lausunnot sisäasiainministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, maa- ja metsätalousministeriöltä, kauppa- ja teollisuusministeriöltä, ympäristöministeriöltä, Kuluttajavirastolta, Maanmittauslaitokselta, Metsähallitukselta, Rahoitustarkastukselta, tietosuojavaltuutetulta, Valtion asuntorahasto ARA:lta, Verohalli-

tukselta, Väestörekisterikeskukselta, Turun seudun käräjäoikeudelta, Joensuun käräjäoikeudelta, Finnvera Oyj:ltä, Tietoyhteiskunnan kehittämiskeskus TIEKE ry:ltä, Suomen Kuntaliitto ry:ltä, Helsingin yliopiston oikeustieteelliseltä tiedekunnalta, Turun yliopiston oikeustieteelliseltä tiedekunnalta, Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunnalta, Asuntokiinteistö- rakennuttajaliitto ASRA ry:ltä, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry:ltä, Huoneistokeskus Oy:ltä, Keskuskauppakamarilta, Kuluttajat-Konsumenterna ry:ltä, Käräjäoikeustuomarit ry:ltä, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry:ltä, Maanomistajain Liitto ry:ltä, Pankkialan Asiakasneuvontatoimistolta, Suomen Asianajajaliitto ry:ltä, Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry:ltä, Suomen Kihlakunnanvoudit ry:ltä, Suomen Kiinteistöliitto ry:ltä, Suomen Kiinteistöväliittäjäliitto ry:ltä, Suomen Kuluttajaliitto ry:ltä, Suomen Lakimiesliitto ry:ltä, Suomen Maanmittausinsinöörien Liitto ry:ltä, Suomen Omakotiliitto ry:ltä, Suomen Pankkiyhdistys ry:ltä, Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto ry:ltä, Suomen Yrittäjät ry:ltä, Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry:ltä ja Yleiset oikeusavustajat ry:ltä. Näistä valtaosa antoi pyydetyn lausunnon. Lisäksi lausuntonsa antoi Suomen toimila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry. Lausunnoista on laadittu tiivistelmä (oikeusministeriö, lausunnot ja selvityksiä 2006:27).

Lausunnonantajat kannattivat yleisesti toimikunnan ehdotuksia. Sähköisten menettelyiden käyttöönottoa kiinteistön luovutukseen ja vakuutena käyttämiseen liittyvissä asioissa pidettiin hyvänä ja kannatettavana osana sähköisten palveluiden laajempaa hyödyntämistä ja niiden katsottiin nopeuttavan ja joustavoittavan kiinteistökaupan tekemistä sekä lainhuudatus- ja kiinnitysmenettelyä. Lausunnoissa esitettiin ehdotuksia koskevia yksityiskohtaisia huomioita, joiden johdosta ehdotuksia on tarkistettu jatkovalmistelussa.

Oikeusministeriössä 1.2.2010 valmistuneesta tarkistetusta luonnoksesta lakiehdotukseksi ja niiden yksityiskohtaisiksi perusteluiksi pyydettiin lausuntoa sisäasiainministeriöltä, valtiovarainministeriöltä, maa- ja metsätalousministeriöltä, liikenne- ja viestintäministeriöltä, työ- ja elinkeinoministeriöltä, ympäristöministeriöltä, Asumisen rahoitus-

ja kehittämiskeskus ARA:lta, Kuluttajavirastolta, Maanmittauslaitokselta, Metsähallitukselta, Patentti- ja rekisterihallitukselta, Finanssivalvonnalta, tietosuojavaltuutetulta, Verohallitukselta, Väestörekisterikeskukselta, Finnvera Oyj:ltä, Suomen Kuntaliitto ry:ltä, TIEKE Tietoyhteiskunnan kehittämiskeskus ry:ltä, Helsingin yliopiston oikeustieteelliseltä tiedekunnalta, Turun yliopiston oikeustieteelliseltä tiedekunnalta, Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunnalta, Asunto- toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä, Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry:ltä, Finanssialan Keskusliitto ry:ltä, Keskuskauppakamarilta, Kuluttajat-Konsumenterna ry:ltä, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry:ltä, Maanomistajain

Liitto ry:ltä, Pankkialan Asiakasneuvontatoimistolta, Suomen Asianajajaliitto ry:ltä, Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry:ltä, Suomen Kihlakunnanvoudit ry:ltä, Suomen Kiinteistöliitto ry:ltä, Suomen Kiinteistöväliittäjäliitto ry:ltä, Suomen Kuluttajaliitto ry:ltä, Suomen Lakimiesliitto ry:ltä, Suomen Maanmittausinsinöörien Liitto ry:ltä, Suomen Omakotiliitto ry:ltä, Suomen Yrittäjät ry:ltä, Svenska Lantbrukarproducenternas Centralförbund SLC rf:ltä, Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry:ltä ja Yleiset oikeusavustajat ry:ltä. Lausunnoista on laadittu tiivistelmä (oikeusministeriö, mietintöjä ja lausuntoja 65/2010). Lakiehdotuksia ja niiden perusteluja on edelleen tarkistettu saatujen lausuntojen johdosta.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

## 1 Lakiehdotusten perustelut

## 1.1 Maakaari

## 2 luku Kiinteistön kauppa

1 §. *Kauppakirjan muoto.* Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, joka pykälän 1 momentin mukaan on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja, jonka kaupanvahvistaja vahvistaa kaikkien allekirjoittajien läsnä ollessa. Säännöstä ei ehdoteta muutettavaksi.

Kiinteistön kaupan muotovaatimusten sisältöä ja tavoitteita on selostettu yleisperustelujen jaksossa 2.2.1. Ehdotus sähköisestä kaupankäynnistä ei perustu niinkään tarpeeseen korjata nykyisen sääntelyn epäkohtia tai arvioida uudelleen muotovaatimuksen keskeisiä perusteita. Tavoitteena on lisätä osapuolten valinnanmahdollisuuksia ja hyödyntää uuden tietotekniikan tarjoamia keinoja, joilla voidaan helpottaa kaupan tekemistä. Näin voitaisiin myös kehittää koko omistusoikeuden siirtymiseen vaikuttavaa prosessia, johon kaupan ohella kuuluu lainhuudatusmenettely.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, joka mahdollistaa kiinteistön luovutuksen tekemisen sähköisesti. Sähköinen kauppakirja olisi vaihtoehto kirjalliselle kauppakirjalle. Kiinteistökaupan osapuolet voisivat siten keskenään päättää, tehdäänkö luovutus kirjallisesti vai sähköisesti. Kirjallinen muoto olisi kuitenkin ainoa vaihtoehto muun muassa sellaisissa tilanteissa, joissa myyjällä ei ole lainhuutoa. Osapuolten ja kirjaamisen menettelyn kannalta on perusteltua, että kauppa voidaan tehdä sähköisesti vain sellaisissa tapauksissa.

Jotta kiinteistökaupan tekeminen sähköisesti olisi mielekästä, sen tulisi olla asianosaisille joustavampi ja vaivattomampi tapa kuin perinteinen menettely. Ehdotuksen mukaan sähköisessä kaupanteossa luovutaankin osapuolten samanaikaisen läsnäolon ja kaupanvahvistuksen vaatimuksista. Tämä edellyttää, että osapuolten henkilöllisyys ja kau-

pantekohetki samoin kuin kauppakirjan vähimmäisehtojen merkitseminen ja kauppakirjan tietojen säilyminen voidaan luotettavasti varmistaa muilla keinoilla.

Tämän vuoksi tarvitaan erityistä sääntelyä siitä, miten sähköinen kiinteistön kauppakirja voidaan tehdä. Kyse olisi 1 momentin tavoin varsinaisesta muutosäännöksestä, jonka sivuuttamisesta seuraisi sopimuksen pätemättömyys.

Kiinteistön kauppa voitaisiin tehdä sähköisesti vain 5 luvun uuden 3 §:n mukaisessa kaupankäyntijärjestelmässä. Osapuolten tai heidän asiamiehensä olisi hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin 9 a luvussa säädetään. Erityisessä tätä tarkoitusta varten rakennetussa asiointijärjestelmässä voitaisiin automaattisen tietojenkäsittelyn keinoin valvoa kaupan laillisuuteen vaikuttavia seikkoja sekä huolehtia sähköisten asiakirjojen eheydestä ja niiden säilyttämisestä. Asiointijärjestelmän kautta huolehdittaisiin myös kaupanvahvistajan ilmoitukseen nykyisin perustuvien tietojen toimittamisesta eri viranomaiselle sekä lainhuudatuksen vireillepanosta.

Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä laadittu kauppakirja olisi sähköinen asiakirja, joka säilytettäisiin viranomaisten toimesta pysyvästi. Asiakirjasta voitaisiin tarvittaessa tulostaa kirjallinen tai sähköinen jäljennös, mutta tällöinkin alkuperäinen asiakirja olisi tietojärjestelmässä säilytettävä sähköinen dokumentti.

Nykyisen pykälän 2 momentissa säädetään kauppakirjan vähimmäisisällöstä, eli niistä kiinteistön kauppaa koskevista tiedoista, joiden on käytävä ilmi kaikista kauppakirjoista. Pykälän 3 momentissa säädetään puolestaan muotovaatimuksen sivuuttamisen seurauksista. Kaupan muoto ei vaikuta siihen, mitkä ehdot vähintäänkin on merkittävä kiinteistön kauppakirjaan eikä myöskään siihen, mitkä ehdot on 2 §:n mukaan otettava varsinaiseen kauppakirjaan, jotta ne ovat päteviä. Muotovaatimusten sivuuttamisen seurauksena olisi niin kirjallisessa kuin sähköisessäkin menettelyssä se, ettei kauppa sido kumpaakaan osapuolta. Sähköisen kiinteistönvaihdamantjär-

jestelmän käyttöönottoaminen ei edellytä näiden säännösten sisällöllistä muuttamista. Koska säädösteknisesti on luontevaa, että vaihtoehtoiset muotoa koskevat säännökset edeltävät yhteisesti sovellettavia säännöksiä, ehdotetaan, että nykyiset 2 ja 3 momentti siirretään muuttamattomina 3 ja 4 momentiksi.

**3 §. Valtuutus kiinteistön kauppaan.** Nykyisen pykälän mukaan kiinteistön myyntiin oikeuttava valtuutus on annettava kirjallisena. Valtakirjan on oltava myyjän allekirjoittama, ja siitä on käytävä ilmi asiamiehen nimi ja myytävä kiinteistö. Lakiin ei sisälly säännöksiä ostajan valtuutuksesta, joten ostaja voi nykyään antaa valtuutuksen myös suullisesti. Käytännössä kuitenkin myös ostajan asiamiehen valtuutus osoitetaan kirjallisella valtakirjalla. Pykälän 1 momentti säilyisi muuttumattomana.

Tarve käyttää asiamiestä on sähköisesti asioitaessa vähäisempi kuin perinteistä kaupakirjaa tehtäessä, jolloin allekirjoittajan on oltava henkilökohtaisesti läsnä kaupan vahvistustilaisuudessa. Asiamiehen käyttämisen tulisi kuitenkin olla mahdollista myös sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Pykälän uudessa 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi sähköisen kaupakirjan tekemiseen tarvittavista valtakirjoista.

Kaupankäyntijärjestelmä edellyttäisi, että asiamiehen valtuus voidaan todentaa. Tästä syystä valtakirja olisi etukäteen tallennettava kaupankäyntijärjestelmään. Sähköinen valtakirja annettaisiin kaupankäyntijärjestelmässä muiden asiointijärjestelmässä laadittavien asiakirjojen tavoin siten, että valtuuttaja tunnustautuu kirjautuessaan käyttämään järjestelmää, täyttää valtakirjalomakkeessa edellytetyt tiedot ja hyväksyy asiakirjan. Kaupankäyntijärjestelmässä samat vaatimukset koskisivat paitsi myyjän myös ostajan antamaa valtuutusta. Tämä muotovaatimuksen vähäinen tiukentaminen on välttämätöntä, jotta asiamiehen valtuus toimia ostajan puolesta voidaan tarkistaa.

Sekä myyjän että ostajan valtakirjassa olisi ilmoitettava asiamiehen nimi ja kaupan kohde. Valtakirjassa voitaisiin antaa myös muita edustusvaltaa koskevia määräyksiä, kuten määräys vähimmäiskauppahinnasta.

Sen lisäksi, että momentissa säädettäisiin yksilöidyistä sähköisistä valtakirjoista kiinteistön myymiseen ja ostamiseen, momentissa viitattaisiin 9 a luvun 1 §:n 3 momentin mukaiseen mahdollisuuteen antaa asiointijärjestelmän ylläpitäjälle toimitettavalla valtakirjalla toiselle yleinen valtuutus järjestelmän käyttämiseen valtuuttajan puolesta. Viimeksi mainittu säännös mahdollistaa esimerkiksi sen, että järjestelmän ylläpitäjälle toimitettavalla kirjallisella valtakirjalla yksilöidään ja ylläpitäjä sen perusteella tallentaa järjestelmään kaikki ne henkilöt, joilla on oikeus edustaa yhteisöä tai julkisyhteisöä järjestelmässä tehtävissä oikeustoimissa.

Valtuutuksen kaltainen tilanne voi syntyä myös, jos luonnollinen henkilö tekee oikeustoimia esimerkiksi yhteisön tai julkisyhteisön puolesta käyttäen tämän niin sanottua organisaatiotunnistetta. Tällöin edustaminen perustuu organisaatiotunnistetta koskeviin sopimuksiin sekä 9 a luvun 1 §:n 2 momentin säännökseen, jonka mukaan Maanmittauslaitos hyväksyy asiointijärjestelmissä käytettävät tunnistusmenetelmät, muun ohessa mahdolliset organisaatioiden tunnistamisessa käytettävät menetelmät.

#### 4 luku **Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin**

**4 §. Käyttöoikeuden luovutus.** Pykälän nykyisen 2 momentin mukaan käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti, jos kyseinen käyttöoikeus kuuluu kirjaamisvelvollisuuden piiriin. Kirjaamisvelvollisuus koskee maanvuokraoikeutta tai muuta toisen maahan kohdistuvaa määräaikaista käyttöoikeutta, jos oikeus on vapaasti siirrettävissä ja jos alueella on tai sille saadaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Tällaisia ovat useat kuntien asumista tai elinkeinotoimintaa varten perustamat pitkäaikaiset vuokraoikeudet.

Momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että myös kirjattavan käyttöoikeuden luovutussopimus voitaisiin tehdä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Kiinteistön käyttöoikeutta koskeva kaupakirja tehtäisiin aivan samoin kuin kiinteistön kaupakirjakin. Kaupan syntyminen kaupankäyntijärjestel-

mässä johtaisi erityisen oikeuden kirjauksen vireilletuloon.

Sähköinen, kaupankäyntijärjestelmässä tehtävä kauppakirja olisi vaihtoehtoinen luovutussopimuksen muoto. Kirjallisen luovutussopimuksen muotosäännös säilyisi entisellään, eikä esimerkiksi kaupanvahvistajan myötävaikutusta vaadittaisi. Ehdotus laajentaisi osapuolten mahdollisuuksia valita tarkoituksenmukainen tapa luovutussopimuksen tekemiseen.

Kaupankäyntijärjestelmästä voidaan saada hyötyä ennen muuta silloin, kun kauppa koskee ennestään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevaa kohdetta ja kun myös uusi kauppa on kirjattava rekisteriin. Tästä syystä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi laajentaa kaupankäyntijärjestelmän käyttöä muiden käyttöoikeuksien luovutukseen. Tavallisesti näillä ei myöskään ole vastaavaa taloudellista arvoa.

Kirjaamisvelvollisuus ei koske esimerkiksi metsänhakkuoikeuden tai kiinteistönomistajan omistamiin rakennuksiin kohdistuvan vuokraoikeuden edelleen luovuttamista. Nämä ovat lähtökohtaisesti vapaamuotoisia oikeustoimia. Nykyisen säännöksen mukaan käyttöoikeuden luovutussopimus on kuitenkin toisen osapuolen vaatiessa tehtävä kirjallisesti. Kyseistä säännöstä ei ehdoteta muutettavaksi, mutta lainsäädäntöteknisistä syistä se ehdotetaan erotettavaksi uudeksi *3 momentiksi*.

On huomattava, ettei pykälä lainkaan koske vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeuden perustamissopimuksen tekemistä. Näitä perustamissopimuksia ei voitaisi tehdä kaupankäyntijärjestelmän kautta.

II osa           **Kirjaamisasiat ja sähköiset asiointijärjestelmät**

5 luku           **Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset**

Sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset ehdotetaan sijoitettaviksi maakaaren II osaan, jossa on yleisiä säännöksiä kirjaamisasioista ja niiden käsittelystä. Maakaaren II osan ja 5 luvun otsikoita

tarkistettaisiin kattamaan myös sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat säännökset.

**3 §. Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttötarkoitus.** Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, jossa kuvataan ehdotettujen sähköisten asiointijärjestelmien pääpiirteet. Samalla säädettäisiin asiointijärjestelmän ja siinä käsiteltävien henkilötietojen käyttötarkoituksesta.

Kiinteistönvaihanta ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen ovat niihin liittyvien varallisuusarvojen ja yhteiskunnallisten intressien vuoksi yksityiskohtaisesti säänneltyjä. Mahdollisuus tehdä sähköisesti kiinteistöä koskevia oikeustoimia ja hakemuksia edellyttää myös melko laajaa sääntelyä. Asiointijärjestelmiä koskevat tarkemmat säännökset koottaisiin uuteen 9 a lukuun.

Sähköisiä asiointijärjestelmiä olisivat *1 momentin* mukaan sähköinen kaupankäyntijärjestelmä ja sähköinen kiinnitysjärjestelmä. Pykälän *2 momentin* mukaan näiden asiointijärjestelmien käyttötarkoituksena olisi mahdollistaa yhtäältä kiinteistön kauppohen ja muiden luovutusten tekeminen sähköisenä (kaupankäyntijärjestelmä) ja toisaalta kiinnitystä ja panttikirjaa koskevien hakemusten ja ilmoitusten tekeminen kirjaamisviranomaiselle sähköisenä (kiinnitysjärjestelmä). Asiointijärjestelmien kautta voitaisiin tehdä myös luovutukseen tai kirjaamishakemukseen liittyviä asiakirjoja, kuten sähköisenä asiakirjana annettava valtakirja, puolison suostumus ja vakuusvelkojen sitoumus esimerkiksi panttioikeuden lakkaamisesta ja panttikirjan luovuttamisesta.

Sähköisten asiointijärjestelmien piiriin ehdotetaan sisällytettäväksi sellaisia nykyään kirjallisia asiakirjoja, hakemuksia ja ilmoituksia, joiden tekeminen sähköisesti helpotaisi niiden laatimista ja lisäksi oikeusturvaa. Asiointijärjestelmä takaisi kiinteistöä koskevien oikeustoimien tietoturvan ja asianmukaisen tietosuojan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin, kiinteistörekisterin ja muiden perusrekisterien tietojen vuorovaikutteisella käsittelyllä voidaan varmistaa se, että osapuolten toiminta perustuu ajantasaisille ja luotettaville tiedoille kiinteistöstä ja siihen kohdistuvista oikeuksista ja rasituksesta.

Molempien asiointijärjestelmien tarkoituksena olisi edistää sähköistä asiointia ja no-

peuttaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamista. Asiointijärjestelmässä laadittu asiakirja voitaisiin toimittaa suoraan sähköisenä viestinä kirjaamisviranomaiselle. Kiinteistön luovutussopimuksen tekeminen ja lainhuudatusta koskevan asian vireilletulo sulautuisivat asiointijärjestelmää käytettäessä yhteen. Myös kiinnitystä tai panttikirjaa koskevan hakemuksen laatiminen järjestelmässä johtaisi heti asian vireille tulemiseen kirjaamisviranomaisessa. Asiointijärjestelmän tietoja hyödynnettäisiin kirjaamisen menettelyssä. Tavoitteena on, että asiointijärjestelmän kautta tulleet hakemukset voidaan käsitellä kokonaan sähköisesti.

Uudet asiointijärjestelmät olisivat *2 momentin* mukaan valtakunnallisia, eli oikeustoimia ja hakemuksia voitaisiin tehdä yhden järjestelmän kautta riippumatta kiinteistöjen sijainnista. Asiointijärjestelmien on tarkoitus palvella mahdollisimman laajaa käyttäjäkuntaa. Ainoat käyttörajoitukset liittyisivät siihen, voidaanko käyttäjä tunnistaa järjestelmässä edellytetyllä tavalla.

Asiointijärjestelmät toimisivat edistyneen tieto- ja viestintäteknikan avulla. Kiinteistöä koskevan oikeustoimen tai hakemuksen tekijät käsittelevät sähköisiä asiakirjoja vuorovaikutteisesti järjestelmässä, ja järjestelmä toimittaisi tietoja sekä osapuolille että kirjaamisviranomaisille. Asiointijärjestelmät on tarkoitus laatia sellaisiksi, että niiden käyttämiseen riittäisivät kansalaisten käytössä yleisesti olevat päätteet ja ohjelmistot. Asiointi voisi tapahtua yleisessä tietoverkossa www-tekniikkaan perustuvan liittymän kautta. Järjestelmä itsessään toimisi kokonaan automaattisen tietojenkäsittelyn avulla. Viranomaiset käsittelevät järjestelmän kautta tulevia asiakirjoja vasta, kun kirjaamishakemus on tullut vireille.

Maanmittauslaitos huolehtisi paitsi järjestelmien ylläpidosta myös niiden kehittämisestä. Säännös korostaa asiointijärjestelmien jatkuvan kehittämisen merkitystä. Tällöin olisi kiinnitettävä huomiota muun muassa siihen, että asiointipalvelut olisivat helppokäyttöisiä ja kohtuuhintaisia ja että ne soveltuisivat erilaisten käyttäjien tarpeisiin. Tietotekninen yhteensopivuus velvoittaa asiointijärjestelmän ylläpitäjän seuraamaan myös markkinatilannetta. Kehittämisessä on otetta-

va huomioon valtionhallinnon yleiset suositukset sekä valtionhallinnossa muutoin käytössä olevat tietotekniset ratkaisut.

## 9 a luku **Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen**

**1 §.** *Asiointijärjestelmän käyttö ja sähköinen tunnistaminen asiointijärjestelmässä.* Pykälään sisältyisi asiointijärjestelmien käyttöä ja käyttäjien tunnistamista koskevia yleisiä säännöksiä.

Lähtökohtana olisi, että asiointijärjestelmiä voi käyttää kuka tahansa, joka voidaan tunnistaa sähköisesti järjestelmien edellyttämällä tavalla. Järjestelmien käyttö ei siten edellytä esimerkiksi ennalta myönnettyä käyttöoikeutta järjestelmään eikä järjestelmien käyttäjäpiiriä ole muullakaan sellaisella tavalla ennalta rajattu.

Asiointijärjestelmän käyttö edellyttäisi *1 momentin* mukaan käyttäjän tunnistamista. Käyttäjä olisi tunnistettava joka kerran ennen asiointijärjestelmän käyttämistä, jotta saadaan luotettava tieto siitä, kuka pyrkii käyttämään järjestelmää ja mitä oikeustoimia kyseisellä henkilöllä on oikeus tehdä. Koska asiointijärjestelmiä käytettäisiin tietoverkon välityksellä, käyttäjän tunnistaminen tapahtuisi sähköisen tunnistamisen keinoin.

Tunnistamisvaatimus koskee kaikkea asiointijärjestelmän käyttöä: se koskee yhtä hyvin mahdollisuutta laatia asiakirjoja valmistelevasti asiointijärjestelmässä kuin mahdollisuutta hyväksyä asiakirja — esimerkiksi kauppakirjan luonnos tai kiinnityshakemus — järjestelmässä niin, että asiakirjaan kytkeytyy oikeusvaikutuksia. Tunnistamisen luotettavuutta koskevan yleisen vaatimuksen perusteella tulee harkittavaksi, kytketäänkö asiakirjan hyväksymiseen vielä jokin sisäänkirjautuessa tapahtuvaa tunnistamista täydentävä tunnistamisen elementti. Vaatimus käyttäjän tunnistamisesta koskee luonnollisesti myös sellaista järjestelmän käyttämistä, johon ei liity asiakirjojen laatimista, kuten rekisteritietojen tarkistamista. Tässä tarkoitettu tunnistamisvaatimus ei sen sijaan koske viranomaisia, joille toimitetaan tietoja valmiista asiakirjoista. Asianosaiset voivat myös itse toimittaa esimerkiksi sähköpostilla jäljennöksiä valmisteilla olevasta asiakirjasta.

Käyttäjän tunnistamisen on tapahduttava luotettavasti. Tunnistamiseen järjestelmässä voitaisiin ensinnäkin käyttää vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetussa laissa tarkoitettuja tunnistuspalveluja. Tällaisia ovat mainitun lain mukaiset vahvan tunnistuspalvelun tarjoajan tarjoamat sähköiset tunnistamismenetelmät sekä laatuvarmenteet. Tunnistamiseen voitaisiin toisaalta käyttää muutakin näihin rinnastettavaa tunnistautumistekniikkaa, joka täyttää asianmukaiset tietoturvaa ja todisteellisuutta koskevat laatuvaatimukset. Tällä pyritään siihen, että järjestelmää rakennettaessa ja kehitettäessä voitaisiin mahdollisimman joustavasti valita sellaiset toimintamuodot, jotka yhtäältä edistävät sitä, että järjestelmällä on mahdollisimman laaja käyttäjäpiiri, ja toisaalta takaavat luotettavan tunnistamisen sekä asianmukaisen tietoturvan ja todisteellisuuden.

Säännökset on laadittu neutraaleiksi niin, että ne mahdollistavat erilaisten teknisten ratkaisujen käytön ja järjestelmien kehittämisen tekniikan kehittyessä. Sähköistä tunnistamista ja allekirjoitusta koskevat menetelmät kehittyvät jatkuvasti. Esimerkiksi vahvan tunnistamisen menetelmälle asetettavat laatuvaatimukset täyttäviä tunnistusmenetelmiä ovat tällä hetkellä lähinnä julkisen avaimen menetelmään (Public key infrastructure) ja pankkien kehittämään Tupas-menetelmään perustuvat teknologiat, mutta tulevaisuudessa saattaa lisäksi tulla käyttöön muun muassa biometriikkaan pohjautuvia tunnistusmenetelmiä. Tarkoituksena on, että sähköisissä asiointijärjestelmissä asiointi voisi kulloinkin tapahtua kansalaisten ja yhteisöjen muutoinkin käyttämien luotettavien sähköisen tunnistamisen välineiden avulla.

Ehdotuksen mukaan laissa säännellään vain hyväksyttävän tunnistamisen laadullisia ominaisuuksia. Teknisen kehityksen ja monien keinojen yhtäaikaisen käyttämisen vuoksi ei olisi tarkoituksenmukaista säätää kovin tarkasti tietoteknisistä seikoista. Pykälä ei sisältäisi varsinaisia tuotteita tai palveluja koskevia teknisiä määräyksiä.

Välttämätöntä on, että järjestelmä kykenee yksiselitteisesti erottamaan käytettäviksi hyväksytyt menetelmät. Tästä syystä 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että Maanmit-

tauslaitos, joka huolehtii järjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä, hyväksyy maa- ja metsätalousministeriötä sekä Viestintävirastoa kuultuaan ne tekniset menetelmät ja palvelut, jotka kelpuutettaisiin asiointijärjestelmässä sähköiseen tunnistamiseen. Hyväksymisperusteiden tulisi olla objektiivisia, avoimia, suhteellisia ja syrjimättömiä (vrt. myös sähköisiä allekirjoituksia koskevan direktiivin 3 artiklan 7 kohta). Vaatimukset eivät kuitenkaan estäisi sitä, että joillekin käyttäjäryhmille, kuten ammattimaisille luotonantajille, voitaisiin hyväksyä erityisiä tunnistusjärjestelmiä.

