

EDUSKUNNAN VASTAUS 243/2010 vp

Hallituksen esitys sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenmenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenmenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi (HE 146/2010 vp).

Valiokuntakäsittely

Lakivaliokunta on antanut asiasta mietinnön (LaVM 27/2010 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavat lait:

Laki

maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §, 4 luvun 4 §:n 2 momentti, II osan ja 5 luvun otsikko, 15 luvun 2 §:n 1 momentti, 16 luvun 4, 5 ja 9 §, 17 luvun 2 §:n 2 ja 3 momentti sekä 3 §:n 1 momentti, 18 luvun 8 ja 9 § sekä 19 luvun 3 §:n 1 momentti ja

lisätään 2 luvun 3 §:ään uusi 2 momentti, 4 luvun 4 §:ään uusi 3 momentti, 5 lukuun uusi 3 §, lakiin uusi 9 a luku, 16 lukuun uusi 4 a ja 8 a §, 17 luvun 2 §:ään uusi 4 momentti sekä 18 luvun 7 §:ään uusi 4 momentti ja lukuun uusi 7 a ja 10 § seuraavasti:

2 luku

Kiinteistön kauppa

1 §

Kauppakirjan muoto

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

Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa kaupan-käyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai hei-

dän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin 9 a luvussa säädetään.

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

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

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

3 §

Valtuutus kiinteistön kauppaan

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

4 luku

Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §

Käyttöoikeuden luovutus

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

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

II OSA

Kirjaamisasiat ja sähköiset asiointijärjestelmät

5 luku

Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

3 §

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttötarkoitus

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

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

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

9 a luku

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

1 §

Asiointijärjestelmän käyttö ja sähköinen tunnistaminen asiointijärjestelmässä

Sähköisten asiakirjojen laatiminen ja hyväksyminen asiointijärjestelmässä sekä asiointijärjestelmän muu käyttö edellyttävät, että käyttäjä tunnistetaan luotettavasti vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoit-

tuksista annetussa laissa (617/2009) tarkoitettulla vahvan sähköisen tunnistuspalvelun tarjoajan tarjoamalla tunnistamismenetelmällä tai laatuvarmenteella taikka muulla sellaisella tunnistautumistekniikalla, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen.

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

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

2 §

Tietojen käsittely asiointijärjestelmässä

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

Sähköiseen asiointijärjestelmään talletettujen henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan henkilötietolakia, jollei tässä laissa säädetä toisin. Henkilötietolaissa tarkoitettuna rekisterinpitäjänä on Maanmittauslaitos.

3 §

Valtion vastuu asiointijärjestelmän toiminnasta

Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut asiointijärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta. Valtio ei kuitenkaan tämän lain nojalla vastaa vahingosta, joka on aiheutunut siitä, että oikeustointa tai hakemusta ei ole voitu tehdä asiointijärjestel-

mässä tai että asiointijärjestelmään muusta rekisteristä siirretty tieto on virheellinen tai puutteellinen.

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

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

4 §

Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä

Asiointijärjestelmässä asiakirja laaditaan Maanmittauslaitoksen vahvistamalle sähköiselle lomakkeelle.

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

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

5 §

Asiointijärjestelmän tietojen luovuttaminen ja poistaminen

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

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

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

6 §

Kirjaamisviranomaisen päätösten ja niiden tiedoksiantamisen sekä asiakirjavihkon muoto

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

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

Asiakirjavihko voidaan muodostaa sähköisenä.

7 §

Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä

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

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

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

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

8 §

Oikeus laatia sähköisen kauppakirjan luonnos

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

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

9 §

Kauppan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

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

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

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

10 §

Vakuuksia koskevat sitoumukset

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

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

11 §

Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat rajoitukset

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

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

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

12 §

Lainhuudatusasian vireilletulo ja tietojen toimittaminen kirjaamisviranomaiselle

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

Lainhuudatusasian vireilletulosta ilmoitetaan kaupan osapuolille. Ilmoitus toimitetaan myös muille kauppakirjassa määrätyille tahoille, jos se voidaan toimittaa sähköisenä viestinä. Ilmoitukseen liitetään sähköisen kauppakirjan jäljennös.

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

13 §

Kaupasta tehtävät ilmoitukset

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

14 §

Soveltuminen muihin luovutuksiin, esisopimukseen ja valtakirjaan

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

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

Sähköinen valtakirja kiinteistön kaupan tekemistä varten annetaan noudattaen soveltuvin osin, mitä kauppakirjan luonnoksen tekemisestä

säädetään. Valtakirjan peruuttamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä 11 §:n 2 momentissa säädetään.

15 §

Sähköinen kiinnitysjärjestelmä

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

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

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

16 §

Sähköinen kiinnityshakemus ja sen vireilletulo

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

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

17 §

Sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva hakemus sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskeva ilmoitus

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

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

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

18 §

Asiointimaksu

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

19 §

Asiointijärjestelmiä koskevat tarkemmat säännökset

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä.

15 luku

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

2 §

Panttioikeuden perustaminen

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

— — — — —

16 luku

Kiinteistökiinnitys

4 §

Kiinnityksen hakeminen

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

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

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

4 a §

Valtuutus kiinnityksen hakemiseen

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

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

5 §

Panttikirja

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

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

8 a §

Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus

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

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

9 §

Merkintä kirjallisen panttikirjan haltijasta

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

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

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

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

2 §

Panttioikeuden syntyminen

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

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

tulosta alkavin oikeusvaikutuksin, kun kiinnitys vahvistetaan.

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

3 §

Panttaussitoumus

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

18 luku

Kiinnityksen muuttaminen

7 §

Menettely kiinnitystä muutettaessa

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

7 a §

Panttikirjan muodon muuttaminen

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

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

pyynnöstä siirrettävä tiedoksi kirjallisen panttikirjan haltijasta.

8 §

Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen

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

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

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

9 §

Oikeus muutettuun panttikirjaan

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

10 §

Sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän muuttaminen tuomioistuimen ratkaisun johdosta

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

19 luku

Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

3 §

Kiinteistökiinnitystä ja panttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen

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

Tämä lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

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

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Laki

avioliittolain 66 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

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

66 §

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

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

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

Laki

perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

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

12 luku

Testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta

6 §

Jos kiinteän omaisuuden tai laitoksen luovutus tehdään sähköisesti, edellä 1 momentissa

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

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

Laki

ulosottokaaren muuttamisesta

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

4 luku

Ulosmittaus

31 §

Haltuun ottaminen

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

5 luku

Myynti

49 §

*Valvomaton ja ehdollinen saatava sekä kesken-
eräinen kirjaus*

Valvomatta jäänyt kiinnitykseen perustuva panttisaatava merkitään asianosaisluetteloon

lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään määrään. Velallisen hallussa olevaa tai hänen nimiinsä kirjattua panttikirjaa ei oteta huomioon.

86 §

*Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuole-
taminen*

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

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

Helsingissä 13 päivänä joulukuuta 2010