

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagstiftning om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås att det i jordabalken tas in bestämmelser om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg. Syftet är att göra det möjligt att upprätta elektroniska dokument och utreda ärenden elektroniskt även vid rättshandlingar som gäller fastigheter. Förutom en revidering av lagstiftningen förutsätter detta att mångsidiga elektroniska tjänster utvecklas.

Enligt förslaget kan köpebrevet för en fastighet upprättas elektroniskt i ett av Lantmäteriverket upprätthållet ärendehanteringssystem, där användarna identifieras på ett tillförlitligt sätt. Köpet sluts när säljaren och köparen har godkänt likalydande köpebrev. Köpet sluts på en elektronisk blankett, som kontrolleras mot uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret och uppgifter i vissa andra myndighetsregister. Systemet ska se till att innehållet i köpebrevet uppfyller lagens krav.

Enligt förslaget kan olika tjänster anslutas till det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet, vilket t.ex. gör det möjligt att betala köpeskillingen i en tjänst som tillhandahålls i samband med systemet. I anslutning till köpslutet ska det också gå att sköta överföring av säkerheter genom att ge förbindelser om detta i systemet. Tack vare dessa egenskaper kan ett fastighetsköp slutas som ett genuint distansköp.

Vid elektroniska köp anlitas inte köpvittnen. Uppgifterna om överlåtelse av en fastighet överförs till olika myndigheter direkt från de elektroniska köpebreven. Även ett lagfartsärende blir anhängigt utan särskild ansökan. Köparen behöver inte längre separat an-

söka om inskrivning av sin äganderätt och i allmänhet inte heller sända bilagor till inskrivningsmyndigheten. Hos inskrivningsmyndigheten kan ärendet behandlas utslutande i elektronisk form.

Enligt förslaget kan de nuvarande pappersbaserade pantbrev ersättas med elektroniska pantbrev. Ett elektroniskt pantbrev består av de inskrivningar som görs i lagfarts- och inteckningsregistret. De rättsverkningar som för närvarande hänför sig till fysisk överlåtelse av pantbrevsinnehav ersätts med en registeranteckning om mottagaren av det elektroniska pantbrevet. Ansökningar som gäller inteckning och överföring av ett elektroniskt pantbrev kan göras på elektronisk väg i ärendehanteringssystemet.

Elektroniska köpebrev och pantbrev föreslås bli alternativ till traditionella handlingar. Även ansökningar om inteckning kan fortfarande ges in skriftligt. Det föreslås inga ändringar i de bestämmelser som gäller pappersbaserade handlingar eller ansökningar.

I propositionen ingår förslag till ändringar av äktenskapslagen och ärvdabalken. Enligt dem kan en makes eller en efterlevande makes samtycke lämnas på elektronisk väg. I utsköpningsbalken föreslås dessutom mindre ändringar som hänför sig till användningen av elektroniska pantbrev.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft omkring tre år efter det att de har antagits och blivit stadfästa. Under övergångsperioden kan uppgiften att omvandla skriftliga pantbrev till elektroniska skötas centraliserat av Lantmäteriverket.

## INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL .....	1
INNEHÅLL .....	2
ALLMÄN MOTIVERING .....	4
1 NULÄGE .....	4
1.1 Lagstiftning och praxis.....	4
1.2 Den internationella utvecklingen .....	6
1.3 Bedömning av nuläget .....	7
2 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN .....	8
2.1 Allmänt om målen för främjande av elektronisk kommunikation i fastighetsärenden .....	8
2.2 De viktigaste förslagen för att utveckla handeln med fastigheter .....	9
2.2.1 Alternativa sätt att bedriva elektronisk handel .....	9
2.2.2 Det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet .....	11
2.2.3 Omständigheter som gäller datasäkerhet.....	12
2.2.4 Ansvar för skada vid användningen av systemet.....	14
2.2.5 Lagfart .....	15
2.3 De viktigaste förslagen i fråga om säkerhet i fastigheter .....	16
2.3.1 Elektroniska pantbrev och hanteringen av dem.....	16
2.3.2 Det elektroniska inteckningssystemet för fastigheter .....	18
2.3.3 Behandling av inteckningsärenden och registrets offentlighet.....	19
2.4 Införande av elektroniska ärendehanteringssystem.....	20
3 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER .....	20
3.1 Ärendehanteringssystemens ekonomiska konsekvenser .....	20
Utnyttjandegraden i fråga om ärendehanteringssystemen.....	20
Konsekvenser för medborgarna och företagen.....	21
Statsfinansiella konsekvenser .....	23
3.2 Ärendehanteringssystemens organisatoriska konsekvenser.....	25
4 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN .....	25
4.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial .....	25
4.2 Remissyttranden och hur de har beaktats.....	26
DETALJMOTIVERING .....	28
1 LAGFÖRSLAG .....	28
1.1 Jordabalken .....	28
2 kap. Fastighetsköp .....	28
4 kap. Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse .....	29
II avdelningen Inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem .....	30
5 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem.....	30
9 a kap. Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning .....	31
15 kap. Allmänna stadganden om fastighetspanträtt .....	51
16 kap. Fastighetsinteckning.....	52
17 kap. Panträtt i fastighet .....	55
18 kap. Ändring av inteckning.....	56
19 kap. Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader.....	58
Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	58
1.2 Äktenskapslagen .....	58

1.3	Ärvdabalken .....	59
	12 kap. Om nyttjanderätt på grund av testamente.....	59
1.4	Utsökningsbalken.....	59
	4 kap. Utmätning.....	59
	5 kap. Försäljning .....	60
2	NÄRMARE BESTÄMMELSER.....	60
3	IKRAFTTRÄDANDE .....	60
	LAGFÖRSLAG .....	61
	1. Lag om ändring av jordabalken.....	61
	2. Lag om ändring av 66 § i äktenskapslagen.....	70
	3. Lag om ändring av 12 kap. 6 § i ärvdabalken .....	70
	4. Lag om ändring av utsökningsbalken.....	71
	BILAGA .....	73
	PARALLELLTEXT .....	73
	1. Lag om ändring av jordabalken.....	73
	2. Lag om ändring av 66 § i äktenskapslagen.....	92
	3. Lag om ändring av 12 kap. 6 § i ärvdabalken .....	93
	4. Lag om ändring av utsökningsbalken.....	94

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1 Nuläge

#### 1.1 Lagstiftning och praxis

Bestämmelser om fastighetsköp, inskrivning och fastighetspanträtt finns i jordabalken (540/1995). Fastighetsköp är enligt 2 kap. 1 § i jordabalken formbundna. Enligt paragrafens 1 mom. ska fastighetsköp slutas i form av ett skriftligt avtal som undertecknas av säljaren och köparen eller dessas ombud. Köpvittnet ska bestyrka köpet i närvaro av samtliga som undertecknat köpebrevet.

I 2 kap. 1 § 2 mom. uppräknas de uppgifter som vid fastighetsköp alltid ska ingå i köpebrevet. Av köpebrevet ska för det första framgå överlåtelseavsikten, dvs. att säljaren har för avsikt att överlåta äganderätten till fastigheten till köparen. Av köpebrevet ska också framgå vilken fastighet överlåtelsen gäller, säljaren och köparen samt köpeskillingen och annat vederlag. Dessa minimikrav utgör en del av formkravet för fastighetsköp. Parterna kan i huvudsak komma överens om övriga villkor utan formkrav. Ett undantag är dock avtalsvillkor som inverkar på överföringen av äganderätten till fastigheten eller äganderättens bestånd, dvs. s.k. uppskjutande och upplösande villkor. Sådana villkor är giltiga endast om de avtalats i köpebrevet.

Bestämmelsen i 2 kap. 1 § om formkrav i fråga om fastighetsköp är en s.k. egentlig formbestämmelse. Om ett fastighetsköp inte har slutits på föreskrivet sätt, är köpet enligt 3 mom. i nämnda bestämmelse inte giltigt. Ingendera parten kan då på basis av köpebrevet framställa några krav eller yrka att den andra parten ska förpliktas att ingå ett giltigt avtal. Enligt 13 kap. 1 § i jordabalken korrigeras dock ett formfel i köpebrevet om lagfart har meddelats på basis av det eller om lagfartsansökan har lämnats vilande.

Formbestämmelsen i fråga om köpebrev för fastighet tillämpas enligt 4 kap. i jordabalken även på alla andra fastighetsöverlåtelser än köp, såsom fastighetsbyte och fastighetsgåva samt på ett avtal om delning av kvotägda fastigheter. Samma formkrav gäller också föravtal i samband med ett fastighets-

köp och avtal om hävning av ett fastighetsköp.

Också bestämmelsen i 2 kap. 3 § i jordabalken hänför sig till formbestämmelsen i fråga om fastighetsköp. Där föreskrivs om formen på en fullmakt som ger rätt att sälja en fastighet. Enligt bestämmelsen ska fullmakten vara skriftlig. Säljaren ska underteckna fullmakten, av vilket det ska framgå vem som är ombud och vilken fastighet som säljs. Köparen kan ge en formfri fullmakt, men i praktiken ger också köparen sin fullmakt skriftligen.

Fastighetsköp har sedan gammalt varit en formbunden rättshandling. Formkravet ingick redan i jordabalken i 1734 års lag. Formkraven har förändrats relativt lite under tidernas gång. Köpvittnesinstitutionen togs i bruk på 1930-talet. Samtidigt minskades antalet vittnen till ett från att i jordabalken i 1734 års lag ha varit två. I nuvarande lag som trädde i kraft 1997 förutsätts inte längre några vittnen utöver köpvittnet. Kravet på att parterna i köpet ska vara närvarande samtidigt, vilket finns inskrivet i den nuvarande lagen, nämndes inte tidigare i lagen, men på basis av rättspraxis gällde det också tidigare. I ett köpebrev som hade upprättats enligt formkraven före den nuvarande lagen skulle alla väsentliga villkor i köpet ingå.

Enligt 12 § i lagen om tillhandahållande av informationssamhällets tjänster (458/2002) uppfylls det i lagen angivna kravet på att ett avtal ska ingås skriftligen även genom ett sådant elektroniskt avtal vars innehåll inte kan ändras ensidigt och som finns tillgängligt för parterna. Om ett avtal enligt lag ska undertecknas uppfylls detta krav åtminstone genom en sådan avancerad elektronisk signatur som anges i 5 § 2 mom. i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer (617/2009) och som baserar sig på ett kvalificerat certifikat och har skapats med en säker anordning för signaturframställning. Valfri form gäller dock inte avtal om fastighetsköp eller andra överlåtelseavtal samt familje- och arvsrättsliga rättshandlingar. Genom lagen om tillhandahållande av informationssamhällets tjänster har Europaparlamentets

och rådet direktiv 2000/31/EG om vissa rättsliga aspekter på informationssamhällets tjänster, särskilt elektronisk handel, på den inre marknaden satts i kraft. Lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer baserar sig för sin del i fråga om elektroniska signaturer på Europaparlamentets och rådets direktiv 1999/93/EG om ett gemenskapsramverk för elektroniska signaturer.

Ett väsentligt element vid fastighetsköp är inskrivningssystemet, lagfarts- och inteckningsregistret, som utgör en del av det riksomfattande fastighetsdatasystem som upprätthålls i elektronisk form. Äganderätten till en fastighet inskrivs i lagfarts- och inteckningsregistret genom att förvärvet beviljas lagfart. För upprätthållandet av fastighetsdatasystemet svarar Lantmäteriverket och inskrivningsmyndigheter är enligt den lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 2010 lantmäteribyråerna. Före det var tingsrätterna inskrivningsmyndighet.

För ansökan om lagfart gäller de allmänna bestämmelserna om inskrivningsärenden i avdelning II i jordabalken. Enligt dem ska en inskrivningsansökan göras skriftligen och undertecknas av sökanden eller den som avfattet ansökan. Sökanden får framföra sin ansökan också muntligen hos inskrivningsmyndigheten om ärendet klart framgår av de handlingar som visas upp. En skriftlig ansökan kan sändas till inskrivningsmyndigheten också per post eller genom bud. Ett inskrivningsärende blir anhängigt när ansökan har gjorts hos eller tillställts den behöriga inskrivningsmyndigheten. Anteckning om en anhängig ansökan görs utan dröjsmål i lagfarts- och inteckningsregistret.

Om sökanden så önskar kan inskrivningsansökan till Lantmäteriverket uppgöras på en blankett som också finns på Internet. Ansökan kan dock inte tillställas inskrivningsmyndigheten direkt via nätet. Eftersom lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003) tillämpas på de ärenden som behandlas hos inskrivningsmyndigheten kan ansökan i princip sändas t.ex. i form av telefax eller något annat elektroniskt meddelande. I praktiken lämpar sig elektronisk kommunikation dock inte väl för ansökan om lagfart. I 12 kap. 1 § i jordabalken sägs nämligen att den som söker lagfart

bl.a. ska foga den handling som ligger till grund för förvärvet i original eller kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten till ansökan. Dessutom ska den som söker lagfart ofta visa upp ett bevis på erlagd skatt. De handlingar som krävs kan inte sändas på elektronisk väg. Om lagfart dock har sökts genom ett elektroniskt meddelande antecknas ärendet som anhängigt och sökanden bereds möjlighet att komplettera sin ansökan i fråga om de nämnda handlingarna.

Förvärvaren är skyldig att söka lagfart. Enligt den allmänna lagfartsskyldigheten i 11 kap. 1 § i jordabalken är var och en skyldig att söka lagfart på sitt förvärv inom en viss utsatt tid, som vanligen är sex månader från upprättandet av köpebrevet eller någon annan åtkomsthandling. Lagfartsskyldigheten är dessutom förenad med hot om förhöjd överlåtelseskatt.

I praktiken söks lagfart i allmänhet betydligt snabbare än vad den föreskrivna tidsfristen skulle förutsätta. Det är nämligen till fördel för förvärvaren av fastigheten att söka lagfart så snabbt som möjligt, eftersom ansökan om lagfart är förenad med betydande rättsverkningar som skyddar förvärvaren, såsom skydd mot nya rättshandlingar från säljarens sida. Ett behov att använda den köpta fastigheten som säkerhet förutsätter ofta också ansökan om lagfart.

Enligt 6 kap. 9 § i jordabalken ska ett inskrivningsärende utan dröjsmål avgöras enligt ansökan, om det inte finns något hinder för inskrivningen. Inskrivningsbeslutet fattas genom att avgörandet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Såsom expedition tillställs sökanden ett intyg över de anteckningar om det slutliga avgörandet som gjorts i registret eller ett särskilt beslut med uppgifter om avgörandets innehåll, inskrivningsmyndighetens namn och beslutsdatum. I praktiken är expeditionen en utskrift från lagfarts- och inteckningsregistret och undertecknas av den som avgjort ärendet.

Fastighetspanträtt upplåts enligt 15 kap. 2 § i jordabalken genom att inteckning fastställs i en fastighet och till borgenären som säkerhet för hans fordran överlämnas det pantbrev som erhållits som bevis på inteckningen. Det finns inga formkrav när det gäller ett pant-

sättningsavtal mellan borgenären och pantsättaren. Däremot ska en ansökan om in-teckning enligt 16 kap. 4 § i jordabalken göras skriftligen. I likhet med ansökan om lagfart kan ansökan om in-teckning, om så önskas, göras på en av Lantmäteriverkets blanketter som finns på Internet. Inte heller in-teckningsansökan kan sändas till inskrivningsmyndigheten direkt via ett datanät. I praktiken görs in-teckningsansökningar inte i form av elektroniska meddelanden. Detta kan bero på kravet på underskrift i 9 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Med stöd av den har det ansetts att en in-teckningsansökan ska undertecknas med en sådan avancerad elektronisk signatur som avses i 5 § 2 mom. i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer och som baserar sig på ett kvalificerat certifikat och har skapats med en säker anordning för signaturframställning.

När inskrivningsmyndigheten har fastställt in-teckningen på basis av ansökan ges sökanden ett pantbrev som bevis på in-teckningen. Pantbrevet är en utskrift på en förtryckt pantbrevsblankett. Enligt huvudregeln i 17 kap. 2 § i jordabalken uppkommer panträtt genom att ett pantbrev överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran. Om det i in-teckningsansökan har bestämts att pantbrevet ska överlämnas till en namngiven borgenär som säkerhet för en fordran, får borgenären panträtt redan när in-teckningen fastställs.

Av lagfarts- och in-teckningsregistret framgår de fastställda in-teckningarna i en fastighet. Däremot ges i allmänhet inte några uppgifter om upplåtna panträtter och pantborgenärer ur registret. Enligt 16 kap. 9 § i jordabalken är det visserligen möjligt att i registeruppgifterna om in-teckning anteckna vem som innehar ett pantbrev. Om mottagaren av pantbrevet har antecknats i in-teckningsansökan införs denna uppgift i registret redan i samband med att in-teckningen fastställs. I annat fall kan borgenären eller fastighetsägaren senare ange vem som innehar pantbrevet så uppgiften kan antecknas i registret. Innehavaranteckningen inverkar inte på vem som innehar panträtten till fastigheten. Genom sin anmälan till registret kan borgenären endast se till att han underrättas t.ex. om utsökning

eller försäkringsersättning som gäller fastigheten.

Syftet med bestämmelserna om innehavaranteckning var att den kommunikation som gäller innehavet av pantbrevet skulle ske i elektronisk form. Den tänkta elektroniska informationsgången mellan inskrivningsmyndigheterna och de största borgenärerna har dock inte förverkligats och inskrivningsmyndigheterna har krävt att pantbrevet visas upp för att innehavaranteckningen ska kunna göras. I praktiken är därför innehavaranteckningarna bristfälliga.

I början av år 2010 fanns det över 2,5 miljoner gällande lagfarter i lagfarts- och in-teckningsregistret. Antalet inskrivningar som gällde särskilda rättigheter var sammanlagt ca 210 000, av vilka inskrivningarna om legorätt utgjorde ca 160 000. In-teckningarna uppgick till över 3,3 miljoner. Deras sammanlagda penningbelopp var ca 290 miljarder euro. Antalet inskrivningsansökningar varierar kraftigt med de ekonomiska konjunkturena. År 2009 behandlades sammanlagt 296 000 inskrivningsärenden. Antalet lagfartsansökningar var 93 000 och antalet nya in-teckningsansökningar var 144 000, av vilka fastställande av in-teckning utgjorde 101 000.

Även om det för närvarande är synnerligen enkelt att ansöka om inskrivning görs en stor del av ansökningarna genom en banks eller något annat ombuds förmedling. Inskrivningsärendena avgörs av en inskrivningsjurist som är anställd i tjänsteförhållande vid Lantmäteriverket eller av en anställd vid en lantmäteribyrå som har förordnats till uppgiften. I praktiken är det de sistnämnda som i stor utsträckning avgör inskrivningsärendena, men om ett ärende är omfattande, oklart eller annars svårt att avgöra ska det avgöras av inskrivningsjuristen.

## 1.2 Den internationella utvecklingen

I slutbetänkandet av kommissionen för utredning av elektronisk fastighetsöverlåtelse (KB 2006:1) ges en översikt över projekt och planer som gäller fastighetsöverlåtelse och inskrivningsförfarande i de nordiska länderna och i vissa medlemsländer i Europeiska unionen.

Efter kommissionens slutbetänkande har Storbritannien kommit längst av de länder som presenterades i betänkandet. Där togs ett system för elektroniska in-teckningar (e-charges) i bruk 2009. Ett system för elektronisk fastighetsöverlåtelse (e-transfers) väntas enligt nuvarande bedömningar tas i bruk i slutet av 2010 eller i början av 2011.

När det gäller de nordiska länderna införde Danmark hösten 2009 ett helt elektroniskt förfarande för inskrivningsansökningar. I Norge införde man 2007 ett elektroniskt ansökningsförfarande i fråga om inskrivning av panträtter och avförande av panträtter ur registret och avsikten är att med tiden utvidga antalet ansökningar i elektronisk form. I Sverige har man åtminstone inte tills vidare infört sådana elektroniska ärendehanteringssystem med vars hjälp en inskrivningsansökan kunde göras helt på elektronisk väg, men lagstiftning som möjliggör detta, och som närmare presenteras i kommissionens slutbetänkande, gavs 2006.

### 1.3 Bedömning av nuläget

Det har redan länge ansetts angeläget med åtgärder för att utveckla informationssamhället, affärsverksamheten på nätet och kommunikationstjänsterna. I regeringsprogrammet för statsminister Matti Vanhanens första regering utgjorde informationssamhällsprogrammet ett av de fyra politikprogrammen. I regeringsprogrammet för statsminister Matti Vanhanens andra regering har det också bestämts att informationssamhället samt data-näten och tjänsterna ska utvecklas. I regeringsprogrammet har det bl.a. bestämts att handläggningen av ärenden ska bli elektronisk samt att inskrivningssystemet för fastigheter ska revideras. Beslutet i regeringsprogrammet om att överföra inskrivningsärenden som gäller fastigheter till Lantmäteriverket gör det också möjligt att på ett ändamålsenligt sätt genomföra de reformer som gäller fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg. Överföringen genomfördes genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 2010. Efter detta är det samma myndighet som upprätthåller och sköter de register som är centrala med tanke

på fastighetsöverlåtelse och fastighetspant-sättning.

Flera av de lagstiftningsreformer som genomförts i Finland under de senaste åren har skapat förutsättningar för elektroniska tillvägagångssätt. En allmän princip är att de krav på skriftlig form eller underskrift som föreskrivs i lag kan ersättas med trygga elektroniska metoder. Detta gäller såväl privaträttsliga avtal som ansökningar och handlingar som ges in till domstolar och andra myndigheter.

Gällande lagstiftning om fastighetsköp, inskrivningssystemet och fastighetspanträtt samt de etablerade tillvägagångssätten i samband med dem gör det inte möjligt att fullt ut utnyttja de moderna metoder som informationssamhället erbjuder. Lagfarts- och in-teckningsregistret är visserligen i elektronisk form, och vid inskrivningsförfarandet och datatjänsten utnyttjas automatisk databehandling. Det är dock inte möjligt att sluta fastighetsköp genom ett avtal i elektronisk form. Inskrivningsansökningarna ges fortfarande in till myndigheten antingen personligen eller per post och de pantbrev och andra expeditioner som utfärdas över avgörandet i ett inskrivningsärende ges som skriftliga utskrift av registeranteckningarna.

När 1995 års jordabalk stiftades ansågs formkravet för fastighetsköp inte medföra några olägenheter med tanke på ett köpslut. Den datatekniska utvecklingen och förändringar i de allmänna handelssätten har sedermera skapat ett behov att möjliggöra elektroniska avtal och distansköp också i fråga om fastigheter. Internet och de metoder som den nya tekniken medför har i betydande grad förbättrat förutsättningarna att avfatta och ge in handlingar på elektronisk väg.

Inskrivningsärenden hanteras i praktiken inte elektroniskt. Enbart möjligheten att sända elektroniska meddelanden är inte nog för att ändra procedurerna, utan kunderna behöver lämpliga verktyg och handledning. Även bestämmelserna om godtagbara metoder för signaturframställning är oklara. Det finns dessutom en koppling mellan att uppgöra avtal om fastigheter i elektronisk form och att uträtta inskrivningsärenden elektroniskt. Det saknas förutsättningar för elektronisk kommunikation om de handlingar som behövs

vid inskrivningen ska uppgöras och sändas separat i skriftlig form.

Även om lagfart för närvarande i allmänhet söks relativt snabbt, kan den tidsmässiga skillnad som finns mellan själva rättshandlingen och inskrivningen anses vara ett missförhållande i det nuvarande inskrivningssystemet. De ägaruppgifter som finns i lagfarts- och inteckningsregistret är därför inte uppdaterade.

I samband med ett fastighetsköp behandlas också säkerheter som hänför sig till fastigheten. Åtgärderna vid upplåtelse av panträtt, vilka omfattar överföring av innehavet av ett pantbrev i pappersform till borgenären, begränsar för sin del möjligheterna att genomföra distanstjänster som gäller finansieringen i samband fastighetsköpet och även i övrigt då säkerhet i fastigheter utnyttjas. Behandlingen av handlingar i pappersform medför också avsevärda kostnader, vilka kan antas vara av betydelse bl.a. med tanke på prissättningen av finansieringstjänsterna.

Ett betydande hinder för att utföra rättshandlingar på elektronisk väg är i praktiken att den allmänna handeln på nätet inte upplevs som tillräckligt tillförlitlig. De avancerade metoderna för signaturframställning, vilka baserar sig på ett kvalificerat certifikat, är inte särskilt kända. De har inte utnyttjats i någon större utsträckning även om de skulle erbjuda en säker metod både för att identifiera personer och för att säkra en handlingens integritet. Däremot har elektronisk verksamhet blivit vanligare inom sektorer som erbjuder specialiserade tjänster. Nätbanksverksamheten är ett bra exempel på detta. För att också fastighetsköp och inskrivningsansökningar ska kunna börja göras på elektronisk väg måste det skapas elektroniska tjänster som lämpar sig enkom för detta ändamål.

## **2 Målsättning och de viktigaste förslagen**

### **2.1 Allmänt om målen för främjande av elektronisk kommunikation i fastighetsärenden**

Genom förslaget skapas de legislativa ramarna för att överlåtelsehandlingar, pantsättningar och inskrivningsansökningar som

gäller fastigheter ska kunna göras på elektronisk väg och att ärendehantering vid inskrivningsförfarandet ska kunna ske utan papper. Målet är inte enbart att avlägsna legislativa hinder för att utföra rättshandlingar med hjälp av datanät, utan att främja nya sätt att utföra rättshandlingar. Detta förutsätter speciallagstiftning och tillhandahållande av sådana moderna tjänster som baserar sig på den.

Ett särdrag hos privaträttsliga avtal som gäller fastigheter är att myndigheternas medverkan förutsätts i de olika faserna av överlåtelsen. Vid utvecklingen av de elektroniska tjänsterna bör ett sådant slutresultat eftersträvas som gagnar såväl privata aktörer som myndigheter. Också olika användargrupperns behov och etablerad praxis på marknaden bör beaktas.

Målet är att genom elektroniska metoder kunna effektivisera alla åtgärder som hänför sig till fastighetsöverlåtelse och utnyttjande av en fastighet som säkerhet. Fördelarna ökar om alla åtgärder som hänför sig till samma händelse, även om de är fristående åtgärder, kan vidtas på elektronisk väg. En fastighetsöverlåtelse omfattar förutom uppgörande av köpebrev också sökande av lagfart och ett inskrivningsförfarande. Som ett led i köpslutsprocessen ska också betalningen av köpeskillingen och arrangemang med säkerhet i fastigheter kunna skötas. Detta förutsätter nätbankstjänster för överföring av medel liksom även möjlighet att ansöka om fastighetsintekning och överföra pantbrev på elektronisk väg.

När fast egendom används som säkerhet blir kreditgivningen enklare om pantbrev i pappersform frångås. På så sätt skapas det även allmänt förutsättningar för att kreditgivningen kan ske genom ett datanäts förmedling eller åtminstone med färre sådana handläggningsfaser som förutsätter en mänsklig arbetsinsats. Genom elektroniska metoder kan säkerheter behandlas på ett förmånligare och säkrare sätt än för närvarande. Detta beräknas minska kostnaderna för säkerhetshandlingen och återspegla sig i de avgifter som tas ut av kunderna. När överföringen av säkerheter underlättas främjas också konkurrensen när det gäller finansieringstjänsterna.



Avsikten är att fastighetsköp eller andra åtgärder som hänför sig till fastigheter ska kunna göras snabbare, smidigare och till lägre kostnader i elektronisk form. När ärenden inte längre behöver uträttas personligen kan åtgärderna vidtas var som helst och vid vilken tidpunkt som helst. Även inskrivningsmyndighetens elektroniska ärendehanteringstjänster kan tillhandahållas dygnet runt.

Dataöverföring mellan myndigheternas databaser och sammanvändning av dem bör enkelt kunna utnyttjas i rättshandlingar och i kundservice. Av de tjänster som erbjuds allmänheten krävs i dag att de är lätta att använda och att de har funktioner som främjar och stöder kommunikationen. Ett nytt utvecklingsskede är nättjänster som fungerar interaktivt och i vilka olika myndigheters tjänster förenas. De har också samband med myndigheternas interna serviceprocesser. Genom att uppgörandet av ett elektroniskt köpebrev kopplas ihop med lagfarts- och in-teckningsregistret blir hela köpet och inskrivningsprocessen effektivare, samtidigt som felet blir färre.

Utgångspunkten för utvecklingen av den elektroniska kommunikationen är att alla medborgare kan använda den nya tekniken om de så önskar. Även de elektroniska ärendehanteringstjänster som hänför sig till fastigheter bör finnas tillgängliga i så stor utsträckning som möjligt. Kundernas förtroende är centralt för att de ska börja använda elektroniska tjänster. Krav på säkerhet spelar en central roll i ärenden som gäller fastigheter, eftersom fastighetsöverlåtelse och användning av en fastighet som säkerhet har betydande verkningar för både privata aktörer och hela finansieringssystemet. Överdrivna krav på datasäkerhet får dock inte leda till att de nya systemen används endast av en begränsad grupp medborgare eller av näringsidkarna inom branschen. För att den elektroniska kommunikationen ska få spridning måste ansvaret för handlingens integritet och utfärdarens identitet när det gäller elektroniska metoder överföras på leverantören av ärendehanteringstjänsterna.

Inom den offentliga förvaltningen har elektronisk kommunikation ansetts vara ett sätt att förbättra tjänsterna tillgänglighet, kvalitet och kundinriktning. Samtidigt kan förvalt-

ningens serviceförmåga och effektivitet förbättras. Inskrivningsärenden som gäller fastigheter är ett naturligt objekt vid utvecklingen av elektroniska tjänster. Detta gäller särskilt inskrivningsärendena eftersom antalet ärenden som behandlas är stort och handlingarna och deras innehåll redan från tidigare är ytterst standardiserade. Rationaliseringsmålen förutsätter att man vid inskrivningsförfarandet fullt ut kan utnyttja de möjligheter som informations- och kommunikationstekniken erbjuder. På så sätt kan också behandlingstiderna i fråga om inskrivningsärenden förkortas. Ett centralt mål är att minska olika myndigheters arbete i fastighetsärenden genom att gallra bort manuella eller överlappande arbetsskedet. En del av de myndighetsuppgifter som inte förutsätter beslut som fattas under tjänsteansvar kan helt ersättas med datatekniska funktioner.

Syftet med reformen är endast att möjliggöra elektroniska förfaranden. Den förändrade formen på handlingarna är inte tänkt att i någon större utsträckning inverka på fastighetsköp, pantsättning eller avgörande av inskrivningsärenden. Att ett köp sluts på elektronisk väg inverkar t.ex. inte på säljarens skyldighet att lämna uppgifter eller på köparens granskningskyldighet. De nya bestämmelserna bör också anpassa sig till de allmänna sak- och inskrivningsrättsliga principerna i jordabalken.

## **2.2 De viktigaste förslagen för att utveckla handeln med fastigheter**

### **2.2.1 Alternativa sätt att bedriva elektronisk handel**

Till det nuvarande formkravet hör att köpebrevet för en fastighet uppgörs skriftligen och att bägge parterna i köpet undertecknar köpebrevet eller erkänner sin underskrift i närvaro av ett köpvittne. Köpvittnet utfärdar ett skriftligt bevis över att formkravet uppfyllts.

Formkravet i fråga om fastighetsköp har flera grunder. Syftet med kravet på skriftlig form och underskrift är att säkerställa att köp uppstår och att villkoren i köpebrevet är klara och bevisliga. Köpvittnets uppgift är framför allt att fungera som ett tillförlitligt vittne vid

köpet. Köpvittnet granskar undertecknarnas identitet, bekräftar tidpunkten för köpebrevets tillkomst och sörjer för uppbevaringen av köpebrevet.

Ett köpvittne får inte bestyrka köpebrevet om det inte uppfyller det lagstadgade formkravet eller om det finns grundad anledning att misstänka att köpet inte är giltigt. I övrigt granskar köpvittnet inte innehållet i eller villkoren för köpet. Ett viktigt element när ett köp bestyrks är att fastighetsöverlåtelsen på så sätt blir offentlig. Med hjälp av köpvittnets meddelanden förmedlas uppgift om köpet till såväl lagfarts- och in-teckningsregistret som andra instanser. Att innehållet i köpet och köpets uppkomst säkras och blir offentligt medför att uppgörandet av köpebrevet i sig har rättsverkningar både mellan parterna och även i förhållande till utomstående instanser, såsom säljarens borgenärer.

Då man överväger möjligheterna att genomföra fastighetsköp i elektronisk form bör man fästa vikt vid väsentliga faktorer i den nuvarande formbestämmelsen och de bakomliggande målen. Den allmänna strävan att ge elektroniska avtal samma ställning som skriftliga avtal eller att främja elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet får inte äventyra tillförlitligheten när det gäller fastighetsköp eller entydigheten och offentligheten i fråga om ägarförhållandena.

Fördelarna och nackdelarna med de delfaktorer och alternativ som gäller olika former måste bedömas öppet. Målet med att tillåta elektronisk form är allmänt att parterna kan uppgöra avtal smidigare och enklare än vid skriftligt förfarande. I fråga om elektroniska dokument finns det inte heller risk för att de förkommer eller skadas, vilket gäller handlingar i pappersform. Genom elektroniska metoder är det i praktiken möjligt att förhindra att handlingen förfalskas i efterhand. Dagens databehandling erbjuder också nya metoder för att underlätta fastighetsköp.

Under beredningen har det kommit fram flera modeller som kunde användas för att genomföra elektronisk handel. De presenteras på s. 15—18 i kommittébetänkandet 2006:1. I enlighet med vad som föreslogs i betänkandet är slutsatsen i förslaget att elektronisk form kan ge äkta fördelar endast om den moderna tekniken utnyttjas fullt ut. Detta

förutsätter en ny typ av interaktiva tjänster. Det ändamålsenliga vore att utnyttja myndigheternas databaser redan när köpebrevet uppgörs och sträva efter att informationen även i fortsättningen kan behandlas i elektronisk form. I ett centraliserat system kan det skapas en datatekniskt och juridiskt tryggt miljö för köpslut.

Enligt förslaget kan fastighetsköp slutas på elektronisk väg endast i ett fastighetsöverlåtelse-system som skapats för detta ändamål och där användarna identifieras på ett tillförlitligt sätt. Fastighetsöverlåtelse-systemet ska enligt förslaget användas via Internet. Köp uppkommer när såväl säljaren som köparen har godkänt köpebrevet. Datasystemet kan med hjälp av olika myndighetsregister och identifieringstjänster bl.a. övervaka att parternas identitet verifieras, att innehållet i köpebrevet är tillräckligt och att de uppgifter som antecknats där är korrekta. Systemet antecknar de olika faserna vid köpslutet och tidpunkten för dem. Uppgifter om fastighetsöverlåtelsen kan överföras direkt från det elektroniska köpebrevet till inskrivningsmyndigheten och andra myndigheter utan manuella behandlingsfaser.

Ärendehanteringssystemet föreslås således ha egenskaper som vid traditionella köp har förutsatt ett utomstående köpvittnes närvaro. Genom datatekniska metoder är det möjligt att t.o.m. effektivare än för närvarande se till att centrala omständigheter som hänför sig till köpets laglighet utreds och att köpen offentliggörs så, att uppgifterna ständigt är uppdaterade. Den elektroniska handeln har å andra sidan ingen sådan bromsande effekt som köpvittnessystemet, som har ansetts främja noggrant övervägande. Dessutom kan endast ett personligt möte göra det möjligt att upptäcka brister i rättshandlingsförmågan. Den verkliga effektiviteten hos och behovet av dessa omständigheter, som ansetts vara fördelarna med köpvittnessystemet, kan dock ifrågasättas. Köpvittnet kan vid ett kort möte upptäcka endast de mest uppenbara begränsningarna i rättshandlingsförmågan. Sådana hinder eller sådan myndighetskontroll har inte heller ansetts vara nödvändiga i andra slag av rättshandlingar, även om de ur ekonomisk synvinkel skulle vara helt jämförbara med en fastighetsöverlåtelse. Det föreslås

därför att köpvittnen helt avskaffas i samband med elektronisk handel.

### 2.2.2 Det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet

Enligt förslaget ska fastighetsöverlåtelse-systemet vara rikstäckande. Fastighetens läge eller beskaffenhet får inte begränsa användningen av systemet. Köpeobjekt kan förutom registerfastigheter vara en kvotdel eller ett outbrutet område av en fastighet eller sådan legorätt som kan överlåtas eller bebyggas och för vilken gäller att förvärvet ska inskrivas på samma sätt som förvärv av en fastighet. Förutom köp kan också alla andra överlåtelser, såsom byte och gåva, genomföras på elektronisk väg.

Avsikten är att i det nya elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet förena fördelarna med elektronisk handel och det nuvarande systemet med köpvittnen. Köp kan slutas oberoende av tid och plats och förutsätter inte medverkan från myndigheter eller utomstående sakkunniga eller vittnen. För närvarande är köpslut besvärliga, tar lång tid och kostar, vilket systemet skulle råda bot på.

Tanken är att också egenskaper som underlättar ett köpslut och främjar säkerheten fogas till fastighetsöverlåtelse-systemet. Köpebrevet uppgörs på en standardiserad elektronisk blankett. Blanketten ska göra parterna uppmärksamma på vilka omständigheter som de alltid måste avtala om vid köpet. Användningen av blanketten begränsar inte avtalsfriheten, utan parterna får fritt ange innehållet i avtalsvillkoren. Parterna kan om de så önskar avtala om andra villkor än dem som nödvändigt hör till formen även annars än i fråga om ett köpebrev som blir offentligt eller låta villkoren bli utformade enligt de icke tvingande bestämmelserna i jordabalken.

Det föreslås att fastighetsdatasystemet och andra basregister, såsom befolkningsdatasystemet, utnyttjas i fastighetsöverlåtelse-systemet. Via lagfartsuppgifterna försöker man säkerställa att säljaren har rätt att sälja den fastighet eller del av fastighet som köpet gäller. Systemet kontrollerar och kompletterar utkastet till köpebrev mot de uppgifter om fastigheten och dess ägare som finns i lagfarts- och inteckningsregistret. Bägge parter-

na vid köpet ska också annars ha rätt att i fastighetsöverlåtelse-systemet granska aktuella uppgifter i fastighetsdatasystemet, såsom uppgifter om inteckningar och gravationer som hänför sig till fastigheten. Även den elektroniska fastighetsregisterkartan kan utnyttjas.

Systemet godkänner inte ett köpebrev som inte uppfyller det föreskrivna formkravet. Köpebrevet ska således innehålla uppgifter om nödvändiga köpevillkor. Inte heller kan ett sådant överlåtelseavtal ingås som enligt uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret kan vara utan verkan. Köpebrev kan således inte uppgöras i fastighetsöverlåtelse-systemet om fastigheten är belagd med kvarstad, hör till ett konkursbo eller om det i registret finns uppgift om något annat, konkurrerande förvärv. Avsikten med dessa tillsynsåtgärder är att öka förtroendet för köp via systemet. Detta innebär samtidigt att alla köp inte kan slutas på elektronisk väg.

