

**Hallituksen esitys Eduskunnalle eräiksi kiinteistöjen omistajatietojen ajantasaisuutta parantaviksi säännöksiksi**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutoksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun lakiin, väestötietolakiin sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin. Ehdotetuilla säännöksillä parannetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ajantasaisuutta. Kaupanvahvistajan ilmoituksiin perustuvat saantotiedot saadaan julkiseksi nykyistä huomattavasti nopeammin, kun käyttöön otetaan sähköiset lomakkeet ja kun tiedonkulkua viranomaisten välillä yksinkertaistetaan. Kuolinpesien tavoitettavuut-

ta lisätään niin, että väestötietojärjestelmään otetaan verohallinnon tietoja kuolinpesän yhteyshenkilöstä. Tätä kautta tiedot voidaan siirtää edelleen muun muassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan noin puolen vuoden kuluttua sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Kaupanvahvistajien ilmoituksia koskevat säännökset ehdotetaan kuitenkin saatettaviksi myöhemmin voimaan valtioneuvoston asetuksella.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ</b> .....	<b>1</b>
<b>SISÄLLYSLUETTELO</b> .....	<b>2</b>
<b>YLEISPERUSTELUT</b> .....	<b>3</b>
1. Nykytila ja ehdotetut muutokset.....	3
1.1. Kuolinpesän yhteystiedot.....	3
1.2. Kaupanvahvistajien ilmoitukset.....	4
1.3. Sähköiset hakemukset.....	5
2. Esityksen taloudelliset ja organisatoriset vaikutukset.....	6
Kuolinpesän yhteystiedot.....	6
Kaupanvahvistajan ilmoitusliikenteen sähköistäminen.....	6
3. Asian valmistelu.....	7
<b>YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT</b> .....	<b>8</b>
1. Lakiehdotusten perustelut.....	8
1.1. Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.....	8
1.2. Väestötietolaki.....	9
1.3. Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta.....	10
2. Tarkemmat säännökset ja määräykset.....	11
3. Voimaantulo.....	11
<b>LAKIEHDOTUKSET</b> .....	<b>12</b>
lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta.....	12
väestötietolain muuttamisesta.....	13
verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta.....	13
<b>LIITTEET</b> .....	<b>15</b>
<b>RINNAKKAISTEKSTIT</b> .....	<b>15</b>
lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta.....	15
verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta.....	17
<b>ASETUSLUONNOKSET</b> .....	<b>18</b>
lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen muuttamisesta.....	18
kaupanvahvistaja-asetuksen muuttamisesta.....	19

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

#### 1.1. Kuolinpesän yhteystiedot

Kiinteistötietojärjestelmän puutteena on pidetty sitä, etteivät omistajatiedot ole kaikilta osiltaan riittävän ajantasaisia. Vaikka lainhuudatusajat ovat uuden maakaaren (540/1995) myötä olennaisesti lyhentyneet, viiveitä on ennen muuta perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen kirjaamisessa. Erityisen ongelman muodostavat jakamattomat kuolinpesät. Käytännössä on tavallista, että kiinteistöt ovat pitkään, usein vuosikymmenten ajan jakamattomien kuolinpesien hallinnassa.

Kiinteistön omistajan tavoittaminen on välttämätöntä muun muassa maanmittaus-toimitusten ja rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, joissa vaaditaan asianosaisten ja naapureiden kuulemista. Omistajatiedot ovat tarpeen myös kaavoitusta varten. Nykyään ei ole käytössä keinoa, jolla tiedot kuolinpesien edustajista voitaisiin saada yksinkertaisella ja luotettavalla tavalla.

Harkittaessa keinoja, joilla lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä voidaan parantaa, on otettava huomioon tehokkuuteen liittyvät näkökohdat sekä kiinteistön omistajille ja pesille johtuva vaiva ja kustannukset. Esimerkiksi lainhuudatusajan lyhentäminen ei olisi kovin vaikuttava toimi, koska perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin ei liity vainsiirtovero, jonka korottamisen uhka muutoin ohjaa lainhuudatusajan noudattamiseen. Jakamattomissa kuolinpesissä ei ole edes tapahtunut sellaista omistajanvaihdosta, johon lainhuudatusvelvollisuus voitaisiin kytkeä. Velvoite hakea selvennyslainhuutoa vain pesän osakkaiden julkistamista varten olisi kohtuuton ja seuraamusten puuttumisen vuoksi myös tehoton vaatimus.

Tarkoituksenmukaista onkin, että omistajatietojen saatavuutta parannetaan hyödyntämällä jo olemassa olevia viranomaistoimia ja rekistereitä. Sellaista rekisteriä ei kuitenkaan ole, josta suoraan kävisivät ilmi kuolinpesien osakkaat tai edustajat. Rekisteriä ei muodos-

teta edes niiden kuolinpesien tiedoista, joiden osakasluettelon maistraatti on vahvistanut. Käytännössä ainoa tietolähde on verohallinnon verovelvollisia koskevat rekisterit.

Verohallinnon tiedot perustuvat ensisijassa vainajan jälkeen tehtyyn perunkirjoitukseen. Perukirjaan on merkittävät tiedot yhteys-henkilöstä, joka ottaa vastaan muun muassa veroviranomaisen selvityspyynnöt ja ilmoitukset. Myöhemmin veroviranomainen voi saada ajantasaisen yhteystiedon esimerkiksi kiinteistöverotuksen yhteydessä.

Verohallinnon tiedot perustuvat siten verovelvollisen itsensä antamiin ilmoituksiin. Usein yhteyshenkilöksi ilmoitetaan joku pesän osakkaista, mutta yhteyshenkilönä voi toimia myös pesän ulkopuolinen henkilö, joka ei oikeudellisesti voi lainkaan edustaa pesää. Verohallinnon tiedot kuolinpesien yhteyshenkilöistä eivät ole täysin kattavia. Nykyään yhteystieto on merkittynä kolmeen neljäsosaan kuolinpesistä. Lisäksi verohallinnon rekistereistä poistetaan melko pian tiedot sellaisista pesistä, jotka eivät ole verovelvollisia eli joissa ei harjoiteta elinkeino-toimintaa tai joihin ei kuulu kiinteää omaisuutta. Kuolinpesää koskevia tietoja ei myöskään ole rekisteröitynä silloin, kun pesään kuuluva kiinteistö on lesken hallinnassa. Näin on siksi, että kiinteistöverotuksessa verovelvollinen on tällöin leski eikä kuolinpesä, joka edelleen on kiinteistön yksityisoikeudellinen omistaja.

Verohallinnon rekisterit on laadittu verotuksen tietotarpeita varten. Kuolinpesiä koskevia yhteystietoja ei voi luotettavuudeltaan verrata lainhuutotietoihin eikä edes saantotietoihin, jotka perustuvat kaupanvahvistajien ilmoituksiin. Tästä huolimatta verohallinnon tiedot parantaisivat merkittävästi nykytilaa. Viranomaisille on nimittäin ensiarvoista saada yhteys johonkin kuolinpesän asioita hoitamaan henkilöön. Hänen kauttaan voidaan saada tarvittavat tiedot pesän osakkaista ja siitä, kuka voi käyttää puhevaltaa pesän puolesta.