Maanmittauslaitos tekisi sopimukset sellaisten palveluntuottajien kanssa, jotka tarjoavat hyväksyttävät tunnistamisen menetelmät ja joiden maksu- ja vastuuehdot ovat asianmukaiset. Tavallista on, että palveluntuottaja veloittaa palveluiden käyttämisestä. Nämä palvelumaksut siirtyisivät asiointimaksujen osana järjestelmän käyttäjien maksettaviksi.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lisäksi säännöstä, jonka mukaan järjestelmän ylläpitäjälle toimitettavalla valtakirjalla voitaisiin antaa siinä yksilöidylle henkilölle yleinen valtuutus käyttää järjestelmää valtuuttajan puolesta tai oikeus käyttää järjestelmää valtuuttajan puolesta siten rajoitettuna, että käyttöoikeuden haltijalla ei olisi oikeutta hyväksyä asiakirjoja valtuuttajan puolesta. Viimeksi mainitussa tapauksessa valtuutettu voisi siis tehdä järjestelmässä valmistelevia toimia, joihin ei liity oikeusvaikutuksia. Säännöksellä pyritään ennen kaikkea siihen, että asiointijärjestelmät olisivat käytännössä mahdollisimman laajasti myös oikeushenkilöiden käytettävissä. Säännös mahdollistaa esimerkiksi sellaisten henkilöiden yksilöimisen ja järjestelmään tallentamisen, joilla on oikeus edustaa yhteisöä tai julkisyhteisöä järjestelmän kautta tehtävissä oikeustoimissa. Säännös mahdollistaa myös esimerkiksi sen, että kiinteistön omistaja antaa kiinteistönvälittäjälle tai vastaavalle palveluntarjoajalle oikeuden valmistella asiakirjoja järjestelmässä puolestaan.

Valtakirja voitaisiin antaa perinteiseen tapaan kirjallisesti. Valtakirja ja muut asiaa selvittävät asiakirjat, kuten selvitys valtakirjan allekirjoittajien oikeudesta edustaa val-

tuuttajana olevaa yhteisöä, olisi toimitettava asiointijärjestelmän ylläpitäjälle, joka huolehtisi siitä, että valtuutetun oikeus edustaa valtuuttajaa tallennetaan järjestelmään. Estettä ei olisi myöskään rakentaa asiointijärjestelmään sellaista ominaisuutta, jonka avulla valtakirja voitaisiin ainakin joissakin tapauksissa antaa sähköisesti asiointijärjestelmän itsensä kautta. Yleisistä säännöistä johtuu, että valtuutus voitaisiin milloin tahansa peruuttaa.

Yksittäisiä oikeustoimia ja hakemuksia koskevista valtuutuksista säädetään 2 luvun 3 §:n 2 momentissa (valtuutus kiinteistön kauppaan) sekä 16 luvun 4 a §:n 2 momentissa (valtuutus kiinnityksen hakemiseen) ja 8 a §:n 2 momentissa (valtuutus sähköisen panttikirjan siirtoa koskevan hakemuksen tekemiseen). Lain 16 luvun säännökset voivat 18 luvun 7 §:n viittaussäännöksen nojalla tulla sovellettaviksi myös kiinnityksen muuttamista koskevan hakemuksen tekemiseen.

**2 §.** *Tietojen käsittely asiointijärjestelmässä.* Pykälän 1 momentti koskee järjestelmän ylläpitäjän velvollisuutta huolehtia siitä, että asiointijärjestelmään syötetyt tiedot säilyvät muuttumattomina ja että asiakirjan alkuperäisyys voidaan jälkikäteen todentaa.

Vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetun lain mukainen kehittynyt sähköinen allekirjoitus takaa samalla asiakirjan eheyden ja sen, että varmennettu allekirjoitus yhdistyy asiakirjaan. Koska edellä yleisperusteluissa selostetuista syistä kehittyneen sähköisen allekirjoituksen käyttöä ei ehdotuksessa edellytetä, asiointijärjestelmiä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että asiakirjan eheys varmistetaan muilla tietoteknisillä keinoilla. Käytävissä on viestien tiivistäminen ja sinetöinti, jonka luotettavuuden turvaamiseksi voidaan käyttää hyväksi myös ulkopuolista palveluntarjoajaa. Lisäksi on varmistettava asiakirjan linkkaaren hallinta ja sen eri vaiheiden pilkkominen osiin niin, että mahdolliset virheet kyetään havaitsemaan.

Asiakirjan eheydellä tarkoitetaan sitä, että järjestelmään tallennetun asiakirjan tiedot vastaavat siihen syötettyjä tietoja. Lisäksi asiakirjan hyväksyminen olisi täsmäytettävä järjestelmässä tiettyyn asiakirjaan. Tällöin voidaan selvittää, minkä sisältöisen asiakirjan asianosainen on hyväksynyt niin, että sii-

hen liittyvät laissa säädetyt oikeusvaikutukset. Myös asiakirjan hyväksymisen ajankohta on voitava todentaa.

Asiointijärjestelmään kertyvät tiedot muodostavat henkilötietolaissa tarkoitettun henkilörekisterin. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan todettavaksi, että asiointijärjestelmään tallennettujen tietojen käsittelyssä olisi noudatettava henkilötietolakia, mikäli maakaaren säännöksistä ei muuta johdu.

Maanmittauslaitos toimisi henkilötietolaisissa tarkoitettuna rekisterinpitäjänä. Rekisterinpitäjän tulee muun muassa noudattaa huolellisuutta ja hyvää tietojenkäsittelytapaa henkilötietoja käsitellessään. Rekisterinpitäjän on myös laadittava rekisteriseloste yleisistä henkilötietojen käsittelyn sekä rekisterin suojauksen periaatteista.

**3 §.** *Valtion vastuu asiointijärjestelmän toiminnasta.* Pykälässä säädetään valtion vahingonkorvausvastuusta. Valtiolla olisi 1 momentin mukaan ankara vastuu vahingosta, joka on aiheutunut asiointijärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta. Järjestelmän ylläpitäjänä valtio vastaisi siitä, että järjestelmä toimii asianmukaisesti ja laissa edellytetyllä tavalla. Virheellisyyden synnä voi olla satunnainen tekninen vika taikka ohjelmistossa oleva virhe. Vahingonkärsijän ei tällöin tarvitsisi osoittaa, mistä järjestelmän ominaisuudesta virhe johtuu ja onko joku toiminut huolimattomasti. Ulkopuolisen tahon olisikin lähes mahdotonta osoittaa, missä mutkikkaan tietojenkäsittelyn vaiheessa virhe on syntynyt.

Edellä 2 §:ssä on korostettu sitä, että asiointijärjestelmän on turvattava asiakirjojen säilyminen muuttumattomina. Valtion vastuulla olisi, että asiakirja tallentuu kaupankäyntijärjestelmään juuri sen sisältöisenä, jollaisena käyttäjä on sen hyväksynyt. Asiointijärjestelmän toimintaan kuuluu myös tietojen tarkistaminen eri viranomaislähteistä ja esimerkiksi myyjän ja ostajan laatimien luonnosten vertaaminen. Jollei tallentamistai tarkistamistoimintoja tehdä, asiakirja voisi saada vääränlaisen sisällön. Tärkeää on myös, että järjestelmä ilmoittaa eri menettelyvaiheista osapuolille ja toimittaa tiedot hyväksytystä asiakirjasta välittömästi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Esimerkiksi kiinnityshakemuksen vireilletulon viivästyessä



velkoja voisi kärsiä vahinkoa, jos velallinen hakee uusia kiinnityksiä tai jos häntä vastaan aloitetaan pakkotäytäntöönpanomenettely. Samoin korvattavaa vahinkoa voisi aiheutua, jos kaupankäyntijärjestelmä toimii virheellisesti tai puutteellisesti luovutettaessa kaupaa koskevia tietoja viranomaisille 13 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Korvattavaa vahinkoa voisi aiheutua myös, jos ulkopuoliset tahot saisivat tietoja keskeneräisistä asiakirjoista.

Ehdotetussa momentissa tietyt vahinkolanteet on nimenomaisesti rajattu valtion ankaran vastuun ulkopuolelle. Vastuu ei koskisi vahinkoja, jotka aiheutuvat siitä, ettei haluttua oikeustointia tai hakemusta lainkaan voida tehdä järjestelmässä. Tämä voi johtua paitsi järjestelmässä olevasta häiriöstä tai käyttökatkosta, esimerkiksi käyttäjän omasta laitteistosta taikka kolmannen osapuolen tarjoamasta verkkoyhteydestä. Teknisten syiden ohella kaupanteko voi estyä myös silloin, kun kauppakirjan lomake on täytetty puutteellisesti tai kun rekistereistä ilmenee jokin seikka, joka estää kaupan tekemisen järjestelmässä. Rajaus koskisi toisaalta vain valtion maakaaren käsillä olevaan pykälään perustuvaa ankaraa vastuuta, ei esimerkiksi mahdollista vahingonkorvauslain mukaista tuottamusvastuuta, jos viimeksi mainitussa laissa vahingon korvaamiselle säädetyt edellytykset täyttyvät.

Asiointijärjestelmä hyödyntäisi muiden sähköisten perusrekisterien tietoja. Perusrekistereistä eivät kuitenkaan välttämättä ilmene kaikki oikeustoimen pätevyteen ja pysyvyyteen vaikuttavat seikat. Järjestelmä ei myöskään välttämättä voi tarkistaa kaikkia sellaisiakaan oikeustoimen pätevyteen tai pysyvyyteen vaikuttavia seikkoja, jotka sinänsä ilmenevät rekisteristä. Tämä johtuu muun muassa oikeudellisten kysymysten monimuotoisuudesta ja siitä, että järjestelmän rakentamisessa ja kehittämisessä ei voida kiinnittää huomiota pelkästään siihen, että se mahdollisimman täydellisesti estäisi sellaiset oikeustoimet, joihin liittyy riski tehottomuudesta. Se, että järjestelmä ei tarkista seikkaa, jota sen ei ole tarkoitukseen tarkistaa, ei ole osoitus järjestelmän sellaisesta virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta, joka perustaisi valtion vahingonkorvausvastuun. Selvyiden vuoksi järjestelmän olisi

syötä informoida käyttäjiä mahdollisimman yksiselitteisesti siitä, mitä seikkoja järjestelmän tarkistukset kattavat ja että muut seikat jäävät tarkistuksen ulkopuolelle.

Edelleen tässä säädetty valtion ankara vastuu kattaisi vain asiointijärjestelmän tarkistustoimintojen suorittamisen, ei sitä, ettei muusta rekisteristä 4 §:n nojalla tarkistettu tieto pidä paikkaansa. Vastuu rekisteritietojen oikeellisuudesta määräytyy jokaista rekisteriä koskevien omien säännösten mukaan. Vain osalla perusrekisterien tiedoista on julkinen luotettavuus, jonka nojalla valtio vastaa vahingoista, jotka ovat aiheutuneet virheellisistä rekisteritiedoista. Julkinen luotettavuus koskee esimerkiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin lainhuudatustietoja sekä kiinteistörekisteriin merkittyä pinta-ala- ja sijaintitietoa edellyttäen, että ne on toimituksessa määritetty kiinteistörekisterilain (392/1985) voimaantulon jälkeen.

Asiointijärjestelmän keskeisiin toimintaperiaatteisiin kuuluisi, että jokainen käyttäjä tunnistautuu ja että tunnistautumisen avulla valvotaan, onko hänellä oikeus määrätä kiinteistöä tai osallistua jonkin asiakirjan käsittelyyn. Tätä koskevien tarkistusten sivuuttaminen tai niissä tapahtunut virhe olisi sellainen 1 momentissa tarkoitettu puutteellisuus, joka kuuluu valtion vahingonkorvausvastuun piiriin. Erilaisesta tilanteesta on kysymys silloin, kun todellisuudessa asiointijärjestelmää käyttääkin joku muu kuin käyttäjäksi sinänsä oikein tunnistettu henkilö. Valtio vastaisi 2 momentin mukaan myös väärän henkilöllisyyden aiheuttamista vahingoista.

Oikeudeton toimi järjestelmässä voidaan saada aikaan joko niin, että järjestelmä erheellisesti hyväksyy sivullisen tekemän, täysin perusteettoman toimen, taikka niin, että sinänsä oikeaa tunnistautumisinäytettä käyttäkin joku muu kuin siihen oikeutettu henkilö. Yleisperusteluissa esitetyistä syistä on katsottu, että sivullisten luottamusta on suojattava myös jälkimmäisessä tilanteessa, jossa järjestelmä itsessään toimii täysin moitteettomasti. Valtio korvaisi siten ostajan vahingon, jos kaupankäyntijärjestelmän kautta tehty kauppa osoittautuu tehottomaksi siksi, että kauppakirjan on myyjänä oikeudettomasti hyväksynyt muu kuin kiinteistön omistaja. Vahinkoa voisi syntyä myös, jos väärä henki-

lö oikeudettomasti antaa suostumuksen tai sitoumuksen. Vahinko korvattaisiin vain sille, joka on luottanut järjestelmässä laadittuun sähköiseen asiakirjaan. Korvauksensaajan edellytettäisiin toimineen perustellussa vilpittömässä mielessä.

Säännös koskee myös kiinnitysjärjestelmässä aiheutettuja vahinkoja. On kuitenkin huomattava, että vakuusoikeuden syntymisen kannalta ensisijainen kysymys on panttaussitoumuksen pätevyys. Panttikirja ei ole arvopaperi, joten sen oikeudettomasti hankkinut henkilö ei voi pelkän hallinnan nojalla perustaa panttioikeutta kiinteistöön. Väärennykseen perustuvan kiinnityshakemuksen perusteella annettu kiinnitys voidaan kuitenkin 16 luvun 8 §:n 3 momentin nojalla poistaa.

Asiointijärjestelmää käytetään myös sähköisten panttikirjojen siirtojen kirjaamisessa. Sähköistä panttikirjaa käytettäessä panttioikeus edellyttää, että panttikirja kirjataan ja että se pysyy kirjattuna velkojan nimiin. Sähköisen panttikirjan nimiinsä saanutta on suojattava siltä riskiltä, että kirjauspäätös voitaisiin myöhemmin purkaa sen johdosta, että edellisen panttikirjan saajan nimissä tehty siirtohakemus oli väärennetty. Tästä aiheutuvan vahingonkorvausvastuun riski on kuitenkin häviävän pieni, koska pätevän panttauksen edellytyksenä on, että panttaussitoumuksen on antanut kiinteistön omistaja.

Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan viittausta valtion korvausvastuuta koskeviin 13 luvun 6—8 §:n säännöksiin, jotka tulisivat soveltuvin osin noudatettaviksi.

Maakaaren 13 luvun 6 §:n 3 momentissa säädetään yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti, että vahingonkorvausta voidaan sovittaa tai se voidaan jättää kokonaan suorittamatta vahingonkärsijän oman myötävaikutuksen perusteella. Vahingonkärsijän omaa huolellisuutta arvioitaessa huomiota olisi kiinnitettävä sekä kauppa edeltäviin että sen jälkeisiin tapahtumiin. Se, että lopullinen kauppa solmitaan sähköisesti, ei sinänsä ole peruste poiketa tavanomaisista kiinteistön kaupan tarkastus- ja neuvottelutavoista. Voidaan myös edellyttää, että osapuolet seuraavat kirjaamisviranomaisen lähettämiä ilmoituksia ja ryhtyvät tarvittaviin toimenpiteisiin vahingon välttämiseksi.

Valtion vahingonkorvausvastuu olisi ensisijaista, millä pyritään nopeuttamaan ja varmistamaan korvauksen saamista. Maakaaren 13 luvun 7 §:ssä on säännökset valtiolle siirtyvästä takautumisoikeudesta. Pykälän mukaan korvauksensaajan oikeus saada sopimuksen tai muun perusteen nojalla vahingonkorvausta siirtyy valtiolle siltä osin kuin se maksaa korvausta. Takautumisoikeuden nojalla valtio voisi vaatia korvausta ensinnäkin siltä, joka on oikeudettomasti tehnyt asiointijärjestelmässä oikeustoimen. Tämän vastuu on yleensä rikosperusteista. Edelleen korvausvastuu voisi kohdistua siihen henkilöön, jonka nimissä oikeustoimi on oikeudettomasti tehty. Hänen vastuunsa voi perustua lakiin tai sopimusehtoihin. Myös tunnistuspalvelun tuottaja voi lain tai sopimuksen nojalla olla korvausvastuussa. Valtio voi nostaa takautumisvaatimusta koskevan kanteen käsiteltäväksi samassa oikeudenkäynnissä, jossa siltä vaaditaan korvausta.

Maakaaren 13 luvun 8 §:n mukaan Maanmittauslaitoksen keskushallinto myöntää ja suorittaa korvauksen ja edustaa valtiota mahdollisessa vahingonkorvausta tai takautumisoikeutta koskevassa asiassa. Lisäksi pykälässä säädetään muun muassa vahingonkorvauskannetta koskevasta oikeuspaikasta.

Jos esimerkiksi kaupankäyntijärjestelmän virheellinen toiminta tai järjestelmän oikeudeton käyttäminen johtaa siihen, että luovutuksensaajalle myönnetään lainhuuto pätemättömän luovutuksen perusteella, voi kiinteistön myöhemmälle luovutuksensaajalle tai vaihtoehtoisesti oikealle omistajalle syntyä vahingonkorvaussaatava riippuen siitä, saako luovutuksensaaja 13 luvun 4—5 §:n mukaan suojaa oikeaa omistajaa vastaan. Tällöin valtion vahingonkorvausvastuuseen voidaan suoraan soveltaa 13 luvun 6—8 §:ää.

**4 §. Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä.** Sähköisen asiointijärjestelmän etuna on, että järjestelmä voi avustaa osapuolia asiakirjojen laatimisessa. Asiakirjat laadittaisiin 1 momentin mukaan sähköisille lomakkeille, ja asiointi olisi vuorovaikutteista. Maanmittauslaitoksen tulisi järjestelmän ylläpitäjänä vahvistaa tarkoitukseen soveltuvat lomakkeet. Vakiomuotoisten lomakkeiden käyttö ei rajoittaisi asianosaisten sopimusvapautta, koska lomak-

keet laadittaisiin siten, että asianosaiset voivat sisällyttää asiakirjoihin tarpeelliseksi katsomiaan yksilöllisiä ehtoja.

Pykälän 2 momentin mukaan asiointijärjestelmä tarkistaisi ja täydentäisi lomakkeeseen merkittyjä tietoja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja muiden sähköisesti ylläpidettyjen perusrekisterien tiedoilla. Tietoja voitaisiin tarkistamista varten siirtää teknisen käyttöyhteyden avulla perusrekisteristä asiointijärjestelmään, josta ne poistettaisiin tarkistamisen tultua suoritetuksi. Tarkistamisessa tarpeellisia tietoja voitaisiin siirtää salassapitosäännösten estämättä, mikä vastaa maakaaren 7 luvun 1 b §:n mukaista kirjaamisviranomaisen tiedonsaantioikeutta. Tietoja voitaisiin vastaavasti siirtää asiointijärjestelmään lomakkeen täydentämistä varten, mutta vain sikäli kuin tietojen salassapitoa koskevista säännöksistä ei johdu muuta.

Järjestelmä voisi käyttää kiinteistörekisterin, väestötietojärjestelmän, yritys- ja yhteisötietojärjestelmän sekä kaupparekisterin ja muista vastaavista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävien rekisterien tietoja. Käytettävät tiedot määräytyisivät asiointijärjestelmän käyttötarkoitusta koskevan 5 luvun 3 §:n perusteella, käsiteltävänä olevan pykälän tietosisältöä koskevien säännösten perusteella sekä asianomaisia rekistereitä koskevien säännösten perusteella.

Asiointijärjestelmässä käsiteltävät tiedot liittyisivät ensinnäkin osapuolten yksilöintiin ja tunnistamiseen sekä sen selvittämiseen, että osapuoli on kelpoinen tekemään käsiteltävänä olevan oikeustoimen tai hakemuksen. Edelleen tiedot liittyisivät sellaisten kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ja rasiusten selvittämiseen, jotka vaikuttavat oikeustoimen sisältöön taikka pätevyYTEEN. Lisäksi käsiteltäisiin kiinteistön ominaisuuksia koskevia tietoja. Järjestelmä ei luvun 7 ja 15 §:n mukaan sallisi sellaisen sopimuksen tai hakemuksen tekemistä, joka järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ilmeisesti olisi pätemätön tai jonka nojalla oikeutta ei voitaisi kirjata.

Kiinteistöä koskevan oikeustoimen tai hakemuksen tekemisen kannalta merkityksellisiä tietoja ovat osapuolten tunnistamis- ja yhteystiedot sekä kiinteistön yksilöintitiedot. Lisäksi järjestelmä automaattisesti tarkastaisi

oikeustoimikelpoisuuden ja vallintavallan rajoitukset samoin kuin muun muassa yhteisön edustamista koskevat tiedot. Tämä edellyttää asiakirjojen laatimista vakiomuotoisille sähköisille lomakkeille. Järjestelmän avulla tiedot saataisiin suoraan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kirjaamisviranomaisen kannalta sanottu tarkoittaisi, että kirjaamisviranomaisen ei ilman erityistä aihetta tarvitsisi enää erikseen tutkia näitä järjestelmän tarkistamia seikkoja, vaan kirjaamisviranomaisen voi tavallisesti luottaa järjestelmän suorittamaan tarkistukseen.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin asiointijärjestelmän käyttäjän oikeudesta tarkastaa kaupan tai kiinnityksen kohdetta koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä. Kiinteistön ulottuvuutta koskevilla tiedoilla sekä kiinteistöön kohdistuvilla rasiuksilla on huomattava merkitys kiinteistön kaupan osapuolille samoin kuin esimerkiksi kiinteistön vakuudeksi ottavalle velkojalle.

Säännös mahdollistaa sen, että ajantasaiset tiedot voidaan tarkastaa vielä hetkeä ennen oikeustoimen tekemistä tai esimerkiksi kauppahinnan maksamista. Asiakirjassa tarkoitusta kiinteistöä annettaisiin lainhuuto- ja rasiustodistuksia sekä kiinteistörekisteriotetta vastaavat tiedot. Myös kiinteistön sijaintitiedot voitaisiin tarkistaa kiinteistörekisterin kartan avulla. Käyttäjä voisi siten asiointijärjestelmän kautta saada suorakäyttöyhteyden kiinteistötietojärjestelmään. Se, että käyttäjä on tunnistettu henkilöksi, jolla on oikeus tehdä kiinteistöön liittyvä oikeustoimi, on riittävä osoitus hänen oikeutetusta tarpeestaan saada kiinteistötietoja.

**5 §. Asiointijärjestelmän tietojen luovuttaminen ja poistaminen.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin asiointijärjestelmän tietojen julkisuudesta ja luovuttamisesta. Asiointijärjestelmään kertyy tietoa järjestelmässä laadituista asiakirjoista ja niiden luonnoksista sekä asianosaisten järjestelmään kirjautumisesta. Nämä tiedot, vaikka ne tallennetaankin viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, eivät olisi julkisia. Tietojen luovuttaminen neuvotteluvaiheessa olevista sopimuksista edellyttäisi sitä, että osapuoli on nimenomaisesti suostunut tietojen luovuttamiseen.

Eri asia on, että kirjaamisviranomaiselle toimitettuihin asiakirjoihin sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) säännöksiä, kuten maakaaren 6 luvun 14 §:ssä säädetään. Sanottu koskisi myös asiointijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle toimitettuja sähköisiä asiakirjoja. Nämä olisivat siis julkisia vastaavasti kuin yleensäkin kirjaamisviranomaiselle toimitetut asiakirjat. Tiedot asiakirjoista olisi pyydettyä kirjaamisviranomaisilta. Kiinteistön kaupasta tehtävistä ilmoituksista eri viranomaisille säädettäisiin jäljempänä 13 §:ssä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin sähköistä asiakirjaa koskevien tietojen poistamisesta asiointijärjestelmästä. Asiointijärjestelmän tarkoitus on toimia sähköisen asioinnin välineenä, jossa säilytettäisiin tämän tehtävän hoitamiseksi tarpeelliset tiedot. Sen sijaan asiakirjojen pysyvä arkistointi olisi tarkoituksenmukaista järjestää asiointijärjestelmästä erillään kirjaamisviranomaisen toimesta.

Vaikka sähköinen asiakirja siirretään kirjaamisviranomaiselle, järjestelmä ei poistaisi välittömästi asiointitietoja, koska niitä tarvitaan vielä kirjaamisasian käsittelyssä. Tiedot poistettaisiin asiointijärjestelmästä vasta, kun kirjaamisasia on ratkaistu. Asiakirjan tietoja ei myöskään säilytettäisi, jos asiakirjaluonnos on asianosaisten toimesta peruutettu tai katsotaan ajan kulumisen vuoksi peruutetuksi.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin asiointijärjestelmän yhteydessä säilytettävistä teknisistä tiedoista. Näitä olisivat asiointijärjestelmän käyttäjän sekä muiden asiaan osallisten tunnistetiedot ja yhteystiedot sekä asian tunnistetiedot. Näiden tietojen säilyttäminen asiointijärjestelmän yhteydessä olisi tarpeen kirjaamisasioiden käsittelyä ja tietojenkäsittelyn todentamista varten. Rekisterin ylläpitäjä määrittäisi henkilötietolain säännökset huomioon ottaen, milloin näiden tietojen käyttö ei enää olisi tarpeellista ja mitkä tiedoista olisi tietoturvallisuuden ja tietojenkäsittelyn oikeellisuuden selvittämiseksi tarpeen arkistoida pysyvästi.

**6 §.** Kirjaamisviranomaisen päätösten ja niiden tiedoksiantamisen sekä asiakirjavihkon muoto. Jotta sähköisen menettelyn edut saavutettaisiin täysimääräisenä, tulisi kirjaamis-

menettelyn kaikissa vaiheissaan tapahtua sähköisessä muodossa. Tavoitteena on, että asiointijärjestelmän kautta tulleeeseen hakemukseen liittyvät asiakirjat olisivat sähköisiä. Käytännössä tärkeää on se, että tieto varainsiirtoveron maksusta saataisiin välittömästi kirjattavaa asiakirjaa koskevien tietojen yhteydessä. Kirjaamisviranomaisen tulisi voida tehdä myös omat toimenpiteensä sähköisessä muodossa. Ehdotetut menettelysäännökset, jotka menevät sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain säännösten edelle, koskevat vain asiointijärjestelmän kautta vireille tulleita hakemuksia.

Pykälän 1 momentin mukaan kirjaamisviranomaisen voisi laatia asiointijärjestelmän kautta vireille tullutta asiaa koskevat toimituskirjat sähköisesti. Vaikka itse kirjaamisasian ratkaisu tehdään jo nykyään sähköisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyllä merkinnällä, on hakijalle toimitettava kirjallinen todistus ratkaisusta taikka perusteltu erillinen päätös, jollei hakemusta ole sellaisenaan hyväksytty. Myös täydennyskehottus tehdään kirjallisesti, jos siihen liitetään uhka hakemuksen tutkimatta jättämisestä. Ehdotuksen mukaan kaikki nämä asiakirjat voitaisiin korvata sähköisillä asiakirjoilla.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 16 §:n mukaan viranomaisen allekirjoittaessa päätöisasiakirjan sähköisesti asiakirja on allekirjoitettava siten kuin vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetun lain 5 §:n 2 momentissa tarkoitetaan. Kirjaamisasioissa tällainen allekirjoitusvaatimus olisi ylimitoitettu ja käytännössä hankalasti toteutettava. Kirjaamisratkaisut ovat julkisia ja ne käyvät ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Momentissa ehdotetaan sen vuoksi säädettäväksi, että kirjaamisviranomaisen voi kirjaamisasioissa allekirjoittaa päätöisasiakirjan käyttäen yksinkertaista koneellista allekirjoitusta.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin kirjaamismenettelyssä syntyneiden asiakirjojen tiedoksiantamisesta ja ilmoitusten toimittamisesta asiaan osallisille. Lähtökohtaisesti tulisi pyrkiä siihen, että tiedoksianto ja ilmoitusten toimittaminen tapahtuisivat sähköisesti. Tämä voisi tapahtua joko toimittamalla asianosaisille toimituskirja tai muu asiakirja taikka ilmoitus sähköisenä viestinä tai ilmoit-

tamalla, mistä asiakirja on asianosaisen noudettavissa. Sähköinen asiakirja voitaisiin noutaa kirjaamisviranomaisen päätöstietokannasta, joka voisi olla osa sähköistä arkistoa.