För att ett fastighetsköp ska kunna slutas är det dock inte tillräckligt att enbart se till att överlåtelsen av fastigheten genomförs. I syfte att främja elektronisk handel ska också köpeskillingen kunna betalas elektroniskt i samband med köpslutet. Avsikten är vidare att köparen av fastigheten i detta sammanhang också kan betala överlåtelseskatt och ärendehanteringsavgifter.

Då ett fastighetsköp slutas deltar för närvarande förutom köparen, säljaren och köpvittnet ofta också företrädare för köparens och säljarens banker. Detta beror på att säkerheterna i fastigheten, pantbrev, överläts. Först efter att det säkerställts att säljarens skuld blir betald med köpeskillingen, överlämnar säljarens säkerhetsborgenär pantbrevet till köparen eller, som säkerhet för dennes skuld, till köparens bank. Inom bankpraxis har man försökt utveckla förfarandet genom en s.k. förbindelse om överlåtelse, där säljarens borgenär på förhand förbinder sig att överlåta säkerheterna om vissa betalningsvillkor uppfylls. Förbindelsen om överlåtelse skapar ofta klarhet i ansvarsförhållandena och tryggar köparens och dennes finansierers ställning. Enligt förslaget kan förbindelser som gäller säkerheter, bl.a. förbindelser om överlåtelse, ges elektroniskt i fastighetsöverlåtelse-systemet.

Parter i fastighetsöverlåtelsesystemet är säljaren och köparen. För att anlita ombud måste det finnas en fullmakt som på förhand skrivits in i systemet. Praxis torde dock bli den att avtalsförhandlingarna förs och att köpebrevets villkor skissas upp i rätt stor utsträckning redan innan det officiella fastighetsöverlåtelsesystemet börjar användas. Köpebrevsblanketten med ifyllnadsanvisningar bör finnas tillgänglig för alla på nätet. Den föreslagna lagstiftningen är heller inget hinder för att det utvecklas en tjänst i samband med fastighetsöverlåtelsesystemet där t.ex. fastighetsförmedlarna kan skriva ett utkast till avtalstext och senare foga texten till fastighetsöverlåtelsesystemet. Eftersom de förberedande åtgärderna inte har några rättsverkningar finns det inte behov att föreskriva om dem i lag.

Den offentliga makten deltar vanligen inte i privaträttsliga rättshandlingar annat än genom att uppställa legislativa förutsättningar för rättshandlingens form och innehåll. Det föreslås dock att det nya elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet ska byggas upp och upprätthållas som en offentlig tjänst. För den lösningen talar omständigheten att systemet står i direkt växelverkan med lagfarts- och inteckningsregistret. Också en ansökan om lagfart kan bli anhängig via det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet.

Eftersom fastighetsöverlåtelsesystemet är knutet till lagfarts- och inteckningsregistret, som upprätthålls av Lantmäteriverket, samt till själva inskrivningsförfarandet är det naturligt att systemet upprätthålls av samma instans. En mer detaljerad planering av systemet kommer att ske senare i samarbete med betydande användare och myndigheter.

### 2.2.3 Omständigheter som gäller datasäkerhet

De datatekniska säkerhetskraven ska dimensioneras efter behov. Ett fastighetsköp är en ytterst betydande rättshandling ur parternas synvinkel. Ofta är merparten av såväl säljarens som köparens förmögenhet bunden till fastighetsköpet. Vikten av tillförlitlighet understryks också av att det ofta är fråga om en stadigvarande bostad eller fritidsbostad eller ett verksamhetsställe för bedrivande av när-

ing. Det finns också ett starkt offentligt intresse av att fastigheters ägandeförhållande är tydliga. Det är därför motiverat att tillåta elektronisk form endast om det elektroniska köpebrevet är lika tillförlitligt och också upplevs som lika säkert som ett traditionellt köpebrev som bestyrks av ett köpvittne.

Lösningar som gäller datasäkerhet inverkar dock också på i hur stor utsträckning funktionen i fråga kan användas. Väldigt stränga krav kan bli ett hinder för att elektronisk handel ska utvecklas och bli allmännare. Frågan gäller också vilka som kan använda fastighetsöverlåtelsesystemet och utföra rättshandlingar i systemet.

Med tanke på den datatekniska säkerheten kunde det vara en fördel om det krävdes ett särskilt tillstånd för att använda fastighetsöverlåtelsesystemet. En sådan begränsning skulle dock ha betydande negativa konsekvenser. Kravet på tillstånd skulle leda till att fastighetsköp i allt högre grad börjar slutas med sakkunnigas, såsom fastighetsförmedlars, advokaters eller bankers medverkan. Förfarandet skulle bli komplicerat och medföra betydande extra kostnader. En annan möjlighet är att köp nästan inte alls skulle slutas med hjälp av den nya tekniken.

I Finland har utgångspunkten för utvecklandet av den elektroniska kommunikationen varit att tjänsterna erbjuds alla medborgare. De flesta privatpersoner har beredskap att börja använda elektroniska metoder. Majoriteten av befolkningen har nätförbindelse antingen hemma eller på arbetsplatsen. Elektroniska tillvägagångssätt kan antas bli allmänna i framtiden. Det är därför motiverat att alla medborgare ska ha tillgång också till det nya elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet. Det föreslås därför att fastighetsöverlåtelsesystemet fungerar via ett allmänt datanät och att användningen av det inte förutsätter tillstånd av den systemansvarige. För att fastighetsöverlåtelsesystemet ska kunna användas måste dock alltid användaren identifieras på ett tillförlitligt sätt.

En central fråga med tanke på en utbredd användning av elektronisk kommunikation och elektronisk handel är på vilket sätt man kan försäkra sig om å ena sidan ett elektroniskt dokumentets dataintegritet samt å andra sidan utfärdarens identitet. Moderna metoder

gör det möjligt att se till att de elektroniska dokumentens egenskaper, såsom att dokumentet är tillgängligt, bevaras och hålls oförändrat, i hög grad motsvarar en handling i pappersform. Genom elektroniska identifieringsmetoder är det å andra sidan möjligt att verifiera identiteten hos den som sânt meddelandet.

Identifiering av användaren av ärendehanteringssystemet ska enligt förslaget ske på ett tillförlitligt sätt med hjälp av en sådan identifieringsmetod, tillhandahållen av en leverantör av tjänster för stark autentisering, eller ett sådant kvalificerat certifikat som avses i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer, eller med hjälp av någon annan identifieringsteknik som är datatekniskt tillförlitlig och bevislig. Utöver kvalificerade certifikat, såsom det medborgarcertifikat som Befolkningsregistercentralen tillhandahåller, kan således också bl.a. det av bankerna utvecklade identifieringssystemet Tupas komma i fråga. Bankernas identifieringstjänster på nätet är den metod för elektronisk identifiering som fått den överlägset största användningen i Finland. Nätbankskoder har varit i bruk alltsedan 1996 och det finns i dag över fyra miljoner sådana på marknaden. Enligt en bedömning sker upp till 99 procent av de transaktioner som kräver stark autentisering med hjälp av nätbankskoder. Bankerna tillhandahåller identifieringstjänster också för den offentliga förvaltningen och tjänsterna har hela tiden vuxit i omfattning. För användningen av nätbankskoder talar också det att de betalningsuppdrag som ges i samband med fastighetsöverlåtelsesystemet kunde ges med hjälp av samma identifieringstjänst.

Då ett skriftligt avtal ingås eller någon annan rättshandling utförs är underskriften vanligen ett uttryck för att undertecknaren godkänner rättshandlingen. Med hjälp av en egenhändig underskrift kan undertecknarens identitet verifieras. Också den elektroniska signaturen är avsedd att verifiera undertecknarens identitet och koppla ihop dokumentet med den som signerat det. Enligt lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer räcker en sådan avancerad signatur som avses i lagens 5 § 2 mom. och som baserar sig på ett kvalificerat certifikat och har skapats med en säker anordning för signatur-

framställning alltid för att motsvara en sådan underskrift som krävs enligt lag. Det medborgarcertifikat som Befolkningsregistercentralen beviljar (se lagen om befolkningsdatasystemet och Befolkningsregistercentralens certifikattjänster, 661/2009) är för närvarande det enda kvalificerade certifikat som uppfyller lagens krav. Medborgarcertifikatet har dock använts i rätt begränsad omfattning. På marknaden finns det för närvarande ca 150 000 medborgarcertifikat. Kvalificerade certifikat i anslutning till mobiltelefoner torde tas i bruk inom den närmaste framtiden.

Identifiering och signatur som baserar sig på ett kvalificerat certifikat uppfyller i och för sig väl de krav på tillförlitlighet som gäller för köp av en fastighet. Så som sagts ovan kan en tillförlitlig elektronisk identifiering dock genomföras på andra sätt. Det föreslås inte heller att en avancerad signatur baserad på ett kvalificerat certifikat ska krävas. Denna lösning är nödvändig å ena sidan för att elektronisk handel ska få större spridning och bli ett verkligt alternativ. Å andra sidan är en avancerad elektronisk signatur i det planerade systemet inte nödvändig för att säkerställa att det elektroniska dokumentet kopplas ihop med den som utfärdat dokumentet och att det kvarstår oförändrat. Enligt vad som sagts ovan kan elektroniska fastighetsköp slutas endast i ett fastighetsöverlåtelsesystem som inrättas för detta ändamål och som för att kunna användas förutsätter att användaren identifieras på ett tillförlitligt sätt. Utkast till elektroniska köpebrev eller godkända köpebrev avlägsnas inte i något skede från de av myndigheterna upprätthållna systemen. Att innehållet i dokumenten är riktigt och oförändrat kan inom ramen för ett enda datatekniskt system säkras genom brandmurar och interna övervakningssystem. Avgörande med tanke på ärendehanteringssystemet är uttryckligen att identifieringen av användarna sker på ett tillförlitligt sätt och att det sörs för att systemet är tillförlitligt allmänt sett och har den datasäkerhet som behövs.

Med beaktande av identifieringsmetodernas tekniska natur är det inte ändamålsenligt att i lag noggrant slå fast vilka metoder som är godtagbara. En sådan lösning är motiverad också med tanke på konkurrensen mellan tjänsterna i fråga och deras utvecklingsförut-

sättningar. Det föreslås därför att Lantmäteriverket efter att ha hört jord- och skogsbruksministeriet och Kommunikationsverket fattar beslut om de godtagbara tekniska metoder och tjänster som används för elektronisk identifiering i ärendehanteringssystemet. Metoderna ska väljas på basis av objektiva kriterier. Införandet av en metod eller tjänst förutsätter i praktiken också ett avtal mellan tjänsteleverantören och den systemansvarige liksom även samordning av programvaran.

Möjligheten att på ett smidigt sätt ange godtagbara metoder kan behöva utnyttjas också för att lösa frågor som handlar om att företräda en organisation på elektronisk väg. Exempelvis för banker och andra stora användare kan det behövas skraddarsydda, på särskilda avtal baserade lösningar genom vilka en s.k. organisationslegitimation kan skapas.

#### 2.2.4 Ansvar för skada vid användningen av systemet

Den som upprätthåller fastighetsöverlåtelse-systemet ska med effektivaste tillgängliga metoder se till att systemet är tillförlitligt och säkert. Systemet ska också kontinuerligt utvecklas för att motsvara den tekniska utvecklingen.

Fastighetsöverlåtelse-systemet, som innefattar såväl köpslut på elektronisk väg som anhängiggörande av lagfart, är en offentlig tjänst. Av detta följer att bestämmelserna i skadeståndslagen (412/1974) om skada som orsakats vid myndighetsutövning i princip ska tillämpas på ersättningsgrunder och skada som ska ersättas. Enligt bestämmelserna kan också en ren förmögenhetsskada bli ersättningsbar, men ersättningsansvar förutsätter oaktsamhet vid myndighetsutövningen. Å andra sidan har det avgiftsbelagda fastighetsöverlåtelse-systemet drag som gör det möjligt att delvis bedöma ansvaret också utifrån avtalsbaserade skadeståndsnormer.

Jordabalken innehåller särskilda bestämmelser om statens skadeståndsansvar i vilka staten har tagit ansvar för inskrivningssystemets tillförlitlighet. Enligt lagens 7 kap. 4 § har staten strikt ansvar, dvs. ansvar oberoende av vållande, för tekniska fel i lagfarts- och inteckningsregistret. Dessutom svarar staten

med stöd av 13 kap. 6 § i förhållande till tredje part för att lagfartsuppgifterna innehållsmässigt är korrekta.

Allmänhetens förtroende för elektronisk handel och elektronisk kommunikation kan avsevärt utökas genom det skadeståndsansvar som föreskrivits för staten. Förslaget innehåller därför en bestämmelse om strikt ansvar för skador som beror på verksamhet inom dess kontroll. Specialreglering behövs också för att klargöra vilka slags skador som kan bli ersättningsbara.

Att tillhandahålla tjänster öppna för allmänheten kan anses omfatta ansvar för sådana skador som beror på brister i systemets datasäkerhet eller på fel i databehandlingen. Eftersom det i sista hand är den systemansvarige som uppställer kraven på datasäkerhet, är det ändamålsenligt att staten bl.a. svarar för att de godkända identifieringsmetoderna och andra datatekniska lösningar är tillförlitliga. Användaren ska kunna lita på att ett dokument lagras och förvaras utan att innehållet förändras. Statens ansvar kan uppkomma också till följd av ett tekniskt fel eller en brist vid dataöverföringen eller sändande av meddelanden.

Den systemansvarige ska däremot inte svara t.ex. för användarens utrustning eller programvarans kompatibilitet eller för att systemet inte godkänner användarens identifieringsverktyg. Ansvar kan inte heller uppkomma av den anledningen att användaren inte får kontakt med systemet över nätet eller att ett planerat köp inte kan slutas på elektronisk väg. Inte heller sådana skador som beror på fel eller brister i uppgifter från något annat register kan bli ersättningsbara på basis av bestämmelsen om ärendehanteringssystemets underhåll. Ansvar följer med stöd av bestämmelsen inte heller om en sådan omständighet som inverkar på rättshandlingens giltighet inte har kontrollerats i registren och avsikten inte heller är att systemet ska kontrollera denna omständighet.

En problematisk fråga är vem som bär ansvaret för sådan skada som förorsakas av att användaren av systemet, såsom den person som godkänt köpebrevet som säljare eller köpare, inte var den som han identifierats som. Juridiskt sett kan det vara fråga om förfalskning, och köpet är då inte bindande för

parterna. Det ekonomiska ansvaret för skadan bestäms i allmänhet utgående från av vilken anledning en utomstående person har kunnat uppträda som en annan person och använda dennas identifieringsuppgifter, och vilket ansvar den som tillhandahåller identifieringstjänsterna har enligt lag eller avtal. I praktiken bestäms ansvaret enligt ett standardavtal mellan kunden och leverantören av identifieringstjänster, enligt ett individuellt avtal mellan leverantören av identifieringstjänster och leverantören av ärendehanteringstjänster eller enligt de allmänna skadeståndsbestämmelserna.

Den som förlitat sig på ett elektroniskt dokument som upprättats i ärendehanteringssystemet får inte råka i den situationen att han skulle bli tvungen att klarlägga svårbevisliga fakta och komplicerade ansvarsstrukturer, vilka är av varierande slag på grund av att avtalen har ingåtts av andra. En part kan inte övervaka en annan parts identifieringsprocess eller inverka på en annan parts identifieringsmetod. För att den elektroniska handeln ska vara tillförlitlig bör staten ta ansvar för att köpvittnen inte längre förutsätts vara närvarande för att kontrollera parternas identitet och signaturer. Det är därför motiverat att ersättningsyrkandena kanaliseras till den systemansvarige, som utreder dem. Enligt förslaget har staten det primära ansvaret också för detta slag av skador.

Ansvarsfrågor ska beaktas då avtal uppgörs med leverantörerna av identifieringstjänster. Utgångspunkten t.ex. för en organisations interna legitimationer är att organisationen svarar för alla rättshandlingar som utförts med dess identifieringsverktyg.

Statens ansvar är primärt i förhållande till den som har förlitat sig på att den andra avtalspartens identitet är verifierad. Staten kan för sin del indriva den ersättning som staten betalat hos den som i sista hand är ansvarig. Den som förfarit orättmätigt kan bli ersättningskyldig tillika med leverantören av identifieringstjänster eller den som genom egen oaktsamhet har möjliggjort orättmätig användning av systemet. När avtal ingås med tjänstleverantörer ska det också fästas uppmärksamhet vid att statens regressrätt verkställs på behörigt sätt.

Enligt de allmänna skadeståndsrättsliga principerna kan den skadelidandes egen oaktsamhet eller medverkan sänka skadeståndet eller leda till att skadeståndet faller bort helt. Staten har självfallet aldrig skadeståndsansvar om den skadelidande har förfarit svikligt.

Om lagfart beviljas på grund av förfälskning eller ett fel vid databehandlingen och den som fått lagfarten i sitt namn utför en ny rättshandling kan också bestämmelserna om statens skadeståndsansvar i 13 kap. bli tillämpliga.

Vid beredningen av propositionen har bedömningen varit att den föreslagna bestämmelsen om statens primära skadeståndsansvar i anslutning till missbruk — bl.a. med beaktande av det ersättningsansvar staten redan för närvarande har enligt 13 kap. i jordabalken — inte i avsevärd grad medför sådana nya kostnader som staten slutligt måste stå för. Av fastighetsöverlåtelsens natur följer att parterna normalt synnerligen noggrant gör sig förtrogna med omständigheter som inverkar på rättshandlingen. Även när parten går till väga elektroniskt kan man därför förutsätta att han mycket noggrant tar reda på bl.a. vem han har att göra med, för att rätten till ersättning ska existera. Att förfälska ett elektroniskt dokument på det sätt som avses i bestämmelsen är också allmänt taget svårare än att t.ex. förfälska ett traditionellt dokument i syfte att åstadkomma en felaktig lagfartsanteckning, eftersom det förutsätter att verktyget för elektronisk identifiering först har tagits från den rätta innehavaren. I en situation där t.ex. fastighetens ägare har överlåtit identifieringsverktyget i någon annans besittning eller förvarat det oaktsamt kan staten å andra sidan enligt vad som sagts ovan i allmänhet med framgång hos fastighetsägaren driva in den ersättning som staten betalt.

### 2.2.5 Lagfart

När ett köp har slutits i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet blir lagfartsärendet enligt förslaget anhängigt omedelbart. Det elektroniska köpebrev som sänts från fastighetsöverlåtelsesystemet till inskrivningsmyndigheten ersätter ansökan om lagfart. Köparens skyldigheter att kontakta

olika myndigheter i flera olika skeden minskar och försvinner ofta helt. I normala fall behöver parterna inte vara i kontakt med en enda myndighet när köpet sluts elektroniskt.

Att lagfartsärendet blir anhängigt omedelbart har betydande rättsliga verkningar. Säljaren av en fastighet kan inte längre efter det att lagfarten blivit anhängig utföra nya rättshandlingar som gäller fastigheten och som skulle belasta den sålda fastigheten till köparens nackdel. Genom att köpet offentliggörs är det möjligt att på förhand förhindra uppkomsten av stridiga rättigheter. Att lagfartsärendet omedelbart blir anhängigt påskyndar också processen med att skaffa säkerheter. Genast efter att köpet slutits kan köparen på elektronisk väg ansöka om inteckning i den sålda fastigheten. Köpeobjektet kan då smidigare än tidigare användas som säkerhet för en kredit som tagits för att betala köpeskillingen.

Eftersom ärendehanteringssystemet kommer att finnas i anslutning till lagfarts- och inteckningsregistret kan de uppgifter som sparats i det elektroniska köpebrevet överföras direkt till registret i form av uppgifter om att lagfartsansökan har blivit anhängig. Dataöverföringen och anteckningen om anhängigblivande kan tack vare automatiken göras också utom tjänstetid. Vid elektronisk handel görs inte längre någon inskrivning av åtkomstuppgifter utifrån meddelanden från köpvittnet.

I princip inverkar sättet på vilket lagfartsansökan blir anhängig inte på omfattningen av inskrivningsmyndighetens granskningskyldighet. Lagligheten i ett förvärv som baserar sig på ett elektroniskt köpebrev ska kontrolleras på samma sätt som ett förvärv baserat på ett traditionellt köpebrev. Inskrivningsmyndighetens arbete minskar dock på grund av att fastighetsöverlåtelsesystemet redan maskinellt har kontrollerat att formkravet för köpet är uppfyllt, parternas personuppgifter, säljarens lagfart och att förvärvet inte belastas av en i lagfarts- och inteckningsregistret angiven grund enligt vilken förvärvet är utan bindande verkan.

Kontroller på förhand påskyndar behandlingen av lagfartsärenden som baserar sig på elektroniskt slutna köp. Av samma anled-

ningar behövs bilagor i pappersform i allmänhet inte för att utreda förvärvet.

För att behandlingen ska kunna ske utan papper föreslås att bestämmelserna om inskrivningsförfarande kompletteras så, att det inte i något skede av behandlingen blir nödvändigt att övergå till att använda dokument i pappersform. Informationen mellan köparen och inskrivningsmyndigheten kan helt och hållet ske på elektronisk väg. Ett bevis över beviljad lagfart kan t.ex. sändas till den e-post köparen uppgivit eller köparen kan underrättas om att var beslutet kan hämtas i elektronisk form. Av de elektroniska köpebrev och av andra dokument som eventuellt uppstått vid behandlingen bildas ett elektroniskt arkiv. Arkivverket bestämmer med stöd av arkivlagen (831/1994) på vilket sätt handlingar som ska förvaras varaktigt slutligen arkiveras.

Den föreslagna elektroniska kommunikationen i lagfartsärenden gäller endast överlåtelser i fastighetsöverlåtelsesystemet. Detta innebär inte att det skulle vara förbjudet att uppgöra en elektronisk ansökan när köpebrevet har avfattats skriftligen. Att utveckla ett särskilt elektroniskt förfarande för dessa ansökningar är dock inte ändamålsenligt, eftersom de bilagehandlingar i pappersform som sänds i original till inskrivningsmyndigheten alltid måste sändas och behandlas separat i pappersform, medan man i övrigt kan agera med stöd av lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Utanför de föreslagna elektroniska ärendehanteringssystemen blir också inskrivningsansökningar om upplåtelse av legorätt eller någon annan särskild rättighet. Det föreslagna fastighetsöverlåtelsesystemet och inteckningssystemet täcker dock största delen av alla inskrivningsansökningar.

## **2.3 De viktigaste förslagen i fråga om säkerhet i fastigheter**

### **2.3.1 Elektroniska pantbrev och hanteringen av dem**

Pantsättning av en fastighet förutsätter att inteckning i fastigheten har sökts hos inskrivningsmyndigheten och att det pantbrev som fås som bevis på inteckningen över-



lämnas till borgenären. Pantbrevet i sig medför inga rättigheter för innehavaren. Panträtten förutsätter att fastighetens ägare har givit en pantsättningsförbindelse och att borgenären har en fordran som omfattas av pantsättningsförbindelsen. Pantsättningsförbindelsen och fordringsbeviset över skulden kan i princip vara formfria, vilket innebär att de också kan lämnas på elektronisk väg.

Ett pantbrev är däremot alltid ett skriftligt dokument i pappersform som besitter vissa säkerhetsegenskaper. Pantbrevet bestyrks genom att den som avgör ärendet undertecknar det. Detta är ett sätt att säkerställa pantbrevets autenticitet. Såsom det konstaterats ovan kan ett dokument integritet och autenticitet för närvarande säkras också i fråga om elektroniska dokument. Ett pantbrev ska dock dessutom uppfylla kriterierna på unicitet och bestånd. Det kan finnas endast ett pantbrev om samma inteckning. Pantborgenären ska kunna visa att han har fått det elektroniska pantbrevet och att det är i hans besittning. Eftersom inteckningarna och de pantbrev som motsvarar dem gäller utan tidsgräns, ska pantbrevsinnehavaren också på ett varaktigt sätt kunna arkivera det elektroniska pantbrevet med de certifikatuppgifter som gäller signaturen. Dessa egenskaper åstadkoms inte så, att ett elektroniskt pantbrev utgör ett dokument som undertecknas elektroniskt av inskrivningsmyndigheten och som först sänds till sökanden och vidare från sökanden till borgenären.

Enligt förslaget uppstår ett elektroniskt pantbrev genom inskrivningar i lagfarts- och inteckningsregistret. Ett elektroniskt pantbrev består av en inskrivning med uppgift om att inget skriftligt pantbrev har givits om inteckningen i fråga och av en inskrivning med uppgift om i vems namn pantbrevet senast har skrivits in. Andra anteckningar behövs inte, eftersom det nuvarande pantbrevet i pappersform till sitt datainnehåll helt motsvarar lagfarts- och inteckningsregistrets anteckningar om inteckningar.

Även om panträtt i en fastighet för närvarande baserar sig på det fysiska innehavet av pantbrevet och inte på registeranteckningar, kan uppgifter om pantbrevsinnehavaren även enligt gällande bestämmelser i jordabalken antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret.

Enligt förslaget antecknas en inskrivning av mottagaren av ett elektroniskt pantbrev på samma sätt som en inteckningsuppgift. Lösningen är enkel tekniskt sett, och vid behandlingen av ärenden som gäller mottagaren av ett elektroniskt pantbrev är det möjligt att stödja sig på de allmänna bestämmelserna om inskrivningsförfarandet.

Till skillnad från situationen i Sverige har det inte ansetts ändamålsenligt att inrätta ett separat register för att administrera elektroniska pantbrev eller ge någon annan myndighet än inskrivningsmyndigheten i uppgift att sköta registerföringen. Att upprätthålla överlappande inteckningsuppgifter i två register skulle medföra extra arbete och risk för fel vid dataöverföringen. Det är också enklare för användarna att alla uppgifter om fastighetspanträtt finns tillgängliga i ett och samma register.

En anteckning om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev har enligt förslaget samma juridiska innebörd som att innehavet av ett skriftligt pantbrev överläts. En inskrivning är nödvändig för att borgenären ska få en för tredje man bindande panträtt i fastigheten. Det är å andra sidan inte fråga om inskrivning av panträtten. I samband med inskrivningen utreds alltså inte om fastighetsägaren har givit borgenären i fråga en pantsättningsförbindelse eller om borgenären har en fordringsrätt som omfattas av pantsättningsförbindelsen. En sådan utredning av pantsättningsmaterialets giltighet skulle förorsaka inskrivningsmyndigheterna väldigt mycket extra arbete och också leda till att pantsättningen och kreditgivningen fördröjs. Kreditgivarna svarar på samma sätt som för närvarande för panträttens giltighet.

Registreringen av mottagaren av ett elektroniskt pantbrev kommer att bli en ny myndighetsuppgift. Arbetet med att fysiskt överlämna och förvara pantbrevet överförs från fastighetsägarna och borgenärerna till myndigheterna. Detta förslag går således i en annan riktning än de övriga förslagen i propositionen. Med beaktande av det nära sambandet mellan inskrivningen av mottagaren av pantbrevet och inteckningen kan en utvidgning av inskrivningsmyndighetens uppgifter dock anses motiverad. Samtidigt ska det sörjas för att det inskrivningsförfarande som

gäller mottagarna av pantbrev är så okomplicerad som möjligt. Detta förutsätter ett effektivt utnyttjande av elektronisk kommunikation samt avgränsning av de omständigheter som granskas.

### 2.3.2 Det elektroniska inteckningssystemet för fastigheter

I propositionen föreslås att det inrättas ett ärendehanteringssystem, som fungerar med hjälp av automatisk databehandling, för att inteckningar och inskrivningar om mottagare av pantbrev ska kunna sökas på elektronisk väg. Genom denna åtgärd blir det lättare att uppgöra ansökningar och utnyttja ansökningsuppgifter i inskrivningsverksamheten. Uttryckliga bestämmelser gör inskrivningspraxis klarare och enhetligare.

Ärendehanteringssystemet för intecknings-säkerheter bygger i många avseenden på samma principer som det ovan relaterade fastighetsöverlåtelsesystemet. Inteckningssystemet är dock tänkt att vara betydligt enklare både datatekniskt och juridiskt. Inteckningssystemet kommer enbart att behandla uppgörande av ansökningar och sändande av dem till inskrivningsmyndigheten, inte ingående av avtal i anslutning till själva pantsättningen.

Genom att söka inteckning ger ägaren sig själv en möjlighet att upplåta panträtt i fastigheten. Även om inteckning eller innehav av pantbrevet inte i sig är nog för att upplåta giltig panträtt, måste det vidtas åtgärder för förhindra att pantbrev som sökts orättmätigt kommer i omlopp. Ogrundade inteckningar förorsakar betydande skada för såväl fastighetsägarna som borgenärerna och underminerar hela systemets tillförlitlighet. På motsvarande sätt är en ogrundad anteckning om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev i sig inte nog för att åstadkomma panträtt som belastar fastigheten. En felaktig anteckning om mottagare kan dock leda till att panträdden inte gäller den borgenärs fordringar för vars räkning panträdden var avsedd att upplåtas.

Det är därför nödvändigt att den som uppgör en elektronisk ansökan och denne persons rätt att ansöka om inskrivning som gäller ny inteckning eller mottagare av pantbrev verifieras på ett tillförlitligt sätt. Det interak-

tiva inteckningssystemet granskar sökandens behörighet utifrån uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret. Som sökande av ny inteckning godkänner systemet endast den som beviljats lagfart eller den i vars namn lagfart senast har sökts. En ansökan om mottagare av elektroniskt pantbrev kan för sin del göras av den i vars namn pantbrevet är skrivet. I likhet med fastighetsöverlåtelsesystemet förutsätter användningen av inteckningssystemet att användaren kan identifieras på ett tillförlitligt sätt.

I Sverige är det endast inrättningar under myndighetstillsyn som kan hantera elektroniska pantbrev. Vid beredningen har det dock inte kommit fram sådana juridiska risker i anslutning till användningen av elektroniska pantbrev som kunde undvikas genom en avgränsning av gruppen användare. Enligt vad som sagts ovan är ett villkor för uppkomsten av giltig panträtt, oberoende av pantbrevets form, alltid att fastighetens ägare ger en pantsättningsförbindelse. Risken för ekonomisk förlust till följd av en felaktig anteckning om pantbrevets mottagare riktar sig således inte till fastighetsägarna utan till säkerhetsborgenärerna själva.

Det har inte ansetts vara en betydande risk för missbruk att den borgenär som inskrivits som pantbrevets mottagare kunde ansöka om felaktig anteckning om ny pantbrevsmottagare och på så sätt medverka till att hans egen panträtt upphör. Det är i borgenärsorganisationens eget intresse att den omsorgsfullt väljer de arbetstagare som den bemyndigar att handla för sin räkning samt att den slår fast de verktyg och legitimationer som ska användas. När godtagbara identifieringssätt anges måste det krävas att organisationen tar ansvar för den organisationslegitimation den eventuellt har och för användningen av den. Möjligheterna till övervakning i efterhand förbättras genom det föreslagna förfarandet, enligt vilket meddelande om inskrivning av en panttagare sänds till såväl den nya som den tidigare innehavaren av inskrivningen och även till fastighetens ägare.

En begränsning av gruppen borgenärer som har rätt att använda inteckningssystemet kan leda till andra slags problem. Formen på pantbrevet måste t.ex. ändras beroende på vem som är kreditgivare. Det kan också leda

till svårigheter att det elektroniska pantbrevet inte kan användas som säkerhet för alla skulder, såsom för säljarens köpeskillingsfördran.

Enligt förslaget uppställs inga formella krav på mottagare av elektroniska pantbrev. Även om merparten av säkerheterna i fastigheter finns hos yrkesmässiga kreditgivare kan också en privatperson eller ett privatföretag vid behov ta ett pantbrev som säkerhet oavsett om det är i elektronisk eller skriftlig form. När säkerhetsskulden är betald kan fastighetsägaren skrivas in som mottagare av pantbrevet, vilket möjliggör ny pantsättning. En smidig användning av elektroniska pantbrev förutsätter dock att mottagaren av pantbrevet har tillgång till en nätförbindelse och ett godtagbart verktyg för elektronisk identifiering.

I in-teckningssystemet uppgörs ansökningarna på elektroniska blanketter. De fylls i och kontrolleras med utnyttjande av uppgifterna i lagfarts- och in-teckningsregistret. Blanketterna för ansökan om in-teckning är även för närvarande tämligen enkla och de lämpar sig därför synnerligen väl att användas också i elektronisk form. Till ansökningar som gäller in-teckning eller mottagare av pantbrev fogas inte bilagehandlingar annat än i undantagsfall.

Via in-teckningssystemet är det i fortsättningen möjligt att också sända meddelanden och samtycken av panträttsinnehavaren. Ett exempel på detta är panträttsinnehavarens samtycke till att ett oavbrutet område eller en avstyckad fastighet befrias från in-teckning i moderfastigheten. När elektroniska pantbrev används förenklas förfarandet vid ändring av in-teckning, eftersom pantbreven inte alls behöver sändas till in-skrivningsmyndigheten. Pantbrevets omfattning och objekt bestäms alltid på basis av in-teckningsuppgifterna.

### 2.3.3 Behandling av in-teckningsärenden och registrets offentlighet

När sökanden har godkänt en elektronisk in-teckningsansökan på korrekt sätt överförs uppgifterna i ansökan automatiskt till lagfarts- och in-teckningsregistret. Systemet sänder ansökan elektroniskt till in-skrivningsmyndigheten.

In-teckningarnas företrädare bestäms enligt tidpunkten för ansökans anhängigblivande. Eftersom ansökan vid elektroniskt förfarande blir anhängig omedelbart är det möjligt att helt undvika den nuvarande risken att någon annan in-teckningsansökan, efter det att in-teckningsansökan har signerats, får bättre företrädare eller att t.ex. utmätning av fastigheten förhindrar att in-teckningen fastställs. I in-teckningsansökan kan man också uppge namnet på mottagaren av det elektroniska pantbrevet, och ansökan eller namnet på pantbrevets mottagare kan då inte längre återkallas eller ändras. Kreditmedel kan således tryggare än för närvarande betalas på basis av de uppgifter som finns i gravationsbeviset vid den tidpunkt då in-teckningsansökan uppgörs.

Elektronisk kommunikation innebär snabbare och tryggare pantsättning också när säkerheten baserar sig på en tidigare sökt in-teckning och det elektroniska pantbrev som utfärdats med stöd av den. Också då är den avgörande pantsättningstidpunkten i förhållande till tredje man tidpunkten då sökanden godkänner en ansökan om ny mottagare av pantbrev i ärendehanteringssystemet.

Ärendehanteringssystemet kan redan i det skede då in-teckning söks kontrollera de vanligaste hindren för att fastställa in-teckningen. I synnerhet de juridiska förutsättningarna för överföring av ett elektroniskt pantbrev är så klara att avgörandet av en ansökan som kommit via ärendehanteringssystemet i rätt hög grad i praktiken kan automatiseras. I framtiden, när man har tillräckliga erfarenheter av hur systemet och lagstiftningen fungerar, blir det aktuellt att överväga åtgärder för att utveckla systemet och lagstiftningen så att de enklaste in-skrivningsavgörandena kunde automatiseras helt.

In-skrivningsmyndigheten kan enligt förslaget sända uppgifter om avgörandet enbart i elektronisk form.

Uppgifterna om gällande in-skrivningar och rättsinnehavare i lagfarts- och in-teckningsregistret är offentliga. En stor grupp myndigheter samt företag inom finansierings- och fastighetsbranschen har rätt till direkt åtkomst till registret. Sökkriteriet är dock enbart den kod som identifierar fastigheten. Det är inte möjligt att göra sökningar på basis av t.ex.

ägarens eller någon annan rättsinnehavares namn.

Offentligheten när det gäller uppgifter om fastighetsägarens ekonomiska omständigheter utvidgas om också uppgifterna om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev blir offentliga. Tidigare har det varit vanligt att det av gravationsbeviset inte framgår annat än in-teckningens belopp och företrädare. Borgenären kan dock enligt eget val anmäla sitt namn till registret.

Det kan läggas fram olika uppfattningar om huruvida det borde göras undantag från utgångspunkten att registret är offentligt när det gäller namnet på pantbrevets mottagare eller innehavare. I allmänhet förhåller man sig återhållsamt till att uppgifter om privatpersoners och företags kredit- och bankförhållanden lämnas ut. Det bör dock observeras att endast uppgifterna om mottagaren av pantbrevet kan bli offentliga, däremot inte uppgifterna om skuldbeloppet eller andra villkor eller ens uppgift om vem som är gäldenär. Namnet på och kontaktuppgifterna till säkerhetsinnehavaren är nödvändiga uppgifter för alla dem som ämnar utföra en rätts-handling som gäller en fastighet. Exempelvis fastighetsägaren måste med säkerhet veta vem som är pantborgenär och till vem meddelande om ägarbytet ska sändas. Detsamma gäller efterpanthavaren vars säkerhetsrätt baserar sig på att pantsättningsmeddelande har sänts till rätt instans. Inskrivningsmyndigheten och andra myndigheter, såsom fastighetsbildnings- och utskökningsmyndigheterna, behöver också få veta vem som kan uppträda som pantborgenär. Utgående från dessa skäl föreslås att också uppgifterna om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev och innehavaren av ett skriftligt pantbrev är offentliga.

#### **2.4 Införande av elektroniska ärendehanteringssystem**

Användningen av elektroniska metoder bygger enligt förslaget på frivillighet. Även om det framhävs hur säkert och lätt det föreslagna ärendehanteringssystemet är att använda kan det traditionella skriftliga och bestyrkta köpebrevet ännu upplevas som ett lätthanterligt alternativ.

Vid ansökan om inteckning föreslås att det skriftliga och det elektroniska tillvägagångssättet används parallellt. Största delen av säkerhetsborgenärerna är yrkesmässiga kreditgivare som är vana vid elektronisk kommunikation och nättjänster. En övergång till elektroniska pantbrev är i deras intresse. En betydande del av pantbrev är ändå i fastighetsägarnas besittning. För att elektroniska pantbrev ska kunna användas måste såväl den överlämnande som den mottagande parten ha beredskap att hantera elektroniska meddelanden. Innehavaren av pantbrevet fattar ensam beslut om pantbrevets form.

Alternativa tillvägagångssätt konkurrerar således med varandra utifrån sina förtjänster. Beslutet om att använda elektronisk eller skriftlig form fattas i varje enskilt fall av parterna i rättshandlingen. Eftersom det vid fastighetsköp och även vid inteckning är fråga om privata medborgares egendom och deras rättshandlingar, bör formkravet inte ställas endast på basis av nyttynsynpunkter i inskrivningsförfarandet och i myndighetsverksamheten i övrigt.

Då informationssamhället i framtiden vidareutvecklas och användningen av elektroniska tillvägagångssätt ökar finns det å andra sidan anledning av kontinuerligt ta ställning till frågan i vilken mån två alternativa förfaranden ska upprätthållas. Lagstiftningen kan senare utvecklas om man till vissa delar eller helt vill förplikta medborgarna att endast använda elektroniska tillvägagångssätt. Det måste då samtidigt skapas behövliga stöd-tjänster för dem som inte har tillräckliga verktyg eller tillräcklig beredskap att själva sköta ärenden elektroniskt.