Perusrekisterijärjestelmään kuuluvat kiinteistöjä koskevien rekistereiden ohella väes-

töstä ja yhteisöistä pidettävät rekisterit. Kukin hallinnonala pitää rekisteriä omaan alaansa läheisimmin liittyvistä tiedoista ja luovuttaa rekisteritietoja muiden viranomaisten käyttöön. Väestötietojärjestelmään on tallennettu vainajaa koskevat tiedot, ja järjestelmään yleensäkin tallennetaan henkilöiden osoitetietoja. Tiedot kuolinpesän yhteishenkilöstä ja hänen osoitteestaan voidaan asiallisesti rinnastaa osoitetietoihin. Verohallinnon rekistereitä voidaan lain mukaan nykyäänkin käyttää väestötietojärjestelmän tietojen tarkistamista varten. Myös kuolinpesän yhteystiedot ehdotetaan siirrettäviksi verohallinnosta väestötietojärjestelmään tallentamista varten. Veroviranomaisten rekistereissä noin 150 000 kuolinpesälle on merkitty tieto asianhoitajasta.

Kuolinpesän yhteystietoja tarvitaan eniten kiinteistöihin liittyvissä asioissa. Verohallinnon tiedostoista ei kuitenkaan ole suoraan erotettavissa niitä kuolinpesiä, joilla on kiinteää omaisuutta. Lisäksi kuolinpesän yhteystietoja voidaan tarvita muutoinkin, kuten ulosottoon sekä pankkitileihin ja vakuutuksiin liittyvissä asioissa. Ehdotuksen mukaan kuolinpesän yhteystiedot merkitään väestötietojärjestelmään siitä riippumatta, mitä omaisuutta kuolinpesällä on. Kuolinpesän yhteystietoja siirrettäisiin väestörekisteristä kiinteistötietojärjestelmän käyttöön samalla tavalla kuin muitakin oikeudenhaltijoita koskevia tietoja.

Viranomaiset ja muut tietojen tarvitsijat voisivat hakea kuolinpesän yhteystietoja joko suoraan väestötietojärjestelmästä taikka kiinteistöjen osalta myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

## 1.2. Kaupanvahvistajien ilmoitukset

Maakaaren 7 luvun 5 §:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan merkitä tietoja kiinteistön luovutuksesta ja muusta saannosta jo ennen lainhuudon hakemista. Saantotietojen kirjaamisen mahdollistaa se, että kiinteistön kauppa ja muu luovutus on tehtävä määrämuodossa julkisen kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu laatia kaupanvahvistajan ilmoitus ja toimittaa ilmoitus maanmittaustöihin kunnalle. Sen jälkeen, kun kiin-

teistön tai määräalan sijaintitiedot on tarkistettu ja luovutusta koskevat tiedot on merkitty kauppahintarekisteriin, tiedot toimitetaan sähköisessä muodossa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kauppahintarekisterin kautta tiedot kiinteistönluovutuksista siirretään myös verohallinnon käyttöön.

Nykyinen järjestelmä täyttää perustehtävänsä. Kiinteistöjen todelliset omistussuhteet tulevat julkisiksi, ja kiinteistönarviointi perustuu kattavaan kauppahinta-aineistoon. Tiedonkulku on kuitenkin niin hidasta, että valtaosassa tapauksista lainhuutoa on haettu ennen kuin saantotieto on kirjautunut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tästä syystä saantotietoja ei voida tehokkaasti käyttää kauppakirjan aitouden varmistamiseen eikä siihen, että se on tehty kaupanvahvistajan myötävaikutuksella. Määräalan kaupoissa viiveet ovat johtaneet siihen, että käräjäoikeudet joutuvat erikseen pyytämään määräalatunnusta. Saantotiedoissa olleiden virheiden vuoksi niitä ei nykyään käytetä perustietoina lainhuutohakemusta kirjattaessa.

Jotta saantotietoja voitaisiin käyttää täysimääräisesti hyödyksi, tiedonkulkua on nopeutettava ja tietojen luotettavuustasoa on nostettava. Tähän voidaan päästä sähköisiä menetelmiä kehittämällä. Ehdotuksen mukaan kaupanvahvistajien ilmoitukset olisi annettava sähköisellä lomakkeella. Lomake olisi täytettävä viimeistään kaupan vahvistamista seuraavana arkipäivänä, kun nykyisin ilmoitus on lähetettävä seitsemän päivän kuluessa. Lomake on tarkoitus laatia vuorovai-kutteiseksi niin, että kiinteistöjen ja henkilöiden tunniste- ja osoitetiedot voidaan saada keskitetysti eri tietojärjestelmistä. Näin voidaan vähentää sekä virheitä että myös kaupanvahvistajien työtä.

Sähköinen kaupanvahvistuslomake toimitettaisiin vain yhteen paikkaan. Eri viranomaiset, oikeusministeriö lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjänä, maanmittauslaitos kiinteistörekisterin sekä kauppahintarekisterin pitäjänä sekä kunnat etuosto-oikeuden käyttäjinä ja asemakaava-alueella myös kiinteistörekisterin pitäjänä, voisivat saada tarvitsemansa tiedot sähköisessä muodossa suoraan omiin järjestelmiinsä. Veroviranomaiset ja väestökirjahallinto voisivat joko ottaa kiinteistön luovutustiedot suoraan ilmoituksista

taikka jatkaa nykyistä menettelyä, jossa luovutustiedot yhdessä kiinteistön arvoon ja rakennuksiin liittyvien tietojen kanssa siirretään kauppahintarekisteristä.

Tiedonkulku nopeutuisi näin huomattavasti, ja käsin tallentamisesta voitaisiin luopua. Uudessa järjestelmässä saantotiedot olisivat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä jo kaupan tekopäivää seuraavana arkipäivänä ja siis aina käytettävissä lainhuutoa myönnettäessä. Myös kuntien tiedonsaanti nopeutuisi nykyisestä, millä on merkitystä etuosto-oikeuden käyttämiselle varatun lyhyen määräajan johdosta.

Harkittaessa sitä, mikä viranomaisen hallinnoisi kaupanvahvistajailmoitusten käsittelyä, vaihtoehtoina ovat maanmittauslaitos ja oikeusministeriö. Vaihtoehtoilla ei ole eroa järjestelmän rakentamisen ja käytön kustannuksiin eikä myöskään siihen, kuinka nopeasti uudistus voidaan toteuttaa. Maanmittauslaitoksen valintaa puoltaisi se, että nykyinenkin ilmoitusjärjestelmä toteutetaan sen kautta. Lisäksi käytännössä useimmat puutteellisuudet koskevat vain kauppahintarekisteriin tarvittavia tietoja. Ehdotuksessa on kuitenkin päädytty siihen, että tehtävä soveltuu parhaiten oikeusministeriölle. Saantotiedot ovat osa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä ja sähköinen lomake perustuisi ensisijassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin. Järjestelmää rakennettaessa voidaan tukeutua oikeusministeriössä käyttöön otettavaan asiointijärjestelmään. Ehdotetunkaltaista järjestelmää voitaisiin hyödyntää myös jatkossa, kun kehitetään sähköisen asioinnin mahdollisuuksia kirjaamista haettaessa ja kiinteistön kaupassa.