Kirjaamisasioiden laatu huomioon ottaen ei ole katsottu tarpeelliseksi edellyttää, että hakija olisi nimenomaisesti ilmoittanut suostuvansa sähköisen tiedoksiannon käyttämiseen. Koska tiedoksiannon ajankohta ei kirjaamisasioissa yleensä vaikuta esimerkiksi muutoksenhakuajkaan, ei olisi välttämätöntä järjestää sen seuranta, milloin hakija tai muu asiaan osallinen on noutanut päätösasiakirjan tai saanut siitä muutoin tiedon.

Säännöksen estämättä kirjaamisviranomaisen voisi esimerkiksi laatia asiakirjan kirjallisesti ja toimittaa sen postitse hakijalle. Tarkoituksenmukainen toimintatapa jäisi kirjaamisviranomaisen yksittäistapauksessa harvittavaksi. Eräissä tapauksissa perinteisten menetelmien käyttö voi olla välttämätöntäkin. Vaikka hakemus saapuisikin sähköisesti, voi olla, että kirjaamisasiassa on oltava yhteydessä johonkin sellaiseen henkilöön, jolla ei ole sähköistä osoitetta.

Asiointijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle toimitettavat asiakirjat laadittaisiin sähköiseen muotoon. Edellä esitetyin tavoin myös kaikki kirjaamisviranomaisen laatimat asiakirjat voidaan asiointijärjestelmän kautta viereille tulleissa asioissa laatia sähköisessä muodossa ja tähän on yleensä myös mielekästä pyrkiä. Voimassaolevan 6 luvun 11 §:n mukaan kirjaamisasian käsittelyssä kertyneistä asiakirjoista muodostetaan asiakirjavihko. Vaikka säännöksessä ei nimenomaisesti mainitakaan, että asiakirjavihkon on oltava kirjallinen, pykälän 3 momenttiin ehdotetaan selvyuden vuoksi otettavaksi säännös, jonka mukaan asiakirjavihko voidaan muodostaa myös sähköisenä. Mahdollista olisi myös asiakirjavihkon muodostaminen osaksi kirjallisista ja osaksi sähköisistä asiakirjoista.

Sähköisen asiakirjavihkon arkistoinnissa on huolehdittava siitä, että asiakirjan sisältö säilyy muuttumattomana ja että sen alkuperäisyys ja eheys voidaan myöhemmin osoittaa. Välttämätöntä ei olisi säilyttää sähköisen asiakirjan ulkoasua. Arkistolain ja sähköisistä asioinnista viranomaistoiminnasta annetun lain 22 §:n mukaan arkistolaitos voi antaa si-

toivia oikeussääntöjä ja ohjeita sähköisten asiakirjojen arkistoinnista.

7 §. *Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä.* Pykälän 1 momentissa olisi perussäännös sähköisestä kaupankäyntijärjestelmästä. Siihen sovellettaisiin edellä selostettuja säännöksiä asiointijärjestelmästä ja sen käytöstä. Maanmittauslaitos olisi järjestelmän ylläpitäjä.

Kiinteistön luovutus voitaisiin tehdä sähköisesti vain kaupankäyntijärjestelmää käyttäen. Kauppakirja laadittaisiin tietojärjestelmässä olevalle sähköiselle lomakkeelle. Muulla tavoin tehtynä sähköinen kauppakirja olisi 2 luvun 1 §:n mukaan mitätön. Lisäksi järjestelmä välittäisi tietoja kiinteistön kauppakirjan luonnoksesta osapuolille ja syntyneistä kaupoista eri viranomaisille. Järjestelmää voitaisiin hyödyntää myös kauppaa seuraavassa kirjaamismenettelyssä muun muassa kehotusten ja ratkaisujen tiedoksiantamisessa.

Sähköisen luovutus sopimuksen tekemistä koskevat säännökset on kirjoitettu kauppaa silmällä pitäen, joka onkin ylivoimaisesti tavallisin kiinteistön omistusoikeuden luovutusperuste. Luvun 14 §:n mukaan säännöksiä sovellettaisiin muihinkin kiinteistön sekä vuokraoikeuksien luovutuksiin. Kaupankäyntijärjestelmässä voitaisiin antaa myös sähköinen valtakirja kiinteistön luovuttamiseen tai hankkimiseen samoin kuin puolison tai lesken suostumus kiinteän omaisuuden luovutukseen.

Järjestelmä valvoisi kiinteistön kaupan tehokkuutta. Kauppaa ei 2 momentin mukaan voitaisi tehdä järjestelmässä, jos kauppakirja ei täytä muotovaatimusta tai jos kaupan pätevyys tai sitovuus olisi ilmeisen epävarmaa. Säännöksellä pyritään samankaltaisiin tavoitteisiin kuin kaupanvahvistajista annetun lain (573/2009) 3 §:n 2 momentilla. Niin kaupankäynti- kuin kaupanvahvistajajärjestelmänkin yhtenä tarkoituksena on estää ennalta pätemättömät luovutukset ja korjata sopimusasiakirjan virheitä. Tarkastettavat seikat eivät kuitenkaan olisi aivan samat. Kaupankäyntijärjestelmä voisi tehokkaasti tarkastaa kauppakirjan luonnoksen ja eri rekisteritietojen vastaavuutta, mitä kaupanvahvistajat eivät tee, mutta sen avulla ei voitaisi havaita sellai-

sia oikeustoimikelpoisuuden puutteita, jotka eivät käy ilmi rekistereistä.

Tietoteknisin keinoin voitaisiin valvoa, että muotoon kuuluvat vähimmäistiedot kaupan kohteesta, luovutustahdosta, osapuolista ja kauppahinnasta on merkitty kauppakirjan lomakkeelle ennen kuin järjestelmä mahdollistaa asiakirjan hyväksymisen. Kirjaamisviranomaisen kannalta tämä tarkoittaa käytännössä, että kirjaamisviranomaisen ei ilman erityistä aihetta tarvitse enää erikseen tutkia kyseisiä seikkoja, vaan kirjaamisviranomaisen voi tavallisesti näiltä osin luottaa järjestelmän suorittamaan tarkistukseen.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja väestötietojärjestelmän tietoja hyödynnettäisiin paitsi kauppakirjaluonnoksen laatimisessa myös kaupan pätevyuden etukäteisvalvonnassa. Sähköisen kauppakirjan tekeminen voi estyä, jos kiinteistöön kohdistuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu vallintarajoitus. Vallintarajoitus voi johtua esimerkiksi kiinteistön ulosmittauksesta tai takavarikosta. Ulosmittaus ei sinänsä tee ulosottovelallisen tekemästä kiinteistön kaupasta kokonaan tehotonta, mutta ostajan oikeudet jäävät riippumaan ulosoton etenemisestä ja pakkomyyntin tuloksesta. Tarkoituksenmukaista on, että järjestelmä pyrkii estämään tällaiset epäselvät tilanteet. Jos ulosmitattu kiinteistö myydään ulosottomiehen toimesta tai hänen suostumuksellaan, kauppakirja olisi selvyyden vuoksi tehtävä kirjallisena. Samoin kaupan tekeminen järjestelmässä estyisi, jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehty merkintä kiinteistön omistajan konkurssista, jolloin tämä on menettänyt oikeutensa määrätä konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta. Lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään muun muassa luovutusrajoituksia, jotka perustuvat esimerkiksi lesken tai testamentinsaajan käyttöoikeuteen taikka asuntotuotantolainsäädäntöön.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehty vallintarajoituksia koskevia merkintöjä pitkän ajan kuluessa. Merkintätapa vaihtelee, eikä ainakaan varhemmin tehtyjä merkintöjä ole koodattu niin, että niiden perusteella voitaisiin päätellä rajoitusten oikeusvaikutuksia. Valvontajärjestelmä ei vallintarajoitusten osalta voisi olla täysin luotettava. Epäselvissä tilanteissa järjestelmä voisi kuitenkin

varoittaa osapuolia järjestelmässä olevista kirjauksista. Lisäksi niin myyjällä kuin ostajallakin olisi mahdollisuus tarkistaa istunnon aikana ajantasaiset tiedot kiinnitys- ja lainhuutorekistereistä.

Väestötietojärjestelmästä tarkistettaisiin muun muassa, ettei osapuoli ole alaikäinen tai muutoin vajaavaltainen. Jos osapuolena on oikeushenkilö, järjestelmä voisi tarkastaa asianomaista yhteisöä tai säätiötä koskevasta rekistereistä, että oikeushenkilön puolesta toimivilla luonnollisilla henkilöillä on oikeus edustaa oikeushenkilöä oikeustoimen teossa. Tulevasta tunnistus- ja varmennepalvelujen kehittämisestä riippuu, miten yhteisöjen puolesta toimitaan sähköisesti ja onko tällöin edelleen erikseen tarvetta tarkistaa edustusvaltaa koskevia tietoja rekistereistä.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin ensinnäkin sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään liitettävistä palveluista, jotka eivät suoranaisesti liity kaupan tekemiseen.

Kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavilla palveluilla on tarkoitus helpottaa erilaisten kiinteistön kauppaan liittyvien maksujen suorittamista. Tällaisia ovat kauppahinnan ja varainsiirtoveron maksaminen sekä asiointijärjestelmän käyttöön ja kirjaamisasioihin liittyvien asiointi- ja hakemusmaksujen maksaminen. Kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä voitaisiin tarjota näiden maksamiseen käytettäväksi esimerkiksi pankkien verkkopankkipalveluja. Tulevaisuudessa saattaa kehittyä muitakin maksupalvelumuotoja, joita voitaisiin tarjota vastaavalla tavalla käytettäväksi.

Osapuolet voisivat kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavista palveluista riippumatta vapaasti sopia, miten ja milloin kauppahinta maksetaan. Sähköistä kaupankäyntijärjestelmää käytettäessäkin olisi esimerkiksi mahdollista menetellä niin, että kauppa tehdään kaikkien osapuolten ollessa samalla kertaa läsnä ja kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan heti kaupantekotilaisuudessa sekä kuitataan kauppakirjaan otettavalla maininnalla kokonaan maksetuksi. Muussa tapauksessa myyjän etu edellyttää yleensä, että kauppa tehdään esimerkiksi omistuksenpidätysehdoin tai maksamattomalle kauppahinnalle tai sen osalle hankitaan jokin muu vakuus. Näin on yleensä silloin-

kin, kun kauppahintaa koskeva maksutoimeksianto annetaan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavassa verkkopankkipalvelussa heti kaupanteon yhteydessä, koska maksu ei tule tilisiirtojärjestelmässä välittömästi suoritetuksi niin, että se olisi ostajan velkoja ja muita sivullisia sitova.

Joka tapauksessa kauppahinnan maksaminen verkkopankkipalvelussa on usein luontevaa silloin, kun muutenkin toimitaan sähköisesti. Jos ostaja on esimerkiksi tunnistaunut kaupankäyntijärjestelmään verkkopankkitunnuksen avulla, kaupanteon yhteydessä annettava maksutoimeksianto voi tapahtua vaivatta saman tunnituksen avulla. Kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavan palvelun etuna järjestelmän ulkopuoliseen maksamiseen verrattuna on myös se, että luvun 12 §:n 3 momentin mukaan selvitys maksusta voitaisiin välittää palvelusta lainhuudatusasiaa käsittelevälle kirjaamisviranomaiselle, jos maksaja sitä pyytää. Tällä olisi merkitystä esimerkiksi, kun omistusoikeuden siirtyminen ja sitä kautta mahdollisuus lainhuudon myöntämiseen ostajalle on kytketty kauppahinnan maksamiseen.

Edelleen tarkoituksena on, että ostaja voisi suorittaa myös varainsiirtoveron sekä asiointi- ja hakemusmaksut järjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa. Varainsiirtoveron osalta järjestelmässä olisi voitava sekä maksaa vero että antaa selvitystä veron määrään vaikuttavista seikoista taikka siitä, miksi varainsiirtoveroa ei ole suoritettava kyseisestä kaupasta. Järjestelmän tulisi joko siirtää ostaja varainsiirtoveron maksamista koskevaan palveluun automaattisesti kaupan syntymisen yhteydessä tai kehottaa ostajaa muuten tuolloin kirjautumaan palveluun. Varainsiirtoverolain mukaan varainsiirtovero on maksettava viimeistään lainhuutoa tai kirjaamista haettaessa. Luvun 12 §:n mukaan lainhuudatusasia tulisi vireille automaattisesti heti kaupan syntymisen jälkeen, ja kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavan varainsiirtoveroa koskevan palvelun tiedot välitettäisiin palvelusta kirjaamisviranomaiselle.

Momentissa säädettäisiin myös mahdollisuudesta ottaa kaupankäyntijärjestelmässä käsiteltäviksi vakuuksia koskevia sitoumuksia, jotka välillisesti liittyvät kaupan tekemiseen. Tällaisen sitoumusten antaminen on

usein tarpeen, jotta kaupan kohdetta rasittavia vakuuksia voidaan kaupan yhteydessä hallita kaupanteon mahdollistavalla tavalla. Näin on erityisesti silloin, kun kaikki kaupan osapuolet ja panttioikeuksien haltijat eivät ole yhteisessä kaupantekotilaisuudessa samanaikaisesti läsnä. Sinänsä esimerkiksi panttioikeuden haltijan sitoumuksia voitaisiin antaa myös perinteisinä paperimuotoisina asiakirjoina taikka sähköiseen kauppakirjaan liitettävänä muina sähköisinä asiakirjoina, joista ehdotetaan säädettäväksi luvun 9 §:n 3 momentissa. Sähköisten toimintamallien edistämiseksi tällaiset sitoumukset voitaisiin kuitenkin haluttaessa antaa suoraan kaupankäyntijärjestelmässä. Asiasta säädetään tarkemmin luvun 10 §:ssä.

Momentin mukaan kaupankäyntijärjestelmästä voidaan myös välittää vakuuksia koskevia sitoumuksia kiinnitysjärjestelmään siten kuin jäljempänä säädetään. Tällä viitataan niihin 10 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin tapauksiin, joissa sähköiseen kiinnitysjärjestelmään välitettävä sitoumus korvaa sähköisen panttikirjan siirtoa koskevan hakemuksen.

**8 §.** *Oikeus laatia sähköisen kauppakirjan luonnos.* Pykälän 1 momentin mukaan kaupantekoprosessin voisi aloittaa vain kiinteistön omistaja, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto myytävään kiinteistöön.

Kuten luvun 1 §:ssä säädetään, sähköisten asiointijärjestelmien käyttö edellyttää aina käyttäjän tunnistautumista. Tunnistautumisen avulla järjestelmä tarkistaa, mitä kiinteistöjä koskevia oikeustoimia kyseisellä henkilöllä on oikeus tehdä. Jos käyttäjä on ilmoittanut haluavansa tehdä kiinteistön kaupan, järjestelmä toisi vaihtoehtoisiksi kohteiksi ne kiinteistöt, joihin käyttäjällä on lainhuuto, sekä keskeneräiset sopimusluonnokset.

Myönnetty lainhuuto merkitsee sitä, että kirjaamisviranomaisen on selvittänyt hakijan saannon lainmukaisuuden. Lainhuuto luo niin sanotun omistajaolehtaman, johon muilla henkilöillä on oikeus luottaa. Lainhuudatettua saantoa ei myöskään uudestaan tutkita kirjaamisviranomaisessa muiden kirjaamisasioiden yhteydessä. Kaupankäyntijärjestelmässä myyjän lainhuutoa koskeva vaatimus on perusteltu ennen muuta ostajan suojaamisen vuoksi. Samalla tulisi otetuksi huomion

myös se, että lainhuudattamaton välisaanto edellyttää aina kirjallisia selvityksiä uutta saantoa huudatettaessa. Tällöin ei olisi edellytyksiä kirjaamisasian sähköiselle käsittelylle.

Lainhuutovaatimus merkitsee sitä, että myyjän on haettava ja saatava lainhuuto omiin nimiinsä ennen kuin hän voi kaupankäyntijärjestelmän kautta myydä kiinteistön edelleen. Lainhuudatusmenettely on nykyisin niin nopea, ja sähköisen asiointin myötä yhä nopeutuva, ettei tämä käytännössä hidasta edes kiinteistönjalostukseen perustuvaa, saman kiinteistön tai sen määräalojen jälleennyntiä. Kaupanteko estyisi kuitenkin esimerkiksi silloin, kun myyjän lainhuutohaku on jätetty lepäämään omistuksenpidätysehdon vuoksi. Jos myyjänä on kuolinpesä, edellytettäisiin, että kuolinpesän osakkaat ovat hakeneet selvennyslainhuudon nimiinsä.

Käyttäjä voisi järjestelmään kirjautuessaan myös ilmoittaa haluavansa tehdä kaupan toisen puolesta, jolloin järjestelmä tarkistaisi käyttäjän oikeuden toimia ilmoitetun päämiehen puolesta esimerkiksi järjestelmässä annetun sähköisen valtakirjan tai järjestelmän käytettävistä olevista tiedoista ilmenevän muun perusteen nojalla. Sikäli kuin tarkistus osoittaa tällaisen oikeuden olemassaolon, käyttäjä voisi käyttää järjestelmää päämiehen puolesta samalla tavoin kuin päämies voisi sitä käyttää.

Sähköistä kaupantekoa ei estäisi se, että myytävällä kiinteistöllä on monta omistajaa. Yksikin kiinteistön yhteisomistaja voisi hakea järjestelmästä kauppakirjalomakkeen, mutta koko kiinteistöä koskevan kauppakirjan luonnos katsottaisiin myyjien puolelta 9 §:ssä tarkoitetulla tavalla hyväksytyksi vasta, kun kaikki omistajat ovat sen hyväksyneet. Myös ostajana voisi olla useampi henkilö, jolloin ostajapuolella meneteltäisiin vastaavalla tavalla. Järjestelmän tulisi tällaisissa tapauksissa ottaa huomioon, että yhden yhteisomistajan tai –ostajan hyväksytyä asiakirjan siihen ei voida tehdä muutoksia tavalla, joka ulottaisi vaikutuksensa hyväksyntänsä jo antaneeseen. Vastaavia periaatteita olisi noudatettava esimerkiksi tilanteissa, joissa useampi henkilö voi vain yhdessä tehdä oikeustoimia esimerkiksi osakeyhtiön tai muun yhteisön puolesta.

Jos samalla omistajalla on lainhuuto useampaan kiinteistöön, hän voi laatia kauppakirjan luonnoksen siten, että se koskee useamman kiinteistön myymistä samalla sähköisellä kauppakirjalla. Tämä vastaa sitä, miten perinteisellä tavalla toimittaessakin voidaan menetellä.

Järjestelmä pyrki valvomaan sitä, ettei myyjä voi myydä samaa kiinteistöä kahteen kertaan. Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on tieto vireillä olevasta lainhuudosta tai saannosta, myyjä ei voisi tehdä uutta kiinteistön kauppaa samasta kohteesta.

Pykälän 2 momentti koskee niitä kiinteistöjä, joihin ei maakaaren 11 luvun 4 §:n mukaan voida lainkaan myöntää lainhuutoa. Näitä ovat valtion metsämaat samoin kuin lunastusyksiköt ja yleiset alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Kyseiset kiinteistöyksiköt erotetaan kiinteistörekisterissä muista kiinteistöistä erityisillä kiinteistötunnuksilla. Niitä ei koske yleinen lainhuudatusvelvollisuus eikä niihin edes hakemuksesta myönnetä lainhuutoa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kuitenkin merkitä muistutustietona lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistaja ja kiinteistöä hallinnoiva viranomaislainen. Sähköisen kauppakirjan voi ehdotuksen mukaan tehdä rekisteriin merkitty viranomaislainen. Valtion metsämaasta luovutettava määräalaa koskevan kauppakirjan voisi siten tehdä metsähallitus.

**9 §.** *Kauppan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, miten kauppa tehdään kaupankäyntijärjestelmässä.

Varsinaisen kauppakirjan laatimista voi edeltää sopimuksen ehtojen luonnosteleminen muulla tavalla. Tämä voisi tapahtua esimerkiksi internetin kautta haetun kauppakirjalomakkeen avulla. Kiinteistönvälittäjät ja muut kiinteistötietojärjestelmän käyttäjät voisivat myös luonnoksia järjestelmän ulkopuolella luonnostellessaan hyödyntää kiinteistörekisterin sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja.

Kaupankäyntijärjestelmää ja muita sähköisiä palveluja voidaan käyttää myös kauppa valmistelevalle vaiheessa helpottamaan kauppakirjan laatimista ja kiinteistöä koske-



vien tietojen tarkistamista silloinkin, kun kauppa on tarkoitus lopulta tehdä perinteisellä tavalla. Samoin on huomattava, että myyjä ja ostaja voivat laatia ja hyväksyä sähköisenkin kauppakirjan samassa tilaisuudessa, vaikka myös aito etäkauppa olisi mahdollinen. Ainakin alkuvaiheessa samanaikainen kauppakirjan hyväksyminen voikin muodostua pääsäännöksi myös sähköistä kauppakirjaa tehtäessä.

Kaupankäyntijärjestelmässä aloitteentekijänä ja sopimuksen ensimmäisenä hyväksyjänä olisi aina kiinteistön myyjä. Hän merkitseisi kauppakirjan luonnokseen kaikki lomakkeen edellyttämät tiedot sekä ne muut ehdot, joilla hän on valmis sitoutumaan kauppaan. Lomakkeen nimenomaisesti esille nostamien ehtokohtien lisäksi kauppakirjan luonnokseen voitaisiin vapaasti merkitä yksilöllisiä kaupan ehtoja sekä selostusta esimerkiksi myytävän kiinteistön ja sillä olevien rakennusten laadusta. Rakennusten kunnon osalta voitaisiin esimerkiksi viitata kirjalliseen kuntotarkastusraporttiin.

Ennen kauppakirjaluonnoksen hyväksymistä myyjä voisi tarkastaa koko luonnoksen tekstin ja niin halutessaan tulostaa sen taikka toimittaa esimerkiksi sähköpostilla ostajaehdokkaan arvioitavaksi. Myyjä voisi myös keskeyttää lomakkeen käsittelyn ja ottaa luonnoksen myöhemmin uudestaan käsiteltäväkseen.

Järjestelmä tarkastaisi, että lomake on oikein täytetty ja ettei rekistereissä ole tietoja, jotka ilmeisesti estäisivät pätevän sopimuksen syntymisen. Vain näillä edellytyksillä myyjä voisi hyväksyä luonnoksen. Lomakkeeseen merkityt tiedot sinetöitäisiin asiakirjan eheyden varmistamiseksi, ja järjestelmä toimittaisi myyjälle vastaanottokuittauksen.

Järjestelmä voisi toimittaa ostajalle sähköpostilla tiedon siitä, että kaupankäyntijärjestelmässä on tehty häntä koskeva sopimusluonnos. Ostajan tulisi itse kirjautua kaupankäyntijärjestelmään voidakseen käsitellä luonnosta. Henkilöllisyyden todentamisen jälkeen järjestelmä toisi kauppakirjan luonnoksen ostajan käsiteltäväksi. Tarkistettuaan luonnoksen ehdot ja tehtyään siihen haluamansa muutokset ostaja hyväksyisi sähköisesti asiakirjan. Jos ostaja on tehnyt jonkin muutoksen tai lisäyksen kauppakirjaan, myy-

jän olisi uudestaan hyväksyttävä kauppakirja. Jos taas ostaja hyväksyy myyjän laatiman luonnoksen, kauppa syntyisi ostajan hyväksynnällä.

Kauppakirjan luonnosta käsiteltäisiin vuorotellen myyjän ja ostajan toimesta, kunnes se tyydyttää molempia osapuolia. Sitova kauppa syntyisi *2 momentin* mukaan, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Ennen tätä hetkeä kumpikaan osapuoli ei olisi sidottu luonnokseen. Sähköisessä kiinteistön kaupassa ei siten noudatettaisi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929, oikeustoimilaki) 1 luvun säännöksiä sopimuksen tekemisestä. Myyjän tekemä ja ostajalle toimitettu kauppakirjan luonnos ei olisi sitova tarjous, vaan myyjä voisi ilman oikeusseuraamuksia peruuttaa luonnoksen tai muuttaa sitä ennen kuin ostaja on hyväksynyt kauppakirjan. Lisäksi oikeustoimilain 3 luvun säännöksistä voi yksittäistapauksessa johtua, että järjestelmän ulkopuolellakin annettu kauppakirjan luonnoksen peruuttamista tarkoittava tahdonilmaisu aiheuttaa sen, että järjestelmässä sittemmin syntynyt kauppa ei ole pätevä. Tällä voi olla merkitystä esimerkiksi, jos luonnoksen peruuttaminen järjestelmässä estyy teknisistä syistä.

Vaikka kauppakirjan luonnos on edellä esitetyn tavoin peruutettavissa, kaupasta vetäytymisestä voisi kuitenkin seurata 2 luvun 8 §:n mukainen korvausvelvollisuus, jos katsotaan, että myyjä ja ostaja ovat jo aikaisemmin tehneet käsirahasopimuksen tai muutoin sopineet tekevänsä kaupan. Säätely vastaisi perinteisessä muodossa tehtävää kiinteistön kauppaa.

Silloin kun kiinteistöä ei myydä kokonaan vaan ainoastaan jokin sen alue, myytävä määräala on määriteltävä kauppakirjassa. Tämä voi tapahtua eri tavoilla esimerkiksi mainitsemalla kaavatontin numero taikka viittaamalla maastoon tehtyihin merkkeihin. Usein määräälan sijainti osoitetaan kuitenkin karttapiiroksella.

Kiinteistörekisterilain 14 §:n mukaan kiinteistöjen sijaintitietojen on oltava numeerisessa muodossa siten, että kiinteistöjaotus voidaan tarvittaessa tulostaa kartaksi. Tuloste voi olla myös sähköisessä muodossa. Tätä

sähköisessä muodossa olevaa kartta-aineistoa voitaisiin 3 momentin mukaan hyödyntää myös sähköisessä kaupassa. Määräalan rajat voitaisiin piirtää sähköiseen karttatulosteseen ja tallentaa kuva osaksi kauppakirjaa. Lohkokiinteistön tarkat rajat vahvistetaan aina lopulta vasta lohkomistoimituksessa.

Sähköiseen kauppakirjaan voitaisiin liittää myös muita sähköisiä asiakirjoja. Esimerkiksi myytävän määräalan määrittelemineen voisi edellä lausutun ohella tapahtua muulla kartta-asiakirjalla, joka liitetään sähköisenä kauppakirjaan. Liitteeksi voitaisiin myös ottaa esimerkiksi sähköinen jäljennös myyjänä olevan yhtiön hallituksen pöytäkirjasta. Kirjaamisviranomaisen ratkaistavaksi jäisi, onko tarvetta esittää jokin asiakirja myös alkupe- räisenä.

**10 §. Vakuuksia koskevat sitoumukset.** Pykälän 1 momentissa säädettäisiin mahdollisuudesta ottaa kaupankäyntijärjestelmässä käsiteltäviksi erilaisia vakuuksia koskevia sitoumuksia ja todistuksia. Sellaisten antaminen kaupan yhteydessä voi usein olla tarpeen, jotta kaupanteko on ylipäättään mahdollista. Näin on varsinkin silloin, kun kaikki kaupan osapuolet ja panttioikeuksien haltijat eivät ole yhteisessä kaupantekotilaisuudessa samanaikaisesti läsnä. Säännös helpottaisi siten sähköisen kiinteistönkaupan tekemistä aitona etäkauppana.

Vakuusjärjestelyillä on kiinteistön vaihdannassa suuri merkitys. Myytävään kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat ovat usein myyjän pankilla vakuutena, ja ne pitäisi kaupan yhteydessä siirtää ostajalle tai ostajan pankille. Usein samojen panttikirjojen on tarkoitus toimia ostajan kauppahintaa varten ottaman velan vakuutena. Tällöin vakuusjärjestelyistä on sovittava ennen kaupan tekemistä sekä myyjän että ostajan pankin kanssa. Jotta kaikkien osapuolten asema olisi turvattu, kaupantekotilaisuudessa ovat usein läsnä kaupan osapuolten lisäksi sekä myyjän että ostajan pankkien edustajat. Pankkikäytännössä on kuitenkin kehitetty myös menetely, jossa myyjän pankki antaa ostajalle luovutussitoumuksen, jonka mukaan pankki vapauttaa vakuuden ja siirtää sen ostajalle tai muulle oikeudenhaltijalle, kun kauppahinta tai sen osa on suoritettu tietyille tilille.