### **3 Propositionens konsekvenser**

#### **3.1 Ärendehanteringssystemens ekonomiska konsekvenser**

Utnyttjandegraden i fråga om ärendehanteringssystemen

Propositionens ekonomiska konsekvenser totalt sett såväl för den offentliga som för den privata sektorn är beroende av i hur stor utsträckning de elektroniska ärendehanteringssystemen börjar användas. Nyttofördelar och

inbesparingar uppnås först efter att en tillräcklig utnyttjandegrad uppnåtts. Eftersom avsikten är att kostnaderna för driften och införandet av systemen ska täckas med de ärendehanteringsavgifter som tas ut, är avgifternas storlek och nyttjandegraden direkt beroende av varandra.

På basis av erfarenheterna i Sverige kan man utgå ifrån att ca hälften av pantbrev i pappersform inom fem år efter lagens ikraftträdande kommer att omvandlas till elektroniska. Inom tio år beräknas ca 80 procent av pantbrev vara i elektronisk form. När nya inteckningar söks blir elektronisk kommunikation troligen det huvudsakliga ansöknings sättet redan inom några år. Denna uppfattning stöds av att banker och andra finansiella institut i Finland kraftigt har elektronifierat också sina övriga funktioner.

Att bedöma hur allmänt utbredd den elektroniska handeln kommer att bli är förenat med stor osäkerhet. Införandet beror i hög grad på hur vanligt det annars blir med elektronisk kommunikation och huruvida elektroniska avtal åtnjuter människors förtroende. Det är att anta att övergången kommer att ske vid olika tidpunkt på olika orter beroende på vilka tillvägagångssätt fastighetsförmedlarna och bankerna i regionen har tillägnat sig. Elektroniska pantbrev och elektronisk kommunikation i inteckningsärenden kommer också att främja köpslut i elektronisk form.

De bedömningar om en utvidgning av elektronisk handel och elektronisk kommunikation som har framförts i den offentliga debatten har ofta visat sig vara alltför optimistiska. För att kostnader och eventuella inbesparingar ska kunna jämföras behövs det dock någon prognos. Utgångspunkten har vid beredningsskedet varit antagandet att en tredjedel av köpen kommer att slutas på elektronisk väg om fem år, medan hälften av köpen kommer att slutas på elektronisk väg om tio år.

Ovan framförda uppskattningar används nedan då kostnadsverkningarna bedöms. Uttryckt i antal innebär det att det om fem år görs över 100 000 elektroniska inteckningsansökningar per år, om man räknar med ansökningar som gäller fastställande och ändring av inteckning, men inte ansökningar som gäller ändring av pantbrevets form.

Pantbrev väntas ha omvandlats till elektronisk form och nya inteckningar sökts så, att antalet elektroniska pantbrev uppgår till totalt ca 2 miljoner. Om tio år är motsvarande antal över 100 000 inteckningsansökningar per år och över 3 miljoner elektroniska pantbrev. Om fem år beräknas ca 25 000 av fastighetsköpen bli slutna på elektronisk väg. Om tio år är antalet 40 000 per år.

Konsekvenser för medborgarna och företagen

För medborgarna och företagen medför ett elektroniskt förfarande mindre besvär och kostnader vid fastighetsköp och finansiering. Enbart ett elektroniskt köpebrev skulle inte vara till stor nytta för parterna vid köpet, eftersom uppgörandet av köpebrevet utgör bara en liten del av köpslutsprocessen. När samma elektroniska process också börjar omfatta säkerhets- och betalningsarrangemang samt lagfarts- och inteckningsansökningar med de avgifter de innefattar kan betydande kostnadsbesparingar uppnås.

När ett fastighetsköp sluts på elektronisk väg behövs ingen tid för köpvittnesförfarandet samtidigt som resekostnaderna faller bort. Kostnaderna för att uppgöra lagfartsansökan och sända den sparas också in. Även om köpvittnen inte längre används vid elektronisk handel innebär detta inte att parterna helt sparar in kostnaderna för det nuvarande köpvittnesförfarandet. Den ärendehanteringsavgift som tas ut för användningen av ärendehanteringssystemet är dock betydligt lägre än köpvittnets nuvarande arvode på 77 euro. Enbart detta skulle leda till betydande kostnadsbesparingar för kunderna. Största delen av fastighetsköpen sluts mellan privatpersoner.

Kostnaderna för ett köpslut stiger betydligt om ett ombud anlitas vid uppgörandet av köpebrevet eller lagfartsansökan. Enligt vissa betydande aktörers prislister över sina tjänster är minimiarvodet för uppgörande av köpebrev för en fastighet 200–500 euro och för uppgörande av lagfartsansökan 200–250 euro. Fastighetsförmedlarna tar inte ut någon separat ersättning för uppgörande av köpebrevet, utan detta ingår i fastighetsförmedlingsarvodet. I ca 80 procent av köp som

gäller småhus sluts köpet med hjälp av en fastighetsförmedlare. En förhandsifylld köpbrevsblankett i fastighetsöverlåtelsesystemet minskar för sin del arbetet med att upprätta köpbrev, men skulle inte minska behovet av t.ex. juridisk expertis. Det arbete som sparas in ska dock återspeglas som en faktor som sänker arvodena.

Det är att notera att lagfart överhuvudtaget inte söks separat när ett köps sluts på elektronisk väg. I lagfartsärenden anlitas ombud för närvarande i 50—80 procent av ansökningarna, och köparna av fastigheten betalar alltså då en serviceavgift till sitt ombud. Eftersom ombud inte längre kommer att anlitas i lagfartsärenden i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet, kan den årliga kostnadsbesparingen för kunderna när det gäller serviceavgifter för lagfartsansökningar om fem år uppskattas till ca 2,5—4 miljoner euro utgående från den utnyttjandegrad som angivits ovan.

Av ekonomisk betydelse är också den snabba processen. Detta är viktigt inte minst vid bostadsköp, som ofta bildar en kedja. För närvarande uppkommer kostnader t.ex. för att ordna temporär finansiering och säkerheter.

Den tid och möda som sparas in och vad det innebär ekonomiskt för parterna att hela förfarandet blir snabbare varierar i hög grad i varje enskilt fall. Nyttan blir återkommande för fastighetsförmedlarna, bankerna och andra aktörer inom fastighetsbranschen eftersom de upprepade gånger deltar i fastighetsköp eller administrationen av de avgifter och säkerheter som hänför sig till fastighetsköp. Med tiden kan den ekonomiska nyttan för dem bli avsevärd.

De ekonomiska konsekvenserna av juridisk säkerhet kan inte mätas i euro. På grund av fastigheternas höga värde är också de risker som förknippas med köp stora. Om köpet visar sig vara utan verkan eller om köpeskillingen inte betalas, kan förlusten äventyra en privatpersons ekonomi. Elektronisk handel minskar inte bara fel av teknisk natur i köpbreven utan förhindrar också uppkomsten av stridiga rättigheter. Å andra sidan påtar sig staten det ekonomiska ansvaret för att systemet fungerar felfritt samt för att systemanvändarnas identitet är riktig. Detta har dock

inte ansetts medföra en avsevärd större risk för staten jämfört med nuvarande reglering enligt vilken staten svarar för att lagfarts- och inteckningsregistret är felfritt i tekniskt avseende samt för att lagfartsuppgifterna är tillförlitliga på basis av åtkomsthandlingarna i pappersform.

Den ekonomiska nyttan av ett elektroniskt inteckningssystem är ännu mer uppenbara. Att ansöka om inteckning via det elektroniska inteckningssystemet beräknas ske snabbt och utan besvär. Enligt nuvarande serviceprislistor tas det för sökande av inteckning ut ett arvode på 200—250 euro. I praktiken är det dock möjligt att avvika från prislistorna på basis av kundförhållandet. Att lagfart och inteckning söks av banken beror ofta på att banken kan säkra sådana säkerheter som uppfyller kreditvillkoren. De elektroniska ärendehanteringstjänsterna gör det möjligt för parterna att vidta alla de åtgärder som behövs samtidigt. När det gäller inteckningsansökningar anlitas ombud i 60—80 procent av fallen. Om man antar att anlitandet av ombud vid inteckningsansökningar sjunker till hälften jämfört med nuläget i och med det elektroniska ärendehanteringssystemet, kan den ekonomiska nyttan för kunderna i form av inbesparade serviceavgifter uppskattas till ca 6—8 miljoner euro per år, även om den avgift som tas ut för användningen av ärendehanteringssystemet beaktas. Det elektroniska inteckningssystemet underlättar sökandet av inteckning i den grad att detta också bör inverka på prissättningen av ombudstjänsterna.

Det arbete som går åt till att överföra pantbrev och förvara dem säkert och de övriga kostnaderna i samband med detta ersätts med betydligt enklare åtgärder i och med användningen av elektroniska pantbrev. Överföringen av säkerheter kan ske utan besvär och säkert på elektronisk väg. Arkiveringen av pantbrev försvinner, liksom de risker som hänger samman med att pantbrev, som är jämförbara med värdepapper, försvinner eller skadas.

För kreditgivarna, såsom bankerna, hänför sig de största ekonomiska konsekvenserna till ibruktageandet av elektroniska pantbrev. Enligt en bedömning ovan kommer pantbreven i pappersform småningom att omvandlas till elektroniska under en tidsrymd av 5—

10 år. Denna omvandling medför betydande utgifter för bankerna. På lång sikt är nyttan för bankerna dock större än utgifterna, eftersom det är förmånligare att förvalta säkerheterna för elektroniska pantbrev än för pantbrev i pappersform. Bankerna sparar arbetstid när pantbrev i pappersform inte längre används. Inbesparingen i arbetstid kan uppskattas till 2—3 miljoner euro per år.

Sett som en helhet medför det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet kostnadsbesparingar för bankerna först när användningen av elektronisk kommunikation med anslutande elektroniska pantbrev blivit utbredd. I initialskedet förorsakar inrättandet av systemet och anslutningen till systemet bankerna stora kostnader för datasystemen. I initialskedet kan kostnaderna överskrida den nytta som nås.

#### Statsfinansiella konsekvenser

Staten förorsakas å ena sidan kostnader för byggandet och upprätthållandet av systemen och å andra sidan inbesparingar på grund av att myndigheternas arbetsmängd minskar.

Statens kostnader kommer att täckas med de avgifter som tas ut för användningen av ärendehanteringssystemen. Hur stora intäkterna i form av avgifter blir är beroende av enligt vilken tidtabell och i vilken omfattning användarna övergår till elektronisk kommunikation. Det måste slås fast en tillräckligt lång amorteringstid för investeringarna. För närvarande anses det att tillämpningar kan användas ca 10—15 år.

Att bygga upp de nya ärendehanteringssystemen, i synnerhet fastighetsöverlåtelse-systemet, är ett krävande och vittomfattande projekt. I den förutredning daterad den 8 november 2005 som kommissionen för utredning av elektronisk fastighetsöverlåtelse lät göra var bedömningen att byggandet av ett ärendehanteringssystem som helhet kräver ca 3 500 dagsverken.

I enlighet med regeringsprogrammet har inskrivningsärenden som gäller fastigheter överförts till Lantmäteriverket och inskrivningssystemet för fastigheter ska revideras. Det ändamålsenliga är att bygga upp ärendehanteringssystemen i samband med att inskrivningssystemet reformeras.

Vid Lantmäteriverket tillsattes den 1 december 2008 ett projekt för att definiera och revidera inskrivningsdelen i fastighetsdatasystemet. Lantmäteriverket har parallellt med definitionsprojektet med hjälp av en konsult klarlagt vilka krav elektronisk fastighetsöverlåtelse ställer på ärendehanteringssystemen. I och med dessa projekt har bedömningen av hur stor arbetsmängd uppbyggnaden av ärendehanteringssystemet kräver preciserats. Bedömningen nu är att byggandet av ärendehanteringssystemen kommer att kräva ca 5 900 dagsverken. Personalkostnaderna i samband med uppbyggnadsarbetet är enligt denna bedömning 4,9 miljoner euro. Kostnaderna för utrustning och programvara är 0,5 miljoner euro. Totalt uppgår kostnaderna för uppbyggnaden till 5,4 miljoner euro. Största delen av uppbyggnadskostnaderna består av arbete som köps utifrån och andra motsvarande investeringar, en del är dock Lantmäteriverkets eget arbete. Utgifterna betalas av anslag under Lantmäteriverkets moment 30.70.01 i statsbudgeten.

Det projekt som tillsatts för att reformera Lantmäteriverkets inskrivningssystem ska 1) anpassa den datatekniska lösningen för inskrivningsdelen i fastighetsdatasystemet till Lantmäteriverkets organisation (ibruktagande årsskiftet 2009—2010), 2) reformera det föråldrade datasystemet, som nått slutet av sin livscykel, och samtidigt bygga upp ett tillförlitligt lagfarts- och inteckningsregister som stöder automatiska beslutsprocesser, har ett tillräckligt datainnehåll och utgör en del av fastighetsdatasystemet (planerat ibruktagande 2012) samt 3) utveckla ett elektroniskt datasystem för fastighetsöverlåtelse så, att systemet öppnas för pilotanvändning 2013 och används heltäckande före 2015. Projektet utgör ett av statens centrala IT-projekt och är föremål för en samlad produktivetsfrämjande finansiering. Projektet genomförs i enlighet med det beslut om ramarna för statsfinanserna som fattades den 30 mars 2010 och bidrar till uppnåendet av de produktivetsmål som uppställts för Lantmäteriverket.

Under åren 2008—2010 har det för projektet för elektronisk fastighetsöverlåtelse och elektronisk fastighetsinskrivning (KIRVA) beviljats sammanlagt 8 500 000 euro som överföring från anslagen för främjande av

produktivitetprojekt och IT-projekt. Enligt budgetpropositionen för 2011 kommer projektet att beviljas 1 miljon euro för 2011. Om riksdagen beviljar produktivetsanslag kommer projektet enligt finansministeriets och jord- och skogsbruksministeriets gemensamma ståndpunkt att beviljas ytterligare 3 miljoner euro av de anslagen under senare år.

Kostnaderna för att upprätthålla och administrera ärendehanteringssystemen uppskattas till ca 1,12 miljoner euro per år. Kostnaderna hänför sig till upprätthållande av programvara, förvaltningen av anordningarna och systemet samt Lantmäteriverkets personalkostnader för tillsyn, vidareutveckling, underhåll och administration av systemet samt dataavgifter och avgifter för identifieringstjänster. Enligt en bedömning ovan kommer statens skadeståndsansvar i anslutning till systemen inte att medföra betydande nya kostnader jämfört med den nuvarande regleringen i jordabalken, enligt vilken staten redan svarar för att lagfarts- och inteckningsregistret är felfritt i tekniskt avseende och för att lagfartsuppgifterna är tillförlitliga. Det har bl.a. uppskattats att statens primära skadeståndsansvar på grund av missbruk av ärendehanteringssystemen inte kommer att medföra sådana betydande nya kostnader som staten slutligt måste stå för (se ovan punkt 2.2.4). Å andra sidan är de kontroller som systemen automatiskt gör i olika register ägnade att minska de risker som hänför sig till ovan nämnda skadeståndsansvar som staten redan för närvarande har enligt jordabalken.

Om amorteringstiden för investeringar är 10 år, blir de sammanlagda uppbyggnads- samt underhålls- och administrationskostnaderna för ärendehanteringssystemen ca 1,7 miljoner euro per år. Avsikten är att dessa kostnader täcks med ärendehanteringsavgifter så att kostnaderna för uppbyggnaden av systemet blir täckta inom tio år efter införandet.

För att underlätta övergången till elektroniska pantbrev föreslås att Lantmäteriverket under den fem år långa övergångsperioden sköter de inskrivningsuppgifter som hänför sig till att formen ändras. Ju större del av de skriftliga pantbrev som ändras till elektroniska under den tänkta övergångsperioden,

desto snabbare kan fördelar uppnås hos inskrivningsmyndigheterna. Detta är dock beroende av hurdana resurser som står till förfogande för omvandlingsarbetet.

Köpvittnena är tjänstemän inom justitieförvaltningen, lantmäteriförvaltningen, vid magistraterna och kommunerna samt personer vid lantmäteribyråerna (och tidigare tingsrätterna) som förordnats till uppgiften. Sammanlagt finns det över 3 300 köpvittnen. Köpvittnen som särskilt förordnats till uppgiften bestyrker ca 60 procent av fastighetsköpen. Statliga och kommunala tjänstemän bestyrker köp huvudsakligen under tjänstetid och på tjänstestället. Uppgiften som köpvittne beräknas ta en knapp timme i anspråk. Enligt den ovan uppskattade utnyttjandegraden är den kalkylmässiga arbetsbesparingen för tjänstemännens del 4—6 årsverken per år. Inbesparingen är dock kalkylmässig och svår att realisera eftersom uppgiften som köpvittne utgör endast en liten del av dessa tjänstemäns arbete.

Utnyttjandet av elektroniska ärendehanteringssystem beräknas avsevärt minska rutinuppgifterna hos inskrivningsmyndigheten. I och med det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet kan lagfartsförfarandena göras så smidiga att den arbetstid som används minskas till ca hälften av vad som för närvarande går åt till att behandla motsvarande lagfartsansökningar som baserar sig på skriftliga köpebrev och andra handlingar. Arbete sparas in till följd av att uppgifterna i samband med lagring av data, kontroll av registeruppgifter och skattebetalningskvitton samt postning och arkivering av handlingar minskar. Det bör i kalkylerna beaktas att arbetsbesparingen inte alls gäller behandlingen av juridiskt komplicerade förvärv, såsom familje- och arvsrättsliga förvärv. Om det sluts 25 000—40 000 elektroniska fastighetsköp per år blir nyttan i form av arbetsbesparing i lagfartsärenden 10—20 procent jämfört med nuläget.

Arbetsbesparingen i inteckningsärenden när det gäller enskilda elektroniska ansökningar blir ännu större. När det elektroniska ärendehanteringssystemet börjar fungera beräknas behandlingen av en elektronisk inteckningsansökan ta ca 30 procent av den tid som behandlingen av motsvarande skriftliga



ansökan kräver. Om det görs 130 000—160 000 elektroniska in-teckningsansökningar per år blir arbetsbesparingen per år vid in-teckningsärenden ca 40—50 procent, även om dessa siffror inbegriper de nya uppgifter som förorsakas av inskrivningen av mottagare av elektroniska pantbrev.

I och med elektronisk kommunikation uppnås i inskrivningsärenden som helhet en kalkylmässig arbetsbesparing på ca 25—35 procent. Om ovan angivna bedömning i fråga om användningen av elektroniska metoder förverkligas, beräknas den årliga inbesparingen om fem år till ca 50 årsverken och om tio år till närmare 70 årsverken. Om också indirekta kostnader beaktas utöver direkta lönekostnader blir den kalkylmässiga inbesparingen 2—3 miljoner euro per år. Senare, när man först fått tillräckliga erfarenheter av hur systemet och lagstiftningen fungerar, blir det aktuellt att överväga åtgärder för att utveckla systemet och lagstiftningen så att de enklaste inskrivningsavgörandena kunde automatiseras helt. Detta är ett sätt att uppnå betydande extra inbesparingar.

Genom att elektroniska ärendehanteringssystem utnyttjas får staten snabbare in skatte- och avgiftsintäkter. Därtill försvinner bl.a. kostnaderna för fakturering av ansökningsavgifter. Direkta kostnadsbesparingar uppstår också då postavgifterna och kostnaderna för tryckning av pantbrev minskar. Kostnadsbesparingen per år beräknas till ca 100 000 euro.

Det är trots höga anläggningskostnader ändamålsenligt att bygga ärendehanteringssystemen, inte minst med tanke på de direkta kostnadsbesparingarna för staten.

### **3.2 Ärendehanteringssystemens organisatoriska konsekvenser**

Enligt förslaget ska det elektroniska och skriftliga sättet att sluta köp fungera parallellt. Köpvittnen kommer fortfarande att behövas, även om behovet av deras tjänster med tiden avtar. Det föreslås inga ändringar i köpvittnenas uppgifter. Vilka som kan fungera som köpvittnen behöver inte ändras till följd av att lagen träder i kraft. Ett stort antal köpvittnen är en garanti för att fastighetsköp kan slutas smidigt också på traditionellt sätt

runt om i Finland. I och med att den elektroniska handeln blir utbredd minskar dock behovet av de köpvittnen som Lantmäteriverket utser. Senare kan det också bli aktuellt att överväga en nedskärning av antalet köpvittnen som arbetar som tjänstemän. Bl.a. dessa frågor måste prövas när man följer hur den nya lagstiftningen fungerar och vilka verkningar den har.

Användningen av de elektroniska ärendehanteringssystemen kommer att underlätta många procedurer vid inskrivningsförfarandet, såsom lagring av uppgifter och postning. Ändringarna utsträcker sig inte till själva inskrivningsavgörandet och avskaffar inte heller den juridiska prövning som föregår avgörandet. Den elektroniska kommunikationen minskar dock gradvis antalet anställda som behövs för att sköta inskrivningsärenden.

Vid elektronisk kommunikation förlorar avståndet mellan kunden och myndigheten sin betydelse. Inom överskådlig tid kommer dock uppgörandet av inskrivningsansökningar inte i sin helhet, och i fråga om lagfartsärenden inte nödvändigtvis ens till största delen, att ske på elektronisk väg. Många privatpersoner upplever fortfarande att det är enklare och säkrare att utträta ärenden personligt. Även om den elektroniska kommunikationen förbättrar förutsättningarna för en samlad myndighetsverksamhet måste det fästas uppmärksamhet vid att kundservicen är tillräcklig.

## **4 Beredningen av propositionen**

### **4.1 Beredningsskeden och beredningsmaterial**

Justitieministeriet tillsatte i mars 2004 en kommission för att utreda möjligheterna att utveckla inskrivningssystemet för fastigheter. Kommissionen skulle ta fram metoder för elektronisk kommunikation och dataöverföring genom vilka inskrivningsförfarandet kunde effektiviseras och datainnehållet i lagfarts- och inskrivningsregistret förbättras. Dessutom skulle kommissionen utreda behovet att övergå till elektronisk handel och användning av elektroniska pantbrev.

Kommissionen lämnade sitt slutbetänkande i december 2005 (KB 2006:1). De förslag

som lades fram i betänkandet när det gäller lagstiftning om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg motsvarade i huvuddrag det som föreslås nu. Betänkandet innehöll också förslag till revidering av bestämmelserna om lagfarts- och inskrivningsregistret samt om kontaktuppgifter för dödsbon. Dessa frågor har löst redan tidigare i samband med lagstiftningen om överföring av inskrivningsärenden till Lantmäteriverket (RP 30/2009 rd) och revideringen av lagstiftningen om befolkningsdatasystemet (RP 89/2008 rd).

Propositionen har beretts vid justitieministeriet utifrån kommissionens betänkande. Ett reviderat utkast till lagförslag och detaljerad motivering till dem blev klart den 1 februari 2010. Beredningen och tidtabellen för den har också påverkats av att fastighetsinskrivningsärendena överfördes från tingsrätterna till Lantmäteriverket, vilket skedde genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 2010.

#### 4.2 Remissyttranden och hur de har beaktats

Kommissionens förslag sändes på remiss till inrikesministeriet, finansministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, handels- och industriministeriet, miljöministeriet, Konsumentverket, Lantmäteriverket, Forststyrelsen, Finansinspektionen, dataombudsmannen, Statens bostadsfond ARA, Skattestyrelsen, Befolkningsregistercentralen, Åbonejdens tingsrätt, Joensuu tingsrätt, Finnvera Abp, TIEKE Utvecklingscentralen för Informationssamhälle rf, Finlands Kommunförbund rf, juridiska fakulteten vid Helsingfors universitet, juridiska fakulteten vid Åbo universitet, juridiska fakulteten vid Lapplands universitet, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry, Finlands näringsliv rf, Huoneistokeskus Oy, Centralhandelskammaren, Kuluttajat-Konsumenterna ry, Tingsrättsdomarna rf, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Jordägarnas Förbund rf, Bankbranschens kundrådgivning, Finlands Advokatförbund rf, Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry, Häradsfogdarna i Finland rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Fastighets-

mäklareförbund rf, Finlands Konsumentförbund rf, Finlands Juristförbund rf, Finlands Lantmätteriingenjörers Förbund rf, Finlands Egnahemsförbund rf, Bankföreningen i Finland rf, Finska Försäkringsbolagens Centralförbund rf, Företagarna i Finland rf, Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry och Yleiset Oikeusavustajat ry. Största delen av dem yttrade sig. Ett utlåtande gavs också av Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry. Det har gjorts ett sammandrag av utlåtandena (justitieministeriet, utlåtanden och utredningar 2006:27).

Remissinstanserna understödde överlag kommissionens förslag. Att elektroniska förfaranden införs i ärenden som gäller överlåtelse av fastighet och användning av fastigheten som säkerhet ansågs som en bra lösning värd att understödjas och som ett led i en mer utbredd användning av elektroniska tjänster. De ansågs leda till snabbare och smidigare fastighetsköp och lagfarts- och in-teckningsförfaranden. I utlåtandena lades det fram förslag som gällde observationer i detaljfrågor. Förslagen har vid den fortsatta beredningen setts över på grund av dem.

Det reviderade utkast till lagförslag och detaljerad motivering till dem som blev klart vid justitieministeriet den 1 februari 2010 sändes på remiss till inrikesministeriet, finansministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, kommunikationsministeriet, arbets- och näringsministeriet, miljöministeriet, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA, Konsumentverket, Lantmäteriverket, Forststyrelsen, Patent- och registerstyrelsen, Finansinspektionen, dataombudsmannen, Skattestyrelsen, Befolkningsregistercentralen, Finnvera Abp, Finlands Kommunförbund rf, TIEKE Utvecklingscentralen för Informationssamhälle rf, juridiska fakulteten vid Helsingfors universitet, juridiska fakulteten vid Åbo universitet, juridiska fakulteten vid Lapplands universitet, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Finlands näringsliv rf, Finansbranschens Centralförbund ry, Centralhandelskammaren, Kuluttajat-Konsumenterna ry, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Jordägarnas Förbund rf, Bankbranschens kundrådgivning, Finlands Advokatförbund rf, Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry, Härads-

fogdarna i Finland rf, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Fastighetsmäklareförbund rf, Finlands Konsumentförbund rf, Finlands Juristförbund rf, Finlands Lantmäteringenjörers Förbund rf, Finlands Egnahemsförbund rf, Företagarna i Finland rf, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund SLC rf,

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry och Yleiset Oikeusavustajat ry. Största delen av dem yttrade sig. Det har sammanställts ett sammandrag av utlåtandena. (justitieministeriet, betänkanden och utlåtanden 65/2010). Lagförslagen och motiveringarna har ytterligare setts över på grund av utlåtandena.

## DETALJMOTIVERING

**1 Lagförslag****1.1 Jordabalken****2 kap. Fastighetsköp**

**1 §. Köpebrevets form.** Fastighetsköp är en formbunden rättshandling som enligt 1 mom. ska slutas skriftligen. Köpebrev ska under-tecknas av säljaren och köparen eller deras ombud. Köpvittnet ska bestyrka köpet i när-varo av samtliga som undertecknat köpebrevet. Bestämmelsen föreslås inte bli ändrad.

Under avsnitt 2.2.1 i den allmänna motiveringen redogörs för innehållet i och målen för formkraven i fråga om fastighetsköp. Förslaget om att köp ska kunna slutas på elektronisk väg utgår inte från ett behov att rätta till missförhållanden i den nuvarande regleringen eller ompröva centrala grunder i formkravet, utan syftet är att öka parternas valmöjligheter och utnyttja de metoder som den nya datatekniken erbjuder för att underlätta köp. Det är också ett sätt att utveckla hela den process som inverkar på överföringen av äganderätten. Processen omfattar förutom köpet även lagfartsförfarandet.

I paragrafen föreslås ett nytt 2 mom. som gör det möjligt att överlåta en fastighet på elektronisk väg. Elektroniska köpebrev blir enligt förslaget ett alternativ till skriftliga köpebrev. Parterna i ett fastighetsköp kan således sinsemellan besluta om överlåtelsen sker skriftligt eller elektroniskt. Skriftligt köpebrev är dock det enda alternativet bl.a. i situationer då säljaren saknar lagfart. Med tanke på parterna och inskrivningsförfarandet är det motiverat att köp kan slutas på elektronisk väg endast i sådana situationer som kan anses entydiga.

För att det ska vara ändamålsenligt att sluta fastighetsköp på elektronisk väg måste detta sätt vara smidigare och enklare för sakägarna än det traditionella förfarandet. Enligt förslaget frångås vid elektroniskt köp kravet på att parterna ska vara närvarande samtidigt och att köpet ska bestyrkas. Detta förutsätter att parternas identitet, köpslutet, anteckning av

minimikraven i köpebrevet och bevarande av uppgifterna i köpebrevet kan säkerställas på ett tillförlitligt sätt genom andra metoder.

Av denna anledning behövs det särskild reglering av hur ett elektroniskt köpebrev för en fastighet kan upprättas. På samma sätt som i 1 mom. är det fråga om en egentlig formbestämmelse. Om den lämnas därhän blir avtalet ogiltigt.

Fastighetsköp kan slutas på elektronisk väg bara i ett sådant fastighetsöverlåtelsesystem som anges i den nya 3 § i 5 kap. Parterna eller deras ombud ska godkänna likalydande elektroniska köpebrev på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. Ett särskilt ärendehanteringssystem, som byggts upp för detta ändamål, gör det möjligt att med hjälp av automatisk databehandling övervaka omständigheter som inverkar på köpets laglighet samt sörja för de elektroniska dokumentens integritet och för att de bevaras. Genom ärendehanteringssystemet sörjs det också för att de uppgifter som för närvarande baserar sig på meddelanden från köpvittnet sänds till olika myndigheter samt för att lagfartsärendet blir anhängigt.

Ett köpebrev som har upprättats i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet är enligt förslaget ett elektroniskt dokument, som myndigheterna ska förvara varaktigt. Vid behov kan en skriftlig eller elektronisk kopia skrivas ut, men även då är originalet ett elektroniskt dokument som finns lagrat i datasystemet.

I 2 mom. i gällande paragraf föreskrivs om minimiinnehållet i ett köpebrev, dvs. vilka uppgifter om ett fastighetsköp som ska framgå av alla köpebrev. I 3 mom. föreskrivs om följderna av att formkravet åsidosätts. Köpets form inverkar inte på vilka villkor som alltid ska antecknas i köpebrevet för en fastighet, inte heller på vilka villkor som enligt 2 § ska tas in i det egentliga köpebrevet för att de ska vara giltiga. Följden av att formkraven åsidosätts blir både vid skriftligt och elektroniskt förfarande att köpet inte är bindande för någgondera parten. Införandet av det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet förutsätter

inte att dessa bestämmelsers innehåll ändras. Eftersom det lagtekniskt är naturligt att bestämmelser som gäller alternativ form står före bestämmelser som ska tillämpas gemensamt, föreslås att de nuvarande 2 och 3 mom. blir 3 och 4 mom. utan att de ändras.

**3 §. Fullmakt vid fastighetsköp.** Enligt den nuvarande paragrafen ska en fullmakt att sälja en fastighet vara skriftlig. Säljaren undertecknar fullmakten, av vilken det ska framgå vem som är ombud och vilken fastighet som säljs. I lagen saknas bestämmelser om köparens fullmakt, vilket innebär att en köpare för närvarande också kan ge en fullmakt muntligt. I praktiken visas dock också ett bemyndigande från köparens sida till ombudet med en skriftlig fullmakt. Paragrafens 1 mom. kvarstår oförändrat.

Behovet att anlita ombud är mindre vid elektronisk kommunikation än då ett traditionellt köpebrev upprättas. Undertecknaren ska då personligen vara närvarande när köpet bestyrks. Det bör dock vara möjligt att anlita ombud också i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet. I paragrafens nya 2 mom. föreslås en bestämmelse om de fullmakter som behövs för upprättande av ett elektroniskt köpebrev.

I fastighetsöverlåtelsesystemet måste ombudets fullmakt kunna verifieras. Av den anledningen ska fullmakten på förhand skrivas in i fastighetsöverlåtelsesystemet. Den elektroniska fullmakten utfärdas i fastighetsöverlåtelsesystemet på samma sätt som de övriga dokument som upprättas i ärendehanteringssystemet så, att fullmaktsgivaren identifierar sig då han loggar in sig i systemet, fyller i de uppgifter som begärs på fullmaktsblanketten och godkänner dokumentet. I fastighetsöverlåtelsesystemet ska samma krav gälla för såväl säljarens som köparens fullmakt. En sådan mindre skärpning av formkravet är nödvändig för att ombudets fullmakt att handla för köparens räkning ska kunna kontrolleras.

Både i säljarens och köparens fullmakt ska ombudets namn och köpeobjektet uppges. Även andra bestämmelser som gäller rätten att företräda huvudmannen kan ges i fullmakten, såsom en bestämmelse om minimiköpskillingen.

Förutom att det i momentet föreskrivs om specificerade elektroniska fullmakter för för-

säljning och köp av fastighet hänvisas det också till den möjlighet som anges i 9 a kap. 1 § 3 mom. att genom en fullmakt till den systemansvarige ge någon annan en generell fullmakt att använda systemet för fullmaktsgivarens räkning. Den sistnämnda bestämmelsen gör det t.ex. möjligt att genom en skriftlig fullmakt till den systemansvarige specificera alla de personer som har rätt att företräda en sammanslutning eller ett offentligt samfund vid rättshandlingar som utförs i systemet. Den systemansvarige kan på basis av detta skriva in dessa personer i systemet.

En situation som liknar befullmäktigande kan uppstå också om en fysisk person utför rättshandlingar t.ex. för en sammanslutnings eller ett offentligt samfunds räkning genom att utnyttja sammanslutningens eller samfundets s.k. organisationslegitimation. Företrädandet grundar sig då på de avtal som gäller organisationslegitimation samt på bestämmelsen i 9 a kap. 1 § 2 mom., enligt vilken Lantmäteriverket godkänner de identifieringsmetoder som används i ärendehanteringssystemen, bl.a. eventuella metoder som används för identifiering av organisationer.

#### 4 kap. **Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse**

**4 §. Överlåtelse av nyttjanderätt.** Enligt paragrafens nuvarande 2 mom. ska ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt upprättas skriftligen, om överföringen av rätten ska inskrivas. Inskrivningsskyldigheten gäller jordlegorätt eller någon annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark om rätten fritt kan överföras och om det på området finns eller får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Som exempel kan nämnas många långvariga arrenden som kommunerna upplåtit för boende eller näringsverksamhet.

Det föreslås att momentet ses över så, att också ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt, om överföringen av rätten ska inskrivas, kan göras i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet. Ett köpebrev som gäller nyttjanderätten till en fastighet ska upprättas på exakt samma sätt som köpebrevet för en fastighet. Köpslut i överlåtelsesystemet leder till

att inskrivningen av en särskild rättighet blir anhängig.

Ett elektroniskt köpebrev som upprättas i fastighetsöverlåtelsesystemet utgör en alternativ form av överlåtelseavtal. Bestämmelsen om skriftlig form på ett överlåtelseavtal kvarstår oförändrad, och ett köpvittnes medverkan fordras t.ex. inte. Förslaget utökar parternas möjligheter att välja ett ändamålsenligt sätt att upprätta överlåtelseavtal.

Fastighetsöverlåtelsesystemet kan vara till nytta framför allt när köpeobjektet redan finns i lagfarts- och inteckningsregistret och när också det nya köpet ska inskrivas i registret. Det har därför inte ansetts ändamålsenligt att utvidga användningen av fastighetsöverlåtelsesystemet till överlåtelse av andra nyttjanderätter. Normalt har dessa inte heller motsvarande ekonomiska värde.

Inskrivningsskyldigheten gäller t.ex. inte vidareöverlåtelse av skogsavverkningsrätt eller av legorätt till byggnader i fastighetsägarens ägo. Dessa är i princip formfria rättshandlingar. Enligt nuvarande bestämmelse ska ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt dock på yrkande av den ena parten ske skriftligen. Bestämmelsen föreslås inte bli ändrad, men av lagtekniska orsaker föreslås det att den bildar ett nytt 3 mom.

Det bör observeras att paragrafen inte över huvudtaget gäller upprättande av legoavtal eller något annat avtal om upplåtelse av nyttjanderätt. Sådana avtal kan inte slutas via fastighetsöverlåtelsesystemet.

## II avdelningen **Inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem**

### 5 kap. **Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem**

Det föreslås att allmänna bestämmelser om elektroniska ärendehanteringssystem tas in i II avdelningen i jordabalken, där det finns allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och behandlingen av dem. Rubriken för II avdelningen och för 5 kap. ändras så, att de också innefattar bestämmelser om elektroniska ärendehanteringssystem.

**3 §. Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användningsändamål.** Det föreslås att det i kapitlet tas in en ny paragraf där huvuddragen i de föreslagna elektroniska ärendehanteringssystemen beskrivs. Samtidigt förskrivs om ändamålet med ärendehanteringssystemen och de personuppgifter som behandlas där.

Fastighetsöverlåtelse och inskrivning av de rättigheter som gäller en fastighet är reglerade i detalj på grund av de förmögenhetsvärden och de samhällseliga intressen som hänför sig till dem. Möjligheten att utföra rättshandlingar och uppgöra ansökningar som gäller fastigheter på elektronisk väg förutsätter också en rätt omfattande reglering. Närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen tas in i ett nytt 9 a kap.

De elektroniska ärendehanteringssystemen består enligt 1 mom. av det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet och det elektroniska inteckningssystemet. Enligt 2 mom. är ändamålet med dessa ärendehanteringssystem att å ena sidan möjliggöra fastighetsköp och andra typer av överlåtelser på elektronisk väg (fastighetsöverlåtelsesystemet) samt å andra sidan göra det möjligt att på elektronisk väg uppgöra ansökningar och lämna meddelanden som gäller inteckning och pantbrev till inskrivningsmyndigheten (inteckningssystemet). Via ärendehanteringssystemen blir det också möjligt att upprätta handlingar som hänför sig till överlåtelse eller inskrivningsansökan. Exempel på elektroniska dokument är fullmakter, makens samtycke och säkerhetsborgenärens förbindelse t.ex. i fråga om panträttens upphörande och pantbrevets överlåtelse.

Det föreslås att ärendehanteringssystemen omfattar sådana handlingar, ansökningar och meddelanden som för närvarande är skriftliga och som lättare skulle kunna uppgöras i elektronisk form, med förbättrad rättssäkerhet som följd. Ärendehanteringssystemet ska garantera datasäkerheten för de rättshandlingar som gäller fastigheter och den datasekretess som behövs. Genom att uppgifterna behandlas interaktivt mellan lagfarts- och inteckningsregistret, fastighetsregistret och andra basregister blir det möjligt att försäkra sig om att parternas handlande baserar sig på tidsenliga och tillförlitliga uppgifter om fas-

tigheten och de rättigheter och gravationer som hänför sig till den.