### 1.3. Sähköiset hakemukset

Kirjaamisasioissa on periaatteessa ollut mahdollista tehdä hakemuksia sähköisessä muodossa jo yli kymmenen vuoden ajan. Nykyisin säännökset ovat sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003), jonka soveltamisala kattaa tuomioistuimessakin käsiteltävät asiat. Sähköisten viestien käyttö kirjaamisasioissa on käytännössä ollut erittäin vähäistä. Syinä on muun muassa halu henkilökohtaiseen asiointiin sekä velvollisuus esittää kirjallisia liittei-

tä, kuten alkuperäinen kirjallinen kauppakirja ja kuitti suoritetusta varainsiirtoverosta. Vakuutusta on myös sähköisten menetelmien lehtymättömyydellä. Kirjaamisasioissa käräjäoikeuksilla on ollut valmiudet ottaa vastaan hakemuksia vain telekopion ja sähköpostin välityksellä.

Jotta sähköinen asiointi olisi kirjaamisasioissakin aito vaihtoehto, tarvitaan huomattavia lainsäädännöllisiä ja tietoteknisiä muutoksia. Tällaisia uudistuksia suunnitellaan oikeusministeriön asettamassa toimikunnassa. Sähköisen asioinnin ja kiinteistönvaihdannan edellytyksiä onkin syytä tarkastella kokonaisvaltaisesti. Vain hakemistapaan liittyvillä vähäisillä lainsäädännön tarkistuksilla ei voitaisi juurikaan lisätä sähköisen asioinnin käyttöä.

Asetuksentasoisella säännöksellä voitaisiin kuitenkin selventää sähköisen hakemuksen vireilletulon kirjaamista koskevaa kysymystä, jota on käytännössä pidetty ongelmallisena. Virka-ajan ulkopuolella tulleesta hakemuksesta olisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun asetukseen (960/1996) lisätävän säännöksen mukaan merkittävä varsinainen vireilletulohetken ohella myös vireilletulomerkin tekemisen todellinen ajankohta. Tarve molempien ajankohtien merkitsemiseen liittyy siihen, että oikeudellisesti vaikutuksellinen ajankohta vaihtelee eri kirjaamisasioissa. Hakemusten keskinäisen etusijan kannalta ratkaisevaa on vireilletulopäivä, jonka mukaisesti määräytyy muun muassa kiinnitysten etusijajärjestys. Oikeuden pysyvyys voi määräytyä kirjaamis hakemuksen vireilletuloajankohdan mukaan myös, kun kiinteistö tai sen osa on luovutettu kahdelle taholle. Maksukyvyttömyysmenettelystä johtuvan määräämisvallan menettämistä koskevan kirjauksen kannalta taas merkityksellistä on todellinen kirjaamisajankohta, koska oikeusvaikutukset perustuvat siihen, milloin rajoituksen katsotaan tulleen ulkopuolisten tietoon.

Hakemuksen vireilletuloajankohdasta säädetään maakaaren 6 luvun 3 §:ssä. Sen mukaan kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle. Säännöstä, jonka mukaan hakemus voitaisiin tehdä vain virkaaikana, ei ole. Vireilletuloajankohdaksi on

merkittävä hakemuksen saapumisajankohta silloinkin, kun hakemus on saapunut viraston aukioloajan ulkopuolella esimerkiksi pyhäpäivänä. Kahden ajankohdan kirjaamisesta ei aiheudu lisävaivaa, koska merkintä todellisesti kirjaamisajankohdasta saadaan aikaan tietotekniikan avulla.

## 2. Esityksen taloudelliset ja organisatoriset vaikutukset

### Kuolinpesän yhteystiedot

Kuolinpesän yhteystietojen luovuttaminen verohallinnosta väestötietojärjestelmään edellyttää ohjelmistomuutoksia sekä verohallinnossa että Väestörekisterikeskuksessa. Näiden kertaluontoisten kehittämiskustannusten arvioidaan yhteensä jäävän selvästi alle 100 000 euron. Suurin osa kustannuksista aiheutuu väestötietorekisterin sovellusmuutoksista, kun taas verohallinnon osuus jäänee muutamaan tuhanteen euroon. Perustamiskustannukset katetaan kunkin hallinnonalan toimintamenoista. Järjestelmien väliin rakennettua yhteyttä voidaan vastaisuudessa hyödyntää myös muutoin väestötietojen tarkistamiseen.

Tietojen siirrosta aiheutuu myös jatkuvia kustannuksia. Suuruusluokaltaan ne ovat noin tuhat euroa luovutuskerralta. Kustannusten määrä riippuu luovutusmenetelmästä ja siitä, kuinka usein tietoja luovutetaan. Nämä kustannukset muodostuvat verohallinnon tietojenluovutusmaksusta sekä väestötietojärjestelmän puolella tehtävistä toimenpiteistä.

Verohallinto perii maksuja Verohallituksen tietopalveluyksikön suoritteiden hinnaston mukaisesti. Hinnasto perustuu valtion maksuperustelain ja -asetuksen (150/1992 ja 211/1992) nojalla annettuun valtiovarainministeriön asetukseen verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta (1106/2003). Väestötietopalvelujen tietopalvelusta peritään niin ikään maksuja valtion maksuperustelaisissa säädettyjen perusteiden mukaisesti. Maksuja voidaan periiä sekä yksityisiltä tietojen pyytäjältä kuin myös julkisyhteisöiltä.

Tietojen siirto väestötietojärjestelmästä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan toteuttaa samaan tapaan kuin muidenkin väes-

tötietojen siirto.

Taloudellinen hyöty kuolinpesän yhteystietojen rekisteröinnistä tulee kyseisten tietojen tarvisijoille. Kun tiedot ovat saatavissa suoraan automaattisen tietojenkäsittelyn avulla pidettävistä rekistereistä, voidaan välttää huomattavasti selvittämistyötä, jota nykyään tarvitaan kuolinpesien tavoittamiseksi. Samalla eri prosesseja voidaan nopeuttaa. Suurimmat hyödyt koituvat maanmittaustoimittajien tekeville viranomaisille sekä kunnille. Yhteystietojen saatavuuden parantaminen helpottaa myös yksittäisiä kansalaisia muun muassa rakennuslupa-asioissa.

### Kaupanhahvistajan ilmoitusliikenteen sähköistäminen

Sähköisten viestien käyttöönottolla voidaan tehostaa kaupanvahvistajien ilmoitusten tekemistä sekä ilmoitustietojen siirtoa ja käsittelyä eri viranomaisissa. Tämän toteuttamiseen on valittavissa useita teknisiä toteuttamistapoja.