Momentissa tarkoitettu sitoumus voisikin tyypillisesti olla esimerkiksi panttioikeuden haltijan sitoumus, jonka mukaan kaupan kohdetta rasittava panttioikeus lakkaa sitoumuksessa määrättyjen edellytysten täyttyessä, kuten kauppahinnan tai sen osan tullessa maksetuksi tietyille tilille. Järjestelmässä annettavassa asiakirjassa voitaisiin myös esimerkiksi todeta, että panttioikeuden haltija on saanut 17 luvun 2 §:ssä tarkoitettulla tavalla tiedon toisen velkojan, kuten ostajan luotonantajan, jälkipanttioikeudesta, sekä sitoutua rajoittamaan panttisaamisten enimmäismäärä tiettyyn rahamäärään. Erilaiset variaatiot olisivat mahdollisia sen mukaan, mikä on kunkin yksittäisen kaupan yhteydessä tarpeen. Sitoumuksen sisältö olisi muotoiltavissa vapaasti. Järjestelmä ei tarkastaisi sitoumuksen sisältöä tai sen taustalla olevia seikkoja, kuten sitoumuksen antajan panttioikeuden olemassaoloa tai pätevyyttä, vaan näiden arviointi jäisi asianosaisille.

Sitoumuksen antajan olisi muiden käyttäjien tavoin tunnistauduttava kirjautuessaan käyttämään järjestelmää. Sitoumus laadittaisiin Maanmittauslaitoksen vahvistamalle sähköiselle lomakkeelle ja sitoumuksen antajan olisi hyväksyttävä se. Pankkien ja vastaavien luotonantajien käytännön toimintaa helpottaisi 9 a luvun 1 §:n 3 momentin säännös, jonka nojalla esimerkiksi valitulle toimihenkilölle voidaan antaa yleisvaltakirja antaa vakuuksia koskevia sitoumuksia luotonantajan puolesta.

Sitoumus annettaisiin liitettäväksi kauppakirjaan. Kauppakirjasta, muun muassa kauppakirjaan liitettävistä asiakirjoista, päättävät 8 ja 9 §:n mukaan kaupan osapuolet. Siten vakuuksia koskevien sitoumusten ja todistusten antaminen kaupankäyntijärjestelmässä tapahtuisi aina kaupan osapuolen myötävai- kutuksella. Esimerkiksi myyjän luotonantaja antaisi panttioikeutensa lakkaamista koskevan sitoumuksen normaalisti myyjän pyynnöstä liitettäväksi kauppakirjan luonnokseen, jota myyjä on laatimassa.

Jos kauppakirjan luonnos peruutetaan tai sen käsittely järjestelmässä lakkaa ajan kulumisen johdosta, poistuu myös luonnokseen liitetty panttioikeuden haltijan sitoumus järjestelmästä. Kaupan osapuolet voivat myös kauppakirjan luonnosta käsitellessään poistaa

sitoumuksen kauppakirjan liitteistä. Panttioikeuden haltija ei sen sijaan voisi enää sitoumuksen järjestelmässä hyväksytyään omin päin tekemällään peruutuksella poistaa sitoumusta järjestelmästä. Tämä ei kuitenkaan sinänsä ratkaisisi sitä, onko sitoumus siviilioikeudellisesti voimassa ja missä laajuudessa se velvoittaa panttioikeuden haltijaa. Sitoumuksen voitaisiin esimerkiksi sisällyttää sen voimassaoloa koskevia ehtoja. Sanottu vastaisi paljolti tilannetta, jossa panttioikeuden haltijan kirjallinen paperimuotoinen sitoumus on luovutettu toisen henkilön haltuun.

Momentti ei estä vaihtoehtoisesti käyttämästä myös sähköisen kaupan yhteydessä perinteisiä paperimuotoisia vakuudenhaltijan sitoumuksia, jos se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. Se ei myöskään estä kaupankäyntijärjestelmän ulkopuolella annettujen sähköisten tai sähköiseen muotoon saatettujen sitoumusten liittämistä kauppakirjaan 9 §:n 3 momentin nojalla. Erona on, että näin meneteltäessä ei hyödynnetä sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään liittyviä tunnistuspalveluja.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisäksi säännöstä, jonka mukaan kauppakirjassa tai sen liitteessä voitaisiin sitoutua sähköisen panttikirjan siirtämiseen kaupan syntyessä niin, että sitoumus välitetään kaupankäyntijärjestelmästä kiinnitysjärjestelmään, jossa se korvaa uuden panttikirjan saajan kirjaamista koskevan hakemuksen. Sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva asia tulisi siis kaupan syntyessä automaattisesti vireille. Sitoumuksessa olisi luonnollisesti yksilöitävä sähköinen panttikirja ja se, joka kirjataan uudeksi panttikirjan saajaksi.

Momentissa tarkoitettua sitoumuksen voisi antaa se, joka on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi eli se, joka muutenkin voisi 16 luvun 8 a §:n 2 momentin mukaan tehdä sähköisen panttikirjan siirtämistä koskevan hakemuksen. Sitoumuksen voisi siten tapauksesta riippuen antaa myyjä (kiinteistön omistaja) tai muu henkilö (panttioikeuden haltija).

Momentin menettely soveltuisi vain sähköisten panttikirjojen siirtämiseen. Kirjallisten panttikirjojen haltijan ilmoittamisen osalta ei ehdoteta vastaavaa menettelyä, koska

kirjallisten panttikirjojen osalta oikeudellisesti merkityksellistä on panttikirjan todellinen hallinta eikä haltijasta rekisteriin mahdollisesti tehtävä merkintä. Pykälän 1 momentissa tarkoitettu sitoumus voi sen sijaan muun ohessa koskea myös kirjallisia panttikirjoja.

Sähköisen panttikirjan siirtoa koskevan asian vireilletulo kytkeytyisi kaupan syntymiseen eli olosuhteeseen, joka on muutenkin selkeästi järjestelmän todennettavissa. Tämän vuoksi momentin mukainen erityissitoumus olisi käytettävissä lähinnä sellaisissa yksinkertaisissa tapauksissa, joissa panttikirja voidaan siirtää heti kaupantekohetkellä, kuten esimerkiksi tilanteissa, joissa panttikirja ei ole vakuutena vaan se on kirjattu myyjän nimiin, eikä kaupan ehdoista myöskään johdu, että panttikirjan olisi vakuus- tai muussa sellaisessa tarkoituksessa jäätävä myyjän nimiin vielä kaupan syntymisen jälkeenkin. Sen sijaan esimerkiksi sellaiset tavalliset tapaukset, joissa panttioikeuden haltija sitoutuu panttikirjan siirtämiseen vasta saatuaan saatavalleen suorituksen kauppahinnasta, jäisivät momentissa tarkoitettua menettelyä käyttäen ulkopuolelle. Tällöin sähköisen panttikirjan siirtoa on haettava erikseen maksun tultua suoritetuksi tai muiden siirrolle asetettujen edellytysten täytyttyä. Toisaalta hakemus voidaan sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä tehdä helposti ja nopeasti.

**11 §. Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat rajoitukset.** Pykälässä säädettyjen rajoitusten tarkoituksena on huolehtia siitä, että järjestelmässä käsiteltäisiin vain sellaisia kauppakirjan luonnoksia, joiden voidaan olettaa johtavan kaupan tekemiseen.

Kaupankäyntijärjestelmä on sopimuksentekoväline eikä sitä ole tarkoitettu käytettäväksi vielä kiinteistön myynnin markkinointivaiheessa. Selvyyden ja ostajan luottamuksen vuoksi 1 momentin säännöksellä pyritään siihen, että kaupankäyntijärjestelmässä käsiteltäisiin kerrallaan vain yhtä samaa kiinteistöä tai muuta kaupan kohdetta koskevaa kauppakirjan luonnosta. Kauppakirjaa ei momentin mukaan otettaisi järjestelmässä käsiteltäväksi, jos järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella olisi ilmeistä, että samaa kiinteistöä tai muuta kaupan kohdetta koske-

va kauppakirja on jo järjestelmän käsiteltävänä.

Säännös ei toisaalta estäisi esimerkiksi useita samasta kiinteistöstä myytäviä määraosia tai määräaloja koskevien kauppakirjojen samanaikaista käsittelyä järjestelmässä. Näissä ei tarvitse olla kysymys samasta kaupan kohteesta. Vain jos järjestelmän käytettävissä olevien tietojen valossa on ilmeistä, että kaupan kohteet ovat samat tai päällekkäiset, jälkimmäisen kauppakirjan käsitteleminen esytyisi. Nykytekniikan valossa ei esimerkiksi voida edellyttää, että järjestelmä kykenisi tarkistamaan samasta kiinteistöstä myytävien määräalojen mahdollista päällekkäisyyttä. Mahdolliset kahdelleluovutuksesta johtuvat ongelmat ratkaistaisiin yleisten sääntöjen mukaisesti.

Kuten aikaisemmin on todettu, sopimusluonnokset eivät sitoisi osapuolia. Myyjällä ja ostajalla olisikin *2 momentin* mukaan oikeus milloin tahansa tehdä muutoksia kauppakirjan luonnokseen tai peruuttaa kokonaan luonnos niin, ettei sitä enää voida käsitellä järjestelmässä. Jo teknisten syiden vuoksi vain yksi taho voisi kerrallaan käsitellä sähköistä asiakirjaa.

Jotta kaupankäyntijärjestelmään ei jäisi tarpeettomia asiakirjoja, järjestelmän käsitteystä poistettaisiin *3 momentin* mukaan ne luonnokset, joita ei ole käsitelty edellisen kuukauden aikana.

**12 §.** *Lainhuudatusasian vireilletulo ja tietojen toimittaminen kirjaamisviranomaiselle.* Pykälässä säädettäisiin ensinnäkin sähköiseen kauppakirjaan perustuvan lainhuudatusasian vireilletulosta. Sähköinen kaupankäynti nopeuttaisi kaikkia kauppaan liittyviä vaiheita.

Pykälän *1 momentin* mukaan lainhuudatusasia tulisi automaattisesti vireille heti, kun kauppa on tehty kaupankäyntijärjestelmässä. Ostajan ei siten tarvitsisi tehdä 11 luvun 1 §:ssä edellytettyä lainhuudatushakemusta eikä toimittaa 12 luvun 1 §:n mukaisia selvityksiä kirjaamisviranomaiselle. Sähköinen kauppakirja ja muut kauppakirjaan liitetyt sähköiset asiakirjat toimitettaisiin kaupankäyntijärjestelmästä suoraan sähköisessä muodossa kirjaamisviranomaiselle. Vireilletulomerkinnot tehtäisiin automaattisen tietojenkäsittelyn avulla ilman aikaviivettä lain-

huuto- ja kiinnitysrekisteriin asianomaisen kiinteistön kohdalle. Asiakirjat arkistoitaisiin kirjaamisviranomaisen sähköiseen arkistoon.

Lainhuudon välittömällä vireilletulolla pyritään muihinkin vaikutuksiin kuin vain ostajan ja kirjaamisviranomaisen vaivan ja työn säästöön. Vireilletuloajankohta määrää maa-kaaren 13 luvun 3 §:n mukaan keskenään kilpailevien oikeuksien etusijajärjestyksen. Lainhuutohakemuksen vireilletulon vuoksi ostajalla ei sähköisessä kiinteistön kaupassa ole vaaraa kiinteistön menettämisestä sen vuoksi, että joku toinen ehtii ensiksi hakea oman oikeutensa kirjaamista. Tällainen kilpaileva oikeus voisi olla samaa kiinteistöä koskeva toinen kauppa tai vaikkapa kiinnitys, jonka avulla kiinteistöön perustuttaisiin uusi panttirasitus. Lainhuutohakemuksen vireilletulo siirtää myös oikeuden hakea kiinnityksiä myyjältä ostajalle.

Kirjaamisviranomaisen tehtävänä olisi nykyiseen tapaan selvittää luovutuksen laillisuus. Useat luovutuksen pätevyteen ja tehokkuuteen vaikuttavat seikat olisi kuitenkin jo selvitetty ennen kauppakirjan lopullista hyväksymistä kaupankäyntijärjestelmässä. Lisäselvitykset voisivat olla tarpeellisia esimerkiksi siksi, että omistusoikeuden siirtyminen ja samalla ostajan mahdollisuus saada lainhuuto on kytketty kauppahinnan maksamiseen. Ne voisivat olla tarpeen myös esimerkiksi yhteisön edustajan toimivallan taikka puolison suostumuksen tarpeen selvittämistä varten. Edelleen ne voisivat olla tarpeen esimerkiksi, kun kunnalla on etuosto-oikeus. Samoin monimutkaisemmissa tapauksissa voidaan joutua toimittamaan lisäselvitystä varainsiirtoveroon määrään vaikuttavista seikoista. Sekä hakemuksen täydentäminen että lainhuudatuksen lykkääminen olisivat edelleen mahdollisia. Muutos nykyiseen olisi se, että tiedonkulku viranomaiselta hakijalle voisi tapahtua kokonaan sähköisesti.

Lainhuudatusasian vireilletulosta ilmoitettaisiin *2 momentin* mukaan sekä ostajalle että myyjälle. Ilmoitus voitaisiin tehdä sähköpostin avulla, ja siihen liitettäisiin kauppakirjan sähköinen jäljennös. Näin kumpikin osapuoli saisi varmasti tietää kaupan syntymisen ajankohdan ja, vielä kerran, kauppakirjan sisällön. Ilmoitusliikenne voisi tapahtua koko-

naan automaattisesti asiointijärjestelmän kautta.

Osapuolten edun mukaista voi olla, että tieto kaupasta ja lainhuudatusasian vireilletulosta toimitettaisiin nopeasti myös muille tahoille. Momentin mukaan osapuolet voisivat kauppakirjassa ilmoittaa, keille muille tahoille sähköinen ilmoitus toimitetaan. Ostajan kannalta olisi tärkeää, että myyjän panttivelkoja saa tietää omistusoikeuden vaihtumisesta ja että ilmoituksen toimittamisajankohta voidaan luotettavasti varmistaa. Näin voidaan estää se, että aikaisemman omistajan uudet velat voisivat tulla panttioikeuden piiriin. Tahallisten väärinkäytöstilanteiden ohella näin voisi tapahtua esimerkiksi silloin, kun määräälan myynnin jälkeen myyjä ottaa uutta, yleispanntaussitoumuksen piiriin kuuluvaa velkaa. Tieto kaupasta voi olla tärkeä myös ostajan luotonantajalle.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin lisäksi kirjaamisenmenettelyssä tarvittavien tietojen välittämisestä kirjaamisviranomaiselle kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä 7 §:n 3 momentin mukaisesti tarjottavista muista palveluista. Ensinnäkin varainsiirtoveron maksamista koskevat tiedot välitettäisiin sitä koskevasta palvelusta kirjaamisviranomaiselle. Tämä koskisi sekä selvitystä veron suorittamisesta että veron määrään vaikuttavista seikoista taikka siitä, miksi veroa ei ole suoritettava, sikäli kuin selvitys on mahdollista antaa palvelussa. Tarkoituksenmukaista olisi, että selvityksen antaminen palvelun kautta tulisi mahdollisimman laajasti kysymykseen. Monimutkaisemmissa tapauksissa näin ei välttämättä ainakaan alkuvaiheessa ole, vaan täydentävää selvitystä voidaan joutua toimitamaan kirjaamisviranomaiselle muulla tavoin. Sähköisten palvelujen jatkuvasti kehittyessä voidaan kuitenkin olettaa, että tämä olisi tulevaisuudessa tarpeen yhä harvemmissä tapauksissa.

Jos kauppahinta maksetaan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa, myös selvitys maksusta voitaisiin maksajan pyynnöstä välittää palvelusta kirjaamisviranomaiselle. Kauppahinnan maksulla voi olla merkitystä lainhuudon myöntämisen edellytysten kannalta, jos kaupassa on käytetty 2 luvun 2 §:n mukaista ehtoa, kuten ehtoa, jolla myyjä on pidättänyt omistusoikeuden

kiinteistöön, kunnes kauppahinta on maksettu. Tarjottavasta palvelusta riippuu, missä laajuudessa palvelu on käytettävissä kauppahintaa koskevien maksutietojen välittämiseen kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomaisen harkinnasta puolestaan riippuu, millainen selvitys maksusta katsotaan lainhuudon myöntämisen edellytysten kannalta riittäväksi. Voidaan kuitenkin olettaa, että sähköisten palvelujen kehittyessä ei tulevaisuudessa enää useinkaan tarvittaisi erillistä kirjaamisviranomaiselle toimitettavaa selvitystä kauppahinnan maksamisesta, vaan riittävä selvitys voitaisiin toimittaa suoraan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavasta palvelusta.

**13 §. Kaupasta tehtävät ilmoitukset.** Pykälä koskee kiinteistön kaupasta viranomaisille toimitettavia tietoja. Kaupankäyntijärjestelmän kautta kiinteistön omistusoikeuden luovutuksista saataisiin ajantasaiset tiedot eri viranomaisille. Uutta olisi se, että näin luovutustietoja voitaisiin saada myös kirjaamisvelvollisuuden piirissä olevista vuokraoikeuksien luovutuksista.

Kaupankäyntijärjestelmästä toimitettaisiin automaattisesti tietoja niille tahoille, jotka nykyäänkin saavat luovutustietoja kaupavahvistajan ilmoitusten perusteella. Tietoja toimitettaisiin kiinteistön sijaintipaikan kiinteistörekisterinpitäjälle, kunnalle, väestökirjallinnolle ja verohallinnolle. Luovutettavat tiedot määräytyisivät tietoja käsittelevän viranomaisen tarpeen mukaan. Esimerkiksi kunta voisi etuosto-oikeuden käyttöä harkitessaan saada kaikki sähköisen kauppakirjan tiedot.

**14 §. Soveltuminen muihin luovutuksiin, esisopimukseen ja valtakirjaan.** Pykälä koskee sähköistä kiinteistönkauppaa koskevien säännösten soveltamista muihin kiinteän omaisuuden luovutusta koskeviin asiakirjoihin.

Pykälän 1 momentin mukaan kaupaa ja lainhuudatusta koskevia säännöksiä sovellettaisiin laajasti kaikkiin kiinteistön luovutusta koskeviin oikeustoimiin. Kiinteistön vaihdossa kumpikin osapuoli luovuttaa kiinteää omaisuutta. Myös kiinteistön vastikkeettomasta luovutuksesta eli lahjasta voitaisiin sopia sähköisesti. Harvinaisia eivät ole myöskään sekatyypiset sopimukset, jossa sovittu

kauppahinta alittaa käyvän arvon. Säännöksessä viitattaisiin maakaaren 4 luvun 3 §:ään, jossa on lueteltu muut luovutustyytit. Sopimus aikaisemmin tehdyn kaupan purkamisesta tehdään niin ikään kaupan muutosäännöksiä noudattaen.

Maakaaren 1 luvun 2 §:n yleissäännöksestä seuraa, että kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määrään, määrään ja kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määrään sekä yhteisalueosuu- den luovutukseen.

Perhe- ja perintöoikeudellisia oikeustoimia ei säännellä maakaareissa, eikä esimerkiksi jäämistön osittaistakaan, ainoastaan kiinteistöä koskevaa perinnönjakoa tai ositusta voida tehdä kaupankäyntijärjestelmän kautta. Avio- liittolakiin ja perintökaareen ehdotetaan tehtäväksi kuitenkin muutokset, jotka mahdollistavat kiinteistön luovutukseen vaadittavan suostumuksen antamisen kaupankäyntijärjestelmän kautta.

Sopimus tulevasta kiinteistön kaupasta on maakaaren 2 luvun 7 §:n mukaan tehtävä samassa muodossa kuin kiinteistön kauppa. Koska kiinteistön omistusoikeus ei siirry vielä esisopimuksella, sen perusteella ei haeta lainhuutoa, vaan tieto esisopimuksesta merkitään saantotietona lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tätä poikkeusta lukuun ottamatta kaupankäyntijärjestelmässä tehtävään esisopimukseen sovellettaisiin, mitä sähköisestä kiinteistön kaupasta säädetään. Koska esisopimuksen yhteydessä ei siirretä varoja eikä vakuuksia, soveltuu sähköinen etäsopimus erityisen hyvin juuri esisopimusten tekemiseen.

Rakentamis- ja siirtokelpoisia kiinteistön maanvuokra- tai muita käyttöoikeuksia käsitellään usein lainsäädännössä kiinteän omaisuuden tavoin. Tällaisen käyttöoikeuden luovutukseen sovelletaan 4 luvun 4 §:n mukaan pääosin kiinteistön luovutusta koskevista säännöksistä, ja käyttöoikeuden luovutus on kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kuten aikaisemmin on selostettu, kyseistä pykälää ehdotetaan muutettavaksi niin, että sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä voitaisiin tehdä myös luovutuskirja, joka koskee kirjaamisvelvollisuuden piirissä olevaa käyttöoikeutta.

Pykälän 2 momentissa todetaan, että käyttöoikeuden kauppa tai muu luovutus tehtäisiin kaupankäyntijärjestelmässä pääosin samojen sääntöjen mukaan kuin kiinteistön kauppa. Tällöin myyjänä tai muuna luovuttajana voisi toimia se, jonka nimiin käyttöoikeus on viimeksi kirjattu. Kun sähköinen luovutussopimus on tehty, käyttöoikeuden kirjaamista koskeva asia tulisi vireille samalla tavalla kuin lainhuudatushakemus kiinteistön kaupassa.

Pykälän 3 momentissa olisi 2 luvun 3 §:ää täydentävä säännös siitä, miten sähköiseen kiinteistön kauppaan tarvittava sähköinen valtakirja voidaan antaa. Valtakirja annettaisiin kaupankäyntijärjestelmässä soveltaen kiinteistön kauppakirjan tekemistä koskevia säännöksiä. Sovellettaviksi tulisivat ensinnäkin asiointijärjestelmiä yleisesti koskevat 1—5 §. Valtakirja laadittaisiin sähköiselle lomakkeelle, jonka oikeellisuutta järjestelmä valvoisi. Järjestelmä valvoisi myös sitä, että myyjän valtakirjan voisi antaa vain lainhuudon saaja. Ostajan valtakirjan voisi puolestaan antaa se, jonka myyjä on kauppakirjaluonnoksessa nimennyt ostajaksi. Valtakirja eroaa kauppakirjasta kuitenkin siinä, että se on yksipuolinen oikeustoimi.

Sovellettaviksi tulisivat vain valtakirjan antamistapaan soveltuvat säännökset. Sähköiseen valtakirjaan ei siksi sovellettaisi esimerkiksi 11 §:ssä säädettyjä rajoituksia. Tarkoituksenmukaista on, että esimerkiksi kiinteistölalla toimiva yritys voisi antaa useitakin valtuutuksia tehdä kauppa yrityksen puolesta. Vastaavasti valtakirjoihin ei ole syytä soveltaa myöskään 11 §:n 3 momentin määräaikaa.

Yleisiin valtuutusta koskeviin periaatteisiin kuuluu toisaalta se, että valtuuttaja voi aina peruuttaa valtuutuksen samalla tavalla kuin se on annettu. Selvyiden vuoksi momentissa todettaisiin nimenomaisesti, että valtuutuksen peruuttamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä 11 §:n 2 momentissa säädetään. Valtuutus voitaisiin siis peruuttaa milloin tahansa ennen kaupan syntymistä edellyttäen, että toinen osapuoli ei ole samanaikaisesti käsittelemässä kauppakirjan luonnosta. Lisäksi huomattakoon, että myös järjestelmän ulkopuolella tapahtuneilla peruutuksen kaltaisilla toimilla voi yksittäistapauksessa olla se mer-

kitys, että valtuutuksen nojalla tehty oikeustoimi ei ole sitova (oikeustoimilain 20 §).

**15 §. Sähköinen kiinnitysjärjestelmä.** Kiinnitysjärjestelmässä käsiteltäisiin *1 momentin* mukaan sähköisiä kiinnityshakemuksia sekä hakemuksia ja ilmoituksia, jotka liittyvät sähköisen tai kirjallisen panttikirjan hallintaan. Järjestelmässä voitaisiin laatia hakemusasiakirjoja ja toimittaa ne kirjaamisviranomaiselle.

Järjestelmässä voitaisiin lisäksi tehdä sähköisesti kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ja antaa kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia. Siitä, mitkä hakemukset ja suostumuksia koskevat ilmoitukset voitaisiin tehdä järjestelmässä, säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Järjestely mahdollistaisi kiinnitysjärjestelmän kehittämisen siten, että aikaa myöten muun muassa kiinnityksen muuttamista koskevat asiat voitaisiin yhä laajemmin käsitellä kiinnitysjärjestelmässä.

Kiinnitysjärjestelmä olisi toinen maakaarassa säännelty asiointijärjestelmä. Myös kiinnitysjärjestelmän ylläpito kuuluisi Maanmittauslaitokselle. Yhteisten asiointijärjestelmiä koskevien säännösten ohella monet kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmiä koskevat erillisetkin säännökset muistuttavat toisiaan. Järjestelmissä on kuitenkin merkittävä ero. Kaupankäyntijärjestelmän ensisijainen tarkoitus on mahdollistaa yksityisten välisten oikeustoimien tekeminen, kun taas kiinnitysjärjestelmässä kysymys on yksinomaan sähköisestä asioinnista viranomaisen kanssa.

Sähköisten palvelujen kehittäminen ja tarjoaminen on osa normaalia viranomaistoimintaa. Sähköisestä asioinnista viranomais-toiminnassa annettu laki antaa yleiset puitteet sähköisten viestien lähettämisestä myös kirjaamisviranomaiselle. Erityislaila voidaan kuitenkin poiketa sen säännöksistä ja antaa yksityiskohtaisempia säännöksiä niin sähköisten hakemusten tekemisestä kuin viranomaismenettelyistäkin.

Edellä mainittua yleislakia noudatetaan, jollei muualla laissa toisin säädetä. Yleislain säännöksiä sovellettaisiin siten toissijaisesti myös kiinnitysjärjestelmän kautta tehtyihin sähköisiin hakemuksiin. Sovellettaviksi tulevat muun muassa lain 10 ja 11 §, jotka liittyvät sähköisen viestin saapumisajankohtaan ja määrääjän noudattamiseen. Lisäksi on huo-

mattava, ettei sähköisiä kiinnityshakemuksia ole välttämätöntä tehdä kiinnitysjärjestelmän kautta. Sähköisiä hakemuksia voitaisiin siten edelleen tehdä yleislaissa tarkoitettuina sähköisinä viesteinä telekopiona tai sähköpostia käyttäen. Tällä tavoin tehtyyn hakemukseen ja sen käsittelyyn ei lainkaan sovellettaisi maakaaren sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevia erityissäännöksiä.

Tässä luvussa säännellään hakemusmenettelyä vain sähköisen kiinnitysjärjestelmän käyttöön liittyviltä osilta. Kiinnityksiin liittyvien hakemusten tekijää ja sisältöä, kirjaamisen menettelyä samoin kuin panttikirjojen käyttöä koskevat säännökset ovat asianomaisissa maakaaren luvuissa. Vaikkei hakemuksen tai panttikirjan sähköinen muoto merkittävästi vaikuta perussääntelyyn, ehdotetaan 16 ja 17 lukiin tehtäviksi useita selventäviä tai täydentäviä muutoksia.

Pykälän *2 momentissa* on kaupankäyntijärjestelmää koskevaa 7 §:n 2 momenttia vastaava säännös. Kiinnitysjärjestelmän kautta ei voitaisi tehdä sellaisia hakemuksia tai ilmoituksia, joiden perusteella kirjausta ei ilmeisestikään voitaisi tehdä. Tarkoituksena on koneellisesti tarkistaa ja seuloa ne hakemukset, jotka voivat johtaa haluttuun lopputulokseen. Kiinnityshakemuksen hylkäämisperusteista säädetään 16 luvun 7 §:ssä. Panttikirjan saajaa koskevan hakemuksen hylkäämisperusteista ei ole erityistä säännöstä, mutta ne käyvät ilmi 16 luvun 8 a §:stä ja 9 a luvun 17 §:stä.

Kiinnitysjärjestelmä tarkistaisi ensinnäkin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä hakijan kompetenssin hakea kiinnitystä tai panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen muuttamista. Järjestelmä tarkistaisi, että sähköinen hakemus täyttää hakemuksen sisältöä koskevien säännösten vaatimukset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tarkistettaisiin myös kohteen kiinnityskelpoisuutta koskevat vallintarajoitukset. Eräissä tapauksissa aikaisemmat kiinnitykset voivat estää haetunlaisen kiinnityksen vahvistamisen.