Ändamålet med båda ärendehanteringssystemen är ett främja elektronisk kommunikation och åstadkomma snabbare inskrivning av rättigheter som gäller en fastighet. Ett dokument som har upprättats i ärendehanteringssystemet kan sändas direkt till inskrivningsmyndigheten som ett elektroniskt meddelande. I ärendehanteringssystemet blir lagfartsärendet anhängigt samtidigt som avtalet om överlåtelse av fastigheten uppgörs. Också när en ansökan om inteckning eller pantbrev uppgörs i systemet blir ärendet omedelbart anhängigt hos inskrivningsmyndigheten. Uppgifterna i ärendehanteringssystemet utnyttjas vid inskrivningsförfarandet. Tanken är att de ansökningar som kommit via ärendehanteringssystemet helt och hållet kan behandlas elektroniskt.

Enligt 2 mom. ska de nya ärendehanteringssystemen vara rikstäckande, vilket innebär att rättshandlingar kan utföras och ansökningar göras via ett enda system oberoende av var fastigheterna är belägna. Tanken är att ärendehanteringssystemen ska betjäna en så vidsträckt krets av användare som möjligt. De enda begränsningarna gäller huruvida användaren kan identifieras på behövt sätt i systemet.

Ärendehanteringssystemen ska fungera med hjälp av avancerad data- och kommunikationsteknik. De som utför en rättshandling eller uppgör en ansökan som gäller en fastighet ska på ett interaktivt sätt behandla elektroniska dokument i systemet, som förmedlar uppgifterna såväl till parterna som till inskrivningsmyndigheten. Avsikten är att utforma ärendehanteringssystemen så, att de terminaler och program som allmänt används av medborgarna räcker till för att använda systemen. Kommunikationen kan ske i ett allmänt datanät via en anslutning som bygger på webbt teknik. Systemet i sig fungerar helt och hållet med hjälp av automatisk databehandling. Myndigheterna behandlar de dokument som kommer via systemet först när inskrivningsansökan har blivit anhängig.

Lantmäteriverket ska sörja både för systemens underhåll och för utvecklandet av dem. Bestämmelsen understryker vikten av att ärendehanteringssystemen kontinuerligt ut-

vecklas. Det gäller då att fästa uppmärksamhet bl.a. vid att de elektroniska tjänsterna är lätta att använda, har ett skäligt pris och lämpar sig för olika användares behov. Med tanke på den datatekniska kompatibiliteten är den som upprätthåller ett ärendehanteringssystem också skyldig att följa läget på marknaden. Under utvecklingsarbetet ska de allmänna rekommendationerna inom statsförvaltningen samt de datatekniska lösningar som i övrigt används inom statsförvaltningen beaktas.

#### 9 a kap. **Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning**

**1 §.** *Användning av ärendehanteringssystem och elektronisk identifiering i ett ärendehanteringssystem.* Paragrafen innehåller allmänna bestämmelser om användningen av ärendehanteringssystemen och identifiering av användarna.

Utgångspunkten är att ärendehanteringssystemen kan användas av vem som helst som kan identifieras elektroniskt på det sätt systemen förutsätter. Användningen av systemen förutsätter således inte t.ex. en på förhand beviljad rätt att använda systemet, och kretsen av användare är inte heller begränsad på förhand på något annat sätt.

Användningen av ett ärendehanteringssystem förutsätter enligt 1 mom. att användaren identifieras. Användaren ska identifieras varje gång innan ärendehanteringssystemet används, för att det ska finnas tillförlitlig informationen om vem som är i beråd att använda systemet och vilka rättshandlingar personen i fråga har rätt att utföra. Eftersom ärendehanteringssystemen används genom ett datanäts förmedling ska användaren identifieras med hjälp av de metoder som används för elektronisk identifiering.

Kravet på identifiering gäller all användning av ärendehanteringssystemet: det gäller såväl möjligheten att i förberedande syfte upprätta dokument i ärendehanteringssystemet som möjligheten att i systemet godkänna ett dokument — t.ex. ett utkast till köpebrev eller en ansökan om inteckning — så att dokumentet får rättsverkningar. Utifrån det allmänna kravet på tillförlitlig identifiering blir

det aktuellt att överväga om något ytterligare element för identifiering, som komplement till identifieringen vid inloggningen, ska kopplas till godkännandet av dokumentet. Kravet på identifiering av användaren gäller självfallet också sådan användning av systemet som inte avser upprättande av dokument, såsom kontroll av registeruppgifter. Det krav på identifiering som avses här gäller däremot inte myndigheter som tillställs uppgifter om färdiga dokument. Sakägarna kan också själva t.ex. per e-post lämna in kopior av ett dokument som är under beredning.

Identifieringen av användaren ska ske på ett tillförlitligt sätt. För identifiering i systemet kan man för det första använda de identifieringstjänster som avses i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer. Sådana är de elektroniska identifieringsmetoder tillhandahållna av en leverantör av tjänster för stark autentisering och de kvalificerade certifikat som anges i nämnda lag. För identifiering kan det för det andra också användas annan med detta jämförbar identifieringsteknik som uppfyller kvalitetskraven i fråga om datasäkerhet och bevislighet. Syftet med detta är att man vid uppbyggnaden och utvecklandet av systemet så smidigt som möjligt ska kunna välja sådana verksamhetsformer som å ena sidan bidrar till en så vidsträckt krets av systemanvändare som möjligt och å andra sidan garanterar tillförlitlig identifiering samt den datasäkerhet och bevislighet som behövs.

Bestämmelserna har fått en neutral ordalydelse för att de ska möjliggöra användningen av olika slags tekniska lösningar och ge rum för utveckling av systemen i takt med att tekniken utvecklas. De metoder som gäller elektronisk identifiering och signering utvecklas kontinuerligt. De identifieringsmetoder som uppfyller kvalitetskraven på metoder för stark autentisering består för närvarande av teknologier som närmast baserar sig på PKI-metoden (Public key infrastructure) och den TUPAS-metod som bankerna utvecklat, men i framtiden är det möjligt att också identifieringsmetoder som bl.a. baserar sig på biometri tas i bruk. Avsikten är att kommunikationen i de elektroniska ärendehanteringssystemen vid tidpunkten i fråga ska kunna ske med hjälp av de tillförlitliga verktyg för elek-

tronisk identifiering som medborgare och sammanslutningar även annars använder.

Enligt förslaget regleras i lagen endast kvalitativa egenskaper när det gäller godtagbar identifiering. På grund av den tekniska utvecklingen och möjligheten att använda flera metoder samtidigt är det inte ändamålsenligt att väldigt ingående föreskriva om datatekniska förhållanden. Paragrafen ska inte innehålla tekniska bestämmelser om produkter eller tjänster.

Det är nödvändigt att systemet entydigt kan åtskilja de metoder som godkänts för användning. Av denna anledning föreslås det en bestämmelse i 2 mom. om att Lantmäteriverket, som sörjer för systemets underhåll och utveckling, efter att ha hört jord- och skogsbruksministeriet och Kommunikationsverket godkänner de tekniska metoder och tjänster som ska användas för elektronisk identifiering i ärendehanteringssystemet. Kraven på godkännande ska vara objektiva, tydliga, proportionella och icke-diskriminerande (jfr också artikel 3.7 i direktivet om ett gemenskapsramverk för elektroniska signaturer). Kraven utgör dock inte något hinder för att godkänna särskilda identifieringssystem för vissa kategorier av användare, såsom yrkesmässiga kreditgivare.

Lantmäteriverket ingår avtal med sådana tjänsteleverantörer som tillhandahåller godtagbara metoder för identifiering och vars avgifts- och ansvarsvillkor är adekvata. Det är vanligt att tjänsteleverantören debiterar för användningen av tjänsterna. Dessa serviceavgifter påförs systemanvändarna som en del av ärendehanteringsavgifterna.

I paragrafens 3 mom. föreslås dessutom en bestämmelse, enligt vilken det genom en fullmakt till den systemansvarige blir möjligt att ge den person som specificeras i fullmakten en generell fullmakt att använda systemet för fullmaktsgivarens räkning eller rätt att använda systemet för fullmaktsgivarens räkning men med den begränsningen att den som innehar nyttjanderätten inte har rätt att godkänna dokument för fullmaktsgivarens räkning. I det sistnämnda fallet kan fullmaktstagaren alltså vidta sådana förberedande åtgärder i systemet som saknar rättsverkningskraft. Syftet med bestämmelsen är framför allt att ärendehanteringssystemen i praktiken



ska kunna användas i så vid utsträckning som möjligt också av juridiska personer. Bestämmelsen gör det t.ex. möjligt att specificera och skriva in sådana personer i systemet som har rätt att företräda en sammanslutning eller ett offentligt samfund vid rättshandlingar som utförs via systemet. Genom bestämmelsen blir det t.ex. också möjligt för en fastighetsägare att ge en fastighetsförmedlare eller motsvarande tjänsteleverantör rätt att bearbeta dokument i systemet för sin räkning.

En fullmakt kan på traditionellt vis utfärdas skriftligen. Fullmakten och andra dokument som klarlägger saken, såsom en utredning av att de som undertecknat fullmakten har rätt att företräda den sammanslutning som är fullmaktsgivare, sänds till den systemansvarige, som ser till att fullmaktstagarens rätt att företräda fullmaktsgivaren skrivs in i systemet. Det finns heller inget hinder för att utrusta ärendehanteringssystemet med en sådan egenskap att fullmakten åtminstone i vissa fall kan ges elektroniskt via själva systemet. Av allmänna regler följer att fullmakten kan återkallas när som helst.

Om fullmakter som gäller enstaka rättshandlingar och ansökningar föreskrivs i 2 kap. 3 § 2 mom. (fullmakt vid fastighetsköp) samt i 16 kap. 4 a § 2 mom. (fullmakt för ansökan om in-teckning) och i 8 a § 2 mom. (fullmakt för ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev). Bestämmelserna i 16 kap. kan med stöd av hänvisningsbestämmelsen i 18 kap. 7 § bli tillämpliga också på uppgörande av en ansökan som gäller ändring av in-teckning.

**2 §. Behandling av data i ärendehanteringssystemen.** I 1 mom. föreskrivs om den systemansvariges skyldighet att se till att de data som matats in i ärendehanteringssystemet kvarstår oförändrade och att dokumentets autenticitet i efterhand kan verifieras.

En sådan avancerad elektronisk signatur som avses i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer tryggar samtidigt dokumentets integritet och att den verifierade signaturen kopplas ihop med dokumentet. Av de skäl som anges i den allmänna motiveringen föreslås inte att avancerade elektroniska signaturer ska användas. När ärendehanteringssystemen planeras ska det därför sörjas för att dokumentens integritet säkerställs

genom andra datatekniska metoder. Tillgängliga metoder är komprimering och försegling av meddelanden. För att trygga deras tillförlitlighet kan också utomstående tjänsteleverantörer anlitas. Dessutom ska hanteringen av dokumentets livscykel säkras och de olika fasererna spjälkas upp i delar så att möjliga fel kan upptäckas.

Med dokumentets integritet avses att data i det dokument som lagrats i systemet motsvarar de data som matats in i systemet. Dessutom ska själva godkännandet av ett dokument kopplas ihop med ett visst dokument i systemet. Det kan då utredas vilket innehåll i dokumentet sakägaren har godkänt så att det har de rättsverkningar som anges i lag. Även tidpunkten då dokumentet godkänts ska kunna verifieras.

De data som samlas i ärendehanteringssystemet bildar ett sådant personregister som avses i personuppgiftslagen. I 2 mom. konstateras att personuppgiftslagen ska tillämpas på behandlingen av personuppgifter, om inte något annat följer av bestämmelserna i jordabalken.

Lantmäteriverket är enligt förslaget sådan registeransvarig som avses i personuppgiftslagen. Den registeransvarige ska bl.a. iaktta aktsamhet och god informationshantering vid behandlingen av personuppgifter. Den registeransvarige ska också göra upp en registerbeskrivning om de allmänna principerna för behandlingen av personuppgifter och för skyddet av registret.

**3 §. Statens ansvar för ärendehanteringssystemen.** I paragrafen föreskrivs om statens skadeståndsansvar. Staten ska enligt 1 mom. ha strikt ansvar för en skada som orsakats av ett fel eller en brist i ett ärendehanteringssystemets funktion. Staten ska i egenskap av systemansvarig svara för att systemet fungerar på behörigt sätt och på det sätt som förutsätts i lagen. Orsaken till felet kan vara ett slumpmässigt tekniskt fel eller ett fel i programvaran. Den skadelidande ska då inte behöva visa vilken egenskap i systemet felet beror på och huruvida någon handlat oaktsamt. Det är också så gott som omöjligt för en utomstående att visa i vilket skede av den komplicerade databehandlingen felet uppkommit.

I 2 § läggs vikt vid att ärendehanteringssystemet ska garantera att dokumenten bevaras i oförändrad form. Staten ansvarar för att ett dokument lagras i fastighetsöverlåtelse-systemet med exakt det innehåll som användaren har godkänt. Ärendehanteringssystemet ska också kontrollera uppgifter i olika myndighetskällor och att t.ex. jämföra utkast som säljaren och köparen gjort upp. Om lagrings- eller kontrollfunktioner inte utförs kan dokumentet få ett felaktigt innehåll. Det är också viktigt att systemet underrättar parterna om de olika faserna i förfarandet och omedelbart sänder uppgifter om ett godkänt dokument till lagfarts- och in-teckningsregistret. När t.ex. en in-teckningsansökans anhängig-blivande drar ut på tiden kan borgenären lida skada om gäldenären ansöker om nya in-teckningar eller om tvångsverkställighet inleds mot honom. Likaså kan ersättningsbar skada uppkomma om fastighetsöverlåtelse-systemet drabbas av fel eller fungerar bristfälligt när uppgifter om köpet överläts till myndigheterna på det sätt som avses i 13 §. Ersättnings-bar skada kan också uppkomma om utomstående får uppgifter om oavslutade dokument.

I det föreslagna momentet har vissa skadesituationer uttryckligen lämnats utanför statens strikta ansvar. Ansvaret gäller inte skada som orsakas av att önskad rättshandling inte har kunnat företas eller att önskad ansökan inte har kunnat göras i systemet. Orsaken till detta kan vara en störning eller ett drifts-avbrott i systemet men också t.ex. användarens egen utrustning eller en nätförbindelse som tillhandahålls av en tredje part. Ett köpslut kan förutom av tekniska orsaker förhindras också i de fall då blanketten för köpebrev är bristfälligt ifylld eller då det av registren framgår någon sådan omständighet som förhindrar ett köpslut i systemet. Begränsningen gäller å andra sidan endast det strikta ansvar staten har med stöd av den aktuella paragrafen i jordabalken och inte t.ex. eventuellt vållandeansvar enligt skadeståndslagen, om de förutsättningar som föreskrivs för skadestånd i sistnämnda lag uppfylls.

Ärendehanteringssystemet utnyttjar data i andra elektroniska basregister. Av basregistren framgår dock inte nödvändigtvis alla de omständigheter som inverkar på en rätts-handlings giltighet och bestånd. Systemet

kan inte heller nödvändigtvis kontrollera alla sådana omständigheter som påverkar en rättshandlings giltighet eller bestånd och som i och för sig framgår av ett register. Detta beror bl.a. på att de rättsliga frågorna är skiftande och på att man vid utformningen och utvecklingen av systemet inte enbart kan fokusera på att det så fullständigt som möjligt ska förhindra sådana rättshandlingar som riskerar att inte ha bindande verkan. Att systemet inte kontrollerar alla sådana omständigheter som det inte heller är avsett att kontrollera är inte ett tecken på en sådan bristfällig eller felaktig funktion i systemet som skulle utgöra grund för statens skadeståndsansvar. För tydlighets skull bör systemet ge användarna så ingående information som möjligt om de omständigheter kontrollen i systemet täcker och att andra omständigheter faller utanför kontrollen.

Det här föreskrivna strikta ansvaret för staten täcker endast de kontrollfunktioner som ärendehanteringssystemet utför, men inte situationen att data som kontrollerats i andra register med stöd av 4 § inte håller streck. Ansvaret för att data i ett register är korrekta bestäms enligt de bestämmelser som gäller registret i fråga. Endast en del av data i basregistren har offentlig tillförlitlighet, med stöd av vilken staten svarar för en skada som har orsakats av felaktiga registeruppgifter. Offentlig tillförlitlighet gäller t.ex. uppgifterna om lagfart i lagfarts- och in-teckningsregistret samt uppgifter om areal och läge i fastighetsregistret, förutsatt att de har bestämts vid en förrättning efter fastighetsregisterlagens (392/1985) ikraftträdande.

Till de viktigaste verksamhetsprinciperna i ärendehanteringssystemet hör att varje användare identifieras. Identifieringen är ett sätt att övervaka om personen har rätt att förfoga över fastigheten eller delta i behandlingen av något dokument. Åsidosättande av sådana kontroller eller fel som uppkommit vid kontroller är enligt förslaget en sådan brist som avses i 1 mom. och som omfattas av statens skadeståndsansvar. Ett annat slags situation gäller när ärendehanteringssystemet i verkligheten används av någon annan än den person som i och för sig riktigt har identifierats som användare. Staten svarar enligt 2 mom.

också för skada som orsakats av falsk identitet.

En orättmätig handling i systemet kan åstadkommas antingen så att systemet felaktigt godkänner en fullständigt grundlös handling av en obehörig eller så, att ett i och för sig riktigt identifieringsverktyg används av någon annan än den som har rätt till det. Av de orsaker som lagts fram i den allmänna motiveringen har det ansetts att tredje mans förtroende måste skyddas också i det senare fallet, där systemet i sig fungerar fullständigt klanderfritt. Staten ska således ersätta köparens skada, om ett köp som slutits i fastighetsöverlåtelsesystemet visar sig vara utan verkan därför att köpebrevet orättmätigt har godkänts av en person i egenskap av säljare som är någon annan än fastighetsägaren. Skada kan uppkomma också om fel person orättmätigt ger ett samtycke eller en förbindelse. Endast den som har förlitat sig på ett elektroniskt dokument som uppgjorts i systemet får skadan ersatt. Ersättningstagaren förutsätts ha handlat i motiverad god tro.

Bestämmelsen gäller också skador som har orsakats i in-teckningssystemet. Det bör dock observeras att den primära frågan med tanke på säkerhetsrättens uppkomst är att pantsättningsförbindelsen är giltig. Pantbrevet är inget värdepapper, vilket innebär att en person som orättmätigt skaffat sig ett sådant inte enbart med stöd av innehavet kan upplåta panträtt i en fastighet. In-teckning som beviljats på basis av en förfalskad in-teckningsansökan kan dock med stöd av 16 kap. 8 § 3 mom. avföras.

Ärendehanteringssystemet används också vid inskrivning av överföringar av elektroniska pantbrev. När ett elektroniskt pantbrev används förutsätter panträtten att pantbrevet inskrivs och att det förblir inskrivet i borgenärens namn. Den i vars namn det elektroniska pantbrevet är ska skyddas för risken att inskrivningsbeslutet senare kan återbrytas av den anledningen att en ansökan om överföring som gjorts i den föregående pantbrevsmottagarens namn har varit förfalskad. Risken för skadeståndsansvar på grund av detta är dock försvinnande liten, eftersom en förutsättning för giltig pantsättning är att pantsättningsförbindelsen har givits av fastighetsägaren.

I 3 mom. föreslås en hänvisning till bestämmelserna i 13 kap.6—8 §, som gäller statens skadeståndsansvar. De ska i tillämpliga delar iakttas.

I 13 kap. 6 § 3 mom. i jordabalken föreskrivs i enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga principer att skadeståndet kan jämkas eller inte alls betalas ut om den skadelidande medverkat till skadans uppkomst. När den skadelidandes aktsamhet bedöms ska det fästas uppmärksamhet vid händelser både före och efter köpet. Att det slutliga köpet sluts på elektronisk väg är i sig inte någon grund för att avvika från normal gransknings- och förhandlingssed i samband med fastighetsköp. Det kan också förutsättas att parterna följer de meddelanden som inskrivningsmyndigheten sänder och vidtar behövliga åtgärder för att undvika skada.

Statens skadeståndsansvar är enligt förslaget primärt. Mottagandet av ersättning ska på detta sätt påskyndas och säkras. I 13 kap. 7 § i jordabalken finns bestämmelser om statens regressrätt. Enligt paragrafen övergår den rätt till skadestånd som en ersättningstagare har enligt avtal eller på någon annan grund på staten till den del staten betalar ersättning. Staten kan med stöd av regressrätten för det första kräva ersättning av den som orättmätigt har utfört en rättshandling i ärendehanteringssystemet. Dennes ansvar är i allmänhet baserat på brott. Skadeståndsansvaret kan också rikta sig till den person i vars namn rättshandlingen utförts orättmätigt. Personens ansvar kan basera sig på lag eller avtalsbestämmelser. Även en leverantör av identifieringstjänster kan med stöd av lag eller avtal bära skadeståndsansvar. Staten kan väcka regressstalan vid den rättegång där skadeståndsräkandet framförs mot den.

Enligt 13 kap. 8 § i jordabalken är det Lantmäteriverkets centralförvaltning som beviljar och betalar ut ersättning samt företräder staten i skadeståndsärenden och ärenden som gäller regressrätt. Dessutom föreskrivs i paragrafen bl.a. om vid vilken domstol skadeståndstalan ska väckas.

Om t.ex. fel i fastighetsöverlåtelsesystemets funktion eller orättmätig användning av systemet leder till att förvärvaren beviljas lagfart på basis av en ogiltig överlåtelse, kan det för en senare förvärvare av fastigheten el-

ler alternativt den rätte ägaren uppkomma en skadeståndsfördran beroende på om förvärvaren i enlighet med 13 kap. 4—5 § får skydd mot rätte ägaren. Bestämmelserna i 13 kap. 6—8 § kan då direkt tillämpas på statens skadeståndsansvar.

**4 §.** *Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem.* Fördelen med det elektroniska ärendehanteringssystemet är att det kan hjälpa parterna att upprätta dokument. Dessa upprättas enligt 1 mom. på en elektronisk blankett och kommunikationen är interaktiv. I egenskap av systemansvarig fastställer Lantmäteriverket blanketter som lämpar sig för ändamålet. Användningen av standardiserade blanketter begränsar inte sakägarnas avtalsfrihet, eftersom blanketterna upprättas så, att sakägarna kan foga sådana individuella villkor till dokumenten som de finner nödvändiga.

Enligt 2 mom. ska ärendehanteringssystemet kontrollera och komplettera de uppgifter som antecknats i blanketten utifrån uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret och i andra basregister som upprätthålls på elektronisk väg. För kontrollen kan uppgifterna med hjälp av en teknisk anslutning överföras från basregistren till ärendehanteringssystemet, ur vilket de avförs efter avslutad kontroll. De uppgifter som behövs vid kontrollen kan överföras trots bestämmelserna om hemlighållande av uppgifter, vilket motsvarar inskrivningsmyndighetens rätt att få uppgifter enligt 7 kap. 1 b § i jordabalken. Uppgifter kan på motsvarande sätt överföras till ärendehanteringssystemet för komplettering av blanketten, men endast om inget annat följer av bestämmelserna om hemlighållande av uppgifter.

Systemet kan utnyttja uppgifter i fastighetsregistret, befolkningsdatasystemet, företags- och organisationsdatasystemet, handelsregistret och register som förs över andra motsvarande sammanslutningar och stiftelser. Vilka uppgifter som används bestäms på basis av 5 kap. 3 § om de elektroniska ärendehanteringssystemen användningsändamål, på basis av bestämmelserna om datainnehållet i föreliggande paragraf samt på basis av bestämmelserna om respektive register.

De uppgifter som behandlas i ärendehanteringssystemet hänför sig för det första till specificering och identifiering av parterna samt utredning av om parten är behörig att utföra den rättshandling eller uppgöra den ansökan som behandlas. Uppgifterna gäller också utredning av sådana till en fastighet hänförliga rättigheter och gravationer som inverkar på rättshandlingens innehåll eller giltighet. Dessutom behandlas uppgifter som gäller fastighetens egenskaper. Enligt 7 och 15 § i kapitlet tillåter systemet inte att sådana avtal eller ansökningar upprättas som med beaktande av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet uppenbarligen inte skulle vara giltiga eller med stöd av vilka rättigheten inte skulle kunna inskrivas.

Uppgifter av betydelse med tanke på utförande av en rättshandling eller uppgörande av en ansökan som gäller en fastighet är parternas identifierings- och kontaktuppgifter samt fastighetens identifieringsuppgifter. Dessutom ska systemet automatiskt kontrollera begränsningarna i fråga om rättshandlingsförmåga och förfoganderätt liksom bl.a. uppgifter som gäller företrädande av en sammanslutning. Detta förutsätter att dokumenten upprättas på standardiserade elektroniska blanketter. Med hjälp av systemet matas uppgifterna direkt in i lagfarts- och inteckningsregistret.

Ur inskrivningsmyndighetens synvinkel innebär det som sagts ovan att myndigheten inte utan särskild anledning längre separat behöver utreda dessa omständigheter som systemet kontrollerar, utan i normala fall kan förlita sig på den kontroll systemet gör.

I 3 mom. ingår bestämmelser om att den som använder ett ärendehanteringssystem ska ha rätt att kontrollera uppgifterna om köpe- eller inteckningsobjektet i lagfarts- och inteckningsregistret samt i fastighetsregistret. Uppgifter om fastighetens omfång och om gravationer som hänför sig till fastigheten spelar en betydande roll för parterna i ett fastighetsköp samt t.ex. för en borgenär som tar fastigheten som säkerhet.

Genom bestämmelsen blir det möjligt att kontrollera de senaste uppgifterna alldeles innan rättshandlingen utförs eller t.ex. innan köpeskillingen betalas. Lagfarts- och gravationsbevis samt uppgifter som motsvarar fas-

tighetsregisterutdrag ges om den fastighet som avses i dokumentet. Även uppgifter om fastighetens läge kan kontrolleras med hjälp av fastighetsregisterkartan. Användaren kan på så sätt via ärendehanteringssystemet få direktanslutning till fastighetsdatasystemet. Att användaren har identifierats som den person som har rätt att utföra rättshandlingar i anslutning till fastigheten är ett tillräckligt bevis på användarens berättigade behov att få fastighetsuppgifter.

**5 §. Utlämnande och avförande av uppgifter ur ett ärendehanteringssystem.** I 1 mom. ingår bestämmelser om offentlighet och utlämnande i fråga om uppgifter i ärendehanteringssystemet. I ärendehanteringssystemet samlas uppgifter om de dokument som upprättats i systemet och utkast till dem samt om sakägarnas inloggning i systemet. Även om dessa uppgifter lagras i ett system som upprätthålls av en myndighet är de inte offentliga. För att uppgifter om avtal som befinner sig i förhandlingsstadiet ska kunna lämnas ut måste parten uttryckligen ha samtyckt till detta.

Det är en annan sak att bestämmelserna i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999) tillämpas på dokument som sänts till inskrivningsmyndigheten, så som föreskrivs i 6 kap. 14 § i jordabalken. Detta ska också gälla elektroniska dokument som sänts till inskrivningsmyndigheten från ärendehanteringssystemet. Dessa dokument är alltså offentliga på samma sätt som normalt i fråga om dokument som sänts till inskrivningsmyndigheten. Uppgifter om dokumenten begärs hos inskrivningsmyndigheterna. Nedan i 13 § föreskrivs om meddelanden om fastighetsköp som lämnas till olika myndigheter.

I 2 mom. föreskrivs om hur uppgifter om ett elektroniskt dokument avförs ur ärendehanteringssystemet. Ärendehanteringssystemet ska vara ett redskap för elektronisk kommunikation där de uppgifter som behövs för skötseln av denna uppgift förvaras. Där emot är det ändamålsenligt att inskrivningsmyndigheten ordnar den varaktiga arkiveringen av dokumenten fristående från ärendehanteringssystemet.

Även om det elektroniska dokumentet överförs till inskrivningsmyndigheten avför

systemet inte omedelbart de uppgifter som varit aktuella vid kommunikationen, eftersom de fortfarande behövs vid behandlingen av inskrivningsärendet. Uppgifterna avförs ur ärendehanteringssystemet först när inskrivningsärendet är avgjort. Dokumentuppgifterna förvaras inte heller om dokumentutkastet har återkallats av sakägarna eller om det på grund av den tid som gått anses återkallat.

I 3 mom. föreskrivs om tekniska uppgifter som förvaras i samband med ärendehanteringssystemet. Sådana uppgifter är identifierings- och kontaktuppgifter om den som använder ärendehanteringssystemet och övriga personer som har del i saken samt ärendets identifieringsuppgifter. Dessa uppgifter behöver förvaras i samband med ärendehanteringssystemet med tanke på behandlingen av inskrivningsärendena och veriferingen av databehandlingen. Den registeransvarige ska med beaktande av personuppgiftslagens bestämmelser slå fast när dessa uppgifter inte längre behöver användas och vilka av dessa uppgifter som behöver förvaras varaktigt för att man ska kunna utreda datasäkerheten och databehandlingens riktighet.

**6 §. Hur inskrivningsmyndighetens beslut meddelas och delges samt aktens form.** För att fördelarna med ett elektroniskt förfarande ska uppnås till fullo bör alla faser av inskrivningsförfarandet ske på elektronisk väg. Målet är att de dokument i anslutning till en ansökan som har kommit via ärendehanteringssystemet är elektroniska. I praktiken är det viktigt att uppgift om betalning av överlåtelseskatten fås omedelbart i samband med uppgifterna om det dokument som skrivs in. Inskrivningsmyndigheten bör också kunna vidta sina egna åtgärder på elektronisk väg. De föreslagna förfarandebestämmelserna, som har företräde framför lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet, gäller endast ansökningar som har blivit anhängiga via ärendehanteringssystemet.

Enligt 1 mom. kan expeditioner som gäller ett ärende som har blivit anhängigt i ärendehanteringssystemet upprättas av inskrivningsmyndigheten i elektronisk form. Även om själva avgörandet av inskrivningsärendet redan för närvarande sker elektroniskt genom en anteckning i lagfarts- och inskrivningsre-

gistret, ska sökanden få ett skriftligt intyg över avgörandet eller ett motiverat särskilt beslut, om ansökan inte har godkänts som sådan. Även en kompletteringsuppmaning görs skriftligt, om den förenas med hot om att lämna ansökan utan prövning. Enligt förslaget kan alla dessa handlingar ersättas med elektroniska dokument.

Enligt 16 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet ska en beslutshandling som signeras elektroniskt signeras av myndigheten på det sätt som anges i 5 § 2 mom. i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer. I fråga om inskrivningsärenden skulle ett sådant krav på signatur vara överdimensionerat och i praktiken svår genomförbart. Inskrivningsavgöranden är offentliga och framgår av lagfarts- och inteckningsregistret. I momentet föreslås därför en bestämmelse om att inskrivningsmyndigheten i inskrivningsärenden kan signera beslutshandlingen med en enkel maskinell underskrift.

I 2 mom. föreskrivs om hur handlingar som uppkommit i inskrivningsförfarandet delges och hur andra meddelanden sänds till dem som har del i saken. Strävan bör i princip vara att delgivning och sändande av meddelanden sker på elektronisk väg. Antingen kan sakägarna få en expedition eller någon annan handling eller ett meddelande som ett elektroniskt meddelande eller så underrättas mottagaren om var handlingarna kan hämtas. Ett elektroniskt dokument kan hämtas från inskrivningsmyndighetens beslutsdatabas, som kan utgöra en del av ett elektroniskt arkiv.

Med beaktande av inskrivningsärendenas kvalitet har det inte ansetts nödvändigt att förutsätta att sökanden uttryckligen lämnat sitt samtycke till att ett elektroniskt meddelande används. Eftersom tidpunkten för delgivning i fråga om inskrivningsärenden inte i allmänhet inverkar t.ex. på tiden för sökande av ändring, är det inte nödvändigt att ordna uppföljning av när sökanden eller någon annan som har del i saken har hämtat beslutshandlingen eller på annat sätt blivit underrättad om den.

Trots bestämmelsen kan inskrivningsmyndigheten t.ex. upprätta en handling skriftligt och sända den till sökanden per post. I enskilda fall blir det inskrivningsmyndighetens

sak att avgöra vilket tillvägagångssätt som är ändamålsenligt. I vissa fall kan det även vara nödvändigt att använda traditionella metoder. Även om ansökan görs på elektronisk väg kan det hända att man i inskrivningsärendet måste vara i kontakt med någon som saknar elektronisk adress.

De dokument som sänds till inskrivningsmyndigheten från ärendehanteringssystemet upprättas i elektronisk form. Enligt vad som föreslagits ovan kan också alla dokument från inskrivningsmyndigheten, när det gäller ärenden som blivit anhängiga via ärendehanteringssystemet, upprättas i elektronisk form och detta är i allmänhet också något att sträva efter. Enligt gällande 6 kap. 11 § bildas det en akt av de handlingar som uppkommit under behandlingen av ett inskrivningsärende. Även om det i bestämmelsen inte uttryckligen sägs att akten ska vara skriftlig, föreslås det för tydlighets skull en bestämmelse i 3 mom. om att akten också kan bildas på elektronisk väg. Det är också möjligt att bilda akten av dels skriftliga och dels elektroniska dokument.

Vid arkivering av en elektronisk akt ska det ses till att dokumentets innehåll kvarstår oförändrat och att dess autenticitet och integritet senare kan visas. Det elektroniska dokumentets utformning behöver inte bibehållas. Enligt arkivlagen och 22 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet kan arkiverket meddela bindande rättsregler och anvisningar om arkiveringen av elektroniska dokument.

**7 §.** *Det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet.* I 1 mom. ingår en grundläggande bestämmelse om det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet. Ovan relaterade bestämmelser om ärendehanteringssystemen och deras användning ska tillämpas på det. Systemansvarig är Lantmäteriverket.

En fastighet kan överlätas på elektronisk väg bara i fastighetsöverlåtelse-systemet. Köpebrevet upprättas på en elektronisk blankett som finns i datasystemet. Ett elektroniskt köpebrev som har upprättats på något annat sätt är enligt 2 kap. 1 § ogiltigt. Dessutom ska systemet förmedla uppgifter om utkastet till köpebrev för en fastighet till parterna och uppgifter om köpslut till olika myndigheter. Systemet kan utnyttjas också vid det inskriv-

ningsförfarande som följer efter köpet, bl.a. vid delgivning av uppmaningar och avgöranden.

Bestämmelserna om upprättande av ett elektroniskt överlåtelseavtal har skrivits med tanke på köp, vilket är den överlägset vanligaste grunden för överlåtelse av äganderätten till en fastighet. Enligt 14 § i kapitlet ska bestämmelserna tillämpas även på andra överlåtelser av fastigheter och legorätter. I fastighetsöverlåtelssystemet är det också möjligt att ge en elektronisk fullmakt för överlåtelse eller anskaffning av en fastighet. Likaså kan make eller efterlevande make där ge sitt samtycke till överlåtelse av fast egendom.

Systemet ska ge akt på att fastighetsköpet har bindande verkan. Enligt 2 mom. kan ett köp inte slutas i fastighetsöverlåtelssystemet om köpebrevet inte uppfyller formkravet eller om köpet uppenbarligen inte skulle vara giltigt eller bli bestående. Syftet med bestämmelsen är detsamma som med 3 § 2 mom. i lagen om köpvittnen (573/2009). Ett av syftena med fastighetsöverlåtelssystemet och även köpvittnessystemet är att på förhand förhindra ogiltiga överlåtelser och rätta felaktigheter i avtalshandlingen. De omständigheter som ska kontrolleras sammanfaller dock inte helt. Fastighetsöverlåtelssystemet kan effektivt kontrollera utkastet till köpebrev och att uppgifter i olika system stämmer överens, vilket köpvittnena inte gör, men systemet kan inte upptäcka sådana brister i rättshandlingsförmågan som inte framgår av registren.

Med datatekniska metoder kan man övervaka att de minimiuppgifter i fråga om köpeobjektet, överlåtelseavsikten, parterna och köpeskillingen som hör till formkravet har antecknats på köpebrevsblanketten innan systemet tillåter att dokumentet godkänns. Ur inskrivningsmyndighetens synvinkel innebär detta i praktiken att myndigheten inte utan särskild anledning längre särskilt behöver granska omständigheterna i fråga. Inskrivningsmyndigheten kan i normala fall i detta avseende förlita sig på den kontroll som systemet utför.

Uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret och befolkningsdatasystemet utnyttjas inte bara när utkastet till köpebrev upprättas utan även när köpets giltighet granskas på

förhand. Upprättande av ett elektroniskt köpebrev kan förhindras om det i lagfarts- och inteckningsregistret finns en anteckning om att rätten att förfoga över fastigheten är begränsad. Begränsad förfoganderätt kan t.ex. bero på att fastigheten är föremål för utmätning eller att den belagts med kvarstad. Utmätning i sig medför inte att fastighetsköp som slutits av en utsökningsgäldenär blir helt utan verkan, men köparens rättigheter blir beroende av hur utsökningen framskrider och av resultatet av tvångsförsäljningen. Det ändamålsenliga är att systemet försöker förhindra sådana oklara situationer. Om en utmätt fastighet säljs via utmätningssmannen eller med hans samtycke, ska köpebrevet för tydlighets skull upprättas skriftligen. Köpslut i systemet hindras också om det i lagfarts- och inteckningsregistret har gjorts en anteckning om fastighetsägarens konkurs, genom vilken denne har förlorat sin rätt att förfoga över den egendom som hör till konkursboet. Dessutom antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret bl.a. sådana begränsningar i överlåtelser som t.ex. baserar sig på en efterlevande makes eller en testamentstagares nyttjanderätt eller på bostadsproduktionslagstiftningen.

Anteckningar om begränsad förfoganderätt har gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret under en lång tid. Anteckningarna har gjorts på olika sätt och åtminstone äldre anteckningar har inte kodats så, att man utifrån dem kan sluta sig till begränsningarnas rättsliga verkningar. I fråga om begränsad förfoganderätt kan övervakningssystemet därför inte betraktas som helt tillförlitligt. I oklara fall kan systemet dock varna parterna för anteckningar som finns i systemet. Dessutom har både säljaren och köparen möjlighet att under sessionen kontrollera aktuella uppgifter i intecknings- och lagfartsregistret.

I befolkningsdatasystemet kontrolleras det bl.a. att parten inte är minderårig eller annars omyndig. Om en juridisk person är part kan systemet i det register som gäller respektive sammanslutning eller stiftelse kontrollera att de fysiska personer som handlar för den juridiska personens räkning har rätt att företräda den juridiska personen vid rättshandlingen. Det beror på den framtida utvecklingen av identifierings- och certifikattjänsterna vilka

möjligheter det finns att handla elektroniskt för sammanslutningars räkning och om det då fortfarande finns ett behov att separat kontrollera registeruppgifter om rätten att företräda.

I 3 mom. föreskrivs för det första om tjänster som ska fogas till det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet men som inte direkt hänför sig till köpslut.