Yksinkertaisimmillaan menettelyn uudistaminen tarkoittaisi vain siirtymistä kirjeistä sähköpostin käyttöön. Tiedot jouduttaisiin kuitenkin jatkokäsittelyä varten manuaalisesti siirtämään vastaanottavaan järjestelmään. Tällaisen uudistamisen hyödyt jäisivät hyvin vähäisiksi.

Tarkoituksenmukaista on hyödyntää nykyaikaisia menetelmiä. Tämä tarkoittaa selainkäyttöön perustuvaa, aidosti vuorovaikutteista asiointijärjestelmää, jossa kaupanvahvistajien käytössä olevalle sähköiselle lomakkeelle haetaan kiinteistö- ja väestötietojärjestelmistä mahdollisimman paljon tietoja ja jossa tallennettaville tiedoille tehdään riittävät muoto- ja loogisuustarkistukset. Lomakkeella olevat tiedot voidaan sähköisesti siirtää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin. Samoin tiedot voidaan toimittaa välittömästi sähköisinä myös kiinteistörekisterin pitäjille, kunnille ja maistraateille. Kehittyneen asiointijärjestelmän perustamiskustannukset ovat jonkin verran korkeammat kuin sellaisen järjestelmän, joka ei perustu järjestelmien vuorovaikutukseen. Jälkimmäinen vaihtoehto vaatisi kuitenkin eri vaiheissaan enemmän manuaalista työtä ja tarkistuksia, jolloin yh-

täältä järjestelmän kokonaiskustannukset jäisivät korkeammiksi ja toisaalta myöskään tietojen laatua ei voitaisi merkittävästi parantaa.

Jäljempänä olevat vaikutusarviot on laskettu vuorovaikutteisen asiointijärjestelmän mukaan. Järjestelmän rakentamiskustannusten on arvioitu olevan noin 300 000 euroa, jos työ teetetään ulkopuolisilla konsulteilla. Lisäksi tietojärjestelmäosien rakentaminen vaatii oikeusministeriöltä ja maanmittauslaitokselta huomattavaa panostusta. Oikeusministeriön virkatyön osuudeksi on arvioitu noin 400 henkilötyöpäivää ja maanmittauslaitoksen osuudeksi noin 80 henkilötyöpäivää. Oikeusministeriölle aiheutuu jonkin verran uusia järjestelmän hallinnointiin liittyviä tehtäviä, jotka kuitenkin voidaan hoitaa ilman henkilöstölisäyksiä. Kustannuksissa on otettava myös huomioon tarvittavat koulutuksesta sekä järjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä aiheutuvat menot.

Järjestelmän kehittämisellä pyritään kiinteistön luovutustietojen ajantasastamiseen ja laadun parantamiseen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää, jonka tietopalvelun maksuista ja tulojen jakamisesta säädetään kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002). Tulot voidaan käyttää kiinteistötietojärjestelmän kehittämisestä ja muista toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten kattamiseen kiinteistötietojärjestelmän tulojen jakamisesta annetussa maaja metsätalousministeriön asetuksessa (278/2004) tarkemmin säädettyjen jakoperusteiden mukaan. Kaupanvahvistajien ilmoitusliikenteen edellyttämät tietojärjestelmien perustamiskustannukset on tarkoitus rahoittaa kiinteistötietojärjestelmän tietopalvelun tuloilla.

Tietojärjestelmien hyödyntämisestä ja manuaalisen työn vähentämisestä saadaan sekä välittömiä että välillisiä taloudellisia hyötyjä. Suoria taloudellisia säästöjä voidaan eniten saada maanmittaustoimistoissa, joissa tallennustyö vähenee jopa puolella nykyisestä. Työnsäästöksi on arvioitu 15 henkilötyövuotta, jonka vuotuinen kustannus on karkeasti arvioiden 750 000 euroa. Vähäisempää, mutta silti merkittävää manuaalisen työmäärän vähentymistä tapahtuu myös kaupanvahvistajien

sekä käräjäoikeuksien työssä. Asiointijärjestelmän rakentaminen on siten tarkoituksenmukaista jo välittömien kustannusten ja säästöjen perusteella. Olennaista on lisäksi se, että vuorovaikutteinen asiointijärjestelmä parantaa tietojen laatua, vähentää korjaustoimenpiteitä ja nopeuttaa tietojen kulkeutumista paitsi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin myös kaikille muille kiinteistön omistajatietoja käyttäville viranomaisille. Sähköinen, tunnistamiseen perustuva ilmoitusjärjestelmä on myös omiaan vähentämään väärinkäytösten mahdollisuuksia lainhuutohakemuksia jätettäessä.

Kaupanvahvistajina toimii eri viranomaisten ohella suuri joukko käräjäoikeuksien määräämiä kaupanvahvistajia. Määräyksiä on annettu muun muassa pankkien toimihenkilöille, kiinteistönvälittäjille ja asianajajille. Kaupanvahvistajien tehtäviin kuuluu jo nykyään se, että asiakkaan pyynnöstä kaupanvahvistajan on tarkistettava ajantasaiset tiedot kiinteistöstä, mikä edellyttää teknistä käyttöyhteyttä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Muutoinkin voidaan nykyään edellyttää, että viranomaisilla ja julkista tehtävää suorittavilla henkilöillä on tarvittavat edellytykset sähköisten viestien toimittamiseen. Järjestelmän käyttöönotto ei laajemmin vaikuta siihen, ketkä voivat toimia kaupanvahvistajina. Kun jatkossa kaupanvahvistajana toimiminen välttämättä edellyttää sähköisten lomakkeiden täyttämistä, on kuitenkin mahdollista, etteivät kaikki nykyiset kaupanvahvistajat voi enää toimia tehtävässään.

### 3. Asian valmistelu

Oikeusministeriö asetti maaliskuun 2004 lopussa toimikunnan selvittämään kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmän kehittämiseen liittyviä kysymyksiä. Toimikunnan tuli ensiksi laatia selvitys siitä, voidaanko kiinteistöjen omistajatietojen ajantasaisuutta parantaa eri viranomaisten rekistereistä saatavilla tiedoilla ja voidaanko saantotietojen kulkua nopeuttaa. Tämä esitys perustuu toimikunnan joulukuussa 2004 tekemään ehdotukseen.

Toimikunnan mietinnöstä pyydettiin lausunto yhteensä 15 viranomaiselta tai järjestöltä. Lausunnoista on oikeusministeriössä laadittu tiivistelmä.