Kuten kaupankäyntijärjestelmänkin osalta on todettu, tällaiset eri rekisteristä tehtävät automaattiset tarkistukset eivät ole täysin kattavia eikä niiden avulla voida havaita kaikkia mahdollisia kiinnityksen vahvistamisen esteitä. Kirjaamisviranomaisen tehtävänä

olisi viime kädessä ratkaista kiinnityksen vahvistamisen edellytykset.

Verkkopankkipalveluja ja muita vastaavia tulevaisuudessa kehitettäviä palveluja voitaisiin *3 momentin* mukaan käyttää myös kiinnitysjärjestelmän yhteydessä. Suoritettavia maksuja olisivat järjestelmän käyttämisestä perittävät asiointimaksut sekä kirjaamisasian käsittelystä perittävät hakemusmaksut.

**16 §. Sähköinen kiinnityshakemus ja sen vireilletulo.** Kiinnityshakemus olisi *1 momentin* mukaan tehtävä Maanmittauslaitoksen vahvistamalle sähköiselle lomakkeelle. Kiinnitysten sisältö on nykyään pitkälle standardisoitu. Siksi myös hakemuslomakkeen täyttäminen olisi varsin yksinkertaista ja vaivatonta.

Kiinnityksen hakijasta ja hakemuksen sisällöstä säädetään 16 luvun 3 ja 4 §:ssä. Oikeus hakea uutta kiinnitystä on kiinteistön omistajalla, jolla on lainhuuto nimissään tai jonka lainhuutohakemus on vireillä. Sähköinen kiinnitysjärjestelmä edellyttäisi hakijan tunnistautumista, jonka jälkeen järjestelmä tuottaisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen perusteella luettelon hakijan omistamista kiinteistöistä, joista hän valitsisi kiinnitettävän kohteen. Jos käyttäjä ilmoittaa haluavansa tehdä hakemuksen toisen puolesta, järjestelmä tarkistaisi käyttäjän oikeuden toimia ilmoitetun päämiehen puolesta esimerkiksi järjestelmässä annettun sähköisen valtakirjan tai järjestelmän käytettävistä olevista tiedoista ilmenevän muun perusteen nojalla.

Kiinteistöä ja hakijaa koskevat perustiedot voitaisiin merkitä valmiiksi lomakkeelle. Hakijan täytettäväksi jäisivät ainoastaan tiedot kiinnitysten raha- ja lukumäärästä sekä samaan aikaan haettujen kiinnitysten keskinäisestä etusijasta. Nämä seikat ovat hakijan vapaasti päätettävissä. Lisäksi hakemuksessa tulisi ilmoittaa, haluaako hakija panttikirjan kirjallisessa vai sähköisessä muodossa ja ketnet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Kirjaamismenettelyyn liittyvien ilmoitusten toimittamista varten lomakkeessa olisi ilmoitettava paitsi hakijan myös sähköisen panttikirjan saajan sähköiset yhteystiedot.

Kiinnityshakemus tulisi välittömästi vireille, kun hakija on sen järjestelmässä hyväksynyt. Kiinnityksen vireilletulotiedot siirrettäisiin

siin sähköisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kiinnitysten etusijajärjestys määräytyy vireilletuloajankohdan mukaan. Ensin haettu kiinnitys saa paremman etusijan kuin myöhemmin haetut kiinnitykset. Jos kiinnityshakemuksessa on ilmoitettu panttikirjan saaja, hakemusta ei voida myöhemmin muuttaa tai peruuttaa. Velkoja saa tällöin panttioikeuden välittömästi hakemuksen vireilletulosta alkavien oikeusvaikutuksien, kun kiinnitys vahvistetaan. Näiden syiden vuoksi kiinnityshakemuksen välittömällä vireilletulolla on suuri merkitys luotonannossa. Sähköinen kiinnitysjärjestelmä mahdollistaa nopean luotonannon, koska turvallinen kiinteistövuokaus syntyy käytännössä jo sähköisen lomakkeen lähettämällä. Kiinteistön kaupan rahoitukseen tarvittava vakuus voitaisiin sähköisiä asiointijärjestelmiä käytettäessä hankkia niin, että kiinnityshakemus tehdään samaan aikaan kuin itse kauppakirja. Kiinnitys voitaisiin vahvistaa heti lainhuudon myöntämisen jälkeen.

Järjestelmä toimittaisi sähköisen kiinnityshakemuksen toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle. Kiinnityksissä hakijan ei yleensä tarvitsi esittää liiteasiakirjoja lukuun ottamatta mahdollisia selvityksiä asiamiehestä tai edustajasta. Sähköinen valtakirja ja tiedot maksujen suorittamisesta toimitettaisiin kirjaamisviranomaiselle sähköisesti.

Hakija saisi *2 momentin* mukaan viipymättä asiointijärjestelmän kautta ilmoituksen hakemuksen vastaanottamisesta.

Kun hakemus on ratkaistu, hakija saisi yleisten kirjaamismenettelyä koskevien säännösten mukaisesti todistuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdystä ratkaisusta taikka erillisen päätöksen, jollei hakemusta ole voitu hyväksyä. Tärkeää on, että myös panttivelkoja saa tiedon kiinnityksien ratkaisusta ja siitä, että hänet on merkitty panttikirjan saajaksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että järjestelmä toimittaa ratkaisua koskevan tiedon myös panttikirjan saajaksi merkitylle, jos tieto voidaan toimittaa sähköisenä viestinä sitä varten ilmoitettuun osoitteeseen. Kuten 6 §:stä ilmenee, hakijalle toimitettava todistus tai päätös voitaisiin myös toimittaa sähköisenä viestinä, ja kirjaamisviranomaisen voisi allekirjoittaa asiakirjat koneellisesti. Jos



hakemuksessa on pyydetty sähköistä panttikirjaa, voitaisiin siis toimia kokonaan sähköisesti.

Laissa ei asetettaisi estettä sille, etteikö kiinnitysjärjestelmän kautta voitaisi hakea myös kirjallista panttikirjaa. Tällöinkin tiedot ratkaisusta voitaisiin toimittaa sähköisesti, mutta kirjallinen panttikirja olisi nykyiseen tapaan toimitettava joko hakijalle itselleen taikka hakemukseen merkitylle henkilölle.

**17 §.** *Sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva hakemus sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskeva ilmoitus.* Edellä selostetut kiinnityksen hakemista koskevat säännökset olisivat *1 momentin* mukaan soveltuvin osin voimassa hakemuksesta, joka koskee uutta sähköisen panttikirjan saajaa tai saajaa koskevan kirjauksen muuttamista.

Ehdotuksen mukaan myös tällöin kysymys olisi hakemuksesta ja sen ratkaisemisesta. Näin menettelyssä voidaan nojautua suoraan kirjaamishakemuksen käsittelyä koskeviin yleisiin säännöksiin, kuten muutoksenhakua ja virheen korjaamista koskeviin säännöksiin. Panttikirjan saajaa koskevalla kirjauksella on myös merkittäviä oikeusvaikutuksia. Tästä huolimatta panttikirjan saajaa koskeva kirjaamisen menettely olisi yhtä yksinkertaista kuin monen, jo nykyisin sähköisiin ilmoituksiin perustuvien merkintöjen tekeminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Sähköisen panttikirjan siirron kirjaamista voisi 16 luvun 8 a §:n mukaan hakea vain se, jonka nimissä saajaa koskeva kirjaus on. Järjestelmä tarkastaisi, että todennetulla hakijalla on oikeus hakemuksen tekemiseen. Hakijan täytettäväksi jäisivät vain uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskevat henkilö- ja yhteystiedot. Hakijalla olisi mahdollisuus tarkastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja ja varmistua rasi- ja todistustodistuksen tietojen avulla siitä, että siirrettävä panttikirja koskee juuri tarkoitettua kiinnitystä.

Pykälän *2 momentti* koskisi hakemuksesta ja kirjaamisesta tehtäviä ilmoituksia. Ilmoitukset toimitettaisiin hakijalle ja uudelle panttikirjan saajalle samaan tapaan kuin kiinnityksen vahvistamista koskevassa asiassa. Ratkaisusta ilmoitettaisiin lisäksi kiinteistön omistajalle, jos ilmoitus on mahdollista tehdä sähköisesti sitä varten ilmoitettuun osoitteeseen. Jos kiinnityksen kohteena on

käyttöoikeus, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ilmoitus lähetettäisiin vastaavasti käyttöoikeuden haltijalle. Näin varmistettaisiin se, että omistajalla tai tähän rinnastettavalla on tieto siitä, kenelle panttikirja on siirretty.

Myös kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevia merkintöjä voitaisiin muuttaa kiinnitysjärjestelmän kautta. Panttikirjan haltijan ilmoituksessa samoin kuin sen käsittelyssä noudatettaisiin *3 momentin* mukaan samoja menettelysääntöjä kuin sähköisen panttikirjaa saajaa koskevissa asioissa.

Kirjallisen panttikirjan hallintaa koskevan ilmoituksen tekijänä on 16 luvun 9 §:n nojalla se, joka on saanut panttikirjan hallintaansa. Tätä tosiseikkaa ei voida selvittää rekisteritietojen perusteella. Mainitussa säännöksessä on kaksi tapaa pyrkiä estämään aiheettomat ilmoitukset. Kirjaamisviranomaisen voi ensinnäkin pyytää ilmoittajaa esittämään panttikirjan. Jollei panttikirjaa ole esitetty, kirjaamisviranomaisen on mainitun pykälän *2 momentin* mukaan toimitettava aikaisemmin panttikirjan haltijaksi merkitylle tieto uudesta merkinnästä. Käytännöksi on muodostunut, että kirjaamisviranomaiset vaativat saada panttikirjan nähtäväkseen. Panttikirjan esittämisvelvollisuudesta ja menettelystä perittävästä maksusta johtuen panttikirjan haltijaa koskevia ilmoituksia ei juurikaan tehdä, eivätkä merkinnät kuvaa todellista tilannetta.

Sähköinen asiointi mahdollistaa ilmoituksen tekijän tunnistamisen sekä tehokkaan ilmoituksiin perustuvan jälkikäteiskontrollin. Panttikirjan esittämistä ei olisi siksi enää tarpeen vaatia. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että osapuolten sähköiset osoitteet ovat asiointijärjestelmän käytössä. Tällöin ilmoitus uudesta panttikirjan haltijaa koskevasta kirjauksesta toimitettaisiin automaattisesti sen aikaisemmaksi haltijaksi merkitylle. Jos merkintä olisi virheellinen, oikea panttikirjan haltija voisi ilmoituksellaan korjata merkinnän.

Pelkkä ilmoituksiin perustuva järjestelmä ei tuota yhtä luotettavia merkintöjä kirjallisen panttikirjan haltijasta kuin sähköisten panttikirjojen saajaa koskevat kirjaukset. On kuitenkin huomattava, ettei kirjallisen panttikirjan hallintaa koskevalla merkinnällä ole oikeusvaikutuksia. Virheellinenkin merkintä

ei voi aiheuttaa panttikirjaa hallussaan pitävälle oikeudenmenetyksiä. Menettelyä keventämällä saataisiin kuitenkin selvästi parannettua merkintöjen ajantasaisuutta ja käytöarvoa.

Kirjallisen panttikirjan haltijaksi merkitty voisi lisäksi ilmoittaa kiinnitysjärjestelmän kautta, ettei panttikirja enää ole hänen hallinnassaan.

**18 §. Asiointimaksu.** Kaupankäyntijärjestelmä ja kiinnitysjärjestelmä ovat julkisia palveluja, joiden käytöstä peritään maksuja. Pykälässä viitattaisiin valtion maksuperustelakiin (150/1992), jonka mukaan maksujen suuruus määrätään. Maksun tulee vastata palvelun tuottamisesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää. Asiointijärjestelmien käytöstä perittävät maksut olisivat kiinteitä niin, että yhden luovutuskirjan laatimisesta suoritettaisiin aina samansuuruinen maksu. Samoin määrättäisiin kiinnityksen hakemiselle, sähköisen panttikirjan siirtoa koskevalle hakemukselle sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevalle ilmoitukselle kullekin maksu, joka vastaa kunkin asiatyypin palvelusta aiheutuvia keskimääräisiä kustannuksia. Kiinteiden maksujen suuruus määrätään asetuksella.

Tarkempia säännöksiä maksuajasta ja muista perintään liittyvistä seikoista voidaan tarvittaessa antaa asetuksella.

**19 §. Asiointijärjestelmiä koskevat tarkemmat säännökset.** Pykälässä valtioneuvosto valtuutettaisiin antamaan tarvittaessa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä.

## 15 luku **Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset**

**2 §. Panttioikeuden perustaminen.** Pykälän nykyisessä *1 momentissa* kuvataan yleisesti sitä, miten kiinteistöä voidaan käyttää vakuutena sopimuksen perusteella. Momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että säännöksestä käy ilmi myös se, miten panttioikeus perustetaan sähköisen panttikirjan avulla.

Sähköistä panttikirjaa käytettäessä panttioikeus syntyisi, kun velkoja merkitään panttikirjan saajaksi. Kirjaus korvaisi ne oikeusvaikutukset, jotka liittyvät kirjallisen panttikirjan hallinnan luovuttamiseen. Panttikirjan

muoto ei vaikuttaisi muihin panttioikeuden syntymisen edellytyksiin, joten molemmissa tapauksissa tehokkaan panttioikeuden edellytyksenä on, että velkojalla on saatava, joka kiinteistön omistajan antaman panttaussitoumuksen mukaan kuuluu panttioikeuden piiriin.

## 16 luku **Kiinteistökiinnitys**

**4 §. Kiinnityksen hakeminen.** Pykälässä säädetään siitä, miten kiinnityshakemus on tehtävä, ja kiinnityshakemuksen sisällöstä.

Pykälän *1 momentissa* säädetään muun muassa, että kiinnityshakemus on tehtävä kirjallisesti ja hakijan allekirjoitettava. Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös sähköisen kiinnityshakemuksen tekemisestä kiinnitysjärjestelmässä. Tällöin järjestelmän käyttäjä, joka tunnustetaan luotettavasti, laatii ja hyväksyy hakemuksen järjestelmässä siten kuin 9 a luvussa säädetään. Hakijan henkilöllisyyden luotettava tunnistaminen samoin kuin asiointijärjestelmän turvaama asiakirjan eheyden säilyminen riittävät yhdessä turvaamaan tavoitteet, joihin pyritään nykyisellä omakätistä allekirjoitusta edellyttävällä säännöksellä. Hakemuksella on kiinnitysjärjestelmässä erittäin suuri merkitys, koska kirjaamisviranomaiselle ei toimiteta velkakirjaa eikä mitään muutakaan saatavaa tai kiinteistön omistajan panttaustahtoa osoittavaa asiakirjaa.

Sähköinen ja kirjallinen hakemus ovat ehdotuksen mukaan vaihtoehtoisia kiinnityksen hakemisen muotoja. Säännöksen estämättä hakija voisi tehdä sähköisen kiinnityshakemuksen muutoinkin, käyttämättä asiointijärjestelmää. Tällöin sovellettaviksi tulisivat sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain säännökset. Käytännössä telekopiona tai sähköpostin kautta tullut suojaamaton sähköinen viesti ei riitä kiinnityksen vahvistamiseen, vaan hakemusta on allekirjoitusvaatimuksen johdosta täydennettävä.

Pykälän *1 momentissa* nykyisin olevat säännökset kiinnityshakemuksen sisällöstä siirrettäisiin lakiteknisistä syistä *2 momentiksi*.

Pykälän nykyinen *2 momentti* siirtyisi puolestaan *3 momentiksi*. Samalla säännöstä täydennettäisiin niin, että hakemuksessa on il-

moitettava, haluaako hakija panttikirjan kirjallisessa vai sähköisessä muodossa. Hakija voisi valita panttikirjan muodon siitä riippumatta, onko hakemus tehty kirjallisesti vai sähköisesti. Käytännöksi tosin muodostunee se, että sähköisesti haetaan nimenomaan sähköistä panttikirjaa.

Kiinnityshakemuksessa voitaisiin momentin mukaan nykyiseen tapaan määrätä, että panttikirja on toimitettava hakijan sijasta suoraan velkojalle. Jos tällainen määräys on kiinnityshakemuksessa annettu, hakemusta ei voida enää peruuttaa tai muuttaa ilman panttivelkojan suostumusta. Vastaavasti hakija voisi jatkossa määrätä myös sen, kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat luvun 8 §:n 1 momentin mukaan siitä päivästä, jona kiinnityshakemus on tullut viireille. Sääntely mahdollistaa luotonannon jo ennen kiinnitysasian ratkaisemista.

**4 a §.** *Valtuutus kiinnityksen hakemiseen.* Pykälässä säädettäisiin kiinnityksen hakemiseen tarvittavan valtakirjan sisällöstä ja muodosta. Sen 1 momentti korvaisi nykyisin 4 §:n 3 momentissa olevan säännöksen kirjallisesta valtakirjasta.

Jotta asiamies voisi tehdä sähköisen hakemuksen asiointijärjestelmän kautta, hänen valtuutuksensa on voitava todentaa järjestelmään tallennettujen tietojen avulla. Tämän vuoksi valtakirja kiinnityksen hakemiseen olisi 2 momentin mukaan annettava sähköisesti kiinnitysjärjestelmässä. Sähköisessä valtakirjassa olisi mainittava samat tiedot kuin kirjallisessa valtakirjassa eli asiamies, kiinnityksen kohde ja kiinnityksen rahamäärä.

Säännös kiinnitysjärjestelmässä käytävästä valtakirjasta on erityissäännös, jolla poiketaan sekä hallintolain 12 §:n 1 momentin että sähköisestä asioinnista viranomais-toiminnassa annetun lain 9 §:n valtakirjaa koskevista säännöksistä.

Momentissa viitattaisiin myös 9 a luvun 1 §:n 3 momentin mukaiseen mahdollisuuteen antaa asiointijärjestelmien käyttöä yleisesti koskevia valtuutuksia.

**5 §.** *Panttikirja.* Pykälässä säädetään panttikirjasta, joka ehdotuksen mukaan voi olla kirjallinen tai sähköinen. Säännöstä muutettaisiin niin, että siitä kävisivät selvästi ilmi molemmat panttikirjan muodot. Ilmaisut kir-

jallinen panttikirja ja sähköinen panttikirja esiintyvät jatkossa muuallakin maakaaren säännöksissä. Koska panttikirjan muoto ei vaikuta esimerkiksi panttioikeuden sisältöön, läheskään kaikkiin panttioikeutta koskeviin säännöksiin ole tarvetta tehdä panttikirjan vaihtoehtoisesta muodosta johtuvia tarkistuksia.

Kun kiinnitys on vahvistettu, pykälän nykyisen sanamuodon mukaan hakijalle annetaan panttikirja todistukseksi kiinnityksestä. Säännös ehdotetaan edelleen otettavaksi pykälän 1 momentiksi, selvyuden vuoksi kuitenkin siten täsmennettynä, että tarkoitetaan kirjallista panttikirjaa. Hakemuksesta panttikirja annettaisiin kuitenkin 2 momentin mukaisesti sähköisenä. Sähköinen panttikirja voitaisiin antaa kiinnityshakemuksessa esitetyn pyynnön perusteella taikka myöhemmin, kun kirjallinen panttikirja halutaan vaihtaa sähköiseksi.

Vaikka lakitekstissä käytettäisiin havainnollisuuden vuoksi ilmaisuja sähköinen panttikirja ja sen antaminen, kysymys ei ole kiinnitysmerkinnöistä annetusta sähköisestä jäljennöksestä tai muusta erillisestä sähköisestä asiakirjasta, jonka kirjaamisviranomaisen lähettäisi hakijalle. Sähköinen panttikirja muodostuisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdystä merkinnästä, jonka mukaan kyseisen kiinnityksen perusteella ei ole annettu kirjallista panttikirjaa. Sähköinen panttikirja yksilöitäisiin esimerkiksi tunnusnumeron avulla. Lisäksi kirjauksesta olisi käytävä ilmi sähköisen panttikirjan saajan nimi.

Sähköistä panttikirjaa koskevaan kirjaukseen ei liittyisi itse velkasuhdetta tai panttaussitoumusta koskevia tietoja. Tältäkin osin sähköinen panttikirja vastaisi kirjallista panttikirjaa, josta käyvät ilmi vain kiinnityksen yksilöintitiedot, sen kohde ja rahamäärä.

**8 a §.** *Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus.* Pykälässä säädetään siitä, kenet merkitään sähköisen panttikirjan saajaksi ja miten saajaa koskevaa kirjausta voidaan muuttaa.

Pykälän 1 momentti koskee panttikirjan saajan kirjaamista kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä. Kiinnityksen hakeminen ajankohtaistuu luoton hakemisen tai myöntämisen yhteydessä. Jo nykyään kiinnitysasioiden käsittely on niin nopeaa, ettei

kiinnitysvakuuksia tarvitse hankkia ennakolta. Tavallista onkin, että velkoja on tiedossa kiinnityshakemusta tehtäessä. Sähköistä kiinnitysjärjestelmää käytettäessä vakuusvelkoja voitaisiinkin yleensä kirjata suoraan sähköisen panttikirjan saajaksi.

Sähköisen panttikirjan on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä aina oltava kirjattuna jollekin henkilölle. Jollei kiinnityshakemuksessa ole muuta mainittu, sähköinen panttikirja kirjataan hakijan nimiin. Tällöin panttikirjan saajaksi kirjattaisiin siis kiinteistön omistaja. Tilanne olisi vastaava kuin kirjallisen panttikirjan ollessa kiinteistön omistajan itsensä hallussa. Kirjaus kiinteistön omistajan nimiin siis mahdollistaisi sen, että omistaja voi myöhemmin tarjota kyseistä panttikirjaa vakuudeksi ja tehdä hakemuksen, jolla panttikirja kirjataan hänen velkojansa nimiin.

Kiinnitys ja panttikirja ovat voimassa rajatoman ajan. Sähköistä panttikirjaa käytettäessä vakuudeksi antaminen, luoton takaisinmaksu tai velkojan vaihdos aiheuttavat yleensä muutoksen kiinnitysmerkinnöissä. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin siitä, miten sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus voidaan siirtää toisen henkilön nimiin.

Kirjaushakemuksen tekijänä olisi aina se, joka ennestään on merkittynä panttikirjan saajaksi. Tilanteesta riippuen kirjaus voi olla velkojan tai, jos panttikirjaa ei ole annettu vakuudeksi, kiinteistön omistajan nimissä. On kuitenkin huomattava, että jälkimmäisesäkään tapauksessa hakija ei tee sähköisen panttikirjan siirtoa koskevaa hakemusta kiinteistön omistajan ominaisuudessa. Hakemusta ei voisi tehdä myöskään panttioikeuden uusi saaja. Hakijana olisikin usein se taho, jonka panttioikeus lakkaa tai on jo aikaisemmin lakannut velan takaisinmaksun tai muun syyn vuoksi. Hakemukseen ei liitettäisi kiinteistön omistajan eikä uuden pantinsaajan suostumuksia. Menettely olisi siten toisenlainen kuin esimerkiksi arvo-osuustilille tehtävässä panttauskirjauksessa, jossa pantinsaajan on hakemuksessaan esitettävä arvo-osuustilin haltijan antama kirjallinen suostumus ja jossa pantatulle arvo-osuustilille on merkittävä se sitoumus, jonka nojalla kirjaus on tehty.

Pykälässä ei erikseen säädetä siitä, missä tilanteessa hakemus sähköisen panttikirjan

siirrosta olisi tehtävä tai kenet hakemuksessa olisi nimettävä uudeksi panttikirjan saajaksi. Nämä kysymykset ja oikeusturvakeinot määräytyvät samojen periaatteiden mukaan kuin toimittaessa kirjallisten vakuusasiakirjojen kanssa. Kun esimerkiksi velka on maksettu, panttikirjan haltijan on yleensä viivytyksettä ja oma-aloitteisesti palautettava vakuus sen omistajalle. Sähköisessä ympäristössä olisi vastaavasti tehtävä hakemus, jolla määräysvalta panttikirjan käytöstä siirretään kiinteistön omistajalle. Toisinaan kiinteistönomistaja voi omassa intressissään pyytää, ettei häntä kirjata väliaikaisesti panttikirjan saajaksi, jos hänen tarkoituksenaan on antaa panttikirja pian uudestaan vakuudeksi. Jos panttikirjaan kohdistuu jälkipanttioikeus, olisi jälkipantinsaaja haettava uudeksi panttikirjan saajaksi. Jos panttikirjan saajaksi kirjattu ei täytä velvollisuuttaan uutta saajaa koskevan hakemuksen tekemiseen tai jos muuten syntyy riita oikeudesta sähköiseen panttikirjaan, voidaan viime kädessä ajaa tätä koskevaa kannetta ja saada panttikirjan saajaa koskeva kirjaus muutetuksi 18 luvun 10 §:stä ilmenevällä tavalla.

Kirjaamisviranomaisen ei selvittäisi siirtojen perustetta, vaan vastuu siirrosta on yksin hakemuksen tekijällä aivan samoin kuin hänen luovuttaessaan kirjallisen panttikirjan. Vain poikkeuksellisesti hakemus voisi tulla hylättäväksi siksi, että siirron perusteettomuus ilmenee viran puolesta selvitetävistä seikoista. Näin voi olla, jos kiinteistön omistaja hakee panttikirjan siirtoa omista nimistään toisen nimiin, vaikka lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän perusteella ilmenee, että hän on menettänyt määräämisvaltansa kiinteistöön ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi, eikä hakemuksen tueksi myöskään esitetä esimerkiksi selvitystä siitä, että ulosottomies on antanut suostumuksensa panttaukseen.

Pykälän viittaussäännöksen mukaan sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva hakemus voitaisiin tehdä vastaavalla tavalla kuin kiinnityksen vahvistamista koskeva hakemus. Hakemuksessa olisi yksilöitävä siirrettävä sähköinen panttikirja, ja muuten olisi soveltuvin osin noudatettava, mitä 4 §:ssä säädetään. Luvun 4 §:n 2 momentista johtuu, että hakemusta ei voitaisi muuttaa tai peruuttaa

ilman sen henkilön suostumusta, jonka nimiin panttikirjan kirjaamista haetaan.

Käytännössä sähköisten panttikirjojen siirtoa koskevat hakemukset tehtäisiin kiinnitysjärjestelmässä. Kirjallistenkin hakemusten käyttö olisi kuitenkin mahdollista.

Valtuutuksen osalta viitattaisiin vastaavalla tavalla kiinnityksen hakemista koskeviin 4 a §:n säännöksiin. Kiinnitysjärjestelmässä tehtävää hakemusta varten voidaan antaa sähköinen valtakirja, jossa on mainittu asiamiehen nimi ja yksilöity siirrettävä panttikirja. Käytännössä vakuutena olevat panttikirjat ovat luotto- ja vakuutuslaitosten taikka muiden yksityis- tai julkisoikeudellisten yhteisöjen hallinnassa. Jotta sähköisen kiinnitysjärjestelmän käyttö esimerkiksi tällaisia yhteisöjä silmällä pitäen olisi joustavaa, on mahdollista antaa myös 9 a luvun 1 §:n 3 momentissa tarkoitettuja yleisiä valtuutuksia.

**9 §. Merkintä kirjallisen panttikirjan haltijasta.** Pykälä koskee panttikirjan hallintaa koskevan merkinnän tekemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Selvyyden vuoksi ehdotetaan, että säännöksestä käy ilmi sen koskevan vain kirjallista panttikirjaa. Erottelu on tärkeää, koska sähköisen panttikirjan saaja koskevalla kirjauksella on merkittäviä oikeusvaikutuksia toisin kuin kirjallisen panttikirjan haltijamerkinnällä.

Säännökseen ei ehdoteta tehtäviksi sisällöllisiä muutoksia. Mahdollisuus toimittaa ilmoituksia sähköisesti kiinnitysjärjestelmän kautta voisi kuitenkin olennaisesti muuttaa ilmoitusten käsittelytapaa ja merkintöjen ajantasaisuutta. Näitä kysymyksiä on käsitelty edellä 9 a luvun 17 §:n yhteydessä.

## 17 luku **Panttioikeus kiinteistöön**

**2 §. Panttioikeuden syntyminen.** Pykälän 1 momentin mukaan panttioikeus kiinteistön saadaan, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi. Momenttia ei ehdoteta muutettavaksi.