Avsikten med de tjänster som tillhandahålls i samband med fastighetsöverlåtelsesystemet är att underlätta betalningen av olika avgifter som gäller fastighetsköp. Exempel på sådana är köpeskillingen och överlåtelseskatten samt ärendehanterings- och ansökningsavgifter som anknyter till användningen av ärendehanteringssystemet och inskrivningsärenden. I samband med fastighetsöverlåtelsesystemet är det möjligt att tillhandahålla t.ex. bankers nätbankstjänster för betalning av avgifterna. Eventuellt utvecklas det i framtiden också andra former av betaltjänster som kan tillhandahållas på motsvarande sätt.

Parterna kan oberoende av vilka tjänster som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet fritt komma överens hur och när köpeskillingen betalas. Även när det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet utnyttjas ska det t.ex. vara möjligt att gå till väga så, att köpet sluts när alla parter samtidigt är närvarande, att köpeskillingen betalas i sin helhet genast vid köpslutet och att köpeskillingen kvitteras som betald i sin helhet genom en anteckning i köpebrevet. I annat fall förutsätter säljarens fördel i allmänhet att köpet sluts t.ex. med äganderättsförbehåll eller att det skaffas någon annan säkerhet för den obetalda köpeskillingen eller en del av den. Så är det vanligen också när ett betalningsuppdrag som gäller köpeskillingen ges genast i samband med köpet i en nätbankstjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet, eftersom en betalning i gireringssystemet inte sker omedelbart med bindande verkan för köparens borgenärer och tredje man.

I vilket fall som helst är det ofta naturligt att betala köpeskillingen via nätbankstjänsten när kommunikationen även annars sker på elektronisk väg. Om köparen t.ex. har identifierats i fastighetsöverlåtelsesystemet med hjälp av en nätbankskod, kan det betalnings-

uppdrag som ges i samband med köpslutet utan besvär ske med hjälp av samma identifiering. Fördelen med en tjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet jämfört med att betalningen sker utanför systemet är också att en utredning om betalningen i enlighet med 12 § 3 mom. i kapitlet kan förmedlas från tjänsten till den inskrivningsmyndighet som behandlar lagfartsärendet, om betalaren begär det. Detta är av betydelse t.ex. när överföringen av äganderätten och därmed möjligheten att bevilja köparen lagfart har knutits till betalningen av köpeskillingen.

Avsikten är också att köparen kan betala överlåtelseskatten samt ärendehanterings- och ansökningsavgifterna i den tjänst som tillhandahålls i anslutning till systemet. I fråga om överlåtelseskatten ska det i systemet vara möjligt att både betala skatten och ge en utredning om de omständigheter som inverkar på skattens belopp eller om orsakerna till varför överlåtelseskatt inte ska betalas för köpet. Systemet ska antingen automatiskt i samband med köpslutet flytta köparen till tjänsten för betalning av överlåtelseskatten eller uppmana köparen att logga in sig i tjänsten. Enligt lagen om överlåtelseskatt ska skatten betalas senast när lagfart eller inskrivning söks. Enligt 12 § i kapitlet ska ett lagfartsärende bli anhängigt automatiskt omedelbart efter det att köp har slutits. Uppgifterna om överlåtelseskatt i den tjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet förmedlas från tjänsten till inskrivningsmyndigheten.

I momentet föreskrivs också om möjligheten att i fastighetsöverlåtelsesystemet behandla sådana förbindelser gällande säkerheter som indirekt hänför sig till köpslutet. Sådana förbindelser behövs ofta för att det vid köpet ska vara möjligt att förfoga över de säkerheter som belastar köpeobjektet på ett sätt som möjliggör ett köpslut. Så är fallet i synnerhet när alla parter i köpet och panträttsinnehavare inte samtidigt är närvarande vid köpslutet. I och för sig kan t.ex. förbindelser av panträttsinnehavaren ges också som traditionella handlingar i pappersform eller som andra elektroniska dokument som fogas till ett elektroniskt köpebrev, om vilka det föreskrivs i 9 § 3 mom. i kapitlet. I syfte att främ-



ja elektroniska tillvägagångssätt kan sådana förbindelser dock enligt eget val ges direkt i fastighetsöverlåtelsesystemet. Närmare bestämmelser om detta ingår i 10 § i kapitlet.

Enligt momentet kan också förbindelser som gäller säkerheter förmedlas från fastighetsöverlåtelsesystemet till inteckningssystemet på det sätt som föreskrivs nedan. Med detta hänvisas till de fall som avses i 10 § 2 mom. där en förbindelse som förmedlas till det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet ersätter en ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev.

**8 §. Rätten att upprätta ett utkast till ett elektroniskt köpebrev.** Enligt 1 mom. kan processen vid köpslut inledas endast av den fastighetsägare som senast beviljats lagfart på den fastighet som är till salu.

Såsom föreskrivs i 1 § i kapitlet måste användaren alltid identifieras för att ärendehanteringssystemen ska kunna användas. Med hjälp av identifieringen kontrollerar systemet vilka rättshandlingar avseende fastigheter personen i fråga har rätt att utföra. Om användaren har meddelat att han önskar sluta ett fastighetsköp, ska systemet som alternativ objekt presentera de fastigheter på vilka användaren har lagfart, samt icke slutförda avtalsutkast.

Beviljad lagfart innebär att inskrivningsmyndigheten har utrett lagligheten i sökandens förvärv. Lagfarten skapar s.k. ägarpresumtion, som övriga personer har rätt att förlita sig på. Ett förvärv med lagfart granskas inte heller på nytt hos inskrivningsmyndigheten i samband med andra inskrivningsärenden. I fastighetsöverlåtelsesystemet har kravet på lagfart för säljaren framför allt motiverats med att köparen ska skyddas. Samtidigt beaktas också det förhållandet att ett mellanliggande förvärv som inte lagfarits alltid förutsätter skriftliga utredningar när lagfart söks för ett nytt förvärv. Det finns då inte förutsättningar att behandla inskrivningsärendet elektroniskt.

Kravet på lagfart innebär att säljaren ska söka och få lagfart i eget namn innan han kan sälja fastigheten vidare via fastighetsöverlåtelsesystemet. Lagfartsförfarandet är för närvarande så snabbt, och blir i och med den elektroniska kommunikationen allt snabbare, att detta i praktiken inte fördröjer ens på fas-

tighetsförädling baserad återförsäljning av samma fastighet eller outbrutna områden av den. Köpslut förhindras dock t.ex. i det fall att säljarens ansökan om lagfart har lämnats vilande på grund av ett äganderättsförbehåll. Om säljaren är ett dödsbo förutsätts att delägarna i dödsboet har ansökt om förtydligande lagfart i sitt namn.

Användaren kan då han loggar in sig i systemet också meddela att han önskar sluta köp för någon annans räkning. Systemet kontrollerar då användarens rätt att handla för den uppgivna huvudmannens räkning t.ex. med stöd av en elektronisk fullmakt i systemet eller på någon annan grund som framgår av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet. Om kontrollen visar att en sådan rätt föreligger, kan användaren utnyttja systemet för huvudmannens räkning på samma sätt som huvudmannen.

Ett köp kan slutas på elektroniskt väg även om den fastighet som är till salu har många ägare. En av samägarna till en fastighet kan hämta köpebrevsblanketten i systemet, men ett utkast till köpebrev som gäller hela fastigheten ska betraktas som godkänt från säljarnas sida på det sätt som avses i 9 § först när alla ägare har godkänt det. Köparna kan också vara fler än en och de ska då gå till väga på motsvarande sätt. Systemet ska i sådana fall ta hänsyn till att det i ett dokument som en samägare eller en av flera köpare godkänt inte är möjligt att göra ändringar på ett sätt som har verkningar på en part som redan givit sitt godkännande. Motsvarande principer ska iaktas t.ex. i fall där flera personer endast tillsammans kan utföra rättshandlingar för ett aktiebolags eller någon annan sammanslutnings räkning.

Om samma ägare har lagfart på flera fastigheter, kan han upprätta utkastet till köpebrev på så sätt att flera fastigheter säljs genom samma elektroniska köpebrev. Detta motsvarar också det traditionella sättet att gå till väga.

Systemet avser att övervaka att säljaren inte kan sälja samma fastighet två gånger. Om det i lagfarts- och inteckningsregistret finns uppgifter om lagfart som har blivit anhängig eller om ett förvärv, kan försäljaren inte sluta ett nytt fastighetsköp i fråga om samma objekt.

Paragrafens 2 mom. gäller de fastigheter som enligt 11 kap. 4 § i jordabalken inte alls kan beviljas lagfart. Sådana är statens skogsmark, expropriationsenheter och allmänna områden, områden som avskilts för allmänna behov, fristående tillandningar och allmänna vattenområden. Dessa fastighetsenheter avskiljs i fastighetsregistret från andra fastigheter genom särskilda fastighetsbeteckningar. De omfattas inte av allmän lagfartsskyldighet och beviljas inte lagfart ens på ansökan.

Ägaren till en fastighet utanför lagfartssystemet och den myndighet som förvaltar fastigheten kan dock antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret som en anmärkning. Ett elektroniskt köpebrev kan enligt förslaget upprättas av den myndighet som antecknats i registret. Ett köpebrev som gäller ett outbrutet område som överläts från statens skogsmark kan således upprättas av Forststyrelsen.

**9 §. Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet.** I 1 mom. ingår bestämmelser om hur köp sluts i fastighetsöverlåtelsesystemet.

Innan det egentliga köpebrevet upprättas kan villkoren i avtalet skissas upp på annat sätt. Det kan t.ex. ske med hjälp av en köpebrevsblankett som hämtas via Internet. Fastighetsförmedlare och andra användare av fastighetsdatasystemet kan också då de utarbetar utkast utanför systemet utnyttja uppgifterna i fastighetsregistret och i lagfarts- och inteckningsregistret.

Fastighetsöverlåtelsesystemet och andra elektroniska tjänster kan utnyttjas också i det skede då köpet förbereds i syfte att underlätta upprättandet av köpebrevet och kontrollen av uppgifterna om fastigheterna också i det fall då avsikten är att till sist sluta köpet på traditionellt vis. Det bör likaså noteras att säljaren och köparen kan upprätta och godkänna också ett elektroniskt köpebrev vid samma tillfälle, även om också ett genuint distansköp vore möjligt. Åtminstone i initialskedet kan huvudregeln bli den att köpebrevet godkänns av båda samtidigt, även när ett elektroniskt köpebrev upprättas.

I fastighetsöverlåtelsesystemet är det alltid säljaren av fastigheten som är initiativtagare och den som först godkänner avtalet. Säljaren ska i utkastet till köpebrev anteckna alla

de uppgifter som begärs på blanketten samt de övriga villkor genom vilka han är redo av att förbinda sig till köpet. Utöver de villkorspunkter som blanketten uttryckligen lyfter fram är det möjligt att i utkastet till köpebrev fritt ange individuella villkor för köpet samt ge en redogörelse t.ex. för kvaliteten på den fastighet som är till salu och de byggnader som finns där. I fråga om byggnadernas skick kan det göras en hänvisning t.ex. till en skriftlig rapport om byggnadernas skick.

Innan utkastet till köpebrev godkänns kan säljaren granska hela texten i utkastet och om han så vill skriva ut den eller sända den till den presumtive köparen för genomgång t.ex. per e-post. Säljaren kan också avbryta behandlingen av blanketten och senare på nytt ta utkastet till behandling.

Systemet kontrollerar att blanketten är korrekt ifylld och att det i registren inte finns uppgifter som uppenbarligen skulle förhindra uppkomsten av ett giltigt avtal. Endast på dessa villkor kan säljaren godkänna utkastet. De uppgifter som antecknats på blanketten förseglas i syfte att säkra handlingens integritet, och systemet ger säljaren en kvittering på att blanketten har mottagits.

Systemet kan via e-post underrätta köparen om att det i fastighetsöverlåtelsesystemet har upprättats ett utkast till avtal som gäller köparen. Köparen ska själv logga in sig i fastighetsöverlåtelsesystemet för att kunna bearbeta utkastet. Efter att köparens identitet verifierats tar systemet fram utkastet till köpebrev så att köparen kan bearbeta det. Köparen godkänner det elektroniska dokumentet efter att ha granskat villkoren i utkastet och efter att ha gjort önskade ändringar i det. Om köparen har gjort någon ändring i eller något tillägg till köpebrevet ska säljaren på nytt godkänna köpebrevet. Om köparen godkänner det utkast som säljaren har upprättat, sluts köpet i och med köparens godkännande.

Utkastet till köpebrev bearbetas växelvis av säljaren och köparen tills det tillfredsställer bägge parterna. Enligt 2 mom. har ett bindande köp slutits när vardera parten har godkänt likalydande köpebrev. Före det är ingendera parten bunden till utkastet. Bestämmelserna om slutande av avtal i 1 kap. i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929, rättshandlingslagen) ska

således inte iakttas heller vid ett elektroniskt fastighetsköp. Ett utkast till köpebrev som upprättats av säljaren och som tillställts köparen utgör inte ett bindande anbud, utan säljaren kan utan rättsföljder återkalla utkastet eller ändra det innan köparen har godkänt köpebrevet. I enskilda fall kan det av bestämmelserna i 3 kap. i rättshandlingslagen också följa att även en viljeförklaring om återkallelse av ett utkast till köpebrev som har skett utanför systemet medför att ett köp som senare sluts i systemet saknar giltighet. Detta kan vara av betydelse t.ex. om utkastet inte kan återkallas i systemet av tekniska skäl.

Även om utkastet till köpebrev kan återkallas på det sätt som anges ovan, kan ersättningsskyldighet enligt 2 kap. 8 § dock följa av att en part frånträder köpet, om det anses att säljaren och köparen redan tidigare har ingått ett avtal om handpenning eller på annat sätt kommit överens om att sluta köpet. Regleringen motsvarar fastighetsköp som sluts i traditionell form.

När en fastighet inte säljs i sin helhet utan endast ett område av den är till salu, ska det outbrutna område som är till salu anges i köpebrevet. Detta kan ske på olika sätt, t.ex. genom numret på plantomten eller genom en hänvisning till märken i terrängen. Det outbrutna områdets läge visas dock ofta med en kartskiss.

Enligt 14 § i fastighetsregisterlagen ska en uppgift om läget vara i numerisk form så att fastighetsindelningen vid behov kan matas ut som en karta. Utskriften kan också vara elektronisk. Detta kartmaterial i elektronisk form ska enligt 3 mom. kunna utnyttjas också vid köp som sluts på elektronisk väg. Det outbrutna områdets gränser kan ritas in på den elektroniska kartutskriften och bilden lagras som en del av köpebrevet. De exakta gränserna för en avstyckad fastighet fastställs alltid slutligen först vid styckningsförrättningen.

Också andra elektroniska dokument kan fogas till ett elektroniskt köpebrev. Det outbrutna område som är till salu kan förutom på ovan nämnda sätt bestämmas t.ex. med hjälp av någon annan karthandling som i elektronisk form fogas till köpebrevet. En elektronisk kopia av ett styrelseprotokoll i

det bolag som är säljare kan också utgöra bilaga. Det återstår för inskrivningsmyndigheten att avgöra om något dokument behöver uppvisas också i original.

**10 §. Förbindelser som gäller säkerheter.** I 1 mom. föreskrivs om en möjlighet att i fastighetsöverlåtelsesystemet behandla förbindelser och intyg som gäller olika säkerheter. Sådana kan ofta behövas i samband med köpet för att köpslut överhuvudtaget ska vara möjligt. Så är det i synnerhet när alla parter i köpet och panträttsinnehavare inte samtidigt är närvarande vid det gemensamma köpslutet. Bestämmelsen ska således göra det lättare att sluta ett elektroniskt fastighetsköp som ett genuint distansköp.

Arrangemangen kring säkerheter spelar en stor roll vid fastighetsöverlåtelse. Pantbrevet för den fastighet som är till salu finns ofta hos säljarens bank som säkerhet och ska i samband med köpslutet överföras till köparen eller köparens bank. Avsikten är ofta att samma pantbrev fungerar som säkerhet för ett lån som köparen tar för köpeskillingen. Överenskommelse om hur säkerheterna ska ordnas träffas då med både säljarens och köparens bank innan köpet sluts. För att alla parterers ställning ska vara tryggad är ofta företrädare för både säljarens och köparens banker närvarande vid köpslutet förutom parterna i köpet. Inom bankpraxis har det dock också utvecklats ett förfarande där säljarens bank ger köparen en förbindelse om överlåtelse, enligt vilken banken frigör säkerheten och överför den till köparen eller någon annan rättsinnehavare, när köpeskillingen eller en del av den har betalats in på ett visst konto.

En sådan förbindelse som avses i momentet kan ofta vara t.ex. en förbindelse av panträttsinnehavaren. Enligt förbindelsen upphör den panträtt som belastar köpeobjektet när de villkor som anges i förbindelsen uppfyllts, såsom att köpeskillingen eller en del av den har betalats in på ett visst konto. I ett dokument som utfärdas i systemet kan man t.ex. också konstatera att panträttsinnehavaren har fått uppgifter på det sätt som avses i 17 kap. 2 § om en annan borgenärs, såsom köparens kreditgivares efterpanträtt, och förbinda sig att begränsa pantfordringarnas maximibelopp till ett visst penningbelopp. Olika slags variationer är möjliga beroende på vad som be-

hövs vid ett enskilt köp. Innehållet i förbindelsen kan formuleras fritt. Systemet kontrollerar inte förbindelsens innehåll eller bakomliggande omständigheter, såsom att panträtten för den som ger förbindelsen existerar eller är i kraft, utan detta ska sakägarna bedöma.

Den som ger förbindelsen ska i likhet med andra användare identifieras vid inloggning i systemet. Förbindelsen upprättas på en elektronisk blankett som fastställts av Lantmäteriverket och den som ger förbindelsen ska godkänna den. Bankernas och motsvarande kreditgivares verksamhet underlättas i praktiken av bestämmelsen i 9 a kap. 1 § 3 mom., med stöd av vilken t.ex. utvalda funktionärer kan ges en generell fullmakt med rätt att ge förbindelser som gäller säkerhet.

Förbindelsen fogas till köpebrevet. Beslut om köpebrevet, bl.a. om de handlingar som ska fogas till köpebrevet, fattas enligt 8 och 9 § av parterna i köpet. Att i fastighetsöverlåtelse-systemet ge förbindelser och intyg som gäller säkerheter sker således alltid med parternas medverkan. Säljarens kreditgivare ger t.ex. normalt på säljarens begäran en förbindelse om att panträtten upphör, och förbindelsen fogas till det utkast till köpebrev som säljaren håller på att upprätta.

Om utkastet till köpebrev återkallas eller behandlingen av utkastet i systemet upphör på grund av att tiden går, försvinner också den förbindelse av panträtsinnehavaren som har fogats till utkastet ur systemet. Parterna i köpet kan också då de behandlar utkastet till köpebrev stryka förbindelsen ur bilagorna till köpebrevet. Panträtsinnehavaren kan däremot inte efter det att han godkänt förbindelsen i systemet genom en egen återkallelse avlägsna förbindelsen ur systemet. Detta avgör dock inte i sig frågan huruvida förbindelsen är i kraft i civilrättsligt avseende och i vilken utsträckning den förpliktar panträtsinnehavaren. Villkor som gäller förbindelsens giltighet kan t.ex. tas in i den. Det som sagts ovan motsvarar i hög grad en situation där en skriftlig förbindelse i pappersform av panträtsinnehavaren har överlåtits i en annan persons besittning.

Momentet hindrar inte att det i samband med elektroniska köp som alternativ också används traditionella förbindelser i pappers-

form av säkerhetsinnehavaren, om det anses ändamålsenligt. Det utgör inte heller något hinder för att förbindelser som givits i elektronisk form eller omvandlats till elektronisk form utanför fastighetsöverlåtelse-systemet fogas till köpebrevet med stöd av 9 § 3 mom. Skillnaden är den att man vid ett sådant förfarande inte utnyttjar de identifieringstjänster som finns i samband med det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet.

I 2 mom. föreslås dessutom en bestämmelse enligt vilken det i köpebrevet kan tas in eller till köpebrevet fogas en förbindelse genom vilken det elektroniska pantbrevet överförs vid köpslutet så, att förbindelsen förmedlas från fastighetsöverlåtelse-systemet till inteckningsregistret, där den ersätter en ansökan om inskrivning av ny pantbrevsmottagare. Ett ärende som gäller överföring av ett elektroniskt pantbrev blir således automatiskt anhängigt när köpet sluts. I förbindelsen ska det elektroniska pantbrevet specificeras och anges vem som skrivs in som ny mottagare av pantbrevet.

En sådan förbindelse som avses i momentet kan ges av den som har inskrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet, dvs. den som även annars enligt 16 kap. 8 a § 2 mom. kan göra en ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev. Förbindelsen kan således beroende på situationen ges av säljaren (fastighetens ägare) eller av någon annan person (panträtsinnehavaren).

Förfarandet i momentet lämpar sig enbart för överföring av elektroniska pantbrev. Något motsvarande förfarande föreslås inte för att uppge innehavaren av skriftliga pantbrev, eftersom det faktiska innehavet av pantbrevet, och inte en eventuell anteckning om innehavaren i registret, är av rättslig betydelse när det gäller skriftliga pantbrev. Den förbindelse som avses i 1 mom. kan däremot bl.a. gälla också skriftliga pantbrev.

Enligt förslaget blir ett ärende som gäller överföring av ett elektroniskt pantbrev anhängigt i samband med köpslutet, dvs. i samband med ett förhållande som även annars klart kan verifieras i systemet. Den särskilda förbindelse som anges i momentet kan därför användas närmast i sådana enkla fall där pantbrevet kan överföras omedelbart vid köpslutet, såsom i situationer då pantbrevet

inte utgör säkerhet utan har inskrivits i säljarens namn, och pantbrevet inte heller till följd av köpevillkoren, i säkerhetssyfte eller i något annat sådant syfte, ska kvarstå i säljarens namn även efter köpslutet. Däremot ska t.ex. sådana vanliga fall då panträttsinnehavaren förbinder sig att överföra pantbrevet först efter att han mottagit betalning för sin fordran ur köpeskillingen, lämnas utanför det förfarande som avses i momentet. Överföring av det elektroniska pantbrevet ska då sökas separat efter att betalningen erlagts eller då andra villkor som uppställts för överföringen är uppfyllda. Å andra sidan kan ansökan göras enkelt och snabbt i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet.

**11 §. Begränsningar som gäller bearbetning av utkast till köpebrev.** Syftet med de begränsningar som anges i paragrafen är att se till att det i systemet endast bearbetas sådana utkast till köpebrev som kan antas leda till ett köpslut.

Fastighetsöverlåtelsesystemet är ett redskap för ingående av avtal och är inte avsett att användas i det skede då försäljningen av en fastighet marknadsförs. För tydlighets skull och med tanke på köparens förtroende är strävan med *1 mom.* att endast ett utkast till köpebrev som gäller en och samma fastighet eller något annat köpeobjekt ska bearbetas i fastighetsöverlåtelsesystemet samtidigt. Ett köpebrev blir enligt momentet inte bearbetat i systemet om det utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i systemet är uppenbart att ett utkast till köpebrev som gäller en och samma fastighet eller något annat köpeobjekt redan bearbetas i systemet.

Bestämmelsen utgör däremot inte ett hinder för att köpebrev som t.ex. gäller flera kvotdelar eller outbrutna områden av samma fastighet bearbetas samtidigt i systemet. I dem behöver det inte vara fråga om samma köpeobjekt. Endast om det utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i systemet är uppenbart att köpeobjekten är desamma eller överlappande ska bearbetandet av det senare köpebrevet förhindras. I ljuset av den moderna tekniken kan man t.ex. inte förutsätta att systemet ska kunna kontrollera eventuell överlappning i fråga om outbrutna områden som är till salu i samma fastighet. Eventuella

problem som beror på dubbelöverlåtelse ska lösas enligt de allmänna bestämmelserna.

Såsom tidigare har konstaterats är avtalsutkasten enligt förslaget inte bindande för parterna. Enligt *2 mom.* kan säljaren och köparen när som helst ändra eller helt återkalla utkastet till köpebrev så, att det inte längre kan bearbetas i systemet. Av tekniska orsaker ska endast en instans kunna bearbeta det elektroniska dokumentet åt gången.

För att obehövligen dokument inte ska bli liggande i systemet föreslås i *3 mom.* att de utkast till köpebrev som inte har bearbetats under den föregående månaden avförs ur systemet.

**12 §. Ett lagfartsärendes anhängigblivande och överföring av uppgifter till inskrivningsmyndigheten.** I paragrafen föreskrivs för det första om hur ett lagfartsärende som baserar sig på ett elektroniskt köpebrev blir anhängigt. När köpet sker på elektronisk väg påskyndas alla faser i samband med köpet.

Enligt *1 mom.* blir ett lagfartsärende automatiskt anhängigt omedelbart när köp har slutits i fastighetsöverlåtelsesystemet. Köparen behöver således inte göra en sådan lagfartsansökan som förutsätts i 11 kap. 1 § eller sända sådana utredningar som anges i 12 kap. 1 § till inskrivningsmyndigheten. Det elektroniska köpebrevet och de övriga elektroniska dokument som fogats till köpebrevet sänds direkt i elektroniskt form från fastighetsöverlåtelsesystemet till inskrivningsmyndigheten. Anteckningar om anhängigblivande görs utan dröjsmål med hjälp av automatisk databehandling i lagfarts- och inteckningsregistret under fastigheten i fråga. Dokumenten arkiveras i inskrivningsmyndighetens elektroniska arkiv.

Att ett lagfartsärende blir anhängigt omedelbart har även andra syften än att köparens och inskrivningsmyndigheten besparas besvär och arbete. Tidpunkten för anhängigblivandet bestämmer enligt 13 kap. 3 § i jordabalken företrädesordningen för konkurrerande rättigheter. På grund av lagfartsansökans anhängigblivande är det vid ett elektroniskt fastighetsköp ingen risk att köparen förlorar fastigheten av den orsaken att någon annan är före med att få sin rättighet inskriven. En sådan konkurrerande rättighet kan vara ett annat köp som gäller samma fastighet eller t.ex.

en inteckning med vars hjälp det upplåts en ny pantgravation i fastigheten. Genom att lagfartsansökan blir anhängig överläts också rätten att söka inteckningar från säljaren till köparen.

Inskrivningsmyndighetens uppgift är såsom för närvarande att utreda att överlåtelsen är laglig. Flera omständigheter som inverkar på överlåtelsens giltighet och verkan måste dock ha utretts innan köpebrevet slutligt godkänns i fastighetsöverlåtelsesystemet. Ytterligare utredningar kan behövas t.ex. därför att överföringen av äganderätten och samtidigt köparens möjlighet att få lagfart är knutna till betalningen av köpeskillingen. De kan behövas också t.ex. för att klarlägga behörigheten hos den som företräder en sammanslutning eller behovet av makens samtycke. Likaså kan de behövas t.ex. när kommunen har förköpsrätt. I mer komplicerade fall kan det också bli nödvändigt med en tilläggsutredning om omständigheter som inverkar på beloppet av överlåtelseskatten. Det ska fortfarande vara möjligt att komplettera ansökan och skjuta upp ansökan om lagfart. Det som ändras jämfört med nuläget är att informationen från myndigheten till sökanden kan ske helt och hållet på elektronisk väg.

Enligt 2 mom. sänds ett meddelande om att lagfartsärendet blivit anhängigt till både köparen och säljaren. Meddelandet kan sändas per e-post. Till meddelandet fogas en elektronisk kopia av köpebrevet. På så sätt får vardera parten säkert veta tidpunkten för köpslutet och, ytterligare en gång, innehållet i köpebrevet. Meddelandena kan sändas helt automatiskt via ärendehanteringssystemet.

Det kan vara i parternas intresse att också andra instanser i snabb takt informeras om köpet och om att lagfartsärendet blivit anhängigt. Enligt momentet kan parterna i köpebrevet meddela vilka andra som ska få ett elektroniskt meddelande. Ur köparens synvinkel är det viktigt att säljarens pantborgenär får veta att äganderätten överförts och att tidpunkten då meddelandet sänts kan säkerställas på ett tillförlitligt sätt. Detta är ett sätt att förhindra att den tidigare ägarens nya lån börjar omfattas av panträkten. Förutom vid avsiktligt missbruk kan detta bli fallet t.ex. när säljaren efter försäljning av ett outbrutet område tar ett nytt lån som omfattas av en

generell pantsättningsförbindelse. Det kan också vara viktigt för köparens kreditgivare att få information om köpet.

I 3 mom. föreskrivs dessutom att de uppgifter som behövs vid inskrivningsförfarandet förmedlas till inskrivningsmyndigheten genom andra tjänster som enligt 7 § 3 mom. tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet. För det första förmedlas uppgifter om betalning av överlåtelseskatten till inskrivningsmyndigheten från den tjänst som gäller detta. Det utreds då att skatt har betalats och vilka omständigheter som inverkar på skattebeloppet eller varför skatt inte ska betalas, om en sådan utredning kan ges i tjänsten. Det är ändamålsenligt att utredning ges via tjänsten i så stor utsträckning som möjligt. I mer komplicerade fall är det inte nödvändigtvis så åtminstone i initialskedet, utan det kan bli nödvändigt att sända inskrivningsmyndigheten en kompletterande utredning på något annat sätt. Då de elektroniska tjänsterna kontinuerligt utvecklas kan man dock anta att detta behövs i allt färre fall i framtiden.

Om köpeskillingen betalas i en tjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet kan också en utredning om betalning på betalarens begäran förmedlas från tjänsten till inskrivningsmyndigheten. Betalningen av köpeskillingen kan ha betydelse med tanke på villkoren för beviljande av lagfart, om ett villkor enligt 2 kap. 2 § har använts vid köpet, såsom villkoret att säljaren har behållit äganderätten till fastigheten tills köpeskillingen har betalats. Det är beroende av den tjänst som tillhandahålls i vilken omfattning tjänsten finns tillgänglig för förmedling av uppgifter om betalning av köpeskillingen till inskrivningsmyndigheten. Det är å andra sidan beroende av inskrivningsmyndighetens prövning vilken slags utredning om betalningen som kan anses tillräcklig med tanke på villkoren för beviljande av lagfart. I takt med att de elektroniska tjänsterna utvecklas är det dock att anta att någon separat utredning om betalning av köpeskillingen inte behöver sändas till inskrivningsmyndigheten särskilt ofta i framtiden. I stället kan en tillräcklig utredning sändas direkt från den tjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet.

**13 §. Meddelanden.** Paragrafen gäller de uppgifter som sänds till myndigheterna om ett fastighetsköp. Via fastighetsöverlåtelse-systemet förmedlas aktuella uppgifter om överlåtelse av äganderätten till en fastighet till olika myndigheter. Det nya är att uppgifter kan fås också om sådan överlåtelse av legorätt som omfattas av inskrivningsskyldighet.

Uppgifter från fastighetsöverlåtelse-systemet förmedlas automatiskt till de instanser som även för närvarande får uppgifter om överlåtelser på basis av meddelanden från köpvittnet. Uppgifter sänds till den som för fastighetsregister på det område inom vilket fastigheten är belägen samt till kommunen, befolkningsregisterförvaltningen och Skatteförvaltningen. Vilka uppgifter som lämnas ut bestäms enligt behovet hos den myndighet som behandlar uppgifterna. En kommun som överväger att utnyttja förköpsrätten kan t.ex. få alla uppgifter som ingår i det elektroniska köpebrevet.

**14 §. Tillämplighet på andra överlåtelser, på föravtal och på fullmakt.** Paragrafen gäller tillämpning av bestämmelserna om fastighetsköp på elektronisk väg på andra handlingar som gäller överlåtelse av fast egendom.

Enligt *1 mom.* ska bestämmelserna om köp och lagfart tillämpas på alla rätthandlingar som gäller fastighetsöverlåtelse. Vid fastighetsbyte överlåter vardera parten fast egendom. Det är också möjligt att på elektronisk väg avtala om fastighetsöverlåtelse utan vederlag, dvs. om gåva. Det är inte heller ovanligt med avtal av blandtyp i vilka den avtalade köpeskillingen understiger det verkliga värdet. I bestämmelsen hänvisas till 4 kap. 3 § i jordabalken där andra typer av överlåtelser räknas upp. Avtal om hävande av köp som slutits tidigare ingås likaså med iakttagande av formkraven i fråga om köp.

Av den generella bestämmelsen i 1 kap. 2 § i jordabalken följer att bestämmelserna om fastighetsöverlåtelse också tillämpas på överlåtelse av kvotdelar och outbrutna områden av fastigheter samt på överlåtelse av flera fastigheters samfällda områden eller outbrutna områden av sådana samt på överlåtelse av andelar av samfällda områden.

Familje- och arvsrättsliga rättshandlingar regleras inte i jordabalken, inte heller t.ex.

avvittring av kvarlåtenskap. Endast arvskifte eller avvittring som gäller en fastighet kan göras via fastighetsöverlåtelse-systemet. Det föreslås dock ändringar i äktenskapslagen och ärvdabalken som ska göra det möjligt att ge det samtycke som krävs för en fastighetsöverlåtelse via fastighetsöverlåtelse-systemet.

Ett avtal om ett kommande fastighetsköp ska enligt 2 kap. 7 § i jordabalken ingås i samma form som ett fastighetsköp. Eftersom äganderätten till fastigheten inte överförs ännu genom föravtalet, söks inte lagfart på basis av det, utan föravtalet antecknas som en åtkomstuppgift i lagfarts- och inteckningsregistret. Förutom detta undantag tillämpas på ett föravtal i fastighetsöverlåtelse-systemet vad som föreskrivs om fastighetsköp på elektronisk väg. Eftersom inga medel eller säkerheter överförs i samband med föravtalet lämpar sig ett elektroniskt distansavtal särskilt väl just för ingående av föravtal.

Legorätt till en fastighet eller annan nyttjanderätt som kan bebyggas och överföras behandlas ofta i lagstiftningen på samma sätt som fast egendom. På överlåtelse av sådan nyttjanderätt tillämpas enligt 4 kap. 4 § huvuddelen av bestämmelserna om fastighetsöverlåtelse, och överlåtelse av nyttjanderätten ska inskrivas i lagfarts- och inteckningsregistret. Såsom tidigare har sagts föreslås att nämnda paragraf ändras så, att också en överlåtelsehandling om nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet kan uppgöras i det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet.

I *2 mom.* konstateras att köp eller annan överlåtelse av nyttjanderätt i fastighetsöverlåtelse-systemet huvudsakligen görs enligt samma regler som fastighetsköp. Säljare eller annan överlåtare kan då vara den i vars namn nyttjanderätten senast har inskrivits. När ett elektroniskt överlåtelseavtal har ingåtts blir ett ärende om inskrivning av nyttjanderätten anhängigt på samma sätt som en ansökan om lagfart vid fastighetsköp.

I *3 mom.* ingår en bestämmelse som komplettering till 2 kap. 3 § om hur en elektronisk fullmakt för att sluta fastighetsköp på elektronisk väg kan utfärdas. Fullmakten utfärdas i fastighetsöverlåtelse-systemet med iakttagande i tillämpliga delar av vad som föreskrivs om upprättande av köpebrev för en

fastighet. De bestämmelser som blir tillämpliga är för det första 1—5 § som allmänt gäller ärendehanteringssystemen. Fullmakten skrivs på en elektronisk blankett, vars riktighet systemet övervakar. Systemet övervakar också att säljarens fullmakt kan utfärdas endast av den som beviljats lagfart. Köparens fullmakt kan för sin del utfärdas av den som säljaren i utkastet till köpebrev har uppgett som köpare. Fullmakten skiljer sig dock från köpebrevet såtillvida att den är en ensidig rättshandling.

Tillämpliga blir endast de bestämmelser som gäller sättet att utfärda fullmakt. De begränsningar som anges i 11 § ska t.ex. inte tillämpas på en elektronisk fullmakt. Det ändamålsenliga är att t.ex. ett företag inom fastighetsbranschen kan utfärda flera fullmakter att sluta köp för företagets räkning. Av motsvarande anledning finns det inte heller skäl att i fråga om fullmakter tillämpa bestämmelsen om tidsfrist i 11 § 3 mom.

Till de allmänna principerna i fråga om fullmakt hör å andra sidan att fullmaktsgivaren alltid kan återkalla fullmakten på samma sätt som den har utfärdats. För tydlighets skull sägs det uttryckligen i momentet att det i fråga om återkallande av fullmakt i tillämpliga delar gäller vad som föreskrivs i 11 § 2 mom. En fullmakt kan alltså återkallas när som helst före köpslutet förutsatt att den andra parten inte samtidigt håller på att bearbeta utkastet till köpebrev. Det bör dessutom observeras att också åtgärder som liknar återkallelse och som skett utanför systemet i enskilda fall kan innebära att en rättshandling som utförts med stöd av fullmakten inte är gällande (20 § i rättshandlingslagen).

**15 §. *Det elektroniska inteckningssystemet.*** Enligt 1 mom. behandlar inteckningssystemet elektroniska ansökningar om inteckning samt ansökningar och meddelanden som hänför sig till innehav av ett elektroniskt eller skriftligt pantbrev. I systemet kan ansökningshandlingar upprättas och förmedlas till inskrivningsmyndigheten.

I systemet ska det också vara möjligt att på elektronisk väg göra ansökningar om ändring av inteckning och ge samtycken som behövs i inteckningsärenden. Bestämmelser om hurdana ansökningar och hurdana meddelanden om samtycken som kan göras i systemet ut-

färdas genom förordning av statsrådet. Arrangemanget gör det möjligt att utveckla inteckningssystemet så, att bl.a. ärenden som gäller ändring av en inteckning med tiden i allt större omfattning börjar behandlas i inteckningssystemet.

Inteckningssystemet utgör enligt förslaget det ena av de ärendehanteringssystem om vilka föreskrivs i jordabalken. Lantmäteriverket svarar också för inteckningssystemets underhåll. Utöver de gemensamma bestämmelserna om ärendehanteringssystemen finns det också många fristående bestämmelser om fastighetsöverlåtelse- och inteckningssystemen som påminner om varandra. Det finns dock en betydande skillnad mellan systemen. Fastighetsöverlåtelssystemets primära syfte är att möjliggöra rättshandlingar mellan enskilda, medan inteckningssystemet enbart handlar om elektronisk kommunikation med en myndighet.

Till normal myndighetsverksamhet hör att utveckla och tillhandahålla elektroniska tjänster. Lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet ger de allmänna ramarna för sändande av elektroniska meddelanden också till inskrivningsmyndigheten. Genom en särskild lag kan man dock avvika från bestämmelserna i den och utfärda mer detaljerade bestämmelser om såväl uppgörande av elektroniska ansökningar som myndighetsförfarandet.