Lausunnonantajat suhtautuivat ehdotukseen myönteisesti. Vain henkikirjoittajien edustajat esittivät, että kuolinpesien yhteystietojen käsittely tulisi jättää arvioitavaksi perintökaa-

ren taikka väestötietolain (507/1993) kokonaisuudistusten yhteydessä. Lausuntojen vuoksi esitykseen on tehty vähäisiä tarkistuksia.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Lakiehdotusten perustelut

#### 1.1. Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä

**21 §.** Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pääasiallinen tietosisältö perustuu lainhuudon, kiinnityksen tai erityisen oikeuden kirjaamista koskeviin hakemuksiin ja niistä annettuihin käräjäoikeuden ratkaisuihin. Suuri merkitys on myös ulosotosta, konkurssista ja muista näihin rinnastettavista vallintarajoituksista samoin kuin lakisääteisestä panttioikeudesta tehtävillä kirjauksilla, jotka perustuvat viranomaisten ilmoituksiin. Lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siirretään tai järjestelmässä voidaan tietoteknisin keinoin käsitellä usean muun viranomaisrekisterin tietoja.

Pykälän *1 momentin* mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistöjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaisissa (392/1985) tarkoitetun kiinteistörekisterin varaan. Nykyisellä tekniikalla kiinteistörekisterin muutostiedot siirretään päivittäin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Pykälää ehdotetaan selvennettäväksi vain niin, että tarvittavat tiedot on luovutettava maksutta myös määräaloista. Kiinteistörekisterissä määräaloina käsitellään myös erikseen luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Pykälän nykyisen *2 momentin* mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan oikeusministeriön päätöksellä siirtää rekisterin ylläpitämistä varten väestötietojärjestelmästä henkilön tunnistetietoja samoin kuin tietoja henkilön kelpoisuutta koskevista rajoituksista. Vastaavia tietoja voidaan siirtää kaupparekisteristä samoin kuin muista yhteisöistä ja

säätiöistä pidettävistä rekistereistä sekä yrityskiinnitysrekisteristä

Pykälään ehdotetaan tehtäviksi tarkistuksia, jotka koskevat sekä tietojen luovutustarkoitusta, luovutustapaa kuin myös sitä, mistä rekistereistä tietoja voidaan saada. Tietojen luovutustarkoitusta ehdotetaan lavennettäväksi niin, että tietoja otettaisiin vastaan paitsi rekisterin ylläpitämistä myös tietopalvelua ja kirjaamisasioiden käsittelyä varten. Tarkoitus on, että muista rekistereistä saatuja tietoja voidaan luovuttaa eteenpäin osana normaalia tietopalvelua. Esimerkiksi Väestörekisterikeskuksesta saadut osoitetiedot ja kuolinpesän yhteystiedot voitaisiin pyynnöstä merkitä lainhuudatustodistukseen ja ne voitaisiin luovuttaa myös teknisen käyttöyhteyden avulla maanmittaustoimistolle, kunnalle tai vaikkapa pankille, joka on saanut asianmukaisen luvan. Nimenomaisesti mainittaisiin, että tietoja voidaan käsitellä myös kirjaamisratkaisuja tehtäessä, vaikkei kyseisiä tietoja tallennetakaan rekisteriin. Ehdotetun säännöksen mukaan tiedot toimitetaan sähköisessä muodossa, mutta muutoin tietojen toimittamistapaa ei määritellä. Se, siirretäänkö tiedot osaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä vai ovatko ne vain järjestelmän käytössä, on syytä jättää sen varaan, millaisista rekisteritiedoista on kysymys ja millaista informaatiotekniikkaa kulloinkin käytetään.

Ehdotus kattaisi henkilön tai yhteisön tunniste- ja yhteystietojen luovutuksen sekä sellaisten tietojen luovutuksen, jotka koskevat oikeudenhaltijan toimintakelpoisuutta, toimivaltaa sekä edustamista. Tunnistetietoja ovat oikeudenhaltijan nimi, henkilötunnus tai yhteisötunnus sekä kuolinaika ja yhteystietoja



ovat osoitetiedon lisäksi tiedot kuolinpesän yhteyshenkilöstä. Toimintakelpoisuutta koskevat tiedot liittyvät edunvalvontaan taikka maksukyvyttömyysmenettelyihin. Toimivaltaan ja edustamiseen liittyviä tietoja taas tyypillisesti tarvitaan silloin, kun selvitetään yhteisön puolesta tehtyjä oikeustoimia. Tietojen haun ja yhdistämisen välttämätön edellytys on, että rekistereihin on kirjattu oikeat henkilö- tai yhteisötunnukset. Etenkin yhteisöjen osalta vanhat lainhuudatustiedot ovat usein puutteellisia.

Säännöksessä otettaisiin huomioon ne muutokset, jotka on toteutettu muussa rekisterilainsäädännössä. Nimenomaisesti mainittaisiin yritys- ja yhteisötietorekisteri samoin kuin konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteri. Konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä sähköisesti saatujen tietojen perusteella voitaisiin tehdä vallintarajoitusmerkintä konkurs-sivelallisen nimissä oleviin kiinteistöihin odottamatta pesänhoitajan ilmoitusta. Säännöksen mukaan tiedonsiirtoja voitaisiin jatkossa tehdä myös muista sellaisista viranomaisten ylläpitämistä rekistereistä, joissa on kiinteistön vallintaan liittyviä tietoja. Tällainen on muun muassa ulosoton tietojärjestelmä, jota kautta voitaisiin saada tiedot kiinteistöjen ulosmittauksista.

Esillä oleva säännös koskee vain tietojen luovuttamista kirjaamisviranomaisille tai oikeusministeriölle lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjänä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä edelleen luovutettavista tiedoista säädetään maakaaren 7 luvun 2 §:n nojalla asetuksella. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa asetuksessa on tarkoin määritelty ne tiedot, jotka ilmoitetaan asiakkaille annettavissa todistuksissa. Lupa saada tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla edellyttää hyväksyttävää käyttötarkoitusta. Teknisen käyttöyhteyden avulla annetaan vain lainhuuto- ja rasiustodistuksia vastaavia tietoja. Osoitetietoja ei luovuteta, jos henkilöllä on väestötietolain 25 §:n 4 momentissa tarkoitettu maistraatin määräämä turvakielto.

Pykälän 3 momentti koskee saantotietojen toimittamista. Kuten yleisperusteluissa on selostettu, kaupanvahvistajan ilmoitukset toimitetaan nykyään maanmittaustoimistoon, joka tarkistettuaan kohdetta koskevat tiedot toimittaa saantotiedot eteenpäin lainhuuto- ja

kiinnitysrekisteriin merkittäviksi. Ehdotuksen mukaan tiedonkulkua yksinkertaistetaan niin, että tiedot kirjataan konekielisesti suoraan kaupanvahvistajien sähköisten ilmoitusten perusteella. Tarkemmat säännökset kaupanvahvistajien ilmoitusten sisällöstä ja toimittamistavasta sekä tietojen luovuttamisesta annettaisiin valtioneuvoston asetuksella.

## 1.2. Väestötietolaki

**4 a §. Väestötietojärjestelmään tallettavat kuolinpesän yhteystiedot.** Väestötietojärjestelmän tietoja koskevaan lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 a §, jossa säädettäisiin kuolinpesän yhteystietojen rekisteröinnistä.