Pykälään lisättäisiin uusi *2 momentti*, jossa säädettäisiin panttioikeuden syntymisestä, kun käytetään sähköisiä panttikirjoja. Säännöksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehty kirjaus sähköisen panttikirjan saajasta vastaisi kirjallisen panttikirjan hallinnan luovutusta.

Panttikirjan hallinnan fyysiseen luovutukseen liittyvät oikeusvaikutukset syntyisivät siten sähköisen panttikirjan saajaa koskevalla rekisterimerkinnällä. Kummassakin tapauksessa panttikirjan siirrolla pyritään siihen, että velkoja saa määräysvallan vakuuteen. Näin vakuusoikeus tulee myös ulkopuolisten haivaittavaksi. Panttikirjan hallinta, tapahtuipa se panttikirjan hallussapidon tai kirjauksen perusteella, on edellytys sille, että velkojalla on sivullisia sitova ja pakkotäytäntöönpanossa huomioon otettava panttioikeus. Koska oikeus perustaa panttioikeus on kiinteistön omistajalla, vakuusvelkojan on lisäksi osoitettava, että hänellä on kiinteistön omistajan antaman panttaussitoumuksen piiriin kuuluva saatava.

Sähköisen panttikirjan luovutuksen katsotaisiin tapahtuneen sillä hetkellä, jona saajan kirjaamiseen sittemmin johtanut hakemus on tullut vireille. Tarkoituksena on mahdollistaa luotonanto jo hakemuksen vireilletulohetkellä, tarvitsematta odottaa kirjaamisasian ratkaisua. Kun panttikirjan saajan kirjaamista koskeva hakemus voidaan helposti tehdä sähköisesti, sähköisten panttikirjojen käyttö vakuutena rinnastuisi myös nopeutensa puolesta kirjallisten panttikirjojen luovuttamiseen vakuudeksi.

Momentin viimeisen virkkeen säännöksellä mukautettaisiin lisäksi maakaaren aiempi, kirjallisia panttikirjoja silmällä pitäen laadittu sääntely laajemmin tilanteeseen, jossa käytetään sähköisiä panttikirjoja. Sen mukaan kirjallisen panttikirjan luovuttamisesta säädetty koskisi yleensäkin sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista. Panttikirjan haltijasta säädetty taas koskisi sitä, joka on viimeksi kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi.

Esimerkiksi käsiteltävänä olevan pykälän 3 momentti merkitsisi sitä, että jälkipantinsaaja voisi toimittaa panttausilmoituksen sille, joka on merkitty rekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. Edelleen kun panttaussitoumuksen vaikutuksia koskevaa 3 §:ää sovelletaan sähköiseen panttikirjaan, säännös velvoittaa panttaussitoumuksen antanutta kiinteistön omistajaa huolehtimaan tarvittavien kirjausten tekemisestä. Jos taas esimerkiksi yleispanttaussitoumuksen käyttämisestä tai muusta syystä johtuu, että sähköisen panttikirjan siirto on kirjattu ennen saatavan syn-

tymistä, 10 §:n 3 momenttia olisi tulkittava niin, että vakuusvelkojan vilpittömän mielen kannalta ratkaiseva ajankohta on se, jona hakemus hänen kirjaamisestaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tullut vireille. Laaja soveltaminen ei koske vain maakaaren säännöksiä, vaan myös muualla lainsäädännössä, kuten konkurssilaisissa (120/2004) tai ulosotokaareissa, olevia säännöksiä.

Myös pykälän 3 momenttia ehdotetaan siten täsmennettäväksi, että jos kiinnityshakemuksessa on panttikirja määrätty annettavaksi nimetyille velkojalle saamisen vakuudeksi, panttioikeuden katsotaan syntyvän jo kiinnityksen vahvistamiseen sittemmin johtavan hakemuksen vireilletulohetkellä. Vastaava koskee pykälän 2 momentinkin huomioon ottaen tilannetta, jossa sähköinen panttikirja on määrätty kirjattavaksi nimetyn velkojan nimiin.

Pykälän 4 momenttiin ehdotetaan otettavaksi nykyisen 2 momentin säännös sellaiseenaan.

**3 §. Panttaussitoumus.** Pykälän 1 momentissa olevia viittauksia muussa laissa oleviin panttausta koskeviin säännöksiin ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että ne vastaavat voimassa olevaa lainsäädäntöä. Takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettu laki (361/1999) on korvannut kauppakaaren 10 luvun 15 §:ään aiemmin sisältyneen sääntelyn toisen velasta annetusta panttauksesta. Säännöksessä olisikin viittaus luotonantajan tiedonantovelvollisuutta koskevaan kauppakaaren 10 luvun 14 §:ään sekä muun kuin kiinteistön omistajan velasta annetun panttaussitoumuksen osalta takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettuun lakiin.

## 18 luku **Kiinnityksen muuttaminen**

**7 §. Menettely kiinnitystä muutettaessa.** Kiinnityksen muuttamista koskevien hakemusten tekemisessä ja asian käsittelyssä noudatetaan soveltuvin osin samoja menettelysääntöjä kuin kiinnitystä vahvistettaessa. Siten kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia voitaisiin lähtökohtaisesti tehdä sähköisesti kiinnitysjärjestelmän kautta edellyttäen, että hakija tai suostumuksen antaja

voidaan tunnistaa sähköisesti 9 a luvun 1 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Ainakin aluksi tarkoituksena olisi kuitenkin mahdollistaa sähköinen asiointi vain sellaisissa tavallisissa ja selkeissä tilanteissa, joihin sähköinen menettely luontevasti soveltuu. Sähköinen hakemus tai suostumus kiinnityksen muuttamiseen olisivat tarkoituksenmukaisia ennen muuta silloin, kun samalla ei tarvitse esittää kirjallista panttikirjaa. Sähköinen hakemus soveltuu hyvin esimerkiksi 5 §:ssä säädettyyn kiinnityksen kuolettamiseen, jos kiinnityksestä ei ole annettu kirjallista panttikirjaa. Vastaavasti panttivelkojan suostumus kiinnityksen osittaisesta poistamisesta myydyn määrääalan tai lohko-kiinteistön osalta tulisi voida tehdä myös sähköisesti. Muissa yhteiskiinnityksen purkamistilanteissa saattaa nousta esiin seikkoja, joiden vuoksi hakemusta ei voitaisi kuitenkaan käsitellä kokonaan sähköisessä muodossa. Siitä, millaiset kiinnityksen muutosta koskevat hakemukset ja suostumusta koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta, säädettäisiin ehdotettavan 9 a luvun 15 §:n 1 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella.

Jos kiinnityksestä on annettu sähköinen panttikirja, kiinnityksen muutosmenettely on yksinkertaisempi kuin käytettäessä kirjallista panttikirjaa. Sähköisiä panttikirjoja käytettäessä kiinnityksen muutos toteutettaisiin yksinomaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävällä merkinnällä. Panttikirjan liittämisen hakemukseen ja uuden panttikirjan antaminen tai muutosmerkintöjen tekeminen jäisivät pois. Sähköisen panttikirjan käytön erityispiirteet kiinnityksen muuttamisessa otettaisiin huomioon uudessa 4 momentissa. Momentin mukaan kiinnityksen muutokseen tarvittavan panttioikeuden haltijan suostumuksen voisi antaa se, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.

Panttioikeuden sisältö määräytyy aina kiinnityksen mukaan. Koska sähköistä panttikirjaa käytettäessä velkojalle ei toimitettaisi uutta tai muutettua panttikirjaa, on välttämätöntä, että vakuusvelkoja saa muutoin tiedon kiinnityksen uudesta sisällöstä. Hakemustavasta riippumatta kirjaamisviranomaisen olisi ilmoitettava kiinnityksen muutoksesta paitsi

hakijalle myös sähköisen panttikirjan saajalle heti sen vahvistamisen jälkeen. Tiedoksiantamisen muotoon sovellettaisiin uuden 9 a luvun 6 §:ssä säädettyä.

**7 a §. Panttikirjan muodon muuttaminen.** Mahdollisuus käyttää sähköisiä panttikirjoja on rinnakkainen vaihtoehto perinteiselle järjestelmälle, jossa panttikirjat ovat paperimuotoisia. Ammattimaiset luotonantajat siirtyvät melko nopeasti sähköisten panttikirjojen käyttöön. Kaikilla velkojatahoilla tai kiinteistönomistajilla ei kuitenkaan ole sähköisen panttikirjan käytön edellyttämiä valmiuksia sähköisten viestien käsittelyyn. Jotta erilaiset toimintatavat olisivat aina osapuolten aidosti valittavissa, panttikirjan muotoa tulisi voida joustavasti muuttaa kulloinkin haluttuun suuntaan tarvitsematta esimerkiksi hakea uudelleen kiinnitystä. Tällöin panttauksessa noudatettavan menettelytavan suhteen aiemmin tehdyt valinnat eivät ratkaisisi sitä, missä muodossa toimitaan.

Pykälän 1 momentin mukaan paperimuodossa oleva panttikirja saataisiin muuttaa sähköiseen muotoon. Tällainen muutos voitaisiin tehdä panttikirjan haltijan hakemuksesta. Hakemus voitaisiin tehdä sähköisesti, vaikka panttikirja olisikin esitettävä kirjaaamisviranomaiselle. Jos hakijana on velkoja, muutos ei edellyttäisi kiinteistönomistajan suostumusta. Velkoja voisi siten yksin päättää, missä muodossa panttikirja on. Kun hakija on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi, kirjaaamisviranomaisen mitätöi kiinnityksestä todistuksena olevan paperimuotoisen panttikirjan. Yhtä aikaa ei voi olla käytössä kahta eri muotoa samasta panttikirjasta.

Sähköisen panttikirjan saajalla olisi samalla tavalla oikeus saada kiinnitystä vastaava panttikirja kirjallisena hakemuksesta. Tästä säädetään 2 momentissa. Hakijana ja sähköisen panttikirjan saajana voisi olla joko panttivelkoja tai kiinteistönomistaja. Kun hakijalle annetaan kiinnityksestä todisteeksi kirjallinen panttikirja, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä poistettaisiin vastaavasti sähköistä panttikirjaa koskevat merkinnät. Aikaisempi merkintä sähköisen panttikirjan saajasta voitaisiin siirtää maakaaren 16 luvun 9 §:ssä tarkoitetuksi tiedoksi kirjallisen panttikirjan haltijasta, jos hakija sitä pyytää.

**8 §. Panttikirjan vaihtaminen ja kuoletaminen.** Pykälän 1 momentin sääntelyllä panttikirjan vaihtamisesta on merkitystä vain paperimuotoisten panttikirjojen osalta. Kysymykset panttikirjan fyysisestä vahingoittumisesta eivät tule esiin sähköisten panttikirjojen yhteydessä. Selvyyden vuoksi momenttia tarkistettaisiin niin, että se koskee vain kirjallista panttikirjaa.

Vastaavanlainen selvennys tehtäisiin myös panttikirjan kuolettamista ja kuoletettua panttikirjaa vastaavan uuden panttikirjan saamista koskevaan 2 momenttiin, jossa on viittaus asiakirjain kuolettamisesta annettuun lakiin (34/1901). Asiakirjan kuoletaminen tulee kyseeseen, kun asiakirja on hävinnyt tai turmeltunut. Myöskään nämä tilanteet eivät tule esiin sähköisiä panttikirjoja käytettäessä.

Sähköisten panttikirjojen osalta voi toisaalta syntyä uudenkaltaisia tilanteita, joissa tarvitaan kuolettamismenettelyä. Ongelmallinen tilanne voisi syntyä silloin, kun panttikirjan saajasta tai hänen olinpaikastaan ei voi saada tietoa. Näin voi tapahtua esimerkiksi erhekirjoituksen johdosta taikka tilanteessa, jossa panttikirjan saajaksi merkitty luonnollinen henkilö on kuollut tai yhtiö purkautunut. Tällaisten tilanteiden sattuessa kiinteistön omistajalla olisi oikeus hakea saajaa koskevan kirjauksen poistamista. Menettelyssä noudatettaisiin soveltuvin osin asiakirjain kuolettamisesta annetun lain säännöksiä. Kirjauksen poistamista haettaisiin siten kiinteistön sijaintipaikkakunnan tuomioistuimessa. Kun kirjauksen poistamisesta koskevasta lainvoimaisesta ratkaisusta on ilmoitettu kirjaamisviranomaiselle, se merkitsi kiinteistön omistajan panttikirjan saajaksi tai tekisi omistajan pyytämän muun saajaa koskevan merkinnän.

Myös pykälän 3 momentilla, joka koskee uuden panttikirjan antamisesta tehtävää merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, on merkitystä vain käytettäessä paperimuotoista panttikirjaa. Tämän vuoksi tätäkin momenttia täsmennettäisiin lisäämällä maininta kirjallisesta panttikirjasta.

**9 §. Oikeus muutettuun panttikirjaan.** Panttioikeuden haltijan oikeutta muutettuun tai uuteen panttikirjaan koskevaan säännökseen lisättäisiin viittaus uuteen 7 a §:ään, jossa säädetään muodon muuttamisesta. Myöskään tällöin ei tarvittaisi uutta panttausta, vaan

panttioikeuden haltijalla on uuden muotoiseen panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan. Erityisesti siirtymävaiheen aikana olisikin tavallista, että kesken luottoajan velkoja hakee kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseen muotoon.

**10 §.** *Sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän muuttaminen tuomioistuimen ratkaisun johdosta.* Kuten edellä 16 luvun 8 a §:n perusteluissa on todettu voi se, joka katsoo olevansa oikeutettu sähköiseen panttikirjaan sen saajaksi merkityn asemesta, ajaa tuomioistuimessa kannetta oikeutensa toteuttamiseksi. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi, jos panttivelkoja panttioikeutensa lakattua perusteetta kieltäytyy tekemästä hakemusta panttikirjan siirtämisestä kiinteistön omistajalle tai jos kiinteistökaupan yhteydessä myyjä ei hae nimissään olevien panttikirjojen siirtämistä ostajan nimiin siten kuin sopimus edellyttää. Edelleen esimerkiksi ensipantinsaajan ja jälkipantinsaajan välillä voi syntyä riita paremmasta oikeudesta panttikirjaan, jos ensimmäisen panttauksen voimassaolosta on epäselvyyttä. Pykälän mukaan kirjaamisviranomaisen merkitsisi sähköisen panttikirjan uudeksi saajaksi sen, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on oikeutettu panttikirjaan. Kirjaaminen tapahtuisi vastaavalla tavalla tuomioistuimen ilmoituksesta kuin esimerkiksi lainhuudon kirjaaminen 11 luvun 7 §:n 3 momentin mukaan.

## 19 luku **Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin**

**3 §.** Pykälän *1 momenttiin* ehdotetaan tekniisiä muutoksia, jotka johtuvat 16 ja 18 lukuun ehdotettavista muutoksista.

### Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Ehdotettavan *1 momentin* mukaan lain voimaantulosta säädettäisiin erikseen lailla. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan noin kolmen vuoden kuluttua sen vahvistamisesta.

Tarvittavan voimaantulajan pituus riippuisi siitä, kuinka pitkälle asiointijärjestelmien tietoteknisessä valmistelussa on edetty. Ehdotettu asiointijärjestelmien rakentaminen on vaativa ja aikaa vievä hanke. Koska järjestelmien käyttäjäkuntana eivät ole vain vi-

ranomaiset vaan laajasti yksityiset kiinteistönomistajat ja ostajat sekä kiinteistö- ja rahoituslalla toimivat yritykset, on pyrittävä kaikin keinoin varmistumaan siitä, että järjestelmä toimii jo alusta alkaen moitteettomasti.

Myös voidaan harkita, olisiko mahdollista, että asiointijärjestelmien käyttöönottoa voitaisiin porrastaa. Lähinnä kyseeseen voi tulla ratkaisu, jossa kiinnitysjärjestelmä otetaan käyttöön ennen kaupankäyntijärjestelmää, koska viimeksi mainitun rakentamiseen voidaan arvioida tarvittavan enemmän aikaa.

Jotta valtava kirjallisten panttikirjojen määrä voidaan joustavasti muuttaa sähköisiksi, ehdotetaan *2 momenttiin* säännöstä, jonka mukaan siirtymäkauden aikana hakemuksia voidaan toimittaa myös keskitetysti Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitos voisi tehdä tarvittavat kirjaukset kiinteistöjen sijaintipaikkakunnasta riippumatta. Näin pankit ja muut vakuusvelkojat voisivat toimittaa hakemuksen yhteen paikkaan sen sijaan, että ne hajautettaisiin eri maanmittaustoimistojen käsiteltäviksi.

Tehokas muuntomenettely edellyttää, että velkoja toimittaisi sähköisen hakemuksen, jossa yksilöidään ne panttikirjat, jotka halutaan muunnettaviksi. Näin tiedot hakemuksista saataisiin suoraan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja voitaisiin kohdentaa oikein. Lisäksi velkojan olisi toimitettava kirjalliset panttikirjat mitätöimistä varten Maanmittauslaitoksen osoittamaan maanmittaustoimistoon. Menettelyn yksityiskohdista olisi syytä neuvotella suurimpien vakuuksien haltijoiden kanssa.

Maanmittauslaitos voisi tehdä kirjauspäättöksen tarkastettuaan, että toimitetut panttikirjat vastaavat hakemusta. Samalla voitaisiin muuntaa markkamääräisinä ilmaistut kiinnitykset euromääräisiksi. Muunnossa olisi noudatettava 18 luvun 5 a §:n säännöksiä, joiden mukaan rahamäärä voidaan vähäisessä määrin pyöristää muunnon yhteydessä. Momentin nojalla ei tehtäisi muita kirjaamisratkaisuja.

Ennen lain voimaantuloa voitaisiin *3 momentin* mukaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin. Mahdollista olisi muun muassa tehdä päätöksiä hyväksyttävistä tunnistusmenetelmistä. Samoin voitaisiin ennakolta vastaanottaa 2 momentissa tarkoitettuja



hakemuksia kirjallisen panttikirjan muuntamisesta.

## 1.2 Avioliittolaki

**66 §.** Avioliittolain 35 §:n 2 momentin mukaan avio-oikeutta ei ole muun muassa omaisuuteen, josta lahjakirjassa on niin määrätty. Avioliittolain 38 §:ssä edellytetään puolison suostumusta yhteisenä kotina käytetyn tai käytettäväksi tarkoitetun kiinteän omaisuuden luovuttamiseen. Lain nykyisen 66 §:n mukaan lahjakirjan ja puolison suostumuksen samoin kuin avioehtosopimuksen ja omaisuusluettelon tulee olla päivättyjä, asianmukaisesti allekirjoitettuja ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamia. Maakaaren voimaanpanosta annetun lain (541/1995) 19 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön luovutukseen tarvittavan suostumuksen muoto täyttyy myös, kun todistajana on kaupanvahvistaja. Erityissäännös perustuu siihen, että maakaariuudistuksen myötä kiinteistön luovutuksessa poistui yleensäkin vaatimus siitä, että kaupanvahvistajan lisäksi vaadittaisiin toinenkin esteetön todistaja.

Pykälää ehdotetaan ensinnäkin täydennettäväksi ottamalla siihen säännös mahdollisuudesta allekirjoittaa kiinteän omaisuuden luovutusta koskeva asiakirja myös kaupanvahvistajan oikeaksi todistamana. Näin tulisi selvitettyä se maakaaren voimaanpanosta annetun lain 19 §:n 2 momenttiin liittynyt tulkintakysymys, riittääkö kaupanvahvistaja yksin todistamaan sellaista lahjakirjaa, jossa lahjana annettu kiinteistö rajataan lahjansaajan puolison avio-oikeuden ulkopuolelle. Mainittu lisäys yhdessä pykälän nykyisen sisällön kanssa muodostaisi muutetun pykälän *1 momentin*.

Tarkoituksenmukaista on, että kiinteistön luovutukseen tarvittava puolison suostumus voidaan antaa samaan aikaan ja samalla tavalla kuin varsinainen luovutuskirja. Luonnollisesti myös edellä tarkoitettu lahjakirja, jossa lahjansaajan puolison avio-oikeus lahjana annettavaan kiinteistöön suljetaan pois, on voitava haluttaessa tehdä sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä. Näistä syistä pykälään ehdotetaan uutta *2 momenttia*, jonka mukaan tehtäessä kiinteistön luovutus säh-

köisesti sitä koskeva asiakirja voidaan antaa myös maakaaren 9 a luvussa tarkoitetulla tavalla sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä. Pykälän 1 momentissa edellytetyn muodon sijasta asiakirjan antaja siis tunnistautuisi sähköisesti kirjautuessaan käyttämään järjestelmää, laatisi asiakirjan sähköiselle lomakkeelle ja hyväksyisi sen. Todistajia ei vaadittaisi.

Ehdotetut uudet säännökset koskevat vain kiinteän omaisuuden luovutukseen liittyviä asiakirjoja. Kiinteään omaisuuteen rinnastuu myös toisen maalla oleva rakennus ja käyttöoikeus maahan. Muutokset eivät rajoittaisi puolison mahdollisuutta antaa suostumus nykyiseen tapaan kirjallisena kahden henkilön todistamana. Kirjallinen suostumus voitaisiin toimittaa myös kirjaamisviranomaiselle, joka on pyytänyt täydennystä lainhuutohakemusta käsiteltäessä.

## 1.3 Perintökaari

### 12 luku Testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta

**6 §.** Lesken lakisääteisestä käyttöoikeudesta sekä testamentinsaajan käyttöoikeudesta seuraa vallintarajoitus, jonka mukaan omistaja ei saa luovuttaa tai pantata oikeuden kohteena olevaa omaisuutta käyttöoikeuden haltijan suostumuksetta. Jos kysymys on kiinteästä omaisuudesta tai sellaisesta toisen maalla olevasta laitoksesta, joka voidaan hallinto-oikeuksineen maahan maanomistajaa kuulematta luovuttaa kolmannelle henkilölle, suostumus on annettava kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamassa asiakirjassa. Edellä selostetun maakaaren voimaanpanosta annetun lain 19 §:n 2 momentin mukaan asiakirja on lisäksi pätevä, jos kaupanvahvistaja on sen oikeaksi todistanut.

Pykälään ehdotetaan tehtäväksi avioliittolain 66 §:n uuden 2 momentin kaltainen lisäys. Ehdotettavan *3 momentin* mukaan luovutettaessa kiinteistö tai laitos sähköisesti käyttöoikeuden haltijan suostumus voitaisiin edellä tarkoitetun muodon noudattamisen sijasta antaa myös sähköisenä asiakirjana kaupankäyntijärjestelmässä maakaaren 9 a luvussa säädetyllä tavalla.

## 1.4 Ulosottokaari

### 4 luku Ulosmittaus

**31 §.** *Haltuun ottaminen.* Pykälä koskee ulosmitattujen esineiden haltuun ottamista. Ulosottomiehen tulee *2 momentin* mukaan ottaa haltuunsa velallisen kuuluvat asiakirjat, joista käy ilmi velallisen omistusoikeus ulosmitattuun omaisuuteen tai ulosmitattu saatava, sekä panttikirjat ja muut vastaavat ulosmitattua omaisuutta koskevat asiakirjat.

Ulosottomiehen ulosmittauspäätös tai tuomioistuimen panttivelasta antama maksutuomio saavat välittömästi aikaan vallintarajoituksen, jonka mukaan ulosmitattua omaisuutta koskevat oikeustoimet ovat tehottomia ulosmittausvelkojia vastaan. Ulosmittauksesta on viipymättä tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Panttikirjan haltuun ottamisen tarkoituksena on tukea ulosmittauksesta seuraavaa vallintarajoitusta ja estää velallista perustamasta uusia panttioikeuksia.

Selvyyden vuoksi säännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että se koskee vain kirjallisia panttikirjoja. Jos panttikirja on sähköisessä muodossa, erityisiä varmistustoimia sen käytön estämiseksi ei tarvita. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehty merkintä ulosmittauksesta estäisi jo sellaisenaan sähköisen panttikirjan siirtämisen uuden saajan nimiin. Tätä koskevaa säännöstä ehdotetaan maakaaren 16 luvun 8 a §:n 3 momenttiin.

### 5 luku Myynti

**49 §.** *Valvomaton ja ehdollinen saatava sekä keskeneräinen kirjaus.* Pykälässä säädetään muun muassa valvomatta jääneestä panttisaatavasta. Velallisen hallussa olevaa panttikirjaa ei *1 momentin* mukaan oteta huomioon asianosaisluettelossa. Tällöin on selvää, ettei panttioikeuteen perustuvaa saamisvaatimusta tulla esittämään. Säännöstä ehdotetaan selvyyden vuoksi tarkistettavaksi niin, että sama periaate koskee sekä velallisen hallussa olevia kirjallisia panttikirjoja että hänen nimiinsä kirjattuja sähköisiä panttikirjoja.

**86 §.** *Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen.* Pykälän *3 momentissa* säädetään panttikirjojen luovuttamisesta ostajalle,

jollei kiinnityksiä ole kuolettava. Jos panttikirja on sähköisessä muodossa, luovutus korvataan momenttiin ehdotettavan täydennyksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyllä kirjausmerkinnällä. Kirjaus voitaisiin tehdä 87 §:ssä säädetyn ulosottomiehen ilmoituksen nojalla.

## 2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Ehdotettavan maakaaren 9 a luvun 15 §:n 1 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella säädetään, mitkä kiinnityksen muuttamista koskevat hakemukset ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti kiinnitysjärjestelmässä. Saman luvun 19 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä.

Ehdotettavan maakaaren 9 a luvun 1 §:n 2 momentin mukaan Maanmittauslaitos hyväksyy maa- ja metsätalousministeriötä sekä Viestintävirastoa kuultuaan ne tekniset menettelyt ja palvelut, joita asiointijärjestelmässä käytetään sähköiseen tunnistamiseen.

## 3 Voimaantulo

Kiinteistön sähköistä kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevien säännösten voimaantulosta säädettäisiin erikseen lailla. Säännökset voisivat tulla voimaan noin kolmen vuoden kuluttua siitä, kun lait on hyväksytty ja vahvistettu. Melko pitkä voimaantuloaika on tarpeen asiointijärjestelmien suunnittelua ja rakentamista varten. Aikataulussa on otettava huomioon, että järjestelmän toimivuudesta on saatava varmuus ennen kuin sitä voidaan tarjota asiakkaiden käytettäväksi. Samoin on varattava aikaa niin kirjaamisviranomaisten kuin sidosryhmienkin kouluttamiseen ja tiedottamiseen.

Ehdotetun avioliittolain 66 §:n muutoksen on kuitenkin tarkoitus tulla voimaan ensi tilassa. Näin voitaisiin heti soveltaa pykälän uutta 1 momenttia, joka ei liity asiointijärjestelmien käyttöönottoon. Sen sijaan asiointijärjestelmiä koskevan 2 momentin osalta ehdotetaan, että sitä sovellettaisiin vasta lailla erikseen säädettävästä ajankohdasta lukien

eli edellä tarkoitetusta muiden asiointijärjestelmiä koskevien lakien voimaantuloajankohdasta lukien.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

**Laki****maakaaren muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §, 4 luvun 4 §:n 2 momentti, II osan ja 5 luvun otsikko, 15 luvun 2 §:n 1 momentti, 16 luvun 4, 5 ja 9 §, 17 luvun 2 §:n 2—4 momentti ja 3 §:n 1 momentti, 18 luvun 8 ja 9 § sekä 19 luvun 3 §:n 1 momentti ja  
*lisätään* 2 luvun 3 §:ään uusi 2 momentti, 4 luvun 4 §:ään uusi 3 momentti, 5 lukuun uusi 3 §, lakiin uusi 9 a luku, 16 lukuun uusi 4 a ja 8 a § sekä 18 luvun 7 §:ään uusi 4 momentti ja mainittuun lukuun uusi 7 a ja 10 § seuraavasti:

2 luku

**Kiinteistön kauppa**

1 §

*Kauppakirjan muoto*

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.

Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5 luvun 3 §:ssä tarkoitettussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin 9 a luvussa säädetään.

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus;
- 2) luovutettava kiinteistö;
- 3) myyjä ja ostaja;
- 4) kauppahinta ja muu vastike.

Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty.