Ovan nämnda allmänna lag iaktas, om inte annat föreskrivs någon annanstans i lag. Bestämmelserna i den allmänna lagen ska således tillämpas sekundärt också på elektroniska ansökningar som gjorts via inteckningssystemet. Tillämpliga blir bl.a. lagens 10 och 11 §, som gäller ankomsttidpunkten för ett elektroniskt meddelande och iakttagande av tidsfrister. Det bör dessutom observeras att det inte är nödvändigt att göra elektroniska ansökningar om inteckning via inteckningssystemet. Elektroniska ansökningar kan således fortfarande göras som sådana elektroniska meddelanden som avses i den allmänna lagen i form av telefax eller via e-post. Specialbestämmelserna om elektroniska ärendehanteringssystem i jordabalken ska inte alls tillämpas på en ansökan som uppgjorts på detta sätt och på behandlingen av en sådan ansökan.



I detta kapitel regleras ansökningsförfarandet endast till den del som gäller användningen av det elektroniska inteckningssystemet. Bestämmelser om inteckningssökande, ansökningarnas innehåll, inskrivningsförfarandet och användningen av pantbrev finns i respektive kapitel i jordabalken. Även om den omständigheten att ansökan eller pantbrevet är i elektronisk form inte avsevärt inverkar på den grundläggande regleringen, föreslås ett flertal klaggörande eller kompletterande ändringar i kapitlen 16 och 17.

I 2 mom. finns motsvarande bestämmelse som i 7 § 2 mom., som gäller fastighetsöverlåtelsesystemet. Det ska inte vara möjligt att via fastighetsöverlåtelsesystemet göra sådana ansökningar eller lämna sådana meddelanden som uppenbarligen skulle förhindra en inskrivning. Avsikten är att maskinellt granska och sälla ut de ansökningar som kan leda till önskat slutresultat. Bestämmelser om grunderna för avslag på en inteckningsansökan finns i 16 kap. 7 §. Det finns ingen särskild bestämmelse om grunderna för avslag på en ansökan som gäller mottagare av ett pantbrev, men de framgår av 16 kap. 8 a § och 9 a kap. 17 §.

För det första kontrollerar fastighetsöverlåtelsesystemet i lagfarts- och inteckningsregistret sökandens kompetens att söka inteckning eller ändring av anteckningen om pantbrevets mottagare. Systemet kontrollerar att den elektroniska ansökan uppfyller kraven i de bestämmelser som gäller innehållet i ansökan. De begränsningar i förfoganderätten som gäller huruvida objektet är inteckningsbart kontrolleras också i lagfarts- och inteckningsregistret. I vissa fall kan tidigare inteckningar hindra fastställande av den inteckning som söks.

Såsom även konstaterats i fråga om fastighetsöverlåtelsesystemet är sådana automatiska kontroller i olika register inte helt heltäckande och alla eventuella hinder för fastställande av inteckning kan inte upptäckas med hjälp av dem. Inskrivningsmyndighetens uppgift är i sista hand att avgöra förutsättningarna för fastställande av inteckningen.

Nätbankstjänster och andra motsvarande tjänster som utvecklas i framtiden kan enligt 3 mom. också användas i anslutning till inteckningssystemet. De avgifter som tas ut är

ärendehanteringsavgifter för användning av systemet samt ansökningsavgifter för behandling av ett inskrivningsärende.

**16 §. Elektronisk ansökan om inteckning och dess anhängigblivande.** En ansökan om inteckning ska enligt 1 mom. göras på en blankett som Lantmäteriverket har fastställt. Innehållet i en inteckning är för närvarande i hög grad standardiserat. Det går därför också lätt och smidigt att fylla i ansökningsblanketten.

Bestämmelser om inteckningssökanden och om innehållet i ansökan finns i 16 kap. 3 och 4 §. Rätt att söka ny inteckning har den fastighetsägare i vars namn lagfarten är eller för vilken en lagfartsansökan är anhängig. Det elektroniska inteckningssystemet förutsätter att sökanden identifieras. Efter det tillhandahåller systemet på basis av uppgifterna i lagfarts- och inteckningssystemet en förteckning över de fastigheter som sökanden äger. Av dem väljer han det objekt som ska intecknas. Om en användare meddelar att han önskar göra en ansökan för någon annans räkning, granskar systemet användarens rätt att företräda den uppgivna huvudmannen, t.ex. med stöd av en elektronisk fullmakt i systemet eller med stöd av någon annan grund som framgår av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet.

De grundläggande uppgifter som gäller fastigheten och sökanden kan antecknas färdigt på blanketten. Det återstår då endast för sökanden att fylla i uppgifter om inteckningarnas belopp och antal samt företrädesordningen mellan inteckningar som söks samtidigt. Dessa omständigheter kan sökanden fritt fatta beslut om. I ansökan uppges också huruvida sökanden önskar pantbrevet i skriftlig eller elektronisk form och vem som ska inskrivas som det elektroniska pantbrevets mottagare. För att de meddelanden som hänför sig till inskrivningsförfarandet ska kunna sändas ska blanketten också innehålla elektroniska kontaktuppgifter för såväl sökanden som mottagaren av det elektroniska pantbrevet.

Ansökan om inteckning blir omedelbart anhängig när sökanden har godkänt den i systemet. Uppgifter om att inteckningen blivit anhängig överförs på elektronisk väg till lagfarts- och inteckningsregistret.

Företrädesordningen mellan inteckningarna bestäms enligt tidpunkten när de blivit anhängiga. En tidigare sökt inteckning har företräde framför en senare sökt. Om pantbrevets mottagare har uppgivits i inteckningsansökan kan ansökan inte senare ändras eller återkallas. När inteckningen fastställs får borgenären då omedelbart panträtt med rättsverkningar som inträder när ansökan blir anhängig. Att inteckningsansökan blir anhängig omedelbart har därför en stor betydelse vid kreditgivning. Det elektroniska inteckningssystemet möjliggör snabb kreditgivning, eftersom en trygg säkerhet i fastigheten i praktiken uppkommer redan i och med att den elektroniska blanketten sänds. I ärendehanteringssystemen kan den säkerhet som behövs för finansiering av ett fastighetsköp skaffas så, att inteckningsansökan görs samtidigt som själva köpbrevet. Inteckningen kan fastställas genast efter att lagfart beviljats.

Systemet sänder den elektroniska ansökan om inteckning till den behöriga inskrivningsmyndigheten. I ett inteckningsärende behöver sökanden i allmänhet inte, med undantag för de handlingar som bifogas, presentera eventuella utredningar om ombudet eller företrädaren. Den elektroniska fullmakten och uppgifter om betalda avgifter sänds till inskrivningsmyndigheten på elektronisk väg.

Enligt 2 mom. ska sökanden omedelbart via ärendehanteringssystemet få ett meddelande om att ansökan mottagits.

När ansökan har avgjorts får sökanden i enlighet med de allmänna bestämmelserna om inskrivningsförfarandet ett intyg över det avgörande som gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret eller ett separat beslut, om ansökan inte har kunnat bifallas. Det är viktigt att också pantborgenären informeras om avgörandet i inteckningsärendet och om det faktum att pantborgenären har antecknats som pantbrevets mottagare. Det föreslås därför att systemet sänder uppgift om avgörandet också till den som antecknats som pantbrevets mottagare, om uppgiften kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande till den adress som uppgetts för ändamålet. Såsom framgår av 6 § kan det intyg eller beslut som sänds till sökanden också sändas som ett

elektroniskt meddelande och inskrivningsmyndigheten kan underteckna dokumenten maskinellt. Om ett elektroniskt pantbrev har önskats i ansökan är det således möjligt att handla helt på elektronisk väg.

Enligt lagförslaget finns det inte några hinder för att uppgöra en ansökan om ett skriftligt pantbrev via inteckningssystemet. Även då kan uppgifter om avgörandet sändas på elektronisk väg, men det skriftliga pantbrevet ska såsom nu sändas antingen till sökanden själv eller till den person som antecknats i ansökan.

**17 §.** *Ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev och meddelande om innehavare av ett skriftligt pantbrev.* Ovan relaterade bestämmelser om ansökan om inteckning ska enligt 1 mom. i tillämpliga delar gälla en ansökan som avser ny mottagare av ett elektroniskt pantbrev eller ändring av en inskrivning av ett pantbrevs mottagare.

Enligt förslaget är det då också fråga om en ansökan och avgörandet av den. På så sätt är det i förfarandet möjligt att stödja sig direkt på de allmänna bestämmelserna om behandling av inteckningsansökan, såsom bestämmelserna om ändringssökande och rättelse av fel. Den inskrivning som gäller pantbrevets mottagare har också betydande rättsverkningar. Trots det är inskrivningsförfarandet i fråga om pantbrevets mottagare lika enkelt som att göra flera anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret, vilka redan för närvarande baserar sig på elektroniska meddelanden.

Inskrivning av en överföring av ett elektroniskt pantbrev kan enligt 16 kap. 8 a § sökas endast av den som inskrivits som mottagare. Systemet kontrollerar att sökanden, som verifierats, har rätt att göra ansökan. Det återstår bara för sökanden att fylla i person- och kontaktuppgifterna för den nya mottagaren av det elektroniska pantbrevet. Sökanden har möjlighet att kontrollera uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret och med hjälp av uppgifterna i gravationsbeviset försäkra sig om att det pantbrev som överförs gäller just den inteckning som avses.

Paragrafens 2 mom. gäller meddelanden om ansökan och inskrivning. Meddelandena sänds till sökanden och den nya mottagaren av pantbrevet på samma sätt som i ett ärende

som gäller fastställande av in-teckning. Uppgift om avgörandet sänds dessutom till fastighetens ägare, om uppgiften kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande till den adress som uppgetts för detta ändamål. Om in-teckningen gäller en nyttjanderätt som har inskrivits i lagfarts- och in-teckningsregistret sänds meddelandet på motsvarande sätt till innehavaren av nyttjanderätten. Detta är ett sätt att försäkra sig om att ägaren eller en med ägaren jämförbar är medveten om till vem pantbrevet har överförts.

Även anteckningar som gäller innehavaren av ett skriftligt pantbrev kan ändras via in-teckningssystemet. Enligt 3 mom. ska samma förfarandebestämmelser iaktas i fråga om ett meddelande om pantbrevets innehavare och vid behandlingen av det som i ärenden som gäller mottagare av ett elektroniskt pantbrev.

Anmälan om innehav av ett skriftligt pantbrev lämnas enligt 16 kap. 9 § av den som innehar pantbrevet. Detta faktum kan inte utredas på basis av registeruppgifter. I nämnda bestämmelse finns det två sätt att försöka förhindra obefogade anmälningar. Inskrivningsmyndigheten kan för det första be anmälaren visa upp pantbrevet. Om anmälaren inte har visat upp pantbrevet ska inskrivningsmyndigheten enligt 2 mom. i nämnda paragraf underrätta den som tidigare varit antecknad som innehavare av ett skriftligt pantbrev om den nya innehavaranteckningen. Det har blivit praxis att in-teckningsmyndigheten yrkar att få se pantbrevet. På grund av skyldigheten att visa upp pantbrevet och den avgift som tas ut för förfarandet görs anmälningar om innehavare av pantbrev i mycket begränsad utsträckning. Anmälningarna beskriver därför inte den verkliga situationen.

Elektronisk kommunikation gör det möjligt att identifiera anmälaren samt att göra en effektiv efterkontroll baserad på anmälningarna. Det blir därför inte längre nödvändigt att yrka att pantbrevet visas upp. Detta förutsätter dock att parterna elektroniska adresser finns tillgängliga i ärendehanteringssystemet. Meddelande om inskrivning av den nya pantbrevsinnehavaren sänds då automatiskt till den som tidigare varit antecknad som innehavare. Om anteckningen är felaktig kan den riktiga innehavaren av pantbrevet korrigera den genom en anmälan.

Ett system som enbart baserar sig på anmälningar ger inte upphov till lika tillförlitliga anteckningar om en innehavare av ett skriftligt pantbrev som inskrivningar som gäller mottagare av elektroniska pantbrev. Det bör dock observeras att en anteckning som gäller innehav av ett skriftligt pantbrev inte har några rättsverkningar. Inte ens en felaktig anteckning kan medföra rättsför-lust för den som innehar pantbrevet. Genom ett enklare förfarande kan dock anteckningarna lättare hållas uppdaterade och få större praktisk betydelse.

Den som har antecknats som innehavare av ett skriftligt pantbrev kan dessutom via in-teckningssystemet anmäla att han inte längre innehar pantbrevet.

**18 §. Ärendehanteringsavgift.** Det tas ut avgifter för användningen av fastighetsöver-låtelsesystemet och in-teckningssystemet, som är offentliga tjänster. I paragrafen hänvisas till lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992), enligt vilken avgifternas storlek fastställs. Avgiften ska motsvara beloppet av de totala kostnader som staten har för att till-handahålla tjänsten. Avgifterna för användning av ärendehanteringssystemen är enligt förslaget fasta, vilket innebär att avgiften för uppgörande av en överlåtelsehandling alltid är densamma. En avgift fastställs också separat för ansökan om in-teckning, ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev och anmälan om innehavare av ett skriftligt pantbrev. Avgiften motsvarar de genomsnittliga kostnaderna för tjänsterna i respektive ären-dekategori. De fasta avgifterna fastställs genom förordning.

Närmare bestämmelser om betalningstiden och andra omständigheter i samband med ut-taget kan vid behov utfärdas genom förordning.

**19 §. Närmare bestämmelser om ärende-hanteringssystemen.** I paragrafen bemyndigas statsrådet att vid behov utfärda närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen och deras användning.

## 15 kap. Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

**2 §. Upplåtelse av panträtt.** I paragrafens gällande 1 mom. ges en allmän beskrivning

av hur en fastighet kan användas som säkerhet på basis av avtal. Det föreslås att momentet ändras så, att det av bestämmelsen också framgår hur panträtt upplåts med hjälp av ett elektroniskt pantbrev.

Vid användning av ett elektroniskt pantbrev uppkommer panträtten när borgenären antecknas som mottagare av pantbrevet. Enligt förslaget ersätter inskrivningen de rättsverkningar som hänför sig till överlåtelse av innehavet av ett skriftligt pantbrev. Pantbrevets form påverkar inte de övriga förutsättningarna för panträttens uppkomst. I bägge fallen är således förutsättningen för att panträtten ska ha verkan att borgenären har en fordran som enligt en pantsättningsförbindelse som fastighetsägaren givit omfattas av panträtt.

#### 16 kap. Fastighetsinteckning

**4 §. Sökande av inteckning.** I paragrafen förskrivs om hur ansökan om inteckning ska göras och om innehållet i ansökan.

I paragrafens *1 mom.* föreskrivs bl.a. att en ansökan om inteckning ska göras skriftligen och undertecknas av sökanden. Det föreslås att det i momentet tas in en bestämmelse för de situationer då en ansökan om inteckning görs på elektronisk väg i inteckningssystemet. Användaren av systemet, som identifieras på ett tillförlitligt sätt, uppgör och godkänner då ansökan i systemet på det sätt som föreskrivs i 9 a kap.. Att sökandens identitet verifieras på ett tillförlitligt sätt och att handlingens integritet bevaras med hjälp av ärendehanteringssystemet är sammantaget tillräckligt för att trygga de mål som eftersträvas med den gällande bestämmelsen, som förutsätter egenhändig namnteckning. I inteckningssystemet är ansökan av ytterst stor betydelse, eftersom varken skuldebrevet eller någon annan handling som utvisar fordran eller fastighetsägarens pantsättningsavsikt sänds till inskrivningsmyndigheten.

Elektronisk och skriftlig ansökan är enligt förslaget alternativa former att söka inteckning. Trots bestämmelsen kan sökanden göra en elektronisk ansökan om inteckning även på annat sätt, utan att använda ärendehanteringssystemet. Tillämpliga blir då bestämmelserna i lagen om elektronisk kommunikation

i myndigheternas verksamhet. I praktiken är ett oskyddat elektroniskt meddelande per telefax eller e-post inte tillräckligt för att fastställa inteckningen, utan ansökan måste på grund av kravet på underteckning kompletteras.

De nuvarande bestämmelserna i *1 mom.* om innehållet i ansökan om inteckning flyttas av lagtekniska skäl till *2 mom.*

Paragrafens nuvarande *2 mom.* blir för sin del *3 mom.* Samtidigt kompletteras bestämmelsen så, att det av ansökan ska framgå om sökanden önskar få pantbrevet i skriftlig eller elektronisk form. Sökanden kan välja formen på pantbrevet oavsett om ansökan har gjorts skriftligt eller elektroniskt. Praxis torde dock bli att ett elektroniskt pantbrev söks elektroniskt.

Enligt momentet kan det i inteckningsansökan såsom för närvarande bestämmas att pantbrevet ska ges direkt till borgenären i stället för till sökanden. Om det har bestämts så i inteckningsansökan, kan ansökan inte längre återkallas eller ändras utan pantborgenärens samtycke. På motsvarande sätt kan sökanden i fortsättningen även bestämma vem som ska inskrivas som mottagare av det elektroniska pantbrevet. Rättsverkningarna av en fastställd inteckning börjar enligt *8 § 1 mom.* i kapitlet den dag då inteckningsansökan har anhängiggjorts. Regleringen möjliggör kreditgivning redan innan inteckningsärendet har avgjorts.

**4 a §. Fullmakt för ansökan om inteckning.** Paragrafen innehåller bestämmelser om innehållet i och formen på den fullmakt som behövs för att söka inteckning. Paragrafens *1 mom.* ersätter bestämmelsen om skriftlig fullmakt som för närvarande finns i *4 § 3 mom.*

För att ett ombud ska kunna göra en elektronisk ansökan via ärendehanteringssystemet, ska hans fullmakt kunna verifieras med hjälp av de uppgifter som lagrats i systemet. Fullmakten för ansökan om inteckning ska därför enligt *2 mom.* utfärdas på elektronisk väg i inteckningssystemet. Samma uppgifter ska framgå av en elektronisk fullmakt som av en skriftlig fullmakt, dvs. vem som är ombud, inteckningsobjektet och inteckningsbeloppet.

Bestämmelsen om den fullmakt som används i in-teckningssystemet är en specialbestämmelse i vilken det görs avvikelse från bestämmelserna om fullmakt i såväl 12 § 1 mom. i förvaltningslagen som 9 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet.

I momentet hänvisas också till möjligheten enligt 9 a kap. 1 § 3 mom. att ge generella fullmakter att använda ärendehanteringssystem.

**5 §. Pantbrev.** I paragrafen föreskrivs om pantbrev, som enligt förslaget kan vara skriftligt eller elektroniskt. Bestämmelsen ändras så, att pantbrevets bägge former klart framgår. Uttrycken skriftligt pantbrev och elektroniskt pantbrev förekommer i fortsättningen även i andra bestämmelser i jordabalken. Eftersom pantbrevets form inte inverkar t.ex. på panträttens innehåll, finns det till följd av pantbrevets alternativa former inte behov att göra ändringar i närmelsevis alla bestämmelser som gäller panträtt.

När en in-teckning har fastställts ska sökanden enligt den gällande ordalydelsen i paragrafen ges ett pantbrev som bevis på in-teckningen. Det föreslås att bestämmelsen fortfarande ska ingå som paragrafens 1 mom. För tydlighets skull preciseras den dock så att det med pantbrev avses ett skriftligt pantbrev. Enligt 2 mom. ges ett pantbrev dock i elektronisk form på ansökan. Ett elektroniskt pantbrev kan ges på basis av en begäran i in-teckningsansökan eller senare när det blir aktuellt att byta ut det skriftliga pantbrevet mot ett elektroniskt.

Även om uttrycken elektroniskt pantbrev och utfärdande av ett sådant används i lagtexten av tydlighetsskäl, är det inte fråga om en elektronisk kopia av in-teckningsanteckningarna eller något annat separat elektroniskt dokument som inskrivningsmyndigheten sänder till sökanden. Ett elektroniskt pantbrev bildas av den anteckning som gjorts i lagfarts- och in-teckningsregistret och enligt vilken något skriftligt pantbrev inte har utfärdats på basis av in-teckningen i fråga. Det elektroniska pantbrevet specificeras t.ex. med hjälp av en sifferkod. Namnet på mottagaren av det elektroniska pantbrevet ska också framgå av in-skrivningen.

När ett elektroniskt pantbrev skrivs in ges inga uppgifter om själva skuldförhållandet eller pantsättningsförbindelsen. Även till denna del motsvarar det elektroniska pantbrevet det skriftliga pantbrevet, av vilket endast identifieringsuppgifter om in-teckningen, in-teckningsobjektet och in-teckningsbeloppet framgår.

**8 a §. Anteckning om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev.** I paragrafen föreskrivs om vem som in-skrivs som mottagare av ett elektroniskt pantbrev och hur uppgifter som gäller mottagaren kan ändras.

Paragrafens 1 mom. gäller in-skrivning av mottagaren av ett pantbrev i samband med att in-teckningen fastställs. Sökande av in-teckning blir aktuellt i samband med att kredit söks eller beviljas. Redan i dagens läge behandlas in-teckningsärendena så snabbt att in-teckningssäkerheter inte behöver skaffas på förhand. Det vanliga är att borgenären är känd när ansökan om in-teckning uppgörs. När det elektroniska in-teckningssystemet används kan säkerhetsborgenären i allmänhet in-skrivas direkt som mottagare av det elektroniska pantbrevet.

I lagfarts- och in-teckningsregistret ska ett elektroniskt pantbrev alltid vara skrivet på någon person. Om ingenting annat nämnts i ansökan om in-teckning, in-skrivs det elektroniska pantbrevet i sökandens namn. Det blir alltså då fastighetens ägare som in-skrivs som mottagare av pantbrevet. Situationen motsvarar den då ett skriftligt pantbrev innehas av fastighetsägaren själv. In-skrivning i fastighetsägarens namn gör det alltså möjligt för ägaren att senare erbjuda pantbrevet i fråga som säkerhet och göra en ansökan genom vilken pantbrevet in-skrivs i borgenärens namn.

In-teckningen och pantbrevet är i kraft under obegränsad tid. När ett elektroniskt pantbrev används måste in-teckningsanteckningarna vanligen ändras i samband med att säkerhet ställs, en skuld återbetalas eller borgenären byts. I 2 mom. föreskrivs om hur en anteckning om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev kan överföras i en annan persons namn.

Ansökan om in-skrivning görs alltid av den som redan är antecknad som mottagare av pantbrevet. Beroende på situationen kan in-

skrivningen vara i borgenärens eller, om pantbrevet inte har ställts som säkerhet, i fastighetsägarens namn. Det bör dock observeras att sökanden inte heller i det sistnämnda fallet gör ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev i egenskap av fastighetens ägare. Ansökan kan inte heller göras av den nya mottagaren av panträkten. Sökande är ofta den vars panträtt upphör eller redan tidigare har upphört på grund av återbetalning av en skuld eller av någon annan orsak. Samtycken av fastighetsägaren eller den nya mottagaren av pantbrevet fogas inte till ansökan. Förfarandet blir således ett annat än t.ex. vid notering av pantsättning på ett värdeandelskonto då mottagaren av panten i sin ansökan ska visa upp ett skriftligt samtycke av innehavaren av värdeandelskontot och då den förbindelse med stöd av vilken inskrivningen har gjorts antecknas på det pantsatta värdeandelskontot.

I paragrafen föreskrivs inte särskilt om i vilka fall en ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev ska göras eller vem som i ansökan ska utses till ny mottagare av pantbrevet. Dessa frågor och rättsmedlen bestäms enligt samma principer som vid sändande av skriftliga handlingar om säkerhet. När t.ex. en skuld har betalats ska innehavaren av pantbrevet i allmänhet utan dröjsmål och på eget initiativ returnera säkerheten till dess ägare. I en elektronisk omgivning görs det på motsvarande sätt en ansökan genom vilken bestämmanderätten när det gäller att utnyttja pantbrevet överförs till fastighetens ägare. Ibland kan fastighetsägaren i eget intresse begära att han inte temporärt inskrivs som mottagare av pantbrevet om hans avsikt är att snart åter ställa pantbrevet som säkerhet. Om efterpanträtt är knuten till pantbrevet ska det göras en ansökan om att efterpanthavaren blir ny mottagare av pantbrevet. Om den som inskrivits som mottagare av pantbrevet inte uppfyller sin skyldighet att göra en ansökan om den nya mottagaren eller om det annars uppstår tvist om rätten till det elektroniska pantbrevet, är lösningen i sista hand att föra talan i frågan och få inskrivningen om mottagaren av pantbrevet ändrad på det sätt som framgår av 18 kap. 10 §.

Inskrivningsmyndigheten utreder inte grunden för överföringarna, utan ansvaret för

överföringarna ligger enbart hos den som uppgjort ansökan, på samma sätt som vid överlåtelse av ett skriftligt pantbrev. Endast i undantagsfall kan en ansökan förkastas av den anledningen att det grundlösa i överföringen framgår av omständigheter som utreds på tjänstens vägnar. Detta kan vara fallet om fastighetens ägare ansöker om att pantbrevet överförs från hans eget namn i någon annans namn, även om det på basis av en anteckning i lagfarts- och in-teckningsregistret framkommer att han har förlorat sin rätt att förfoga över fastigheten på grund av utmätning, en säkerhetsåtgärd eller konkurs och det till stöd för ansökan inte heller läggs fram exempelvis en utredning om att utmätningsmannen har givit sitt samtycke till pantsättningen.

Enligt hänvisningsbestämmelsen i paragrafen kan en ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev göras på motsvarande sätt som en ansökan om fastställande av in-teckning. I ansökan ska det elektroniska pantbrev som överförs specificeras. I övrigt iaktas i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 4 §. Av bestämmelsen i 4 § 2 mom. i kapitlet följer att ansökan inte kan ändras eller återkallas utan samtycke av den som i ansökan uppges som den i vars namn pantbrevet inskrivs.

I praktiken görs ansökningar som gäller överföring av elektroniska pantbrev i in-teckningssystemet. Även skriftliga ansökningar ska dock vara möjliga.

I fråga om fullmakt hänvisas på motsvarande sätt till bestämmelserna i 4 a §, som gäller fullmakt för ansökan om in-teckning. För en ansökan som görs i in-teckningssystemet är det möjligt att ge en elektronisk fullmakt där ombudets namn nämns och det pantbrev som överförs specificeras. De pantbrev som ställts som säkerhet innehas i praktiken av kreditinstitut och försäkringsanstalter eller andra privaträttsliga eller offentlig-rättsliga samfund. För att det elektroniska in-teckningssystemet ska gå smidigt att använda t.ex. med tanke på sådana samfund är det möjligt att ge också sådana generella fullmakter som avses i 9 a kap. 1 § 3 mom.

**9 §. Anteckning om innehavare av skriftligt pantbrev.** Paragrafen gäller hur innehav av pantbrev antecknas i lagfarts- och in-teck-

ningsregistret. För tydlighets skull föreslås att det av bestämmelsen framgår att anteckningen endast gäller skriftliga pantbrev. Det är viktigt att denna markering görs, eftersom en anteckning om mottagare av ett elektroniskt pantbrev har betydande rättsverkningar, vilket en anteckning om innehavare av ett skriftligt pantbrev inte har.

Det föreslås inga innehållsmässiga ändringar i bestämmelsen. Möjligheten att sända meddelanden elektroniskt via inteckningssystemet kan dock avsevärt ändra sättet att behandla dem och göra anteckningarna bättre uppdaterade. Dessa frågor har behandlats ovan i samband med 9 a kap. 17 §.

## 17 kap. Panträtt i fastighet

**2 §. Panträttens uppkomst.** Enligt 1 mom. uppkommer panträtt i en fastighet genom att ett pantbrev överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran. Det föreslås inga ändringar i momentet.

I paragrafen föreslås ett nytt 2 mom. där det föreskrivs om panträttens uppkomst vid användningen av elektroniska pantbrev. Enligt bestämmelsen ska en inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret om det elektroniska pantbrevets mottagare motsvara överlåtelse av innehavet av ett skriftligt pantbrev.

De rättsverkningar som hänför sig till ett fysiskt överlämnande av ett pantbrevsinnehav uppkommer således genom en registeranteckning om det elektroniska pantbrevets mottagare. I vardera fallet är strävan med överlämnandet av pantbrevet att borgenären får rätt att förfoga över säkerheten. På så sätt kan också utomstående notera säkerhetsrätten. Innehav av pantbrevet, oberoende av om det sker på basis av besittning eller inskrivning, är en förutsättning för att borgenären har en panträtt som är bindande för tredje man och som ska beaktas vid tvångsverkställighet. Eftersom det är fastighetens ägare som har rätt att upplåta panträtt, ska säkerhetsborgenären dessutom visa att han har en fordran som omfattas av den pantsättningsförbindelse som fastighetsägaren givit.

Ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats vid den tidpunkt då en ansökan, som senare lett till inskrivning av mottagaren, har blivit anhängig. Avsikten är att möjliggöra

kreditgivning redan vid den tidpunkt då ansökan blir anhängig, utan att utfallet av inskrivningsärendet behöver inväntas. Då en ansökan om inskrivning av pantbrevets mottagare kan göras enkelt på elektronisk väg kommer användningen av elektroniska pantbrev som säkerhet även på grund av sin snabbhet att jämföras med ett förfarande där skriftliga pantbrev överlämnas som säkerhet.

Genom en ändring av den sista meningen i momentet anpassas dessutom de tidigare bestämmelserna i jordabalken, vilka utformats med tanke på skriftliga pantbrev, till en situation med elektroniska pantbrev. Vad som föreskrivs om överlämnande av ett skriftligt pantbrev ska enligt bestämmelsen även gälla inskrivning av mottagaren av ett elektroniskt pantbrev. Vad som föreskrivs om innehavaren av ett pantbrev ska gälla den som senast inskrivits om mottagare av ett elektroniskt pantbrev.

Paragrafens 3 mom. innebär t.ex. att efterpanthavaren kan sända ett pantsättningsmeddelande till den som i registret har antecknats som mottagare av det elektroniska pantbrevet. När 3 §, som gäller verkningarna av en pantsättningsförbindelse, tillämpas på ett elektroniskt pantbrev, förpliktar bestämmelsen den fastighetsägare som givit pantsättningsförbindelsen att sköta de inskrivningar som behövs. Om t.ex. användning av en generell pantsättningsförbindelse eller någon annan omständighet leder till att överföringen av ett elektroniskt pantbrev har inskrivits innan fordran uppkommer, ska 10 § 3 mom. tolkas så, att den avgörande tidpunkten i fråga om en säkerhetsborgenär i god tro är den då ansökan om inskrivningen av honom har blivit anhängig i lagfarts- och inteckningssystemet. Denna vida tillämpning gäller inte enbart bestämmelserna i jordabalken utan också bestämmelser på annat ställe i lag, såsom i konkurslagen (120/2004) eller utsökningsbalken.

Det föreslås att också 3 mom. preciseras. Om det i inteckningsansökan har bestämts att pantbrevet ska överlämnas till en namngiven borgenär som säkerhet för en fordran, anses panträtten uppkomma redan vid den tidpunkt då en ansökan, som senare leder till fastställande av inteckningen, har blivit anhängig. Motsvarande gäller även med beaktande av

paragrafens 2 mom. en situation där det bestämts att ett elektroniskt pantbrev ska inskrivas i en namngiven borgenärs namn.

Det föreslås att bestämmelsen i gällande 2 mom. tas in i 4 mom. utan ändringar.

**3 §. Pantsättningsförbindelse.** Det föreslås att hänvisningen i 1 mom. till bestämmelserna om pantsättning i andra lagar ändras så att hänvisningarna motsvarar gällande lagstiftning. Lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999) har ersatt bestämmelserna om pantsättningsförbindelse för någon annans skuld, vilka tidigare ingick i 10 kap. 15 § i handelsbalken. Bestämmelsen innehåller därför en hänvisning till bestämmelserna om kreditgivarens skyldighet att ge information i 10 kap. 14 § i handelsbalken samt, då en pantsättningsförbindelse har givits för någon annans än en fastighetsägares skuld, till lagen om borgen och tredjemanspant.

#### 18 kap. **Ändring av inteckning**

**7 §. Förfarandet vid ändring av en inteckning.** Vid uppgörandet av ansökningar om ändring av inteckning och vid handläggningen av sådana ärenden iakttas i tillämpliga delar samma förfarandebestämmelser som vid fastställande av inteckning. Ansökningar om ändring av inteckning kan således i regel göras elektroniskt via inteckningssystemet förutsatt att sökanden eller den som ger sitt samtycke kan identifieras elektroniskt på det sätt som avses i 9 a kap. 1 §.

Åtminstone till en början är avsikten dock att möjliggöra elektronisk kommunikation endast i sådana normala och klara fall då ett elektroniskt förfarande faller sig naturligt. En elektronisk ansökan om eller ett elektroniskt samtycke till ändring av inteckning är ändamålsenliga framför allt då något skriftligt pantbrev inte samtidigt behöver visas upp samtidigt. En elektronisk ansökan lämpar sig väl t.ex. för sådant dödande av inteckning som föreskrivs i 5 §, om inget skriftligt pantbrev har utfärdats över inteckningen. På motsvarande sätt kan pantborgenärens samtycke till partiellt avlyftande av inteckning i fråga om ett sålt outbrutet område eller en såld avstyckad fastighet göras också på elektronisk väg. I andra fall av upplösning av gemensam inteckning kan sådana omständigheter kom-

ma fram på grund av vilka ansökan dock ändå inte helt och hållet kan behandlas i elektronisk form. Enligt det föreslagna 9 a kap. 15 § 1 mom. ska det genom förordning av statsrådet föreskrivas om hurdana ansökningar om ändring av inteckning och hurdana meddelanden om samtycke som kan lämnas på elektronisk väg i inteckningssystemet.

Om ett elektroniskt pantbrev över inteckningen har utfärdats är förfarandet för ändring av inteckning enklare än då ett skriftligt pantbrev används. Vid användning av elektroniska pantbrev görs en ändring av inteckning enbart genom en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret. Inget pantbrev behöver fogas till ansökan. Inte heller behöver något nytt pantbrev utfärdas eller ändringsanteckningar göras. Särdragen vid användning av ett elektroniskt pantbrev när det gäller ändring av inteckning beaktas i ett nytt 4 mom. Enligt momentet kan panträttssinnehavarens samtycke till en ändring av inteckning lämnas av den som inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare i lagfarts- och inteckningsregistret.

Panträttens innehåll bestäms alltid enligt inteckningen. Vid användning av elektroniskt pantbrev sänds inget nytt eller ändrat pantbrev till borgenären och det är därför nödvändigt att säkerhetsborgenären på annat sätt får information om det nya innehållet i inteckningen. Oberoende av ansökningssättet ska inskrivningsmyndigheten underrätta inte bara sökanden utan också det elektroniska pantbrevets mottagare om ändringen i inteckningen så snart den fastställts. På formen på delgivningen tillämpas vad som föreskrivs i 6 § i det nya 9 a kap.

**7 a §. Ändring av pantbrevets form.** Möjligheten att använda elektroniska pantbrev fungerar parallellt som ett alternativ till det traditionella systemet med pantbrev i pappersform. Yrkesmässiga kreditgivare torde relativt snabbt övergå till att använda elektroniska pantbrev. Alla borgenärer eller fastighetsägare har dock inte den beredskap att behandla elektroniska meddelanden som användningen av elektroniska pantbrev förutsätter. För att parterna alltid ska ha en verklig möjlighet att välja olika tillvägagångssätt ska pantbrevets form kunna ändras i önskad riktning på ett smidigt sätt utan att t.ex. inteck-



ning behöver sökas på nytt. De val som tidigare träffats i fråga om tillvägagångssättet vid pantsättning behöver då inte vara avgörande för vilken form som används.

Enligt *1 mom.* kan ett pantbrev i pappersform ändras till ett elektroniskt. En sådan ändring kan göras på ansökan av pantbrevets innehavare. Ansökan kan göras elektroniskt, även om pantbrevet ska visas upp för inskrivningsmyndigheten. Om borgenären är sökande förutsätter en ändring inte fastighetsägarens samtycke. Borgenären kan då ensam besluta i vilken form pantbrevet är. När sökanden har inskrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet i lagfarts- och inteckningsregistret makulerar inskrivningsmyndigheten det pantbrev i pappersform som är ett bevis på inteckningen. Två olika former av samma pantbrev kan inte användas samtidigt.

Mottagaren av ett elektroniskt pantbrev har på samma sätt rätt att på ansökan få ett skriftligt pantbrev över inteckningen. Om detta föreskrivs i *2 mom.* Antingen pantborgenären eller fastighetsägaren kan vara sökande och mottagare av det elektroniska pantbrevet. När sökanden som bevis på inteckningen ges ett skriftligt pantbrev, avlägsnas de anteckningar som gäller elektroniskt pantbrev på motsvarande sätt ur lagfarts- och inteckningsregistret. Den tidigare anteckningen om det elektroniska pantbrevets mottagare kan omvandlas till en sådan uppgift om innehavare av skriftligt pantbrev som avses i 16 kap. 9 § i jordabalken, om sökanden begär det.

**8 §. Byte och dödande av pantbrev.** Regleringen om byte av pantbrev i *1 mom.* är av betydelse endast för pantbrev i pappersform. I samband med elektroniska pantbrev blir det inte aktuellt med fysiska skador. För tydlighets skull ändras momentet så, att det endast gäller skriftliga pantbrev.

En liknande precisering görs också i *2 mom.*, som gäller dödande av pantbrev och erhållande av ett nytt pantbrev som motsvarar det dödade pantbrevet. I momentet hänvisas till lagen om dödande av urkunder (34/1901). Att döda en handling blir aktuellt när handlingen har förkommit eller förstörts. Inte heller sådana situationer förekommer när elektroniska pantbrev används.

I fråga om elektroniska pantbrev kan det å andra sidan uppkomma nya typer av situationer där det behövs ett förfarande som gäller dödande. En problematisk situation kan uppkomma när det inte är möjligt att få uppgifter om mottagaren av pantbrevet eller dennes vistelseort. Detta kan hända t.ex. på grund av felskrivning eller i en situation där den fysiska person som har inskrivits som pantbrevets mottagare har avlidit eller bolaget har upplösts. I sådana situationer har fastighetens ägare rätt att ansöka om att inskrivningen i fråga om mottagaren ska avföras. Vid förfarandet iaktas tillämpliga delar vad som föreskrivs i lagen om dödande av urkunder. Ansökan om avförande av inskrivningen ska således göras hos domstolen på den ort där fastigheten finns. När inskrivningsmyndigheten har informerats om ett lagakraftvunnet avgörande som gäller avförande av inskrivningen, ska myndigheten anteckna fastighetsägaren som mottagare av pantbrevet eller på ägarens begäran göra någon annan anteckning om mottagaren.

Även *3 mom.*, som gäller anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om utfärdande av ett nytt pantbrev, är av betydelse endast vid användningen av pantbrev i pappersform. Av denna anledning ska också detta moment preciseras med ett tillägg om skriftliga pantbrev.

**9 §. Rätt till ändrat pantbrev.** Till bestämmelsen om panträttsinnehavarens rätt till ett ändrat eller ett nytt pantbrev fogas en hänvisning till den nya 7 a §, där det föreskrivs om ändring av pantbrevets form. Inte heller då behövs det någon ny pantsättning, utan panträttsinnehavaren har samma rätt till ett pantbrev i ny form som till det pantbrev som ersatts. I synnerhet under övergångsskedet kommer det att bli vanligt att borgenären under kredittidens gång ansöker om att ett skriftligt pantbrev ändras till ett elektroniskt.