Pykälän 1 momentin mukaan kuolinpesän yhteystietoina tallennettaisiin vainajan tietojen yhteyteen verotusta varten ilmoitetut kuolinpesän edustajan tai muun yhteyshenkilön nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus ja osoite. Tiedot siirrettäisiin sähköisessä muodossa verohallinnon rekistereistä, ja Väestörekisterikeskus yhdistäisi ne kuolleen henkilön muihin tietoihin. Väestörekisterikeskus voisi lisäksi henkilötunnuksen avulla automaattisesti tarkistaa ja päivittää tietoja yhteyshenkilön osoitteesta tai nimen muutoksesta. Jollei henkilötunnusta ole rekisteröity verottajan tietojärjestelmään, Väestörekisterikeskus voisi tarvittaessa huolehtia myös yhteyshenkilön tunnistamisesta nimen ja osoitteen perusteella ja lisätä näin selvitetyn henkilötunnuksen kuolinpesän yhteystietoihin.

Kuolinpesän yhteystietojen luovuttamiseen sovellettaisiin väestötietolain yleisiä säännöksiä. Lain 26 §:n nojalla valtion ja kunnan viranomaisille luovutetaan niille säädettyjen tehtävien hoitamisessa tarpeelliset tiedot. Tällaisia viranomaisia ovat muun muassa maanmittaustoimistot kiinteistönmuodostukseen tai pakkolunastuksen liittyen, tiesuunnittelusta ja toteuttamisesta vastaava tiehallinto sekä kunnat maankäyttöön, rakentamiseen ja maa-ainesasioihin liittyen. Myös kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ja muut ympäristöhallinnon viranomaiset tarvitsevat väestörekisterin osoite- ja yhteystietoja. Yrityksille ja yksityishenkilöille luovutetaan tietoja 27 §:n nojalla edellyttäen, että nämä tarvitsevat tietoja oikeuksiensa ja velvollis-

suuksiansa toteuttamiseksi. Silloin kun tietojen vastaanottajalla on henkilötietolain (523/1999) nojalla oikeus käsitellä kyseisiä tietoja, tiedot voidaan luovuttaa myös teknisen käyttöyhteyden avulla. Näin ollen ne yritykset, jotka nykyisinkin saavat asiakkaistaan sähköisessä muodossa tietoja väestötietojärjestelmästä, voivat saada tietoja myös kuolinpesän yhteyshenkilöstä. Erikseen ehdotetaan säädettäväksi väestötietojärjestelmän tietojen luovuttamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjälle ja kirjaamisviranomaisille.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tietojen muuttamisesta ja tietojen säilyttämisestä. Tarkoitus on, että verohallinto toimittaisi tiedot sovittulla tavalla määräajoin. Tiedon siirtotapaa tai luovutusten tiheyttä ei nimenomaisesti säädettäisi, vaan se jäisi muun muassa teknisen kehityksen ja käyttötarpeen mukaan ratkaistavaksi. Alkuvaiheessa on kuitenkin tarkoitus toimia niin, että verohallinto luovuttaisi määräajoin kaikkia kuolinpesiä koskevat tiedot sen sijaan, että toimitettaisiin vain muutostietoja. Vastaavasti väestötietojärjestelmän tiedot korvautuisivat uusilla tiedoilla. Muuttuneita yhteystietoja ei arkistoitaisi vaan ne poistettaisiin järjestelmästä. Samoin poistettaisiin välittömästi kaikki sellaisen kuolinpesän yhteystiedot, joita koskevia tietoja ei ole sisällytynyt verohallinnon viimeksi toimittamaan aineistoon. Lakaneita kuolinpesiä koskevia yhteystietoja ei säilytettäisi.

On syytä korostaa, että kuolinpesän yhteyshenkilön rekisteröiminen ei merkitse sitä, että kyseisellä henkilöllä olisi oikeus tehdä kuolinpesän puolesta oikeustoimia tai käyttää sen puhevaltaa viranomaisiin nähden. Edustusvalta on aina erikseen selvitettävä, kuten nykyäänkin. Väestötieto- samoin kuin kiinteistötietojärjestelmistä annettavissa todistuksissa on syytä mainita, että kysymys on vain osoitetietoon verrattavasta yhteystiedosta, jonka avulla kuolinpesä voidaan tavoittaa. Selvyuden vuoksi 3 momentissa todettaisiin, ettei kuolinpesän yhteystiedoilla ole samantaisia oikeusvaikutuksia kuin 6 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla henkilötiedoilla.

Väestötietojärjestelmä on henkilörekisteri, johon yleisenä säädöksenä sovelletaan henkilötietolakia. Rekisteröidyn henkilön tarkas-

tamisoikeudesta ja tietojen korjaamisesta säädetään henkilötietolain 26—30 §:ssä. Kuolinpesän yhteystietoja luovutettaessa on asianmukaisesti huolehdittava siitä, että väestötietolain 25 §:n 4 momentin nojalla maistraatista turvakiellon saaneiden henkilöiden osoitteet eivät tätäkään kautta tule julkisiksi. Verohallinnon on vastaavasti pyrittävä huolehtimaan niiden tietojen turvaamisesta, jotka perustuvat viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohdassa tarkoitettuun veroviranomaiselle esitettyyn pyyntöön. Muissa tilanteissa kuolinpesä tai yhteyshenkilö eivät voi rajoittaa yhteystietojen merkitsemistä väestötietojärjestelmään eikä siitä annettavien tietojen luovuttamista.

### 1.3. Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta

**20 §.** Pykälä koskee verohallinnon tietojen luovuttamista eräille viranomaisille. Nykyisen 3 kohdan mukaan verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä rekisterihallintolaissa (166/1996) tarkoitetuille viranomaisille osoitetietoja väestötietojärjestelmän tietojen tarkistamista varten verovelvollista koskevine tunnistetietoineen. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että siinä mainitaan myös kuolinpesän yhteystietojen luovuttaminen väestötietojärjestelmään. Kuolinpesän yhteistietoina luovutettaisiin kuolinpesän edustajan, kuten peränselvittäjän, tai muun yhteyshenkilön nimeä, henkilötunnusta tai yritys- ja yhteisötunnusta ja osoitetta koskevat tiedot. Säännöksessä yhteyshenkilön yhteystiedot määriteltäisiin siten vastaavalla tavalla kuin väestötietolaissa.

Yhteyshenkilöiden henkilötunnuksia ei ole tällä hetkellä kattavasti merkittyinä verohallinnon rekistereihin. Henkilötunnuksen käsittely on kuitenkin perusteltua, jotta yhteyshenkilöt voidaan yksilöidä yksiselitteisellä tavalla. Henkilötunnus mahdollistaa myös sen, että väestötietojärjestelmään voidaan tarvittaessa myöhemmin liittää päivitys- ja tarkistamistoimintoja. Mahdolliset turvakiellot voidaan myös ottaa varmemmin huomioon tietopalvelussa, jos yksilöinti perustuu kaikissa järjestelmissä käytettävään yhteiseen

tunnukseen. Henkilötunnuksen luovuttaminen väestötietojärjestelmästä määräytyy henkilötietolain ja väestötietolain mukaisesti.