3 §

*Valtuutus kiinteistön kauppaan*

Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä asiamies voi toimia myyjän tai ostajan puolesta 9 a luvussa säädetyllä tavalla annetun sähköisen valtakirjan nojalla, josta käyvät ilmi 1 momentissa mainitut seikat. Asiamies voi toimia kaupankäyntijärjestelmässä myös sellaisen valtuutuksen nojalla, josta säädetään 9 a luvun 1 §:n 3 momentissa.

4 luku

**Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin**

4 §

*Käyttöoikeuden luovutus*

Käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi 2 luvun 1 §:n 3 momentissa tarkoitettut tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Luovutussopimus voidaan tehdä myös sähköisesti 2 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Muukin kuin 2 momentissa tarkoitettu käyttöoikeuden luovutus on toisen osapuolen vaatimuksesta tehtävä kirjallisesti.

## II OSA

### **Kirjaamisasiat ja sähköiset asiointijärjestelmät**

#### 5 luku

### **Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset**

#### 3 §

#### *Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käytötarkoitus*

Tässä laissa tarkoitettuja sähköisiä asiointijärjestelmiä ovat sähköinen kaupankäyntijärjestelmä ja sähköinen kiinnitysjärjestelmä.

Kaupankäyntijärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kauppohen ja muiden luovutusten sekä niihin liittyvien asiakirjojen tekeminen sähköisenä ja edistää sähköistä asiointia kirjaamisasioissa. Kiinnitysjärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa kiinnitystä ja panttikirjaa koskevien hakemusten sekä niihin liittyvien asiakirjojen tekeminen sähköisenä ja edistää muutenkin sähköistä asiointia kirjaamisasioissa.

Asiointijärjestelmät ovat valtakunnallisia ja niitä ylläpidetään automaattisen tietojenkäsittelyn avulla. Maanmittauslaitos huolehtii asiointijärjestelmien ylläpidosta ja kehittämisestä.

#### 9 a luku

### **Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen**

#### 1 §

#### *Asiointijärjestelmän käyttö ja sähköinen tunnistaminen asiointijärjestelmässä*

Sähköisten asiakirjojen laatiminen ja hyväksyminen asiointijärjestelmässä sekä asi-

ointijärjestelmän muu käyttö edellyttävät, että käyttäjä tunnistetaan luotettavasti vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetussa laissa (617/2009) tarkoitettulla vahvan sähköisen tunnistuspalvelun tarjoajan tarjoamalla tunnistamismenettelmällä tai laatuvarmenteella taikka muulla sellaisella tunnistautumistekniikalla, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen.

Maanmittauslaitos hyväksyy maa- ja metsätalousministeriötä sekä Viestintävirastoa kuultuaan ne tekniset menettelmät ja palvelut, joita asiointijärjestelmässä käytetään sähköiseen tunnistamiseen. Maanmittauslaitoksen on huolehdittava siitä, että hyväksytyjen menettelmien käyttöä koskevat tiedot ovat maksutta saatavissa yleisen tietoverkon kautta.

Asiointijärjestelmän ylläpitäjälle toimitettavalla valtakirjalla voidaan antaa toiselle yleinen valtuutus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta tai oikeus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta asiakirjoja hyväksymättä.

#### 2 §

#### *Tietojen käsittely asiointijärjestelmässä*

Maanmittauslaitoksen on huolehdittava siitä, että asiointijärjestelmä turvaa siihen tallennetun sähköisen asiakirjan sisällön eheyden ja että sähköisen asiakirjan hyväksyminen täsmäytetään järjestelmään tallennettuun asiakirjaan.

Sähköiseen asiointijärjestelmään talletettujen henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan henkilötietolakea (523/1999), jollei tässä laissa säädetä toisin. Henkilötietolaissa tarkoitettuna rekisterinpitäjänä on Maanmittauslaitos.

#### 3 §

#### *Valtion vastuu asiointijärjestelmän toiminnasta*

Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut asiointijärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta.

Valtio ei kuitenkaan tämän lain nojalla vastaa vahingosta, joka on aiheutunut siitä, että oikeustointa tai hakemusta ei ole voitu tehdä asiointijärjestelmässä tai että asiointijärjestelmään muusta rekisteristä siirretty tieto on virheellinen tai puutteellinen.

Valtio on lisäksi velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut asiointijärjestelmässä laadittuun sähköiseen asiakirjaan tai sen johdosta tehtyyn kirjaukseen luottaneelle siitä, että asiointijärjestelmää on oikeudettomasti käyttänyt joku muu kuin sen käyttäjäksi tunnistettu.

Vahingon korvaamisessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 13 luvun 6—8 §:ssä säädetään.

#### 4 §

##### *Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä*

Asiointijärjestelmässä asiakirja laaditaan Maanmittauslaitoksen vahvistamalle sähköiselle lomakkeelle.

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

Asiointijärjestelmän käyttäjällä on oikeus tarkastaa kaupan tai kiinnityksen kohdetta koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä.

#### 5 §

##### *Asiointijärjestelmän tietojen luovuttaminen ja poistaminen*

Asiointijärjestelmän tiedot eivät ole julkisia. Tietoja luovutetaan vain asiaan osallisen suostumuksella, jollei toisin säädetä.

Asiointijärjestelmään tallennetut tiedot sähköisestä asiakirjasta poistetaan järjestelmästä, kun siihen perustuva kirjaamisasia on ratkaistu taikka kun asiakirjan luonnosta ei peruuttamisen tai muun syyn vuoksi voida enää käsitellä.

Asiointijärjestelmän käyttäjän sekä muiden asiaan osallisten tunnistetieto- ja yhteystiedot sekä asian tunnistetiedot säilytetään kirjaamisasioiden käsittelyä sekä tietojenkäsittelyn todentamista varten.

#### 6 §

##### *Kirjaamisviranomaisen päätösten ja niiden tiedoksiantamisen sekä asiakirjavihkon muoto*

Asiointijärjestelmän kautta vireille tulleessa kirjaamisasiassa voidaan päätös, sitä koskeva todistus tai muu kirjaamisviranomaisen antama asiakirja laatia sähköisessä muodossa. Kirjaamisviranomainen voi allekirjoittaa asiakirjan koneellisesti.

Asiakirja voidaan antaa tiedoksi ja muu kirjaamismenettelyssä annettava ilmoitus voidaan toimittaa sähköisenä viestinä tai ilmoittamalla, mistä asiakirja on noudettavissa.

Asiakirjavihko voidaan muodostaa sähköisenä.

#### 7 §

##### *Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä*

Kaupankäyntijärjestelmä on sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinteistön kauppa ja muu luovutus voidaan tehdä sähköisesti.

Kauppa ei voida tehdä kaupankäyntijärjestelmässä, jos kauppakirjan luonnos ei täytä 2 luvun 1 §:n vaatimuksia tai jos kauppa järjestelmän käytettävissä olevien tietojen pe-

rusteella ilmeisesti ei olisi pätevä tai ei jäisi pysyväksi.

Kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä voidaan tarjota kauppahinnan, varainsiirtoveron sekä asiointi- ja hakemusmaksujen maksamiseen liittyviä palveluja. Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan ottaa käsiteltäviksi myös vakuuksia koskevia sitoumuksia sekä välittää niitä kiinnitysjärjestelmään siten kuin jäljempänä säädetään.

## 8 §

*Oikeus laatia sähköisen kauppakirjan luonnos*

Sähköisen kauppakirjan luonnoksen voi laatia kiinteistön omistaja, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto myytävään kiinteistöön.

Jos omistusoikeutta kiinteistöön ei 11 luvun 4 §:n mukaan kirjata lainhuutona, sähköisen kauppakirjan luonnoksen voi laatia se, joka on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi tai kiinteistöä hallinnoivaksi viranomaiseksi.

## 9 §

*Kauppan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä*

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

Kauppa syntyy, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisällöisenä. Tätä ennen myyjä ja ostaja eivät ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen tai siihen tehtyihin muutoksiin.

Myytävän määrälän sijainti voidaan osoittaa kauppakirjaan otetulla piirroksella, joka laaditaan sähköisen kiinteistörekisterikartan pohjalta. Kauppakirjaan voidaan liittää myös muita sähköisiä asiakirjoja.

## 10 §

*Vakuuksia koskevat sitoumukset*

Kauppakirjaan voidaan liittää panttioikeuden haltijan kaupankäyntijärjestelmässä antama sitoumus, jonka mukaan kaupan kohdetta rasittava panttioikeus lakkaa sitoumuksessa määrättyjen edellytysten täytyessä, tai muu vakuutta koskeva sitoumus tai todistus.

Kauppakirjaan voidaan ottaa tai siihen voidaan liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu sitoutuu panttikirjan siirtämiseen niin, että uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä.

## 11 §

*Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat rajoitukset*

Kauppakirjan luonnosta ei oteta kaupankäyntijärjestelmän käsiteltäväksi, jos järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella on ilmeistä, että samaa kiinteistöä tai muuta kaupan kohdetta koskeva kauppakirjan luonnos on jo järjestelmän käsiteltävänä.

Myyjä tai ostaja voi milloin tahansa muuttaa kauppakirjan luonnosta tai peruuttaa sen, jollei toinen osapuoli ole samanaikaisesti käsittelemässä luonnosta.

Kauppakirjan luonnos katsotaan peruutetuksi, kun kuukausi on kulunut sen edellisestä käsittelemisestä.

## 12 §

*Lainhuudatusasian vireilletulo ja tietojen toimittaminen kirjaamisviranomaiselle*

Lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä. Sähköinen kauppakirja ja muut kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle.

Lainhuudatusasian vireilletulosta ilmoitetaan kaupan osapuolille. Ilmoitus toimitetaan myös muille kauppakirjassa määrätuille tahoille, jos se voidaan toimittaa sähköisenä

viestinä. Ilmoitukseen liitetään sähköisen kauppakirjan jäljennös.

Varainsiirtoveron maksamista koskevat tiedot välitetään kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavasta palvelusta kirjaamisviranomaiselle. Jos kauppahinta maksetaan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa, selvitys maksusta voidaan maksajan pyynnöstä välittää palvelusta kirjaamisviranomaiselle.

### 13 §

#### *Kaupasta tehtävät ilmoitukset*

Kun kauppa on tehty, kaupankäyntijärjestelmästä luovutetaan kauppaa koskevat tarpeelliset tiedot kiinteistörekisterin pitäjälle, kunnalle, väestökirjahallinnolle ja Verohallinnolle.

### 14 §

#### *Soveltuminen muihin luovutuksiin, esisopimukseen ja valtakirjaan*

Mitä tässä luvussa säädetään kaupankäyntijärjestelmässä tehtävästä kiinteistökaupasta ja siihen perustuvan saannon lainhuudatuksesta, koskee myös vaihtoa, lahjaa ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitettua muuta luovutusta. Sama koskee 2 luvun 7 §:ssä tarkoitettua esisopimusta kuitenkin niin, että esisopimuksesta tehdään vain saantomerkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tämän luvun säännöksiä noudatetaan myös sellaisen kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutukseen, jota koskeva oikeudensiirto on kirjattava. Luovuttajana voi toimia se, jonka nimiin käyttöoikeus on viimeksi kirjattu. Erityisen oikeuden kirjaamista koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun luovutussopimus on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä.

Sähköinen valtakirja kiinteistön kaupan tekemistä varten annetaan noudattaen soveltuvin osin, mitä kauppakirjan luonnoksen tekemisestä säädetään. Valtakirjan peruuttamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä 11 §:n 2 momentissa säädetään.

### 15 §

#### *Sähköinen kiinnitysjärjestelmä*

Kiinnitysjärjestelmä on sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinnityksen vahvistamista sekä sähköisen panttikirjan saajaa koskevat hakemukset ja kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti. Siitä, millaisia kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskevia ilmoituksia järjestelmässä voidaan lisäksi tehdä, säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Hakemusta tai ilmoitusta ei voida tehdä kiinnitysjärjestelmässä, jos haettua kirjausta järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ei ilmeisesti voitaisi tehdä.

Kiinnitysjärjestelmän yhteydessä voidaan tarjota asiointi- ja hakemusmaksujen maksamiseen liittyviä palveluja.

### 16 §

#### *Sähköinen kiinnityshakemus ja sen vireilletulo*

Hakijan on merkittävä kiinnityshakemuksen lomakkeessa edellytetyt tiedot. Kiinnityshakemus tulee vireille, kun hakija on hyväksynyt sen kiinnitysjärjestelmässä. Sähköinen kiinnityshakemus ja muut hakemuksen liittyvät asiakirjat toimitetaan kiinnitysjärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle.

Kiinnityshakemuksen vireilletulosta lähetetään tieto hakijalle. Ratkaisusta toimitetaan tieto myös sille, joka hakemuksen mukaan on kirjattava panttikirjan saajaksi, jos tieto voidaan toimittaa sähköisenä viestinä hakemuksessa tai muuten sitä varten ilmoitettuun osoitteeseen.

### 17 §

#### *Sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva hakemus sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskeva ilmoitus*

Mitä 16 §:ssä säädetään kiinnityshakemuksista ja sen käsittelystä, koskee soveltuvin osin hakemusta, joka koskee uutta sähköisen



panttikirjan saajaa tai panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen muutosta.

Hakemuksen vireilletulosta lähetetään tieto hakijalle. Uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskevasta ratkaisusta on toimitettava tieto myös uudelle panttikirjan saajalle ja lainhuudon saajalle tai käyttöoikeuden haltijalle, jos tieto voidaan toimittaa sähköisenä viestinä hakemuksessa tai muuten sitä varten ilmoitettuun osoitteeseen.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, koskee soveltuvin osin ilmoitusta uudesta kirjallisen panttikirjan haltijasta tai haltijaa koskevan merkinnän poistamisesta. Uutta haltijaa koskevasta merkinnästä on kuitenkin toimitettava tieto sille, joka on aikaisemmin merkitty kirjallisen panttikirjan haltijaksi.

#### 18 §

##### *Asiointimaksu*

Asiointijärjestelmän käytöstä perittävien maksujen perusteista säädetään valtion maksuperustelaisissa (150/1992).

#### 19 §

##### *Asiointijärjestelmiä koskevat tarkemmat säännökset*

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä.

#### 15 luku

##### **Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset**

#### 2 §

##### *Panttioikeuden perustaminen*

Kiinteistöpanttioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi tai kir-

jaamalla sähköinen panttikirja velkojan nimiin.

#### 16 luku

##### **Kiinteistökiinnitys**

#### 4 §

##### *Kiinnityksen hakeminen*

Kiinnityshakemus on tehtävä kirjallisesti, ja hakijan on se allekirjoitettava. Jos kiinnityshakemus tehdään 5 luvun 3 §:ssä tarkoitettussa kiinnitysjärjestelmässä, sen tekemiseen sovelletaan, mitä 9 a luvussa säädetään.

Hakemuksesta on käytävä ilmi kiinnityksen kohde sekä haetun kiinnityksen suuruus ilmoitettuna Suomen rahassa. Jos hakemus koskee usean kiinnityksen vahvistamista samaan kiinteistöön, hakemuksessa voidaan määrätä niiden keskinäinen etusijajärjestys.

Hakemuksesta on käytävä ilmi, haluaako hakija panttikirjan kirjallisessa vai sähköisessä muodossa. Hakemuksessa voidaan määrätä, kenelle kirjaamisviranomaisen on annettava kirjallinen panttikirja hakijan sijasta tai kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos panttikirjan saaja on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

#### 4 a §

##### *Valtuutus kiinnityksen hakemiseen*

Kiinteistön omistaja voi valtuuttaa asiamiehen hakemaan kiinnityksen. Kiinteistön omistajan on allekirjoitettava valtakirja ja siitä on käytävä ilmi asiamies, kiinnityksen kohde ja kiinnityksen suuruus.

Kiinnitysjärjestelmässä asiamies voi toimia kiinteistön omistajan puolesta 9 a luvussa säädetyllä tavalla annetun sähköisen valtakirjan nojalla, josta käyvät ilmi 1 momentissa mainitut seikat. Asiamies voi toimia kiinnitysjärjestelmässä myös sellaisen valtuutuksen nojalla, josta säädetään 9 a luvun 1 §:n 3 momentissa.

## 5 §

*Panttikirja*

Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan kirjallinen panttikirja todistukseksi kiinnityksestä.

Jos hakemuksessa on pyydetty sähköinen panttikirja, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä siitä, ettei kiinnityksen perusteella ole annettu kirjallista panttikirjaa, ja kirjataan tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.

## 8 a §

*Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus*

Sähköisen panttikirjan saaja kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnityshakemuksen perusteella. Jollei panttikirjan saajaa ole mainittu hakemuksessa, sähköinen panttikirja kirjataan hakijan nimiin.

Uusi sähköisen panttikirjan saaja kirjataan tai saajaa koskevia tietoja muutetaan panttikirjan saajaksi kirjatun hakemuksesta. Hakemuksessa sekä valtuutuksessa hakemuksen tekemiseen on yksilöitävä sähköinen panttikirja ja niistä on muuten soveltuvin osin voimassa, mitä 4 ja 4 a §:ssä säädetään.

## 9 §

*Merkintä kirjallisen panttikirjan haltijasta*

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tieto siitä, kenen hallinnassa kirjallinen panttikirja on. Kirjaamisviranomaisen voi tarvittaessa vaatia ilmoittajaa esittämään panttikirjan.

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava kirjallisen panttikirjan haltijaksi aikaisemmin merkitylle tieto uudesta haltijaa koskevasta merkinnästä, jollei ilmoituksen tekijä ole esittänyt panttikirjaa.

Kirjaamisviranomaisen on poistettava kirjallisen panttikirjan hallintaa koskeva tieto sen haltijaksi merkityn ilmoituksesta.

## 17 luku

**Panttioikeus kiinteistöön**

## 2 §

*Panttioikeuden syntyminen*

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. Luovutuksen katsotaan tapahtuneen sillä hetkellä, jona sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista koskeva hakemus on tullut vireille. Mitä kirjallisen panttikirjan luovuttamisesta säädetään, koskee sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista ja mitä panttikirjan haltijasta säädetään, koskee sitä, joka on viimeksi kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi.

Jos panttikirja on kolmannella henkilöllä, panttioikeus tai jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun panttinsaaja on esittänyt hänelle omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta. Jos kiinnityshakemuksessa on määrätty panttikirja annettavaksi nimetyille velkojalle saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden hakemuksen vireille tulosta alkavin oikeusvaikutuksin, kun kiinnitys vahvistetaan.

Jos panttikirja on luovutettu myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden, kun saaminen syntyy.

## 3 §

*Panttaussitoumus*

Panttaussitoumukseen sovelletaan, mitä kauppakaaren 10 luvun 14 §:ssä säädetään. Jos panttaussitoumus on annettu jonkun muun kuin kiinteistön omistajan velasta, panttaussitoumukseen sovelletaan, mitä takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetussa laissa (361/1999) säädetään.

## 18 luku

**Kiinnityksen muuttaminen**

## 7 §

*Menettely kiinnitystä muutettaessa*

-----

Jos kiinnityksestä on annettu sähköinen panttikirja, panttioikeuden haltijan suostumuksen voi antaa se, joka on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi. Kun kiinnityksen muutos on vahvistettu, kirjaamisviranomaisen on annettava siitä tieto sähköisen panttikirjan saajalle.

## 7 a §

*Panttikirjan muodon muuttaminen*

Kirjallinen panttikirja saadaan muuttaa sähköiseen muotoon panttikirjan haltijan hakemuksesta. Kirjaamisviranomaisen mitätöi kirjallisen panttikirjan, kun hakija on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi.

Sähköisen panttikirjan saajalla on oikeus hakemuksesta saada kiinnitystä vastaava panttikirja kirjallisena. Merkintä sähköisen panttikirjan saajasta on poistettava taikka hakijan pyynnöstä siirrettävä tiedoksi kirjallisen panttikirjan haltijasta.

## 8 §

*Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen*

Kirjallisen panttikirjan haltijalla on oikeus saada kirjaamisviranomaiselta vahingoittuneen panttikirjan tilalle uusi samansisältöinen panttikirja. Panttikirja saadaan pyynnöstä vaihtaa myös silloin, kun kiinnityksen kohteen tunnus on muuttunut.

Kirjallisen panttikirjan kuolettamiseen sovelletaan, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa (34/1901) säädetään. Se, jonka hakemuksesta kirjallinen panttikirja on kuoletettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä uuden, kuoletettua panttikirjaa vastaavan panttikirjan. Jos sähköisen panttikirjan saajasta tai hänen olinpaikastaan ei voida saada tietoa, kiinteistön omistajalla on

oikeus hakea saajaa koskevan kirjauksen poistamista noudattaen soveltuvin osin, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Kirjaamisviranomaisen merkitsee hakijan sähköisen panttikirjan saajaksi, kun tuomioistuimien ilmoittaa sille lainvoimaisesta ratkaisustaan, jolla saajaa koskeva kirjaus määrätään poistettavaksi.

Uuden kirjallisen panttikirjan antamisesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

## 9 §

*Oikeus muutettuun panttikirjaan*

Panttioikeuden haltijalla on 7 §:n 3 momentissa sekä 7 a ja 8 §:ssä tarkoitettuun panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan.

## 10 §

*Sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän muuttaminen tuomioistuimen ratkaisun johdosta*

Kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta sähköisen panttikirjan saajaksi kiinteistön omistajan tai muun, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on oikeutettu panttikirjaan sen saajaksi merkityn asemesta.

## 19 luku

**Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin**

## 3 §

*Kiinteistökiinnitystä ja panttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen*

-----

Mitä 16 luvun 4, 4 a, 5—8, 8 a ja 9 §:ssä sekä 18 luvun 1, 3—5, 7, 7 a ja 8—10 §:ssä säädetään kiinnityksestä kiinteistöön, koskee soveltuvin osin kiinnitystä käyttöoikeuteen.

-----

Tämä lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

Kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseen muotoon voidaan hakea Maanmittauslaitokselta viiden vuoden kuluessa lain voimaantulosta. Hakemus on tällöin tehtävä sähköisesti kiinnitysjärjestelmän kautta, ja kirjalliset panttikirjat on toimitettava Maanmittauslaitoksen määräämään maanmittaus-

toimistoon. Panttikirjan muodon muuttamisen yhteydessä Maanmittauslaitos muuntaa myös kiinnityksen rahamäärän euroiksi niin kuin 18 luvun 5 a §:ssä säädetään.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

## 2.

### Laki

#### avioliittolain 66 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* avioliittolain (234/1929) 66 §, sellaisena kuin se on laissa 765/1991, seuraavasti:

#### 66 §

Lahjakirjan, kirjallisen suostumuksen, avioehtosopimuksen ja luettelon, joista puhutaan 35 §:n 2 momentissa sekä 38, 42 ja 60 §:ssä, on, jotta ne olisivat päteviä, oltava päivättyjä, asianmukaisesti allekirjoitettuja ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamia. Kiinteää omaisuutta koskeva lahjakirja tai suostumus voidaan allekirjoittaa myös kaupanvahvistajan oikeaksi todistamana.

Jos kiinteän omaisuuden luovutus tehdään sähköisesti, lahjakirja tai suostumus voidaan antaa myös sähköisenä asiakirjana kaupan käyntijärjestelmässä maakaaren (540/1995) 9 a luvussa säädetyllä tavalla.

Tämän laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 20 \_\_\_\_ . Sen 2 momenttia sovelletaan kuitenkin lailla erikseen säädettävästä ajankohdasta lukien.

## 3.

**Laki****perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*lisätään* perintökaaren (40/1965) 12 luvun 6 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

12 luku

**Testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta**

tissa tarkoitettu suostumus voidaan antaa myös sähköisenä asiakirjana kaupankäyntijärjestelmässä maakaaren (540/1995) 9 a luvussa säädetyllä tavalla.

6 §

-----  
Jos kiinteän omaisuuden tai laitoksen luovutus tehdään sähköisesti, edellä 1 momen-

-----  
Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

## 4.

**Laki****ulosottoaaren muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* ulosottoaaren (705/2007) 4 luvun 31 §:n 2 momentti sekä 5 luvun 49 §:n 1 momentti ja 86 §:n 3 momentti seuraavasti:

4 luku

**Ulosmittaus**

31 §

*Haltuun ottaminen*

5 luku

**Myynti**

49 §

*Valvomaton ja ehdollinen saatava sekä keskeneräinen kirjaus*

---

Ulosottomiehen tulee ottaa haltuunsa myös velalliselle kuuluvat asiakirjat, joista käy ilmi omistusoikeus ulosmitattuun omaisuuteen tai ulosmitattu saatava, sekä kirjalliset panttikirjat ja muut vastaavat ulosmitattua omaisuutta koskevat asiakirjat.

---

---

Valvomatta jäänyt kiinnitykseen perustuva panttisaatava merkitään asianosaistietoon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään määrään. Velallisen hallussa olevaa tai hänen nimiinsä kirjattua panttikirjaa ei oteta huomioon.

---

86 §  
*Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuole-  
taminen*

ta osin kiinnitykset jäävät voimaan, ja pantti-  
kirjat luovutetaan ostajalle taikka kirjataan  
hänen tai hänen määräämänsä nimiin.

-----  
Muilta kuin 1 ja 2 momentissa tarkoitetuil-

-----  
Tämän lain voimaantulosta säädetään erik-  
seen lailla.

Helsingissä 17 päivänä syyskuuta 2010

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Oikeusministeri *Tuija Brax*

## 1.

**Laki****maakaaren muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §, 4 luvun 4 §:n 2 momentti, II osan ja 5 luvun otsikko, 15 luvun 2 §:n 1 momentti, 16 luvun 4, 5 ja 9 §, 17 luvun 2 §:n 2—4 momentti ja 3 §:n 1 momentti, 18 luvun 8 ja 9 § sekä 19 luvun 3 §:n 1 momentti ja  
*lisätään* 2 luvun 3 §:ään uusi 2 momentti, 4 luvun 4 §:ään uusi 3 momentti, 5 lukuun uusi 3 §, lakiin uusi 9 a luku, 16 lukuun uusi 4 a ja 8 a § sekä 18 luvun 7 §:ään uusi 4 momentti ja mainittuun lukuun uusi 7 a ja 10 § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

2 luku

2 luku

**Kiinteistön kauppa****Kiinteistön kauppa**

1 §

1 §

*Kauppakirjan muoto**Kauppakirjan muoto*

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.

*Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin 9 a luvussa säädetään.*

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus;
- 2) luovutettava kiinteistö;

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus;
- 2) luovutettava kiinteistö;



- 3) myyjä ja ostaja; *sekä*  
4) kauppahinta ja muu vastike.

Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty.

- 3) myyjä ja ostaja;  
4) kauppahinta ja muu vastike.

Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty.

## 3 §

*Valtuutus kiinteistön kauppaan*


---

*Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä asiamies voi toimia myyjän tai ostajan puolesta 9 a luvussa säädetyllä tavalla annetun sähköisen valtakirjan nojalla, josta käyvät ilmi 1 momentissa mainitut seikat. Asiamies voi toimia kaupankäyntijärjestelmässä myös sellaisen valtuutuksen nojalla, josta säädetään 9 a luvun 1 §:n 3 momentissa.*

## 4 luku

**Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin**

## 4 §

*Käyttöoikeuden luovutus*


---

Käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettut tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Luovutus on toisen osapuolen vaatimuksesta muutoinkin tehtävä kirjallisesti.

## 4 luku

**Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin**

## 4 §

*Käyttöoikeuden luovutus*


---

Käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi 2 luvun 1 §:n 3 momentissa tarkoitettut tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. *Luovutussopimus voidaan tehdä myös sähköisesti 2 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.*

*Muukin kuin 2 momentissa tarkoitettu käyttöoikeuden luovutus on toisen osapuolen vaatimuksesta tehtävä kirjallisesti.*

II OSA

**Kirjaamisasiat ja niiden käsittely**

5 luku

**Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset**

II OSA

**Kirjaamisasiat ja sähköiset asiointijärjestelmät**

5 luku

**Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset**

3 §

*Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttötarkoitus*

*Tässä laissa tarkoitettuja sähköisiä asiointijärjestelmiä ovat sähköinen kaupankäyntijärjestelmä ja sähköinen kiinnitysjärjestelmä.*

*Kaupankäyntijärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kauppojen ja muiden luovutusten sekä niihin liittyvien asiakirjojen tekeminen sähköisenä ja edistää sähköistä asiointia kirjaamisasioissa. Kiinnitysjärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa kiinnitystä ja panttikirjaa koskevien hakemusten sekä niihin liittyvien asiakirjojen tekeminen sähköisenä ja edistää muutenkin sähköistä asiointia kirjaamisasioissa.*

*Asiointijärjestelmät ovat valtakunnallisia ja niitä ylläpidetään automaattisen tietojenkäsittelyn avulla. Maanmittauslaitos huolehtii asiointijärjestelmien ylläpidosta ja kehittämisestä.*

9 a luku

**Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen**

1 §

*Asiointijärjestelmän käyttö ja sähköinen tunnistaminen asiointijärjestelmässä*

*Sähköisten asiakirjojen laatiminen ja hyväksyminen asiointijärjestelmässä sekä asiointijärjestelmän muu käyttö edellyttävät, että käyttäjä tunnistetaan luotettavasti vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetussa laissa (617/2009)*

tarkoitetulla vahvan sähköisen tunnistuspalvelun tarjoajan tarjoamalla tunnistamismenetelmällä tai laatuvarmenteella taikka muulla sellaisella tunnistautumistekniikalla, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen.