**10 §. Ändring av anteckning om mottagare av ett elektroniskt pantbrev med anledning av domstols avgörande.** Såsom konstaterats ovan i motiveringen till 16 kap. 8 a § kan den som anser sig ha rätt till ett elektroniskt pantbrev i stället för den som har inskrivits som pantbrevets mottagare föra talan i domstol för att tillgodose sina rättigheter. En sådan situation kan uppstå t.ex. om pantborgenären

efter det att hans panträtt upphört utan grund vägrar att göra en ansökan om överföring av pantbrevet till fastighetens ägare eller om säljaren i samband med fastighetsköpet inte ansöker om att de pantbrev som är i hans namn överförs i köparens namn på det sätt som avtalet förutsätter. Det kan också mellan primärpanthavare och efterpanthavare uppstå en tvist om bättre rätt till pantbrevet, om det råder oklarhet om den första pantsättningens giltighet. Enligt paragrafen ska inskrivningsmyndigheten såsom ny mottagare av det elektroniska pantbrevet anteckna den som enligt en lagkraftvunnen dom har rätt till pantbrevet. Inskrivningen sker efter meddelande från domstol på samma sätt som t.ex. anteckning av lagfart enligt 11 kap. 7 § 3 mom.

#### 19 kap. **Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader**

**3 §.** I paragrafens *1 mom.* föreslås tekniska ändringar som beror på de ändringar som föreslås i 16 och 18 kap.

#### Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Enligt *1 mom.* bestäms om ikraftträdandet av lagen särskilt genom lag. Lagen avses träda i kraft omkring tre år efter att den blivit stadfäst.

Längden på ikraftträdandetiden är beroende av hur långt de datatekniska förberedelserna för ärendehanteringssystemen har avancerat. Projektet att bygga upp ärendehanteringssystemen på det sätt som föreslås är krävande och tar tid. Eftersom systemen används inte bara av myndigheter utan av en vid krets av privata fastighetsägare och köpare samt företag inom fastighets- och finansieringsbranschen, bör man på alla sätt försöka se till att systemet fungerar klanderfritt från allra första början.

Det är också möjligt att överväga möjligheten att införa ärendehanteringssystemen gradvis. Den lösning som närmast kan komma i fråga är att inteckningssystemet införs före fastighetsöverlåtelseystemet, eftersom det kan antas gå åt mer tid för att bygga upp det sistnämnda.

För att det enorma antalet skriftliga pantbrev smidigt ska kunna ändras till elektroniska pantbrev föreslås en bestämmelse i *2 mom.*, enligt vilken ansökningarna under övergångsperioden kan sändas också centraliserat till Lantmäteriverket. Lantmäteriverket kan göra behövliga inskrivningar oberoende av på vilken ort fastigheterna finns. Bankerna och andra säkerhetsborgenärer kan sända sin ansökan till en enda plats i stället för att ansökningarna sprids ut till olika lantmäteribyråer för behandling.

För att förfarandet vid byte av form ska vara effektivt måste borgenären ge in en elektronisk ansökan där de pantbrev som man önskar få ändrade specificeras. På så sätt kan uppgifterna från ansökningarna fås in direkt i lagfarts- och inteckningsregistret och hänföras till rätt ärende. Dessutom ska borgenären sända de skriftliga pantbreven för makulering till en av Lantmäteriverket angiven lantmäteribyrå. Det finns skäl att förhandla om detaljerna i förfarandet med dem som innehar de största säkerheterna.

Lantmäteriverket kan fatta ett beslut om inskrivning efter att ha kontrollerat att de insända pantbreven motsvarar ansökan. Samtidigt kan inteckningens penningbelopp i mark omräknas till euro. Vid omräkningen ska bestämmelserna i 18 kap. 5 a § iakttas, enligt vilka penningbeloppet i ringa mån kan avrundas i samband med omräkningen. Inga andra inskrivningsbeslut fattas med stöd av momentet.

Enligt *3 mom.* får åtgärder som krävs för verkställigheten av denna lag vidtas innan lagen träder i kraft. Det ska bl.a. vara möjligt att fatta beslut om godtagbara metoder för identifiering. Det ska också vara möjligt att på förhand ta emot sådana ansökningar om att få ett skriftligt pantbrev ändrat som avses i *2 mom.*

#### 1.2 **Äktenskapslagen**

**66 §.** Enligt 35 § 2 mom. i äktenskapslagen föreligger inte giftorätt bl.a. i egendom om vilken så bestämts genom gåvobrev. Enligt 38 § i äktenskapslagen fordras den andra makens samtycke för att fast egendom som har använts eller är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem ska kunna över-

lätas. Ett gåvobrev och makens samtycke liksom ett äktenskapsförord och en egendomsförteckning ska enligt lagens gällande 66 § vara daterade, behörigen undertecknade och bevittnade av två ojäviga personer. Enligt 19 § 2 mom. i lagen om införande av jordabalken (541/1995) räcker det att det samtycke som behövs för överlåtelse av en fastighet bestyrks av ett köpvittne. Specialbestämmelsen grundar sig på att man i samband med jordabalksreformen överlag frångick kravet på att det vid fastighetsöverlåtelse ska krävas även ett annat ojävigt vittne utöver köpvittnet.

Det föreslås för det första att paragrafen kompletteras med en bestämmelse om en möjlighet att underteckna en handling som gäller överlåtelse av fast egendom även såsom till riktigheten bestyrkt av ett köpvittne. På så sätt utreds också tolkningsfrågan i anslutning till 19 § 2 mom. i lagen om införande av jordabalken när det gäller huruvida ett köpvittne ensamt räcker för att bestyrka ett sådant gåvobrev där en fastighet som givits som gåva lämnas utanför giftorätten för maken till gåvotagaren. Nämnda tillägg tillsammans med paragrafens nuvarande innehåll bildar *1 mom.* i den ändrade paragrafen.

Det ändamålsenliga är att makens samtycke som behövs för överlåtelse av fastigheten kan ges vid samma tidpunkt och på samma sätt som den egentliga överlåtelsehandlingen. Självfallet ska också ovannämnda gåvobrev, genom vilket en fastighet som ges som gåva lämnas utanför giftorätten för maken till gåvotagaren, om så önskas kunna göras elektroniskt i fastighetsöverlåtelse-systemet. Av dessa skäl föreslås i paragrafen ett nytt *2 mom.* där det sägs att om överlåtelsen av fast egendom sker på elektronisk väg kan det dokument som gäller överlåtelsen också utfärdas på elektronisk väg i fastighetsöverlåtelse-systemet på det sätt som avses i 9 a kap. i jordabalken. I stället för den form som förutsätts i paragrafens 1 mom. ska den som utfärdar dokumentet alltså identifiera sig elektroniskt när han loggar in sig i systemet, upprätta dokumentet på den elektroniska blanketten och godkänna det. Vittnen behövs inte.

De föreslagna nya bestämmelserna gäller endast dokument om överlåtelse av fast

egendom. Med fast egendom jämställs också en byggnad på någon annans mark och nyttjanderätt till mark. Ändringarna begränsar inte makens möjlighet att såsom för närvarande ge ett skriftligt samtycke som bevittnas av två personer. Ett skriftligt samtycke kan också sändas till inskrivningsmyndigheten då denna har bett om komplettering vid behandling av en lagfartsansökan.

### 1.3 Ärvdabalken

#### 12 kap. Om nyttjanderätt på grund av testamente

**6 §.** Av en efterlevande makes lagstadgade nyttjanderätt samt av en testamentstagares nyttjanderätt följer begränsad förfoganderätt, enligt vilken ägaren inte får utan nyttjanderättshavarens samtycke överlåta eller pantsätta egendom som är underkastad nyttjanderätt. Om det är fråga om fast egendom eller en sådan anläggning på någon annans mark som jämte besittningsrätten kan överlåtas till tredje man utan att markägaren hörs, ska samtycke lämnas i skrift, styrkt av två ojäviga personer. Enligt 19 § 2 mom. i lagen om införande av jordabalken, vilken relaterats ovan, är en handling också giltig om den har bestyrkts av ett köpvittne.

I paragrafen föreslås ett tillägg likt det som tas in i 66 § 2 mom. i äktenskapslagen. Enligt det föreslagna *3 mom.* kan innehavaren av nyttjanderätten, om överlåtelse av fast egendom eller anläggning sker på elektronisk väg, i stället för att följa ovan avsedda form ge sitt samtycke också som ett elektroniskt dokument i det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. i jordabalken.

### 1.4 Utsökningsbalken

#### 4 kap. Utmätning

**31 §. Omhändertagande.** Paragrafen gäller omhändertagande av utmäta föremål. Enligt *2 mom.* ska utmätningssmannen ta hand om handlingar som tillhör gäldenären och som utvisar äganderätten till den utmäta egendomen eller den fordran som utmätts, samt

pantbrev och andra motsvarande handlingar som gäller den utmäta egendomen.

Ett utmätningsbeslut av utmätningsmannen eller en betalningsdom gällande pantsskuld meddelad av domstol medför omedelbart begränsad förfoganderätt, enligt vilken rättshandlingar som gäller utmätt egendom är utan verkan gentemot utmätningsborgenärerna. Anteckning om utmätning ska göras utan dröjsmål i lagfarts- och in-teckningsregistret. Syftet med att ta hand om pantbrevet är att stödja den begränsade förfoganderätt som följer av utmätningen och förhindra gäldenären att upplåta nya panträter.

För tydlighets skull föreslås det att bestämmelsen ändras så, att den enbart gäller skriftliga pantbrev. Om pantbrevet är i elektronisk form behövs det inga särskilda åtgärder för att säkerställa att pantbrevet inte används. En anteckning om utmätning i lagfarts- och in-teckningsregistret förhindrar i sig att det elektroniska pantbrevet överförs i den nya mottagarens namn. En bestämmelse om detta föreslås i 16 kap. 8 a § 3 mom. i jordabalken.

## 5 kap. Försäljning

**49 §.** *Fordran som inte bevakats, villkorlig fordran samt inskrivning som inte är slutförd.* I paragrafen föreskrivs bl.a. om en pantfordran som inte har bevakats. Ett pantbrev som är i gäldenärens besittning beaktas enligt 1 mom. inte i partsförteckningen. Det är då klart att ett fordringsanspråk som baserar sig på panträkten inte kommer att framställas. För tydlighets skull föreslås att bestämmelsen ändras så, att samma princip ska gälla såväl skriftliga pantbrev i gäldenärens besittning som elektroniska pantbrev som inskrivits i gäldenärens namn.

**86 §.** *Dödande av in-teckning i fastighet.* I paragrafens 3 mom. föreskrivs om överlämnande av pantbrev till köparen, om inte in-teckningarna ska dödas. Om pantbrevet är i elektronisk form ersätts överlämnandet enligt det tillägg som föreslås i momentet av en inskrivning i lagfarts- och in-teckningsregistret. En inskrivning kan göras med stöd av ett sådant meddelande från utmätningsmannen som föreskrivs i 87 §.

## 2 Närmare bestämmelser

Enligt det föreslagna 9 a kap. 15 § 1 mom. i jordabalken utfärdas genom förordning av statsrådet bestämmelser om hurdana ansökningar om ändring av in-teckning och hurdana meddelanden om samtycken i in-teckningsärenden som kan göras i systemet. Enligt 19 § i samma kapitel kan närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen och deras användning utfärdas genom förordning av statsrådet.

Enligt det föreslagna 9 a kap. 1 § 2 mom. godkänner Lantmäteriverket efter att ha hört jord- och skogsbruksministeriet samt Kommunikationsministeriet de tekniska metoder och tjänster som används för elektronisk identifiering i ärendehanteringssystemet.

## 3 Ikraftträdande

Om ikraftträdande av bestämmelserna om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg bestäms särskilt genom lag. Enligt förslaget kan bestämmelserna träda i kraft om ca tre år efter det att lagarna har antagits och blivit stadfästa. Det behövs en förhållandevis lång ikraftträdandetid för att planera och bygga upp ärendehanteringssystemen. Man måste i tidtabellen ta hänsyn till att systemet säkert fungerar innan det bjuds ut till kunderna. Likaså måste det reserveras tid för att utbilda och informera inskrivningsmyndigheterna och intressentgrupperna.

Avsikten är dock att den föreslagna ändringen av 66 § i äktenskapslagen ska träda i kraft så snart som möjligt. På så sätt kan paragrafens nya 1 mom., som inte hänför sig till införandet av ärendehanteringssystemen, tillämpas omedelbart. I fråga om 2 mom., som gäller ärendehanteringssystemen, föreslås däremot att det börjar tillämpas först från och med en tidpunkt som bestäms särskilt genom lag, dvs. från den tidpunkt då de ovan avsedda övriga lagarna om ärendehanteringssystem träder i kraft.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

*Lagförslag*

## 1.

**Lag****om ändring av jordabalken**

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i jordabalken (540/1995) 2 kap. 1 §, 4 kap. 4 § 2 mom., rubriken för II avdelningen och rubriken för 5 kap. samt 15 kap. 2 § 1 mom., 16 kap. 4, 5 och 9 §, 17 kap. 2 § 2—4 mom. och 3 § 1 mom., 18 kap. 8 och 9 § samt 19 kap. 3 § 1 mom., och

*fogas* till 2 kap. 3 § ett nytt 2 mom., till 4 kap. 4 § ett nytt 3 mom., till 5 kap. en ny 3 §, till lagen ett nytt 9 a kap., till 16 kap. nya 4 a och 8 a § samt till 18 kap. 7 § ett nytt 4 mom. och till kapitlet nya 7 a och 10 § som följer:

2 kap.

**Fastighetsköp**

1 §

*Köpebrevets form*

Fastighetsköp ska slutas skriftligen. Köpebrev ska undertecknas av säljaren och köparen eller deras ombud. Köpvittnet ska bestyrka köpet i närvaro av samtliga som undertecknat köpebrevet.

Fastighetsköp kan också slutas på elektronisk väg i det fastighetsöverlåtelsesystem som avses i 5 kap. 3 §. Säljaren och köparen eller deras ombud ska godkänna likalydande elektroniska köpebrev på det sätt som föreskrivs i 9 a kap.

Av köpebrevet ska framgå

- 1) överlåtelseavsikten,
- 2) vilken fastighet överlåtelsen gäller,

3) säljaren och köparen,

4) köpeskillingen och annat vederlag.

Ett köp som inte slutits i överensstämmelse med denna paragraf är inte bindande. Om säljaren och köparen har avtalat om en köpeskillning eller något annat vederlag som är större än vad köpebrevet anger, har säljaren inte rätt att yrka indrivning av mer än vad köpebrevet anger.

3 §

*Fullmakt vid fastighetsköp*

-----  
Ett ombud kan handla för säljarens eller köparens räkning i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet med stöd av en elektronisk fullmakt som har utfärdats på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. och av vilken de uppgifter som nämns i 1 mom. framgår. Ett ombud kan handla i fastighetsöverlåtelsesy-

stemet också med stöd av en sådan fullmakt om vilken föreskrivs i 9 a kap. 1 § 3 mom.

4 kap.

### **Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse**

4 §

#### *Överlåtelse av nyttjanderätt*

Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt ska upprättas skriftligen och av avtalet ska framgå de uppgifter som avses i 2 kap. 1 § 3 mom., om överföringen av rätten ska inskrivas. Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt kan också upprättas i elektronisk form på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 1 § 2 mom.

Också andra överlåtelse av nyttjanderätt än sådana som avses i 2 mom. ska på yrkande av den ena parten ske skriftligen.

## II AVDELNINGEN

### **Inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem**

5 kap.

#### **Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem**

3 §

#### *Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användningsändamål*

Med ärendehanteringssystem avses i denna lag det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet och det elektroniska inteckningssystemet.

Ändamålet med fastighetsöverlåtelse-systemet är att möjliggöra fastighetsköp och andra typer av fastighetsöverlåtelse samt att göra det möjligt att upprätta handlingar i anslutning till dem på elektronisk väg samt att främja elektronisk kommunikation i inskriv-

ningsärenden. Ändamålet med inteckningssystemet är att göra det möjligt att uppgöra ansökningar som gäller inteckning och pantbrev samt handlingar i anslutning till dem på elektronisk väg och även annars främja elektronisk kommunikation i inskrivningsärenden.

Ärendehanteringssystemen är rikstäckande och drivs med hjälp av automatisk databehandling. Lantmäteriverket sörjer för ärendehanteringssystemens underhåll och utveckling.

9 a kap.

### **Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning**

1 §

#### *Användning av ärendehanteringssystem och elektronisk identifiering i ett ärendehanteringssystem*

En förutsättning för att uppgöra och godkänna elektroniska dokument i ett ärendehanteringssystem samt för att i övrigt använda ärendehanteringssystemet är att användaren identifieras på ett tillförlitligt sätt med hjälp av en sådan identifieringsmetod, tillhandahållen av en leverantör av tjänster för stark autentisering, eller ett sådant kvalificerat certifikat som avses i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer (617/2009), eller med hjälp av någon annan identifieringsteknik som är datatekniskt tillförlitlig och bevislig.

Lantmäteriverket godkänner efter att ha hört jord- och skogsbruksministeriet samt Kommunikationsverket de tekniska metoder och tjänster som används för elektronisk identifiering i ärendehanteringssystemet. Lantmäteriverket ska se till att avgiftsfri information om användningen av godkända metoder finns tillgänglig i ett allmänt data-nät.

Genom en fullmakt till den systemansvarige kan någon annan ges en generell fullmakt att använda ärendehanteringssystemet för fullmaktsgivarens räkning eller rätt att använda ärendehanteringssystemet för full-

maktgivarens räkning utan att godkänna dokument.

## 2 §

### *Behandling av data i ärendehanteringssystemen*

Lantmäteriverket ska sörja för att ärendehanteringssystemen tryggar integriteten hos innehållet i elektroniska dokument som lagras där och att godkännande av elektroniska dokument kopplas ihop med dokument som lagrats i systemen.

På behandlingen av personuppgifter i ett elektroniskt ärendehanteringssystem tillämpas personuppgiftslagen (523/1999), om inte något annat föreskrivs i denna lag. Lantmäteriverket är sådan registeransvarig som avses i personuppgiftslagen.

## 3 §

### *Statens ansvar för ärendehanteringssystemen*

Staten är skyldig att ersätta skada som orsakats av ett fel eller en brist i ett ärendehanteringssystemets funktion. Staten ansvarar dock inte med stöd av denna lag för skada som har orsakats av att en rättshandling inte har kunnat företas eller att en ansökan inte har kunnat göras i ett ärendehanteringssystem eller att en uppgift som överförts till ett ärendehanteringssystem från något annat register är oriktig eller bristfällig.

Staten är dessutom skyldig att ersätta skada som den som förlitat sig på ett elektroniskt dokument som uppgjorts i ett ärendehanteringssystem eller på en på dokumentet baserad inskrivning orsakats av att ärendehanteringssystemet orättmätigt har använts av någon annan än den som identifierats som användare.

I fråga om ersättning av skada iaktas i tillämpliga delar bestämmelserna i 13 kap. 6—8 §.

## 4 §

### *Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem*

Dokumenterna i ett ärendehanteringssystem upprättas på en elektronisk blankett som har fastställts av Lantmäteriverket.

De uppgifter som antecknats på blanketten kontrolleras och kompletteras utifrån sådana identifierings- och kontaktuppgifter om dem som har del i saken och sådana uppgifter om deras handlingsbehörighet, behörighet och företrädare samt sådana uppgifter om fastigheten och byggnaderna i fråga som är tillgängliga i elektronisk form i lagfarts- och inteckningsregistret, fastighetsregistret, befolkningsdatasystemet, företags- och organisationsdatasystemet, handelsregistret och andra register som förs över sammanslutningar och stiftelser. Dessa uppgifter kan för kontrollen överföras till ärendehanteringssystemet med hjälp av en teknisk anslutning oberoende av vad som föreskrivs om hemlighållande av uppgifter. Uppgifterna avförs ur ärendehanteringssystemet efter att de kontrollerats. Uppgifter kan på motsvarande sätt överföras till ärendehanteringssystemet för komplettering av blanketten, om inte något annat följer av bestämmelserna om hemlighållande av uppgifter.

Den som använder ett ärendehanteringssystem har rätt att kontrollera uppgifterna om köpe- eller inteckningsobjektet i lagfarts- och inteckningsregistret samt i fastighetsregistret.

## 5 §

### *Utlämnande och avförande av uppgifter ur ett ärendehanteringssystem*

Uppgifterna i ärendehanteringssystemen är inte offentliga. Uppgifter får lämnas ut endast med samtycke av den som har del i saken, om inte något annat föreskrivs.

Uppgifterna i ett ärendehanteringssystem om ett elektroniskt dokument avförs ur systemet när det inskrivningsärende som dokumentet gäller har avgjorts eller när utkastet till ett dokument på grund av återkallelse el-

ler av någon annan orsak inte längre kan behandlas.

Identifierings- och kontaktuppgifterna om dem som använder ärendehanteringssystemet och övriga personer som har del i saken samt ärendets identifieringsuppgifter sparas för att kunna användas vid behandling av inskrivningsärenden samt för att verifiera behandlingen av data.

#### 6 §

*Hur inskrivningsmyndighetens beslut meddelas och delges samt aktens form*

I ett inskrivningsärende som har anhängiggjorts i ett ärendehanteringssystem får beslutet eller ett intyg över beslutet eller någon annan handling som inskrivningsmyndigheten utfärdar upprättas i elektronisk form. Inskrivningsmyndigheten kan underteckna handlingen maskinellt.

Handlingar kan delges och andra meddelanden i inskrivningsförfarandet kan lämnas som elektroniska meddelanden eller så att mottagaren underrättas om var handlingarna kan hämtas.

En akt kan bildas på elektronisk väg.

#### 7 §

*Det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet*

Fastighetsöverlåtelsesystemet är ett elektroniskt ärendehanteringssystem där köp och andra överlåtelser av fastigheter kan ske på elektronisk väg.

Ett köp kan inte slutas i fastighetsöverlåtelsesystemet, om inte utkastet till köpebrev uppfyller kraven i 2 kap. 1 § eller om köpet med beaktande av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet uppenbarligen inte skulle vara giltigt eller bli bestående.

I anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet kan tjänster för betalning av köpeskilling, överlåtelseskatt samt ärendehanterings- och ansökningsavgifter tillhandahållas. I fastighetsöverlåtelsesystemet kan också förbindelser som gäller säkerheter tas upp till behandling och förmedlas till in-teckningssystemet på det sätt som föreskrivs nedan.

#### 8 §

*Rätten att upprätta ett utkast till ett elektroniskt köpebrev*

Rätt att upprätta ett utkast till ett elektroniskt köpebrev för en fastighet som är till salu har den fastighetsägare som senast beviljats lagfart på fastigheten.

Om äganderätten till fastigheten enligt 11 kap. 4 § inte inskrivs genom lagfart, får utkastet till det elektroniska köpebrevet upprättas av den som antecknats i lagfarts- och in-teckningsregistret som fastighetens ägare eller som den myndighet som har hand om förvaltningen av fastigheten.

#### 9 §

*Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet*

Säljaren ska i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. Gör köparen ändringar i det utkast till köpebrev som säljaren upprättat, ska köparen godkänna det ändrade utkastet.

Köp har slutits när vardera parten har godkänt likalydande köpebrev. Före det är säljaren eller köparen inte bundna till utkastet till köpebrev eller till de ändringar som gjorts i utkastet.

Läget hos ett outbrutet område som är till salu kan visas i köpebrevet genom en ritning som görs upp med den elektroniska fastighetsregisterkartan som underlag. Också andra elektroniska dokument kan fogas till köpebrevet.

#### 10 §

*Förbindelser som gäller säkerheter*

Till köpebrevet kan fogas en förbindelse som panträttsinnehavaren givit i fastighetsöverlåtelsesystemet om att panträtten som belastar köpeobjektet upphör när de villkor som angivits i förbindelsen uppfyllts, eller någon annan förbindelse eller något annat intyg som gäller säkerhet.



I köpebrevet kan tas in eller till köpebrevet fogas en förbindelse genom vilken den som inskrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet förbinder sig att överföra pantbrevet så att ett ärende som gäller den nya mottagaren av det elektroniska pantbrevet blir anhängigt utan särskild ansökan när köp har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.

## 11 §

*Begränsningar som gäller bearbetning av utkast till köpebrev*

Ett utkast till köpebrev blir inte bearbetat i fastighetsöverlåtelsesystemet om det utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i systemet är uppenbart att ett utkast till köpebrev som gäller en och samma fastighet eller något annat köpeobjekt redan bearbetas i systemet.

Säljaren eller köparen kan när som helst ändra eller återkalla utkastet till köpebrev, om inte den andra parten samtidigt håller på att bearbeta utkastet.

Utkastet till köpebrev anses ha återkallats när en månad har gått sedan det senast bearbetades.

## 12 §

*Ett lagfartsärendes anhängigblivande och överföring av uppgifter till inskrivningsmyndigheten*

Ett lagfartsärende blir anhängigt utan särskild ansökan när köp har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet. Det elektroniska köpebrevet och övriga handlingar som gäller köpet överförs från fastighetsöverlåtelsesystemet till inskrivningsmyndigheten.

Ett meddelande om att lagfartsärendet blivit anhängigt sänds till parterna i köpet. Ett meddelande sänds också till andra som nämns i köpebrevet, om det kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande. Till meddelandet ska fogas en kopia av det elektroniska köpebrevet.

Uppgifter om betalning av överlåtelseskatt förmedlas till inskrivningsmyndigheten genom den tjänst som tillhandahålls i anslut-

ning till fastighetsöverlåtelsesystemet. Om köpeskillingen betalas genom en tjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet, kan en utredning om betalningen på betalarens begäran förmedlas från tjänsten till inskrivningsmyndigheten.

## 13 §

*Meddelanden*

När ett köp har slutits ska nödvändiga uppgifter om köpet överlåtas från fastighetsöverlåtelsesystemet till den som för fastighetsregister samt till kommunen, befolkningsregisterförvaltningen och Skatteförvaltningen.

## 14 §

*Tillämplighet på andra överlåtelser, på föravtal och på fullmakt*

Vad som i detta kapitel föreskrivs om fastighetsköp i fastighetsöverlåtelsesystemet och om lagfart på sådana förvärv gäller även byte, gåva och i 4 kap. 3 § avsedda andra överlåtelser. Detsamma gäller i 2 kap. 7 § avsedda föravtal, dock så att det bara görs en åtkomstanteckning om föravtal i lagfarts- och inteckningsregistret.

Detta kapitel tillämpas också på överlåtelse av nyttjanderätt till en fastighet, om rättens överföring ska inskrivas. Överlätare kan vara den i vars namn nyttjanderätten senast har inskrivits. Ett ärende om inskrivning av särskilda rättigheter blir anhängigt utan särskild ansökan när ett avtal om överlåtelse ha slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.

En elektronisk fullmakt att sluta fastighetsköp utfärdas med iakttagande i tillämpliga delar av vad som föreskrivs om upprättande av utkast till köpebrev. I fråga om återkallande av fullmakt gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 11 § 2 mom.

## 15 §

*Det elektroniska inteckningssystemet*

Inteckningssystemet är ett elektroniskt ärendehanteringssystem där ansökningar om

fastställande av inteckning, ansökningar i fråga om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev och meddelanden i fråga om innehavaren av ett skriftligt pantbrev kan lämnas på elektronisk väg. Bestämmelser om hurdana ansökningar om ändring av inteckning och hurdana meddelanden om samtycken i inteckningsärenden som dessutom kan göras i systemet utfärdas genom förordning av statsrådet.

I inteckningssystemet kan ansökan inte göras eller meddelande lämnas, om den inskrivning som ansökan gäller med beaktande av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet uppenbarligen inte skulle kunna göras.

I anslutning till inteckningssystemet kan tjänster för betalning av ärendehanterings- och ansökningsavgifter tillhandahållas.

#### 16 §

##### *Elektronisk ansökan om inteckning och dess anhängigblivande*

Sökanden ska i ansökan om inteckning anteckna de uppgifter som begärs på blanketten. Ansökan om inteckning blir anhängig när sökanden har godkänt den i inteckningssystemet. En elektronisk ansökan om inteckning samt övriga dokument som hör till ansökan överförs från inteckningssystemet till inskrivningsmyndigheten.

Uppgift om att ansökan om inteckning har blivit anhängig sänds till sökanden. Uppgift om avgörandet sänds också till den som enligt ansökan ska inskrivas som pantbrevets mottagare, om uppgiften kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande till en adress som uppgetts i ansökan eller som annars uppgetts för detta ändamål.

#### 17 §

##### *Ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev och meddelande om innehavare av ett skriftligt pantbrev*

Vad som i 16 § föreskrivs om ansökan om inteckning och behandling av ansökan gäller i tillämpliga delar ansökan som avser ny mottagare av ett elektroniskt pantbrev eller

ändring av en inskrivning av ett pantbrevs mottagare.

Uppgift om att ansökan har blivit anhängig sänds till sökanden. Uppgift om ett avgörande som gäller den nya mottagaren av ett elektroniskt pantbrev ska också sändas till den nya mottagaren av pantbrevet och lagfartsinnehavaren eller innehavaren av nyttjanderätt, om uppgiften kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande till en adress som uppgetts i ansökan eller som annars uppgetts för detta ändamål.

Vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. gäller i tillämpliga delar meddelanden om ny innehavare av ett skriftligt pantbrev eller avlägsnande av anteckning som gäller innehavaren. Uppgift om anteckning av ny innehavare ska dock sändas till den som tidigare har antecknats som innehavare av ett skriftligt pantbrev.

#### 18 §

##### *Ärendehanteringsavgift*

Bestämmelser om grunderna för de avgifter som tas ut för användningen av ett ärendehanteringssystem finns i lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

#### 19 §

##### *Närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen*

Närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen och deras användning kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

#### 15 kap.

##### **Allmänna stadganden om fastighetspanträtt**

#### 2 §

##### *Upplåtelse av panträtt*

Fastighetspanträtt upplåts genom att inteckning fastställs i en fastighet eller något annat inteckningsobjekt och det skriftliga pantbrev som erhållits som bevis för inteck-

ningen överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran eller det elektroniska pantbrevet inskrivs i borgenärens namn.

också med stöd av en sådan fullmakt om vilken föreskrivs i 9 a kap. 1 § 3 mom.

## 5 §

## 16 kap.

*Pantbrev***Fastighetsinteckning**

## 4 §

*Sökande av inteckning*

En ansökan om inteckning ska göras skriftligen och undertecknas av sökanden. Om en ansökan om inteckning görs på elektronisk väg i det inteckningsssystem som avses i 5 kap. 3 §, tillämpas på uppgörande av ansökan vad som föreskrivs i 9 a kap.

I ansökan ska anges inteckningsobjektet samt beloppet av den sökta inteckningen i finskt mynt. Om ansökan gäller fastställande av flera inteckningar i en och samma fastighet, kan företrädesordningen mellan dem bestämmas i ansökan.

Av ansökan ska framgå om sökanden önskar få pantbrevet i skriftlig eller elektronisk form. I ansökan kan bestämmas till vem inskrivningsmyndigheten ska ge det skriftliga pantbrevet i stället för till sökanden eller vem som ska inskrivas som mottagare av det elektroniska pantbrevet. Om pantbrevets mottagare har uppgett i ansökan, får ansökan inte ändras eller återkallas utan mottagarens samtycke.

## 4 a §

*Fullmakt för ansökan om inteckning*

Fastighetsägaren kan befullmäktiga ett ombud att söka inteckning. Fastighetsägaren ska underteckna fullmakten, och av den ska framgå vem som är ombud, inteckningsobjektet och inteckningsbeloppet.

Ett ombud kan handla för fastighetsägarens räkning i inteckningssystemet med stöd av en elektronisk fullmakt som har utfärdats på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. och av vilken de uppgifter som nämns i 1 mom. framgår. Ett ombud kan handla i inteckningssystemet

När en inteckning har fastställts ska till sökanden ges ett skriftligt pantbrev som bevis på inteckningen.

Om en begäran om ett elektroniskt pantbrev har framställts i ansökan, ska det i lagfarts- och inteckningsregistret antecknas att något skriftligt pantbrev över inteckningen inte har utfärdats och uppgifter inskrivas om mottagaren av det elektroniska pantbrevet.

## 8 a §

*Anteckning om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev*

Mottagaren av ett elektroniskt pantbrev inskrivs i lagfarts- och inteckningsregistret utifrån uppgifterna i ansökan om inteckning. Om pantbrevets mottagare inte nämns i ansökan, inskrivs det elektroniska pantbrevet i sökandens namn.

På ansökan av den som inskrivits som mottagare av ett elektroniskt pantbrev inskrivs pantbrevets nya mottagare eller ändras de uppgifter som finns om mottagaren. I ansökan samt i fullmakten att göra ansökan ska det elektroniska pantbrevet specificeras och om dem gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 4 och 4 a §.

## 9 §

*Anteckning om innehavare av skriftligt pantbrev*

I lagfarts- och inteckningsregistret ska det efter anmälan också antecknas vem som innehar ett skriftligt pantbrev. Inskrivningsmyndigheten kan vid behov yrka att anmälaren visar upp pantbrevet.

Inskrivningsmyndigheten ska i det fall att anmälaren inte har visat upp pantbrevet underrätta den som tidigare varit antecknad som innehavare av skriftligt pantbrev om den nya innehavaranteckningen.

Inskrivningsmyndigheten ska efter anmälan av den som antecknats som innehavare avföra en uppgift om innehav av skriftligt pantbrev.

17 kap.

### **Panträtt i fastighet**

2 §

#### *Panträttens uppkomst*

Ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats till den som inskrivits i lagfarts- och in-teckningsregistret som det elektroniska pantbrevets mottagare. Överlämnandet anses ha skett vid den tidpunkt då en ansökan om inskrivning av mottagaren av det elektroniska pantbrevet har blivit anhängig. Vad som föreskrivs om överlämnande av ett skriftligt pantbrev gäller inskrivning av mottagaren av ett elektroniskt pantbrev, och vad som föreskrivs om innehavaren av ett skriftligt pantbrev gäller den som senast inskrivits som mottagare av ett elektroniskt pantbrev.

Om pantbrevet innehas av tredje man, uppkommer panträtt eller efterpanträtt i fastigheten när denne av fastighetsägaren har under-rättats om pantsättningen eller när panthava-ren för denne har visat upp ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Om det i in-teckningsansökan har bestämts att pantbrevet ska överlämnas till en namngiven borgenär som säkerhet för en fordran, får borgenären när in-teckningen fastställs panträtt med rätts-verkningar som inträder när ansökan blir an-hängig.

Har ett pantbrev överlämnats som säkerhet för en senare uppkommande fordran, får bor-genären panträtt i fastigheten när fordran uppkommer.

3 §

#### *Pantsättningsförbindelse*

På pantsättningsförbindelse tillämpas vad som föreskrivs i 10 kap. 14 § i handelsbal-ken. Om en pantsättningsförbindelse har gi-vits för någon annans än en fastighetsäga-res

skuld, ska lagen om borgen och tredjemans-pant (361/1999) tillämpas på pantsättnings-förbindelsen.

18 kap.

### **Ändring av in-teckning**

7 §

#### *Förfarandet vid ändring av en in-teckning*

Om ett elektroniskt pantbrev har utfärdats över in-teckningen, kan panträttsinnehavarens samtycke lämnas av den som inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare. När ändringen av en in-teckning har fastställts, ska inskrivningsmyndigheten lämna mottagaren av det elektroniska pantbrevet uppgift om detta.

7 a §

#### *Ändring av pantbrevets form*

Ett skriftligt pantbrev kan ändras till ett elektroniskt på ansökan av pantbrevets inne-havare. Inskrivningsmyndigheten makulerar det skriftliga pantbrevet när sökanden har in-skrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet.

Mottagaren av ett elektroniskt pantbrev har rätt att på ansökan få ett skriftligt pantbrev över in-teckningen. Anteckningen om motta-garen av det elektroniska pantbrevet ska av-lägsnas eller på begäran av sökanden ändras till en uppgift om det skriftliga pantbrevets innehavare.

8 §

#### *Byte och dödande av pantbrev*

Innehavaren av ett skriftligt pantbrev har rätt att av inskrivningsmyndigheten i stället för ett skadat pantbrev få ett nytt pantbrev med samma innehåll. Pantbrev får på begäran bytas ut också när in-teckningsobjektets beteckning har ändrats.

På dödande av skriftliga pantbrev tillämpas lagen om dödande av urkunder (34/1901). Den på vars ansökan ett skriftligt pantbrev har dödats får av inskrivningsmyndigheten på begäran ett nytt pantbrev som motsvarar det dödade pantbrevet. Om någon uppgift inte kan fås om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev eller dennes vistelseort, har fastighetsägaren rätt att ansöka om att inskrivningen i fråga om mottagaren ska avlägsnas med iakttagande i tillämpliga delar av vad som föreskrivs i lagen om dödande av urkunder. Inskrivningsmyndigheten antecknar sökanden som mottagare av det elektroniska pantbrevet när domstolen underrättar inskrivningsmyndigheten om sitt lagakraftvunna avgörande genom vilket inskrivningen i fråga om mottagaren ska avlägsnas.

En anteckning ska göras i lagfarts- och in-teckningsregistret om det nya skriftliga pantbrevet.

#### 9 §

##### *Rätt till ändrat pantbrev*

Panträttsinnehavaren har samma rätt till ett i 7 § 3 mom. samt i 7 a och 8 § avsett pantbrev som till det pantbrev som ersatts.

#### 10 §

##### *Ändring av anteckning om mottagare av ett elektroniskt pantbrev med anledning av domstols avgörande*

Inskrivningsmyndigheten ska efter meddelande från domstol såsom mottagare av det

elektroniska pantbrevet anteckna fastighetsägaren eller någon annan som enligt en lagakraftvunnen dom har rätt till pantbrevet i stället för den som antecknats som mottagare.

#### 19 kap.

##### **Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader**

#### 3 §

##### *Tillämpning av stadgandena om fastighetsin-teckning och panträtt*

Vad som i 16 kap. 4, 4 a, 5—8, 8 a och 9 § samt i 18 kap. 1, 3—5, 7, 7 a och 8—10 § föreskrivs om inteckning i fastighet gäller i tillämpliga delar inteckning i nyttjanderätt.

Om ikraftträdandet av denna lag bestäms särskilt genom lag.

Ansökan om att få ett skriftligt pantbrev ändrat till ett elektroniskt pantbrev kan göras hos Lantmäteriverket inom fem år från lagens ikraftträdande. Ansökan ska då göras på elektronisk väg via inteckningssystemet, och de skriftliga pantbreven ska lämnas in till en av Lantmäteriverket angiven lantmäteribyrå. I samband med att pantbrevets form ändras omräknar Lantmäteriverket också inteckningens penningbelopp till euro i enlighet med vad som föreskrivs i 18 kap. 5 a §.

Åtgärder som krävs för verkställigheten av denna lag får vidtas innan lagen träder i kraft.