Samalla säännöksen sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi vastaamaan paremmin tietojen käyttötarkoitusta ja -tapaa. Tietoja voitaisiin luovuttaa väestörekisterin ylläpitämistä ja tietojen edelleen luovuttamista varten.

## 2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Kaupanhahvistajan tehtävistä säädetään maakaaren 2 luvun 6 §:n mukaan asetuksella. Kaupanhahvistajan ilmoituksesta ja sen toimittamisesta eri viranomaisille säädetään kaupanhahvistaja-asetuksessa (958/1996). Ehdotuksessa tarkoitettu sähköinen lomake samoin kuin tiedonkulun järjestäminen edellyttävät asetukseen useita muutoksia. Esityksen liitteenä 2 on luonnos tätä koskevaksi valtioneuvoston asetukseksi. Lisäksi oikeusministeriön on vahvistettava uuden ilmoituslomakkeen kaava.

Tarkemmat säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista ja rekisterinpidosta samoin kuin rekisteristä annettavista tiedoista ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa asetuksessa. Ehdotettujen lainmuutosten vuoksi asetukseen ehdotetaan tehtäviksi liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaiset muutokset.

## 3. Voimaantulo

Viranomaisten rekisteritietojen luovuttamista koskevat säännökset ehdotetaan tuleviksi voimaan noin puolen vuoden kuluttua siitä, kun lait on vahvistettu ja hyväksytty. Näitä säännöksiä ovat väestötietolain 4 a §, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 § ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n 1 ja 2 momentti. Samaan aikaan tulisivat voimaan myös tarvittavat asetuksentasoiset säännökset.

Sitä vastoin niiden muutosten, jotka koskevat kaupanhahvistusilmoituksia ja niihin perustuvaa tiedonkulkua, voimaantuloajankohdasta ei ole tarkoituksenmukaista määrätä vielä lakia vahvistettaessa. Ehdotuksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n 3 momentin voimaantulosta säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Tämä menettely on tarpeen sen varmistamiseksi, että tarvittavat ohjelmistot saadaan hyvissä ajoin valmiiksi ja siihen ehditään perehtyä ja koulutautua ennen järjestelmän käyttöönottoa. Kyseisen lainkohdan voimaantulosta säädettäisiin samalla, kun kaupanhahvistaja-asetusta muutetaan. Arvion mukaan järjestelmä voitaisiin ottaa käyttöön vuoden 2006 alkupuolella.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

## 1.

**Laki****lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 27 päivänä maaliskuuta 1987 annetun lain (353/1987) 21 §, sellaisena kuin se on laissa 547/1995, seuraavasti:

## 21 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistöjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaisissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjällä on oikeus saada maksutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä sekä määrääloista kiinteistörekisteristä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpitämistä ja tietopalvelua sekä kirjaamisasian käsittelyä varten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjällä ja kirjaamisviranomaisilla on oikeus saada sähköisessä muodossa henkilön tai yhteisön tunniste- ja yhteystietoja samoin kuin toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista sekä niiden rajoituksia koskevia

tietoja väestötietojärjestelmästä, konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä, yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä ja yrityskiinnitysrekisteristä sekä muista vastaavista viranomaisen ylläpitämistä rekistereistä.

Kiinteistön luovutusta koskevat saantotiedot siirretään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kaupanvahvistajien ilmoituksista. Kaupanvahvistajan ilmoitusten toimittamisesta samoin kuin siitä, minkä muiden tahojen ilmoitusten perusteella saantotietoja voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 . Lain 21 §:n 3 momentti tulee kuitenkin voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

## 2.

**Laki****väestötietolain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
lisätään 11 päivänä kesäkuuta 1993 annettuun väestötietolakiin (507/1993) uusi 4 a § seuraavasti:

## 4 a §

*Väestötietojärjestelmään talletettavat kuolinpesän yhteystiedot*

Kuolinpesän yhteystietoina talletetaan vainajan tietojen yhteyteen verotusta varten ilmoitetut kuolinpesän edustajan tai muun yhteys henkilön nimi ja henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite. Väestörekisterikeskus voi tarvittaessa täydentää ja päivittää kuolinpesän yhteystietoja muiden väestötie-

tojärjestelmän tietojen avulla.

Kuolinpesän yhteystiedot väestötietojärjestelmässä muutetaan vastaamaan verohallinnon viimeksi ilmoittamia tietoja, eikä muutuneita yhteystietoja tai lakanneita kuolinpesiä koskevia tietoja säilytetä.

Kuolinpesän yhteystiedoilla ei ole tämän lain 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua julkista luotettavuutta.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 200 .

## 3.

**Laki****verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta 30 päivänä joulukuuta 1999 annetun lain (1346/1999) 20 §:n 1 momentin 3 kohta seuraavasti:

## 20 §

*Tietojen antaminen erälle viranomaisille*

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä:

3) rekisterihallintolaissa (166/1996) tarkoitetuille viranomaisille väestötietojärjes-

telmän tietojen ylläpitämistä ja luovuttamista varten verovelvollista koskevine tunnistetietoineen henkilön osoitetietoja, rakennuksen tunnistetietoja ja tietoja siitä, kuka omistaa kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston, ja asuinhuoneistosta tiedon siitä, onko huoneisto omistajan omassa käytössä, sekä kuolinpesän yhteystietoina kuolinpesän edustajan tai muun yhteys henkilön nimi ja henkilötunnus

tai yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite; tiedot  
voidaan antaa asianomaisen suostumuksesta Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
myös teknisen käyttöyhteyden avulla; kuuta 200 .  
\_\_\_\_\_

Helsingissä 10 päivänä kesäkuuta 2005

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Ministeri *Kari Rajamäki*

## 1.

**Laki****lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 27 päivänä maaliskuuta 1987 annetun lain (353/1987) 21 §, sellaisena kuin se on laissa 547/1995, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

## 21 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistönjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaisissa (392/85) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjällä on oikeus saada maksutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä kiinteistörekisteristä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan oikeusministeriön päätöksellä siirtää rekisterin ylläpitämistä varten väestötietojärjestelmästä henkilön tunnistetietoja sekä tietoja, jotka koskevat kiinteistön omistajan tai kirjattun erityisen oikeuden haltijan oikeutta määrätä kiinteistöistä tai erityisestä oikeudesta. Vastaavia tietoja voidaan siirtää myös kaupparekisteristä samoin kuin yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä muista rekistereistä sekä yrityskiinnitysrekisteristä.

*Maanmittaustoimiston* on, tarkistettuaan luovutuksen kohdetta koskevat tiedot, toimittava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjälle kaupanvahvistajan ilmoituksiin perustuvat tiedot kiinteistön luovutuksista rekisteriin merkitsemistä varten.

*Ehdotus*

## 21 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistönjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaisissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Lainhuuto- ja kiinteistörekisterin pitäjällä on oikeus saada maksutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä sekä määräaloista kiinteistörekisteristä.

*Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpitämistä ja tietopalvelua sekä kirjaamisasian käsittelyä varten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjällä ja kirjaamisviranomaisilla on oikeus saada sähköisessä muodossa henkilön tai yhteisön tunniste- ja yhteystietoja samoin kuin toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista sekä niiden rajoituksia koskevia tietoja väestötietojärjestelmästä, konkurssiasianrekisteristä, yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä ja yrityskiinnitysrekisteristä sekä muista vastaavista viranomaisen ylläpitämistä rekistereistä.*

*Kiinteistön luovutusta koskevat saantotiedot siirretään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kaupanvahvistajien ilmoituksista. Kaupanvahvistajan ilmoitusten toimittamisesta samoin kuin siitä, minkä muiden tahojen ilmoitusten perusteella saantotietoja voidaan*

*kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin,  
säädetään asetuksella.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä  
kuuta 200 . Lain 21 §:n 3 momentti tulee  
kuitenkin voimaan valtioneuvoston asetuk-  
sella säädettävänä ajankohtana.*



## 3.

**Laki****verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta 30 päivänä joulukuuta 1999 annetun lain (1346/1999) 20 §:n 1 momentin 3 kohta seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

20 §

*Tietojen antaminen eräille viranomaisille*

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä:

3) rekisterihallintolaissa (166/1996) tarkoitetuille viranomaisille väestötietojärjestelmän tietojen tarkistamista varten verovelvollista koskevine tunnistetietoineen henkilön osoitetietoja, rakennuksen tunnistetietoja ja tietoja siitä, kuka omistaa kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston, sekä asuinhuoneistosta tiedon siitä, onko huoneisto omistajan omassa käytössä; tiedot voidaan antaa asianomaisen suostumuksetta myös teknisen käyttöyhteyden avulla;

*Ehdotus*

20 §

*Tietojen antaminen eräille viranomaisille*

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä:

3) rekisterihallintolaissa (166/1996) tarkoitetuille viranomaisille väestötietojärjestelmän tietojen *ylläpitämistä ja luovuttamista* varten verovelvollista koskevine tunnistetietoineen henkilön osoitetietoja, rakennuksen tunnistetietoja ja tietoja siitä, kuka omistaa kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston, ja asuinhuoneistosta tiedon siitä, onko huoneisto omistajan omassa käytössä, *sekä kuolinpesän yhteystietoina kuolinpesän edustajan tai muun yhteyshenkilön nimi ja henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite*; tiedot voidaan antaa asianomaisen suostumuksetta myös teknisen käyttöyhteyden avulla;

*Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 200 .*

## Valtioneuvoston asetus

### lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministeriön esittelystä, *muutetaan* lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5 päivänä joulukuuta 1996 (960/1996) annetun asetuksen 14 §:n 2 momentti sekä *lisätään* 15 §:ään uusi 2 momentti ja uusi 30 a § seuraavasti:

14 §

Tiedot kiinteistönluovutuksista merkitään rekisteriin kaupanvahvistajan ilmoituksen perusteella. Muista saannoista tiedot merkitään pesänjakajan, pakkohuutokaupan pitäjän tai kiinteistörekisterin pitäjän ilmoitusten perusteella.

15 §

Jos hakemus on toimitettu kirjaamisviranomaiselle viraston aukioloajan päättymisen jälkeen, hakemustietoihin merkitään vireilletulopäivän lisäksi myös se päivä, jona hakemuksesta on tehty merkintä lainhuuto- ja

kiinnitysrekisteriin.

30 a §

Edellä 28—30 §:ssä tarkoitettuun todistukseen voidaan pyynnöstä merkitä myös väestötietojärjestelmän mukainen tieto oikeudenhaltijan osoitteesta sekä kuolinpesän edustajan tai yhteyshenkilön nimestä ja osoitteesta. Nämä tiedot voidaan luovuttaa myös sille, jolle on myönnetty lupa saada lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla.

Tämä asetus tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 200 .

## Valtioneuvoston asetus

### kaupanvahvistaja-asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministeriön esittelystä, muutetaan joulukuun 5 päivänä 1996 annetun kaupanvahvistaja-asetuksen (958/1996) 2 §:n 3 momentti sekä 7, 13 ja 15 § seuraavasti:

#### 2 §

##### *Kaupanvahvistajaluettelo- ja rekisteri*

Oikeusrekisterikeskus pitää kaupanvahvistajarekisteriä. Rekisteriin merkitään kaupanvahvistajaluetteloiden tiedot kaupanvahvistajista sekä muut yhteydenpitoa varten tarvittavat tiedot. Viraston tai käräjäoikeuden on viipymättä ilmoitettava luetteloon tehdyistä muutoksista rekisterinpitäjälle. Kaupanvahvistajan on ilmoitettava yhteystietonsa ja niiden muutokset rekisterinpitäjälle.

#### 7 §

##### *Kaupanvahvistajan ilmoitus*

Kaupanvahvistajan on ilmoitettava luovutuksesta sen vahvistamista seuraavan arkipäivän kuluessa. Ilmoitus on toimitettava sähköisellä lomakkeella oikeusministeriölle. Tiedot merkitään luovutuskirjan ja allekirjoittajien antamien tietojen perusteella. Ilmoituksen tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava osapuolten henkilö-, taikka yritys- ja yhteisötunnus tai muu vastaava tunnus.

Jos luovutuksen kohteena on määräala tai jos määräala on pidätetty luovuttajalle, kaupanvahvistajan on samassa ajassa lähetettävä postitse tai sähköisesti jäljennös luovutuskirjasta ja sen karttaliitteestä sille maanmittaus-toimistolle ja kunnalle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee.

#### 13 §

##### *Kaupanvahvistajan ilmoitusten käyttö*

Oikeusministeriö luovuttaa kaupanvahvistajan ilmoituksiin perustuvia tietoja sähköisessä muodossa sille kirjaamisviranomaiselle, maanmittaus-toimistolle, kunnalle, verovirastolle ja maistraatille, jonka alueella kiinteistö sijaitsee.

Jos maanmittaus-toimisto tai kunnan kiinteistöinsinööri havaitsee virheen tai puutteen luovutuksen kohdetta koskevissa tiedoissa, sen on ilmoitettava siitä oikeusministeriölle korjauksen tekemistä varten.

#### 15 §

##### *Kaupanvahvistajan todistus, ohjeet ja lomakkeet*

Oikeusministeriö vahvistaa 5 §:n 1 momentissa tarkoitetun kaupanvahvistajan todistuksen, 6 §:ssä tarkoitetun luovutuksen-saajalle annettavan ohjeen ja 7 §:ssä tarkoitetun sähköisen lomakkeen kaavan.

Oikeusministeriö huolehtii siitä, että lainhuudatusta koskevat ohjeet ja sähköinen lomake ovat maksutta kaupanvahvistajien saatavissa tietoverkon kautta.

Tämä asetus tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 200 .

Lainhuudatus- ja kiinnitysrekisterilain 21 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on lais-sa ( /200 ), tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 200 .