Maanmittauslaitos hyväksyy maa- ja metsätalousministeriötä sekä Viestintävirastoa kuultuaan ne tekniset menetelmät ja palvelut, joita asiointijärjestelmässä käytetään sähköiseen tunnistamiseen. Maanmittauslaitoksen on huolehdittava siitä, että hyväksytyjen menetelmien käyttöä koskevat tiedot ovat maksutta saatavissa yleisen tietoverkon kautta.

Asiointijärjestelmän ylläpitäjälle toimitettavalla valtakirjalla voidaan antaa toiselle yleinen valtuutus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta tai oikeus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta asiakirjoja hyväksymättä.

## 2 §

### Tietojen käsittely asiointijärjestelmässä

Maanmittauslaitoksen on huolehdittava siitä, että asiointijärjestelmä turvaa siihen tallennetun sähköisen asiakirjan sisällön eheyden ja että sähköisen asiakirjan hyväksymisen täsmäytetään järjestelmään tallennettuun asiakirjaan.

Sähköiseen asiointijärjestelmään talletettujen henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan henkilötietolakia (523/1999), jollei tässä laissa säädetä toisin. Henkilötietolaisissa tarkoitettuna rekisterinpitäjänä on Maanmittauslaitos.

## 3 §

### Valtion vastuu asiointijärjestelmän toiminnasta

Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut asiointijärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta. Valtio ei kuitenkaan tämän lain nojalla vastaa vahingosta, joka on aiheutunut siitä, että oikeustointa tai hakemusta ei ole voitu tehdä asiointijärjestelmässä tai että asiointijärjestelmään muusta rekisteristä siirretty tieto on

*virheellinen tai puutteellinen.*

*Valtio on lisäksi velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut asiointijärjestelmässä laadittuun sähköiseen asiakirjaan tai sen johdosta tehtyyn kirjaukseen luottaneelle siitä, että asiointijärjestelmää on oikeudettomasti käyttänyt joku muu kuin sen käyttäjäksi tunnistettu.*

*Vahingon korvaamisessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 13 luvun 6—8 §:ssä säädetään.*

#### 4 §

##### *Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä*

*Asiointijärjestelmässä asiakirja laaditaan Maanmittauslaitoksen vahvistamalle sähköiselle lomakkeelle.*

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

*Asiointijärjestelmän käyttäjällä on oikeus tarkastaa kaupan tai kiinnityksen kohdetta koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä.*

5 §

*Asiointijärjestelmän tietojen luovuttaminen  
ja poistaminen*

*Asiointijärjestelmän tiedot eivät ole julkisia. Tietoja luovutetaan vain asiaan osallisen suostumuksella, jollei toisin säädetä.*

*Asiointijärjestelmään tallennetut tiedot sähköisestä asiakirjasta poistetaan järjestelmästä, kun siihen perustuva kirjaamisasia on ratkaistu taikka kun asiakirjan luonnosta ei peruuttamisen tai muun syyn vuoksi voida enää käsitellä.*

*Asiointijärjestelmän käyttäjän sekä muiden asiaan osallisten tunnistetiedot ja yhteystiedot sekä asian tunnistetiedot säilytetään kirjaamisasioiden käsittelyä sekä tietojenkäsittelyn todentamista varten.*

6 §

*Kirjaamisviranomaisen päätösten ja niiden tiedoksiantamisen sekä asiakirjavihkon muoto*

*Asiointijärjestelmän kautta vireille tullessa kirjaamisasiassa voidaan päätös, sitä koskeva todistus tai muu kirjaamisviranomaisen antama asiakirja laatia sähköisessä muodossa. Kirjaamisviranomainen voi allekirjoittaa asiakirjan koneellisesti.*

*Asiakirja voidaan antaa tiedoksi ja muu kirjaamismenettelyssä annettava ilmoitus voidaan toimittaa sähköisenä viestinä tai ilmoittamalla, mistä asiakirja on noudettavissa.*

*Asiakirjavihko voidaan muodostaa sähköisenä.*

7 §

*Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä*

*Kaupankäyntijärjestelmä on sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinteistön kauppa ja muu luovutus voidaan tehdä sähköisesti.*

*Kauppaa ei voida tehdä kaupankäyntijärjestelmässä, jos kauppakirjan luonnos ei täytä 2 luvun 1 §:n vaatimuksia tai jos kauppa*

*järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ilmeisesti ei olisi pätevä tai ei jäisi pysyväksi.*

*Kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä voidaan tarjota kauppahinnan, varainsiirtoveron sekä asiointi- ja hakemusmaksujen maksamiseen liittyviä palveluja. Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan ottaa käsiteltäviksi myös vakuuksia koskevia sitoumuksia sekä välittää niitä kiinnitysjärjestelmään siten kuin jäljempänä säädetään.*

#### 8 §

*Oikeus laatia sähköisen kauppakirjan luonnos*

*Sähköisen kauppakirjan luonnoksen voi laatia kiinteistön omistaja, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto myytävään kiinteistöön.*

*Jos omistusoikeutta kiinteistöön ei 11 luvun 4 §:n mukaan kirjata lainhuutona, sähköisen kauppakirjan luonnoksen voi laatia se, joka on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi tai kiinteistöä hallinnoivaksi viranomaiseksi.*

#### 9 §

*Kaupan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä*

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

*Kauppa syntyy, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisällöisenä. Tätä ennen myyjä ja ostaja eivät ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen tai siihen tehtyihin muutoksiin.*

*Myytävän määräalan sijainti voidaan osoittaa kauppakirjaan otetulla piirroksella, joka laaditaan sähköisen kiinteistörekisterikartan pohjalle. Kauppakirjaan voidaan liittää myös muita sähköisiä asiakirjoja.*

10 §

*Vakuuksia koskevat sitoumukset*

*Kauppakirjaan voidaan liittää panttioikeuden haltijan kaupankäyntijärjestelmässä annettava sitoumus, jonka mukaan kaupan kohdetta rasittava panttioikeus lakkaa sitoumuksessa määrättyjen edellytysten täytyessä, tai muu vakuutta koskeva sitoumus tai todistus.*

*Kauppakirjaan voidaan ottaa tai siihen voidaan liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu sitoutuu panttikirjan siirtämiseen niin, että uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä.*

11 §

*Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat rajoitukset*

*Kauppakirjan luonnosta ei oteta kaupankäyntijärjestelmän käsiteltäväksi, jos järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella on ilmeistä, että samaa kiinteistöä tai muuta kaupan kohdetta koskeva kauppakirjan luonnos on jo järjestelmän käsiteltävänä.*

*Myyjä tai ostaja voi milloin tahansa muuttaa kauppakirjan luonnosta tai peruuttaa sen, jollei toinen osapuoli ole samanaikaisesti käsittelemässä luonnosta.*

*Kauppakirjan luonnos katsotaan peruutetuksi, kun kuukausi on kulunut sen edellisestä käsittelemisestä.*

12 §

*Lainhuudatusasian vireilletulo ja tietojen toimittaminen kirjaamisviranomaiselle*

*Lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä. Sähköinen kauppakirja ja muut kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle.*

*Lainhuudatusasian vireilletulosta ilmoitetaan kaupan osapuolille. Ilmoitus toimitetaan myös muille kauppakirjassa määrätyleille ta hoille, jos se voidaan toimittaa sähköisenä viestinä. Ilmoitukseen liitetään sähköisen kauppakirjan jäljennös.*

*Varainsiirtoveron maksamista koskevat tiedot välitetään kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavasta palvelusta kirjaamisviranomaiselle. Jos kauppahinta maksetaan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa, selvitys maksusta voidaan maksajan pyynnöstä välittää palvelusta kirjaamisviranomaiselle.*

### 13 §

#### *Kaupasta tehtävät ilmoitukset*

*Kun kauppa on tehty, kaupankäyntijärjestelmästä luovutetaan kauppaa koskevat tarpeelliset tiedot kiinteistörekisterin pitäjälle, kunnalle, väestökirjahallinnolle ja Verohallinnolle.*

### 14 §

#### *Soveltuminen muihin luovutuksiin, esisopimukseen ja valtakirjaan*

*Mitä tässä luvussa säädetään kaupankäyntijärjestelmässä tehtävästä kiinteistönkaupasta ja siihen perustuvan saannon lainhuudatukselta, koskee myös vaihtoa, lahjaa ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitettua muuta luovutusta. Sama koskee 2 luvun 7 §:ssä tarkoitettua esisopimusta kuitenkin niin, että esisopimuksesta tehdään vain saantomerkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.*

*Tämän luvun säännöksiä noudatetaan myös sellaisen kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutukseen, jota koskeva oikeudensiirto on kirjattava. Luovuttajana voi toimia se, jonka nimiin käyttöoikeus on viimeksi kirjattu. Erityisen oikeuden kirjaamista koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun luovutus sopimus on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä.*

*Sähköinen valtakirja kiinteistön kaupan tekemistä varten annetaan noudattaen soveltu-*



vin osin, mitä kauppakirjan luonnoksen tekemisestä säädetään. Valtakirjan peruuttamisesta on soveltuvien osin voimassa, mitä 11 §:n 2 momentissa säädetään.

15 §

*Sähköinen kiinnitysjärjestelmä*

*Kiinnitysjärjestelmä on sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinnityksen vahvistamista sekä sähköisen panttikirjan saajaa koskevat hakemukset ja kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti. Siitä, millaisia kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskevia ilmoituksia järjestelmässä voidaan lisäksi tehdä, säädetään valtioneuvoston asetuksella.*

*Hakemusta tai ilmoitusta ei voida tehdä kiinnitysjärjestelmässä, jos haettua kirjausta järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ei ilmeisesti voitaisi tehdä.*

*Kiinnitysjärjestelmän yhteydessä voidaan tarjota asiointi- ja hakemusmaksujen maksamiseen liittyviä palveluja.*

16 §

*Sähköinen kiinnityshakemus ja sen vireilletulo*

*Hakijan on merkittävä kiinnityshakemukseen lomakkeessa edellytetyt tiedot. Kiinnityshakemus tulee vireille, kun hakija on hyväksynyt sen kiinnitysjärjestelmässä. Sähköinen kiinnityshakemus ja muut hakemukseen liittyvät asiakirjat toimitetaan kiinnitysjärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle.*

*Kiinnityshakemuksen vireilletulosta lähetetään tieto hakijalle. Ratkaisusta toimitetaan tieto myös sille, joka hakemuksen mukaan on kirjattava panttikirjan saajaksi, jos tieto voidaan toimittaa sähköisenä viestinä hakemuksessa tai muuten sitä varten ilmoitettuun osoitteeseen.*

17 §

*Sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva hakemus sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskeva ilmoitus*

*Mitä 16 §:ssä säädetään kiinnityshakemuksesta ja sen käsittelystä, koskee soveltuvien osin hakemusta, joka koskee uutta sähköisen panttikirjan saajaa tai panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen muutosta.*

*Hakemuksen vireilletulosta lähetetään tieto hakijalle. Uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskevasta ratkaisusta on toimitettava tieto myös uudelle panttikirjan saajalle ja lainhuudon saajalle tai käyttöoikeuden haltijalle, jos tieto voidaan toimittaa sähköisenä viestinä hakemuksessa tai muuten sitä varten ilmoitettuun osoitteeseen.*

*Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, koskee soveltuvien osin ilmoitusta uudesta kirjallisen panttikirjan haltijasta tai haltijaa koskevan merkinnän poistamisesta. Uutta haltijaa koskevasta merkinnästä on kuitenkin toimitettava tieto sille, joka on aikaisemmin merkitty kirjallisen panttikirjan haltijaksi.*

18 §

*Asiointimaksu*

*Asiointijärjestelmän käytöstä perittävien maksujen perusteista säädetään valtion maksuperustelaisissa (150/1992).*

19 §

*Asiointijärjestelmiä koskevat tarkemmat säännökset*

*Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä.*

15 luku

**Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset**

2 §

*Panttioikeuden perustaminen*

Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.

15 luku

**Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset**

2 §

*Panttioikeuden perustaminen*

Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi tai kirjaamalla sähköinen panttikirja velkojan nimiin.

16 luku

**Kiinteistökiinnitys**

4 §

*Kiinnityksen hakeminen*

Kiinnityshakemus on tehtävä kirjallisesti. Hakijan allekirjoittamasta hakemuksesta on käytävä ilmi kiinnityksen kohde sekä haetun kiinnityksen suuruus ilmoitettuna Suomen rahassa. Jos hakemus koskee usean kiinnityksen vahvistamista samaan kiinteistöön, hakemuksessa voidaan määrätä niiden keskinäinen etusijajärjestys.

Hakemuksessa voidaan määrätä, kenelle kirjaamisviranomaisen on annettava panttikirja hakijan sijasta. Jos panttikirjan saaja on hakemuksessa ilmoitettu, hakemusta ei saada muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

Kiinteistön omistaja voi valtuuttaa asiamiehen hakemaan kiinnityksen. Kiinteistön omistajan on allekirjoitettava valtakirja ja siitä on käytävä ilmi asiamiehen nimi, kiinnityksen kohde ja kiinnityksen suuruus.

16 luku

**Kiinteistökiinnitys**

4 §

*Kiinnityksen hakeminen*

Kiinnityshakemus on tehtävä kirjallisesti, ja hakijan on se allekirjoitettava. Jos kiinnityshakemus tehdään 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa kiinnitysjärjestelmässä, sen tekemiseen sovelletaan, mitä 9 a luvussa säädetään.

Hakemuksesta on käytävä ilmi kiinnityksen kohde sekä haetun kiinnityksen suuruus ilmoitettuna Suomen rahassa. Jos hakemus koskee usean kiinnityksen vahvistamista samaan kiinteistöön, hakemuksessa voidaan määrätä niiden keskinäinen etusijajärjestys.

Hakemuksesta on käytävä ilmi, haluaako hakija panttikirjan kirjallisessa vai sähköisessä muodossa. Hakemuksessa voidaan määrätä, kenelle kirjaamisviranomaisen on annettava kirjallinen panttikirja hakijan sijasta tai kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos panttikirjan saaja on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

4 a §

*Valtuutus kiinnityksen hakemiseen*

*Kiinteistön omistaja voi valtuuttaa asiamiehen hakemaan kiinnityksen. Kiinteistön omistajan on allekirjoitettava valtakirja ja siitä on käytävä ilmi asiamies, kiinnityksen kohde ja kiinnityksen suuruus.*

*Kiinnitysjärjestelmässä asiamies voi toimia kiinteistön omistajan puolesta 9 a luvussa säädetyllä tavalla annetun sähköisen valtakirjan nojalla, josta käyvät ilmi 1 momentissa mainitut seikat. Asiamies voi toimia kiinnitysjärjestelmässä myös sellaisen valtuutuksen nojalla, josta säädetään 9 a luvun 1 §:n 3 momentissa.*

5 §

*Panttikirja*

Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan panttikirja todistukseksi kiinnityksestä.

5 §

*Panttikirja*

Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan kirjallinen panttikirja todistukseksi kiinnityksestä.

*Jos hakemuksessa on pyydetty sähköinen panttikirja, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä siitä, ettei kiinnityksen perusteella ole annettu kirjallista panttikirjaa, ja kirjataan tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.*

8 a §

*Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus*

*Sähköisen panttikirjan saaja kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnityshakemuksen perusteella. Jollei panttikirjan saajaa ole mainittu hakemuksessa, sähköinen panttikirja kirjataan hakijan nimiin.*

*Uusi sähköisen panttikirjan saaja kirjataan tai saajaa koskevia tietoja muutetaan panttikirjan saajaksi kirjatus hakemuksesta. Hakemuksessa sekä valtuutuksessa hakemuksen tekemiseen on yksilöitävä sähköinen panttikirja ja niistä on muuten soveltuvin osin voimassa, mitä 4 ja 4 a §:ssä säädetään.*

## 9 §

*Merkintä panttikirjan haltijasta*

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta tieto siitä, kenen hallinnassa panttikirja on. Kirjaamisviranomaisen voi tarvittaessa vaatia ilmoittajaa esittämään panttikirjan.

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava aikaisemmin panttikirjan haltijaksi merkitylle tieto uudesta haltijaa koskevasta merkinnästä, jollei ilmoituksen tekijä ole esittänyt panttikirjaa.

Kirjaamisviranomaisen on poistettava panttikirjan hallintaa koskeva tieto sen haltijaksi merkityn ilmoituksesta.

## 9 §

*Merkintä kirjallisen panttikirjan haltijasta*

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tieto siitä, kenen hallinnassa kirjallinen panttikirja on. Kirjaamisviranomaisen voi tarvittaessa vaatia ilmoittajaa esittämään panttikirjan.

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava kirjallisen panttikirjan haltijaksi aikaisemmin merkitylle tieto uudesta haltijaa koskevasta merkinnästä, jollei ilmoituksen tekijä ole esittänyt panttikirjaa.

Kirjaamisviranomaisen on poistettava kirjallisen panttikirjan hallintaa koskeva tieto sen haltijaksi merkityn ilmoituksesta.

## 17 luku

**Panttioikeus kiinteistöön**

## 2 §

*Panttioikeuden syntyminen*

Jos panttikirja on luovutettu myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden kiinteistöön, kun saaminen syntyy.

Jos panttikirja on kolmannella henkilöllä, panttioikeus tai jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun panttinsaaja on hänelle esittänyt omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta. Jos panttikirja on kiinnityshakemuksessa määrätty annettavaksi nimetylle velkojalle saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden, kun kiinnitys vahvistetaan.

## 17 luku

**Panttioikeus kiinteistöön**

## 2 §

*Panttioikeuden syntyminen*

*Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. Luovutuksen katsotaan tapahtuneen sillä hetkellä, jona sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista koskeva hakemus on tullut vireille. Mitä kirjallisen panttikirjan luovuttamisesta säädetään, koskee sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista ja mitä panttikirjan haltijasta säädetään, koskee sitä, joka on viimeksi kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi.*

Jos panttikirja on kolmannella henkilöllä, panttioikeus tai jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun panttinsaaja on esittänyt hänelle omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta. Jos kiinnityshakemuksessa on määrätty panttikirja annettavaksi nimetylle velkojalle saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden hakemuksen vireille tulosta alkavin oikeusvaikutuksin, kun kiinnitys vahvistetaan.

*Jos panttikirja on luovutettu myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden, kun saaminen syntyy.*

3 §

*Panttaussitoumus*

Panttaussitoumuksesta on voimassa, mitä kauppakaaren 10 luvun 14 ja 15 §:ssä säädetään.

3 §

*Panttaussitoumus*

*Panttaussitoumukseen sovelletaan, mitä kauppakaaren 10 luvun 14 §:ssä säädetään. Jos panttaussitoumus on annettu jonkun muun kuin kiinteistön omistajan velasta, panttaussitoumukseen sovelletaan, mitä takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetussa laissa (361/1999) säädetään.*

18 luku

**Kiinnityksen muuttaminen**

18 luku

**Kiinnityksen muuttaminen**

7 §

*Menettely kiinnitystä muutettaessa*

*Jos kiinnityksestä on annettu sähköinen panttikirja, panttioikeuden haltijan suostumuksen voi antaa se, joka on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi. Kun kiinnityksen muutos on vahvistettu, kirjaamisviranomaisen on annettava siitä tieto sähköisen panttikirjan saajalle.*

7 a §

*Panttikirjan muodon muuttaminen*

*Kirjallinen panttikirja saadaan muuttaa sähköiseen muotoon panttikirjan haltijan hakemuksesta. Kirjaamisviranomaisen mitätöi kirjallisen panttikirjan, kun hakija on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi.*

*Sähköisen panttikirjan saajalla on oikeus hakemuksesta saada kiinnitystä vastaava panttikirja kirjallisena. Merkintä sähköisen panttikirjan saajasta on poistettava taikka*

*hakijan pyynnöstä siirrettävä tiedoksi kirjallisen panttikirjan haltijasta.*

## 8 §

*Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen*

Panttikirjan haltijalla on oikeus saada kirjaamisviranomaiselta vahingoittuneen panttikirjan tilalle uusi samansisältöinen panttikirja. Panttikirja saadaan pyynnöstä vaihtaa myös silloin, kun kiinnityksen kohteen tunnus on muuttunut.

Panttikirjan kuolettamisesta on voimassa, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Se, jonka hakemuksesta panttikirja on kuoletettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä uuden, kuoletettua panttikirjaa vastaavan panttikirjan.

Uuden panttikirjan antamisesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

## 9 §

*Oikeus muutettuun panttikirjaan*

Panttioikeuden haltijalla on 7 §:n 3 momentissa ja 8 §:ssä tarkoitettuun panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan.

## 8 §

*Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen*

*Kirjallisen panttikirjan haltijalla on oikeus saada kirjaamisviranomaiselta vahingoittuneen panttikirjan tilalle uusi samansisältöinen panttikirja. Panttikirja saadaan pyynnöstä vaihtaa myös silloin, kun kiinnityksen kohteen tunnus on muuttunut.*

*Kirjallisen panttikirjan kuolettamiseen sovelletaan, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa (34/1901) säädetään. Se, jonka hakemuksesta kirjallinen panttikirja on kuoletettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä uuden, kuoletettua panttikirjaa vastaavan panttikirjan. Jos sähköisen panttikirjan saajasta tai hänen olinpaikastaan ei voida saada tietoa, kiinteistön omistajalla on oikeus hakea saajaa koskevan kirjauksen poistamista noudattaen soveltuvin osin, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Kirjaamisviranomaisen merkitsee hakijan sähköisen panttikirjan saajaksi, kun tuomioistuimien ilmoittaa sille lainvoimaisesta ratkaisustaan, jolla saajaa koskeva kirjaus määrätään poistettavaksi.*

Uuden kirjallisen panttikirjan antamisesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

## 9 §

*Oikeus muutettuun panttikirjaan*

Panttioikeuden haltijalla on 7 §:n 3 momentissa sekä 7 a ja 8 §:ssä tarkoitettuun panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan.

10 §

*Sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän muuttaminen tuomioistuimen ratkaisun johdosta*

*Kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta sähköisen panttikirjan saajaksi kiinteistön omistajan tai muun, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on oikeutettu panttikirjaan sen saajaksi merkityn asemesta.*

19 luku

**Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin**

3 §

*Kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen*

Mitä 16 luvun 4—9 §:ssä ja 18 luvun 1, 3—5 ja 7—9 §:ssä säädetään kiinnityksestä kiinteistöön, koskee soveltuvin osin kiinnitystä käyttöoikeuteen.

19 luku

**Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin**

3 §

*Kiinteistökiinnitystä ja panttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen*

Mitä 16 luvun 4, 4 a, 5—8, 8 a ja 9 §:ssä sekä 18 luvun 1, 3—5, 7, 7 a ja 8—10 §:ssä säädetään kiinnityksestä kiinteistöön, koskee soveltuvin osin kiinnitystä käyttöoikeuteen.

*Tämä lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

*Kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseen muotoon voidaan hakea Maanmittauslaitokselta viiden vuoden kuluessa lain voimaantulosta. Hakemus on tällöin tehtävä sähköisesti kiinnitysjärjestelmän kautta, ja kirjalliset panttikirjat on toimitettava Maanmittauslaitoksen määräämään maanmittaus-toimistoon. Panttikirjan muuttamisen yhteydessä Maanmittauslaitos muuntaa myös kiinnityksen rahamäärän euroiksi niin kuin 18 luvun 5 a §:ssä säädetään.*

*Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.*



## 2.

**Laki****avioliittolain 66 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan avioliittolain (234/1929) 66 §, sellaisena kuin se on laissa 765/1991, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

## 66 §

Lahjakirjan, kirjallisen suostumuksen, avioehtosopimuksen ja luettelon, joista puhutaan 35§:n 2 momentissa sekä 38, 42 ja 60§:ssä, tulee, jotta ne olisivat päteviä, olla päivättyjä, asianmukaisesti allekirjoitettuja ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamia.

## 66 §

Lahjakirjan, kirjallisen suostumuksen, avioehtosopimuksen ja luettelon, joista puhutaan 35 §:n 2 momentissa sekä 38, 42 ja 60 §:ssä, *on*, jotta ne olisivat päteviä, *oltava* päivättyjä, asianmukaisesti allekirjoitettuja ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamia. *Kiinteää omaisuutta koskeva lahjakirja tai suostumus voidaan allekirjoittaa myös kaupanvahvistajan oikeaksi todistamana.*

*Jos kiinteän omaisuuden luovutus tehdään sähköisesti, lahjakirja tai suostumus voidaan antaa myös sähköisenä asiakirjana kaupankäyntijärjestelmässä maakaaren (540/1995) 9 a luvussa säädetyllä tavalla.*

*Tämän laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Sen 2 momenttia sovelletaan kuitenkin lailla erikseen säädettävästä ajankohdasta lukien.*

## 3.

**Laki****perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
lisätään perintökaaren (40/1965) 12 luvun 6 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

## 12 luku

**Testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta**

## 6 §

-----  
*Jos kiinteän omaisuuden tai laitoksen luovutus tehdään sähköisesti, edellä 1 momentissa tarkoitettu suostumus voidaan antaa myös sähköisenä asiakirjana kaupankäyntijärjestelmässä maakaaren (540/1995) 9 a luvussa säädetyllä tavalla.*

-----  
*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*  
-----

## 4.

**Laki****ulosottokaaren muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* ulosottokaaren (705/2007) 4 luvun 31 §:n 2 momentti sekä 5 luvun 49 §:n 1 momentti ja 86 §:n 3 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

4 luku

4 luku

**Ulosmittaus****Ulosmittaus**

31 §

31 §

*Haltuun ottaminen**Haltuun ottaminen*

Ulosottomiehen tulee ottaa haltuunsa myös velalliselle kuuluvat asiakirjat, joista käy ilmi omistusoikeus ulosmitattuun omaisuuteen tai ulosmitattu saatava, sekä panttikirjat ja muut vastaavat ulosmitattua omaisuutta koskevat asiakirjat.

Ulosottomiehen tulee ottaa haltuunsa myös velalliselle kuuluvat asiakirjat, joista käy ilmi omistusoikeus ulosmitattuun omaisuuteen tai ulosmitattu saatava, sekä *kirjalliset* panttikirjat ja muut vastaavat ulosmitattua omaisuutta koskevat asiakirjat.

5 luku

5 luku

**Myynti****Myynti**

49 §

49 §

*Valvomaton ja ehdollinen saatava sekä keskeneräinen kirjaus**Valvomaton ja ehdollinen saatava sekä keskeneräinen kirjaus*

Valvomatta jäänyt kiinnitykseen perustuva panttisaatava merkitään asianosaisluetteloon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään määrään. Velallisen hallussa olevaa panttikirjaa ei oteta huomioon.

Valvomatta jäänyt kiinnitykseen perustuva panttisaatava merkitään asianosaisluetteloon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään määrään. Velallisen hallussa olevaa *tai hänen nimiinsä kirjattua* panttikirjaa ei oteta huomioon.

## 86 §

*Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen*

---

Muilta kuin 1 ja 2 momentissa tarkoitetuilta osin kiinnitykset jäävät voimaan, ja panttikirjat luovutetaan ostajalle.

## 86 §

*Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen*

---

Muilta kuin 1 ja 2 momentissa tarkoitetuilta osin kiinnitykset jäävät voimaan, ja panttikirjat luovutetaan ostajalle *taikka kirjataan hänen tai hänen määräämänsä nimiin.*

*Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.*

---