## 2.

**Lag****om ändring av 66 § i äktenskapslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 66 § i äktenskapslagen (234/1929), sådan den lyder i lag 765/1991, som följer:

## 66 §

Ett gåvobrev, ett skriftligt samtycke, ett äktenskapsförord och en förteckning, om vilka det är fråga i 35 § 2 mom. samt i 38, 42 och 60 §, ska för att gälla vara daterade, behörigen undertecknade och bevittnade av två ojäviga personer. Ett gåvobrev eller ett samtycke som gäller överlåtelse av fast egendom kan undertecknas också såsom till riktigheten bestyrkt av ett köpvitne.

Om överlåtelse av fast egendom sker på elektronisk väg, kan gåvobrevet eller samtycket också utfärdas som ett elektroniskt dokument i fastighetsöverlåtelsesystemet på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. i jordabalken (540/1995).

Denna lag träder i kraft den 20 . Dess 2 mom. tillämpas dock från en tidpunkt som bestäms särskilt genom lag.

## 3.

**Lag****om ändring av 12 kap. 6 § i ärvdabalken**

I enlighet med riksdagens beslut

fogas till 12 kap. 6 § i ärvdabalken (40/1965) ett nytt 3 mom. som följer:

## 12 kap.

**Om nyttjanderätt på grund av testamente**

## 6 §

samtycke som avses i 1 mom. lämnas också som ett elektroniskt dokument i fastighetsöverlåtelsesystemet på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. i jordabalken (540/1995).

Om överlåtelse av fast egendom eller anläggning sker på elektronisk väg, kan det

Om ikraftträdandet av denna lag bestäms särskilt genom lag.

## 4.

**Lag****om ändring av utsökningsbalken**

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i utsökningsbalken (705/2007) 4 kap. 31 § 2 mom. samt 5 kap. 49 § 1 mom. och 86 §  
3 mom. som följer:

4 kap.

**Utmätning**

31 §

*Omhändertagande*

5 kap.

**Försäljning**

49 §

*Fordran som inte bevakats, villkorlig fordran  
samt inskrivning som inte är slutförd*

-----  
Utmätningssmannen ska även ta om handlingar som tillhör gäldenären och som utvisar äganderätten till den utmäta egendomen eller den fordran som utmätts, samt skriftliga pantbrev och andra motsvarande handlingar som gäller den utmäta egendomen.  
-----

-----  
En pantfordran som inte har bevakats och som grundar sig på inteckning antecknas i partsförteckningen till det belopp som framgår av lagfarts- och inteckningsregistret. Ett pantbrev som är i gäldenärens besittning eller som inskrivits i gäldenärens namn beaktas inte.  
-----

86 §

*Dödande av inteckning i fastighet*

pantbrevet överlämnas till köparen eller inskrivs i köparens eller i en av köparen angiven persons namn.

---

Till övriga delar än vad som avses i 1 och 2 mom. förblir inteckningarna i kraft, och

---

Om ikraftträdandet av denna lag bestäms särskilt genom lag.

Helsingfors den 17 september 2010

**Republikens President****TARJA HALONEN**Justitieminister *Tuija Brax*



*Bilaga  
Parallelltext*

1.

## Lag

### om ändring av jordabalken

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i jordabalken (540/1995) 2 kap. 1 §, 4 kap. 4 § 2 mom., rubriken för II avdelningen och rubriken för 5 kap. samt 15 kap. 2 § 1 mom., 16 kap. 4, 5 och 9 §, 17 kap. 2 § 2—4 mom. och 3 § 1 mom., 18 kap. 8 och 9 § samt 19 kap. 3 § 1 mom., och

*fogas* till 2 kap. 3 § ett nytt 2 mom., till 4 kap. 4 § ett nytt 3 mom., till 5 kap. en ny 3 §, till lagen ett nytt 9 a kap., till 16 kap. nya 4 a och 8 a § samt till 18 kap. 7 § ett nytt 4 mom. och till kapitlet nya 7 a och 10 § som följer:

*Gällande lydelse*

2 kap.

#### **Fastighetsköp**

1 §

*Köpebrevets form*

Fastighetsköp skall slutas skriftligen. Köpebrev skall undertecknas av säljaren och köparen eller dessas ombud. Köpvittnet skall bestyrka köpet i närvaro av samtliga som undertecknat köpebrevet.

Av köpebrevet skall framgå

*Föreslagen lydelse*

2 kap.

#### **Fastighetsköp**

1 §

*Köpebrevets form*

Fastighetsköp ska slutas skriftligen. Köpebrev ska undertecknas av säljaren och köparen eller *deras* ombud. Köpvittnet ska bestyrka köpet i närvaro av samtliga som undertecknat köpebrevet.

*Fastighetsköp kan också slutas på elektronisk väg i det fastighetsöverlåtelsesystem som avses i 5 kap. 3 §. Säljaren och köparen eller deras ombud ska godkänna likalydande elektroniska köpebrev på det sätt som föreskrivs i 9 a kap.*

Av köpebrevet ska framgå

- 1) överlåtelseavsikten,
- 2) vilken fastighet överlåtelsen gäller,
- 3) säljaren och köparen *samt*
- 4) köpeskillingen och annat vederlag.

Ett köp som inte slutits i överensstämmelse med denna paragraf är inte bindande. Om säljaren och köparen har avtalat om en köpeskillning eller något annat vederlag som är större än vad köpebrevet anger, har säljaren inte rätt att yrka indrivning av mer än vad köpebrevet anger.

- 1) överlåtelseavsikten,
- 2) vilken fastighet överlåtelsen gäller,
- 3) säljaren och köparen,
- 4) köpeskillingen och annat vederlag.

Ett köp som inte slutits i överensstämmelse med denna paragraf är inte bindande. Om säljaren och köparen har avtalat om en köpeskillning eller något annat vederlag som är större än vad köpebrevet anger, har säljaren inte rätt att yrka indrivning av mer än vad köpebrevet anger.

## 3 §

*Fullmakt vid fastighetsköp*


---

*Ett ombud kan handla för säljarens eller köparens räkning i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet med stöd av en elektronisk fullmakt som har utfärdats på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. och av vilken de uppgifter som nämns i 1 mom. framgår. Ett ombud kan handla i fastighetsöverlåtelsesystemet också med stöd av en sådan fullmakt om vilken föreskrivs i 9 a kap. 1 § 3 mom.*

## 4 kap.

**Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse**

## 4 §

*Överlåtelse av nyttjanderätt*


---

Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt skall upprättas skriftligen och av avtalet skall framgå de uppgifter som avses i 2 kap. 1 § 2 mom., om överföringen av rätten skall inskrivas. Överlåtelse skall på yrkande av den ena parten även annars ske skriftligen.

## 4 kap.

**Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse**

## 4 §

*Överlåtelse av nyttjanderätt*


---

Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt ska upprättas skriftligen och av avtalet ska framgå de uppgifter som avses i 2 kap. 1 § 3 mom., om överföringen av rätten ska inskrivas. *Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt kan också upprättas i elektronisk form på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 1 § 2 mom.*

*Också andra överlåtelse av nyttjanderätt än sådana som avses i 2 mom. ska på yrkande av den ena parten ske skriftligen.*

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

## II AVDELNINGEN

**Inskrivningsärenden och behandlingen av dem**

5 kap.

**Allmänna stadganden om inskrivningsärenden**

## II AVDELNINGEN

**Inskrivningsärenden och *elektroniska ärendehanteringssystem***

5 kap.

**Allmänna *bestämmelser* om inskrivningsärenden och *elektroniska ärendehanteringssystem***

3 §

*Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användningsändamål*

*Med ärendehanteringssystem avses i denna lag det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet och det elektroniska inteckningssystemet.*

*Ändamålet med fastighetsöverlåtelse-systemet är att möjliggöra fastighetsköp och andra typer av fastighetsöverlåtelser samt att göra det möjligt att upprätta handlingar i anslutning till dem på elektronisk väg samt att främja elektronisk kommunikation i inskrivningsärenden. Ändamålet med inteckningssystemet är att göra det möjligt att uppgöra ansökningar som gäller inteckning och pantbrev samt handlingar i anslutning till dem på elektronisk väg och även annars främja elektronisk kommunikation i inskrivningsärenden.*

*Ärendehanteringssystemen är rikstäckande och drivs med hjälp av automatisk databehandling. Lantmäteriverket sörjer för ärendehanteringssystemens underhåll och utveckling.*

9 a kap.

**Elektroniska ärendehanteringssystem och  
deras användning**

1 §

*Användning av ärendehanteringssystem och  
elektronisk identifiering i ett ärendehanteringssystem*

*En förutsättning för att uppgöra och godkänna elektroniska dokument i ett ärendehanteringssystem samt för att i övrigt använda ärendehanteringssystemet är att användaren identifieras på ett tillförlitligt sätt med hjälp av en sådan identifieringsmetod, tillhandahållen av en leverantör av tjänster för stark autentisering, eller ett sådant kvalificerat certifikat som avses i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer (617/2009), eller med hjälp av någon annan identifieringsteknik som är datatekniskt tillförlitlig och bevislig.*

*Lantmäteriverket godkänner efter att ha hört jord- och skogsbruksministeriet samt Kommunikationsverket de tekniska metoder och tjänster som används för elektronisk identifiering i ärendehanteringssystemet. Lantmäteriverket ska se till att avgiftsfri information om användningen av godkända metoder finns tillgänglig i ett allmänt data-nät.*

*Genom en fullmakt till den systemansvarige kan någon annan ges en generell fullmakt att använda ärendehanteringssystemet för fullmaktsgivarens räkning eller rätt att använda ärendehanteringssystemet för fullmaktsgivarens räkning utan att godkänna dokument.*

2 §

*Behandling av data i ärendehanteringssystemen*

*Lantmäteriverket ska sörja för att ärendehanteringssystemen tryggar integriteten hos innehållet i elektroniska dokument som lagras där och att godkännande av elektroniska dokument kopplas ihop med dokument som lagrats i systemen.*

*På behandlingen av personuppgifter i ett elektroniskt ärendehanteringssystem tillämpas personuppgiftslagen (523/1999), om inte något annat föreskrivs i denna lag. Lantmäteriverket är sådan registeransvarig som avses i personuppgiftslagen.*

## 3 §

*Statens ansvar för ärendehanteringssystemen*

*Staten är skyldig att ersätta skada som orsakats av ett fel eller en brist i ett ärendehanteringssystemens funktion. Staten ansvarar dock inte med stöd av denna lag för skada som har orsakats av att en rättshandling inte har kunnat företas eller att en ansökan inte har kunnat göras i ett ärendehanteringssystem eller att en uppgift som överförs till ett ärendehanteringssystem från något annat register är oriktig eller bristfällig.*

*Staten är dessutom skyldig att ersätta skada som den som förlitat sig på ett elektroniskt dokument som uppgjorts i ett ärendehanteringssystem eller på en på dokumentet baserad inskrivning orsakats av att ärendehanteringssystemet orättmätigt har använts av någon annan än den som identifierats som användare.*

*I fråga om ersättning av skada iakttas i tillämpliga delar bestämmelserna i 13 kap. 6–8 §.*

## 4 §

*Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem*

*Dokumenterna i ett ärendehanteringssystem upprättas på en elektronisk blankett som har fastställts av Lantmäteriverket.*

*De uppgifter som antecknats på blanketten kontrolleras och kompletteras utifrån sådana identifierings- och kontaktuppgifter om dem som har del i saken och sådana uppgifter om deras handlingsbehörighet, behörighet och företrädare samt sådana uppgifter om fastigheten och byggnaderna i fråga som är tillgängliga i elektronisk form i lagfarts- och in-*

teckningsregistret, fastighetsregistret, befolkningsdatasystemet, företags- och organisationsdatasystemet, handelsregistret och andra register som förs över sammanslutningar och stiftelser. Dessa uppgifter kan för kontrollen överföras till ärendehanteringssystemet med hjälp av en teknisk anslutning oberoende av vad som föreskrivs om hemlighållande av uppgifter. Uppgifterna avförs ur ärendehanteringssystemet efter att de kontrollerats. Uppgifter kan på motsvarande sätt överföras till ärendehanteringssystemet för komplettering av blanketten, om inte något annat följer av bestämmelserna om hemlighållande av uppgifter.

Den som använder ett ärendehanteringssystem har rätt att kontrollera uppgifterna om köpe- eller inteckningsobjektet i lagfarts- och inteckningsregistret samt i fastighetsregistret.

#### 5 §

##### *Utlämnande och avförande av uppgifter ur ett ärendehanteringssystem*

Uppgifterna i ärendehanteringssystemen är inte offentliga. Uppgifter får lämnas ut endast med samtycke av den som har del i saken, om inte något annat föreskrivs.

Uppgifterna i ett ärendehanteringssystem om ett elektroniskt dokument avförs ur systemet när det inskrivningsärende som dokumentet gäller har avgjorts eller när utkastet till ett dokument på grund av återkallelse eller av någon annan orsak inte längre kan behandlas.

Identifierings- och kontaktuppgifterna om dem som använder ärendehanteringssystemet och övriga personer som har del i saken samt ärendets identifieringsuppgifter sparas för att kunna användas vid behandling av inskrivningsärenden samt för att verifiera behandlingen av data.

6 §

*Hur inskrivningsmyndighetens beslut meddelas och delges samt aktens form*

*I ett inskrivningsärende som har anhängiggjorts i ett ärendehanteringssystem får beslutet eller ett intyg över beslutet eller någon annan handling som inskrivningsmyndigheten utfärdar upprättas i elektroniskt form. Inskrivningsmyndigheten kan underteckna handlingen maskinellt.*

*Handlingar kan delges och andra meddelanden i inskrivningsförfarandet kan lämnas som elektroniska meddelanden eller så att mottagaren underrättas om var handlingarna kan hämtas.*

*En akt kan bildas på elektronisk väg.*

7 §

*Det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet*

*Fastighetsöverlåtelsesystemet är ett elektroniskt ärendehanteringssystem där köp och andra överlåtelser av fastigheter kan ske på elektronisk väg.*

*Ett köp kan inte slutas i fastighetsöverlåtelsesystemet, om inte utkastet till köpebrev uppfyller kraven i 2 kap. 1 § eller om köpet med beaktande av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet uppenbarligen inte skulle vara giltigt eller bli bestående.*

*I anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet kan tjänster för betalning av köpeskilling, överlåtelseskatt samt ärendehanterings- och ansökningsavgifter tillhandahållas. I fastighetsöverlåtelsesystemet kan också förbindelser som gäller säkerheter tas upp till behandling och förmedlas till inteckningssystemet på det sätt som föreskrivs nedan.*

8 §

*Rätten att upprätta ett utkast till ett elektroniskt köpebrev*

*Rätt att upprätta ett utkast till ett elektroniskt köpebrev för en fastighet som är till*

*salu har den fastighetsägare som senast beviljats lagfart på fastigheten.*

*Om äganderätten till fastigheten enligt 11 kap. 4 § inte inskrivs genom lagfart, får utkastet till det elektroniska köpebrevet upprättas av den som antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret som fastighetens ägare eller som den myndighet som har hand om förvaltningen av fastigheten.*

#### 9 §

*Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet*

*Säljaren ska i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. Gör köparen ändringar i det utkast till köpebrev som säljaren upprättat, ska köparen godkänna det ändrade utkastet.*

*Köp har slutits när vardera parten har godkänt likalydande köpebrev. Före det är säljaren eller köparen inte bundna till utkastet till köpebrev eller till de ändringar som gjorts i utkastet.*

*Läget hos ett outbrutet område som är till salu kan visas i köpebrevet genom en ritning som görs upp med den elektroniska fastighetsregisterkartan som underlag. Också andra elektroniska dokument kan fogas till köpebrevet.*

#### 10 §

*Förbindelser som gäller säkerheter*

*Till köpebrevet kan fogas en förbindelse som panträtsinnehavaren givit i fastighetsöverlåtelsesystemet om att panträten som belastar köpeobjektet upphör när de villkor som angivits i förbindelsen uppfyllts, eller någon annan förbindelse eller något annat intyg som gäller säkerhet.*

*I köpebrevet kan tas in eller till köpebrevet fogas en förbindelse genom vilken den som inskrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet förbinder sig att överföra pantbrevet så att ett ärende som gäller den nya*



*mottagaren av det elektroniska pantbrevet blir anhängigt utan särskild ansökan när köp har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.*

## 11 §

*Begränsningar som gäller bearbetning av utkast till köpebrev*

*Ett utkast till köpebrev blir inte bearbetat i fastighetsöverlåtelsesystemet om det utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i systemet är uppenbart att ett utkast till köpebrev som gäller en och samma fastighet eller något annat köpeobjekt redan bearbetas i systemet.*

*Säljaren eller köparen kan när som helst ändra eller återkalla utkastet till köpebrev, om inte den andra parten samtidigt håller på att bearbeta utkastet.*

*Utkastet till köpebrev anses ha återkallats när en månad har gått sedan det senast bearbetades.*

## 12 §

*Ett lagfartsärendes anhängigblivande och överföring av uppgifter till inskrivningsmyndigheten*

*Ett lagfartsärende blir anhängigt utan särskild ansökan när köp har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet. Det elektroniska köpebrevet och övriga handlingar som gäller köpet överförs från fastighetsöverlåtelsesystemet till inskrivningsmyndigheten.*

*Ett meddelande om att lagfartsärendet blivit anhängigt sänds till parterna i köpet. Ett meddelande sänds också till andra som nämns i köpebrevet, om det kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande. Till meddelandet ska fogas en kopia av det elektroniska köpebrevet.*

*Uppgifter om betalning av överlåtelseskatt förmedlas till inskrivningsmyndigheten genom den tjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet. Om köpeskillingen betalas genom en tjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöver-*

*låtelsesystemet, kan en utredning om betalningen på betalarens begäran förmedlas från tjänsten till inskrivningsmyndigheten.*

13 §

*Meddelanden*

*När ett köp har slutits ska nödvändiga uppgifter om köpet överlåtas från fastighetsöverlåtelsesystemet till den som för fastighetsregister samt till kommunen, befolkningsregisterförvaltningen och Skatteförvaltningen.*

14 §

*Tillämplighet på andra överlåtelser, på föravtal och på fullmakt*

*Vad som i detta kapitel föreskrivs om fastighetsköp i fastighetsöverlåtelsesystemet och om lagfart på sådana förvärv gäller även byte, gåva och i 4 kap. 3 § avsedda andra överlåtelser. Detsamma gäller i 2 kap. 7 § avsedda föravtal, dock så att det bara görs en åtkomstanteckning om föravtal i lagfarts- och inteckningsregistret.*

*Detta kapitel tillämpas också på överlåtelse av nyttjanderätt till en fastighet, om rättens överföring ska inskrivas. Överlåtare kan vara den i vars namn nyttjanderätten senast har inskrivits. Ett ärende om inskrivning av särskilda rättigheter blir anhängigt utan särskild ansökan när ett avtal om överlåtelse har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.*

*En elektronisk fullmakt att sluta fastighetsköp utfärdas med iakttagande i tillämpliga delar av vad som föreskrivs om upprättande av utkast till köpebrev. I fråga om återkallande av fullmakt gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 11 § 2 mom.*

15 §

*Det elektroniska inteckningssystemet*

*Inteckningssystemet är ett elektroniskt*

ärendehanteringssystem där ansökningar om fastställande av in-teckning, ansökningar i fråga om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev och meddelanden i fråga om innehavaren av ett skriftligt pantbrev kan lämnas på elektronisk väg. Bestämmelser om hurdana ansökningar om ändring av in-teckning och hurdana meddelanden om samtycken i in-teckningsärenden som dessutom kan göras i systemet utfärdas genom förordning av statsrådet.

I in-teckningssystemet kan ansökan inte göras eller meddelande lämnas, om den in-skrivning som ansökan gäller med beaktande av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet uppenbarligen inte skulle kunna göras.

I anslutning till in-teckningssystemet kan tjänster för betalning av ärendehanterings- och ansökningsavgifter tillhandahållas.

#### 16 §

##### *Elektronisk ansökan om in-teckning och dess anhängigblivande*

Sökanden ska i ansökan om in-teckning an-teckna de uppgifter som begärs på blanketten. Ansökan om in-teckning blir anhängig när sökanden har godkänt den i in-teckningssystemet. En elektronisk ansökan om in-teckning samt övriga dokument som hör till ansökan överförs från in-teckningssystemet till in-skrivningsmyndigheten.

Uppgift om att ansökan om in-teckning har blivit anhängig sänds till sökanden. Uppgift om avgörandet sänds också till den som enligt ansökan ska in-skrivas som pantbrevets mottagare, om uppgiften kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande till en adress som uppgetts i ansökan eller som annars uppgetts för detta ändamål.

#### 17 §

##### *Ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev och meddelande om innehavare av ett skriftligt pantbrev*

Vad som i 16 § föreskrivs om ansökan om

*inteckning och behandling av ansökan gäller i tillämpliga delar ansökan som avser ny mottagare av ett elektroniskt pantbrev eller ändring av en inskrivning av ett pantbrevs mottagare.*

*Uppgift om att ansökan har blivit anhängig sänds till sökanden. Uppgift om ett avgörande som gäller den nya mottagaren av ett elektroniskt pantbrev ska också sändas till den nya mottagaren av pantbrevet och lagfartsinnehavaren eller innehavaren av nyttjanderätt, om uppgiften kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande till en adress som uppgetts i ansökan eller som annars uppgetts för detta ändamål.*

*Vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. gäller i tillämpliga delar meddelanden om ny innehavare av ett skriftligt pantbrev eller avlägsnande av anteckning som gäller innehavaren. Uppgift om anteckning av ny innehavare ska dock sändas till den som tidigare har antecknats som innehavare av ett skriftligt pantbrev.*

#### 18 §

##### *Ärendehanteringsavgift*

*Bestämmelser om grunderna för de avgifter som tas ut för användningen av ett ärendehanteringssystem finns i lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).*

#### 19 §

##### *Närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen*

*Närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen och deras användning kan utfärdas genom förordning av statsrådet.*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

15 kap.

**Allmänna stadganden om fastighetspanträtt**

2 §

*Upplåtelse av panträtt*

Fastighetspanträtt upplåts genom att in-teckning fastställs i en fastighet eller något annat in-teckningsobjekt och till borgenären som sä-kerhet för *hans* fordran överlämnas det pant-brev som erhållits som bevis på in-teckningen.

15 kap.

**Allmänna stadganden om fastighetspanträtt**

2 §

*Upplåtelse av panträtt*

Fastighetspanträtt upplåts genom att in-teckning fastställs i en fastighet eller något annat in-teckningsobjekt och *det skriftliga pantbrev som erhållits som bevis för in-teckningen* överlämnas till borgenären som sä-kerhet för fordran *eller det elektroniska pantbrevet inskrivs i borgenärens namn.*

16 kap.

**Fastighetsinteckning**

4 §

*Sökande av in-teckning*

En ansökan om in-teckning skall göras skriftligen. I ansökan som skall undertecknas av sökanden skall anges in-teckningsobjektet samt beloppet av den sökta in-teckningen i finskt mynt. Om ansökan gäller fastställande av flera in-teckningar i en och samma fastig-het, kan företrädesordningen mellan dem be-stämmas i ansökan.

I ansökan kan bestämmas till vem inskriv-ningsmyndigheten skall ge pantbrevet i stället för till sökanden. Om pantbrevets mottagare anges i ansökan, får den inte ändras eller åter-tas utan mottagarens samtycke.

Fastighetsägaren kan befullmäktiga ett om-bud att söka in-teckning. Fastighetsägaren skall underteckna fullmakten, varav skall framgå ombudets namn, in-teckningsobjektet och in-teckningsbeloppet.

16 kap.

**Fastighetsinteckning**

4 §

*Sökande av in-teckning*

En ansökan om in-teckning ska göras skrift-ligen *och undertecknas av sökanden. Om en ansökan om in-teckning görs på elektronisk väg i det in-teckningssystem som avses i 5 kap. 3 §, tillämpas på uppgörande av ansö-kan vad som föreskrivs i 9 a kap.*

I ansökan *ska anges in-teckningsobjektet samt beloppet av den sökta in-teckningen i finskt mynt. Om ansökan gäller fastställande av flera in-teckningar i en och samma fastig-het, kan företrädesordningen mellan dem be-stämmas i ansökan.*

*Av ansökan ska framgå om sökanden öns-kar få pantbrevet i skriftlig eller elektronisk form. I ansökan kan bestämmas till vem in-skrivningsmyndigheten ska ge det skriftliga pantbrevet i stället för till sökanden eller vem som ska inskrivas som mottagare av det elek-troniska pantbrevet. Om pantbrevets motta-gare har uppgetts i ansökan, får ansökan inte ändras eller återkallas utan mottagarens samtycke.*

4 a §

*Fullmakt för ansökan om inteckning*

*Fastighetsägaren kan befullmäktiga ett ombud att söka inteckning. Fastighetsägaren ska underteckna fullmakten, och av den ska framgå vem som är ombud, inteckningsobjektet och inteckningsbeloppet.*

*Ett ombud kan handla för fastighetsägarens räkning i inteckningssystemet med stöd av en elektronisk fullmakt som har utfärdats på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. och av vilken de uppgifter som nämns i 1 mom. framgår. Ett ombud kan handla i inteckningssystemet också med stöd av en sådan fullmakt om vilken föreskrivs i 9 a kap. 1 § 3 mom.*

5 §

*Pantbrev*

När en inteckning har fastställts skall till sökanden ges ett pantbrev som bevis på inteckningen.

5 §

*Pantbrev*

När en inteckning har fastställts ska till sökanden ges ett *skriftligt* pantbrev som bevis på inteckningen.

*Om en begäran om ett elektroniskt pantbrev har framställts i ansökan, ska det i lagfarts- och inteckningsregistret antecknas att något skriftligt pantbrev över inteckningen inte har utfärdats och uppgifter inskrivas om mottagaren av det elektroniska pantbrevet.*

8 a §

*Anteckning om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev*

*Mottagaren av ett elektroniskt pantbrev inskrivs i lagfarts- och inteckningsregistret utifrån uppgifterna i ansökan om inteckning. Om pantbrevets mottagare inte nämns i ansökan, inskrivs det elektroniska pantbrevet i sökandens namn.*

*På ansökan av den som inskrivits som mottagare av ett elektroniskt pantbrev inskrivs pantbrevets nya mottagare eller ändras de uppgifter som finns om mottagaren. I ansökan samt i fullmakten att göra ansökan ska*

*det elektroniska pantbrevet specificeras och om dem gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 4 och 4 a §.*

## 9 §

*Anteckning om pantbrevsinnehavare*

I lagfarts- och inteckningsregistret skall efter anmälan antecknas vem som innehar ett pantbrev. Inskrivningsmyndigheten kan vid behov yrka att anmälaren företer pantbrevet.

Inskrivningsmyndigheten skall i det fall att anmälaren inte har företett pantbrevet underätta den som tidigare varit antecknad som pantbrevsinnehavare om den nya innehavaranteckningen.

Inskrivningsmyndigheten skall efter anmälan av den som antecknats som innehavare avföra en uppgift om pantbrevsinnehavet.

## 9 §

*Anteckning om innehavare av skriftligt pantbrev*

I lagfarts- och inteckningsregistret ska *det* efter anmälan *också* antecknas vem som innehar ett *skriftligt* pantbrev. Inskrivningsmyndigheten kan vid behov yrka att anmälaren *visar upp* pantbrevet.

Inskrivningsmyndigheten ska i det fall att anmälaren inte har *visat upp* pantbrevet underätta den som tidigare varit antecknad som *innehavare av skriftligt pantbrev* om den nya innehavaranteckningen.

Inskrivningsmyndigheten ska efter anmälan av den som antecknats som innehavare avföra en uppgift om *innehav av skriftligt pantbrev*.

## 17 kap.

**Panträtt i fastighet**

## 2 §

*Panträttens uppkomst*

Har ett pantbrev överlämnats som säkerhet för en senare uppkommande fordran, får borgenären panträtt i fastigheten när fordran uppkommer.

Om pantbrevet innehas av tredje man, uppkommer panträtt eller efterpanträtt i fastigheten när denne av fastighetsägaren har underträttats om pantsättningen eller när panthava-

## 17 kap.

**Panträtt i fastighet**

## 2 §

*Panträttens uppkomst*

*Ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats till den som inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret som det elektroniska pantbrevets mottagare. Överlämnandet anses ha skett vid den tidpunkt då en ansökan om inskrivning av mottagaren av det elektroniska pantbrevet har blivit anhängig. Vad som föreskrivs om överlämnande av ett skriftligt pantbrev gäller inskrivning av mottagaren av ett elektroniskt pantbrev, och vad som föreskrivs om innehavaren av ett skriftligt pantbrev gäller den som senast inskrivits som mottagare av ett elektroniskt pantbrev.*

Om pantbrevet innehas av tredje man, uppkommer panträtt eller efterpanträtt i fastigheten när denne av fastighetsägaren har underträttats om pantsättningen eller när panthava-

ren för denne har företett ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Om det i in-teckningsansökan har bestämts att pantbrevet skall överlämnas till en namngiven borgenär som säkerhet för en fordran, får borgenären panträtt när in-teckningen fastställs.

ren för denne har *visat upp* ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Om det i in-teckningsansökan har bestämts att pantbrevet ska överlämnas till en namngiven borgenär som säkerhet för en fordran, får borgenären *när in-teckningen fastställs panträtt med rättsverkningar som inträder när ansökan blir anhängig.*

*Har ett pantbrev överlämnats som säkerhet för en senare uppkommande fordran, får borgenären panträtt i fastigheten när fordran uppkommer.*

## 3 §

*Pantsättningsförbindelse*

Om en pantsättningsförbindelse gäller 10 kap. 14 och 15 §§ handelsbalken.

## 3 §

*Pantsättningsförbindelse*

*På pantsättningsförbindelse tillämpas vad som föreskrivs i 10 kap. 14 § i handelsbalken. Om en pantsättningsförbindelse har givits för någon annans än en fastighetsägares skuld, ska lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999) tillämpas på pantsättningsförbindelsen.*

## 18 kap.

**Ändring av in-teckning**

## 7 §

*Förfarandet vid ändring av en in-teckning*

*Om ett elektroniskt pantbrev har utfärdats över in-teckningen, kan panträttsinnehavarens samtycke lämnas av den som inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare. När ändringen av en in-teckning har fastställts, ska inskrivningsmyndigheten lämna mottagaren av det elektroniska pantbrevet uppgift om detta.*

## 7 a §

*Ändring av pantbrevets form*

*Ett skriftligt pantbrev kan ändras till ett*



*elektroniskt på ansökan av pantbrevets innehavare. Inskrivningsmyndigheten makulerar det skriftliga pantbrevet när sökanden har inskrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet.*

*Mottagaren av ett elektroniskt pantbrev har rätt att på ansökan få ett skriftligt pantbrev över inteckningen. Anteckningen om mottagaren av det elektroniska pantbrevet ska avlägsnas eller på begäran av sökanden ändras till en uppgift om det skriftliga pantbrevets innehavare.*

## 8 §

*Byte och dödande av pantbrev*

Pantbrevsinnehavaren har rätt att av inskrivningsmyndigheten i stället för ett skadat pantbrev få ett nytt pantbrev med samma innehåll. Pantbrev får på begäran bytas ut också om inteckningsobjektets beteckning har ändrats.

I fråga om dödande av pantbrev gäller lagen om dödande av urkunder. Den på vars ansökan ett pantbrev har dödats får av inskrivningsmyndigheten på begäran ett nytt pantbrev som motsvarar det dödade.

Om det nya pantbrevet skall göras anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

## 9 §

*Rätt till ändrat pantbrev*

Panträttsinnehavaren har samma rätt till ett

## 8 §

*Byte och dödande av pantbrev*

*Innehavaren av ett skriftligt pantbrev har rätt att av inskrivningsmyndigheten i stället för ett skadat pantbrev få ett nytt pantbrev med samma innehåll. Pantbrev får på begäran bytas ut också när inteckningsobjektets beteckning har ändrats.*

*På dödande av skriftliga pantbrev tillämpas lagen om dödande av urkunder (34/1901). Den på vars ansökan ett skriftligt pantbrev har dödats får av inskrivningsmyndigheten på begäran ett nytt pantbrev som motsvarar det dödade pantbrevet. Om någon uppgift inte kan fås om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev eller dennes vistelseort, har fastighetsägaren rätt att ansöka om att inskrivningen i fråga om mottagaren ska avlägsnas med iakttagande i tillämpliga delar av vad som föreskrivs i lagen om dödande av urkunder. Inskrivningsmyndigheten antecknar sökanden som mottagare av det elektroniska pantbrevet när domstolen underrättar inskrivningsmyndigheten om sitt lagakraftvunna avgörande genom vilket inskrivningen i fråga om mottagaren ska avlägsnas.*

En anteckning ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret om det nya skriftliga pantbrevet.

## 9 §

*Rätt till ändrat pantbrev*

Panträttsinnehavaren har samma rätt till ett

i 7 § 3 mom. och 8 § avsett pantbrev som till det pantbrev som ersatts.

i 7 § 3 mom. *samt i 7 a* och 8 § avsett pantbrev som till det pantbrev som ersatts.

## 10 §

*Ändring av anteckning om mottagare av ett elektroniskt pantbrev med anledning av domstols avgörande*

*Inskrivningsmyndigheten ska efter meddelande från domstol såsom mottagare av det elektroniska pantbrevet anteckna fastighetsägaren eller någon annan som enligt en lagakraftvunnen dom har rätt till pantbrevet i stället för den som antecknats som mottagare.*

## 19 kap.

**Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader**

## 3 §

*Tillämpning av stadgandena om fastighetsinteckning och panträtt*

Vad 16 kap. 4—9 §§ och 18 kap. 1, 3—5 och 7—9 §§ stadgar om inteckning i fastighet gäller i tillämpliga delar inteckning i nyttjanderätt.

## 19 kap.

**Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader**

## 3 §

*Tillämpning av stadgandena om fastighetsinteckning och panträtt*

Vad *som i* 16 kap. 4, 4 a, 5—8, 8 a och 9 § *samt i* 18 kap. 1, 3—5, 7, 7 a och 8—10 § *föreskrivs* om inteckning i fastighet gäller i tillämpliga delar inteckning i nyttjanderätt.

*Om ikraftträdandet av denna lag bestäms särskilt genom lag.*

*Ansökan om att få ett skriftligt pantbrev ändrat till ett elektroniskt pantbrev kan göras hos Lantmäteriverket inom fem år från lagens ikraftträdande. Ansökan ska då göras på elektronisk väg via inteckningssystemet, och de skriftliga pantbreven ska lämnas in till en av Lantmäteriverket angiven lantmäteribyrå. I samband med att pantbrevets form ändras omräknar Lantmäteriverket också inteckningens penningbelopp till euro i enlighet med vad som föreskrivs i 18 kap. 5 a §.*

*Gällande lydelse*

**RP 146/2010 rd**

91

*Föreslagen lydelse*

*Åtgärder som krävs för verkställigheten av denna lag får vidtas innan lagen träder i kraft.*

---

## 2.

**Lag****om ändring av 66 § i äktenskapslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 66 § i äktenskapslagen (234/1929), sådan den lyder i lag 765/1991, som följer:

*Gällande lydelse*

## 66 §

Ett gåvobrev, ett skriftligt samtycke, ett äktenskapsförord och en förteckning, om vilka det är fråga i 35 § 2 mom. samt i 38, 42 och 60 §§, skall för att gälla vara daterade, behörigen undertecknade och bevittnade av två ojäviga personer.

*Föreslagen lydelse*

## 66 §

Ett gåvobrev, ett skriftligt samtycke, ett äktenskapsförord och en förteckning, om vilka det är fråga i 35 § 2 mom. samt i 38, 42 och 60 §, ska för att gälla vara daterade, behörigen undertecknade och bevittnade av två ojäviga personer. *Ett gåvobrev eller ett samtycke som gäller överlåtelse av fast egendom kan undertecknas också såsom till riktigheten be styrkt av ett köpvittne.*

*Om överlåtelse av fast egendom sker på elektronisk väg, kan gåvobrevet eller samtycket också utfärdas som ett elektroniskt dokument i fastighetsöverlåtelsesystemet på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. i jordabalken (540/1995).*

*Denna lag träder i kraft den 20 . Dess 2 mom. tillämpas dock från en tidpunkt som bestäms särskilt genom lag.*

## 3.

**Lag****om ändring av 12 kap. 6 § i ärvdabalken**

I enlighet med riksdagens beslut  
fogas till 12 kap. 6 § i ärvdabalken (40/1965) ett nytt 3 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

12 kap.

**Om nyttjanderätt på grund av testamente****6 §**

---

*Om överlåtelse av fast egendom eller anläggning sker på elektronisk väg, kan det samtycke som avses i 1 mom. lämnas också som ett elektroniskt dokument i fastighetsöverlåtelsesystemet på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. i jordabalken (540/1995).*

---

*Om ikraftträdandet av denna lag bestäms särskilt genom lag.*

---

## 4.

**Lag****om ändring av utsökningsbalken**

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i utsökningsbalken (705/2007) 4 kap. 31 § 2 mom. samt 5 kap. 49 § 1 mom. och 86 § 3 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

4 kap.

**Utmätning**

31 §

*Omhändertagande**Föreslagen lydelse*

4 kap.

**Utmätning**

31 §

*Omhändertagande*

Utmätningsmannen skall även ta om handlingar som tillhör gäldenären och som utvisar äganderätten till den utmäta egendomen eller den fordran som utmätts, samt pantbrev och andra motsvarande handlingar som gäller den utmäta egendomen.

Utmätningsmannen ska även ta om handlingar som tillhör gäldenären och som utvisar äganderätten till den utmäta egendomen eller den fordran som utmätts, samt *skriftliga* pantbrev och andra motsvarande handlingar som gäller den utmäta egendomen.

5 kap.

**Försäljning**

49 §

*Fordran som inte bevakats, villkorlig fordran samt inskrivning som inte är slutförd*

En pantfordran som inte har bevakats och som grundar sig på inteckning antecknas i partsförteckningen till det belopp som framgår av lagfarts- och inteckningsregistret. Ett pantbrev som är i gäldenärens besittning beaktas inte.

5 kap.

**Försäljning**

49 §

*Fordran som inte bevakats, villkorlig fordran samt inskrivning som inte är slutförd*

En pantfordran som inte har bevakats och som grundar sig på inteckning antecknas i partsförteckningen till det belopp som framgår av lagfarts- och inteckningsregistret. Ett pantbrev som är i gäldenärens besittning *eller som inskrivits i gäldenärens namn* beaktas inte.

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

86 §

86 §

*Dödande av inteckning i fastighet**Dödande av inteckning i fastighet*

-----  
Till övriga delar än vad som avses i 1 och 2 mom. förblir inteckningarna i kraft och pantbrevens överlämnas till köparen.

-----  
Till övriga delar än vad som avses i 1 och 2 mom. förblir inteckningarna i kraft, och pantbrevens överlämnas till köparen *eller inskrivs i köparens eller i en av köparen angiven persons namn.*

-----  
*Om ikraftträdandet av denna lag bestäms särskilt genom lag.*  
-----