

Lagutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av jordabalken, lagen om köpvittnen och lagen om ett bostadsdatasystem

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av jordabalken, lagen om köpvittnen och lagen om ett bostadsdatasystem (RP 24/2024 rd): Ärendet har remitterats till lagutskottet för betänkande och till grundlagsutskottet för utlåtande.

Utlåtande

Utlåtande har lämnats av

- grundlagsutskottet GrUU 30/2024 rd

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Markus Tervonen, justitieministeriet
- lagstiftningsråd Leo Olkkonen, jord- och skogsbruksministeriet
- biträdande dataombudsman Annina Hautala, dataombudsmannens byrå
- specialsakkunnig Laura Varjokari, dataombudsmannens byrå
- lantmäteriråd Markku Markkula, Lantmäteriverket
- ledande expert Kari Niemi, Lantmäteriverket
- chefsjurist Antti Laitila, Finanssiala ry
- advokat Johanna Renkola, Finlands Advokatförbund
- chefsjurist Tiina Aho, Finlands Fastighetsmäklare rf
- ordförande Ari Rehnfors, Finlands Egnahemsförbund rf
- professor Olli Mäenpää
- professor Matti Niemi.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- Finlands näringsliv rf
- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
- Finlands Fastighetsförbund rf.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår ändringar i jordabalken, lagen om köpvittnen och lagen om ett bostadsdatasystem.

Avsikten med de föreslagna ändringarna i jordabalken är att utvidga handlingsutrymmet vid fastighetsöverlåtelse och fastighetsinskrivning på ett kontrollerat och förutsägbart sätt. Ändringsförslagen baserar sig på erfarenheter av tillämpningen av lagen. Ändringsförslagen gäller bland annat föravtal om fastighetsköp, bestämmelserna om avtal om delning av besittningen, inskrivning av utomståendes rätt till byggnader eller anläggningar på en fastighet samt närmare bestämmelser om inskrivningsförfarandet. Jordabalken föreslås också få bestämmelser om inskrivningsmyndighetens automatiska beslutsfattande. Genom dem beaktas de särskilda behov som hänför sig till fastighetsinskrivning.

Lagen om köpvittnen föreslås bli ändrad så att man i samband med förordnande av köpvittnen inte separat bedömer de behov som hänför sig till tillgången på köpvittnestjänster. Dessutom föreslås det att köpvittnenas tillsyn över ogiltighetsgrunderna för överlåtelser och köpvittnenas tjänsteansvar preciseras.

I lagen om ett bostadsdatasystem föreslås det att de behov som hänför sig till inskrivningsmyndighetens automatiska beslutsfattande i huvudsak ska beaktas på motsvarande sätt som i de bestämmelser som föreslås i jordabalken.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt, dock senast den 1 november 2024.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Sammantaget sett anser lagutskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslagen, men med följande anmärkningar och ändringsförslag.

Propositionen och dess mål

Jordabalken (540/1995), som trädde i kraft 1997, innehåller bestämmelser om ägande och omväntning av fastigheter och om rättsförhållanden i anslutning till fastigheter. Lagen har efter ikraftträdandet ändrats bland annat i syfte att främja elektronisk kommunikation vid fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande.

Syftet med propositionen är att uppdatera och förtydliga regleringen utifrån de praktiska erfarenheterna. För att målen ska nås föreslås flera enskilda ändringar i jordabalken, exempelvis att bestämmelserna om föravtal för fastighetsköp lättas upp så att avtal om villkoren för handpenning och standardersättning i fortsättningen inte förutsätter att köpvittnet bestyrkt dem. Dessutom förtydligas bestämmelserna om numera ofta förekommande avtal om delad besittning av en fastighet samt om överlåtelse av en fastighet för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning. Samtidigt är avsikten att ytterligare främja de elektroniska tjänsterna genom att i

Betänkande LaUB 4/2024 rd

jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) ta in särskilda bestämmelser om inskrivningsmyndighetens automatiserade beslutsfattande.

Lagutskottet välkomnar propositionens syften, eftersom det är viktigt att bestämmelserna om fastighetsköp, användning av säkerheter och inskrivningsförfarande är tydliga och tidsenliga. Det är också viktigt att främja digitaliseringen. Det finns dock skäl att i fortsättningen följa hur reformen fungerar och vilka konsekvenser den får. Det är också motiverat att bedömningen av möjligheterna och behoven att utveckla regleringen fortsätter senare. Exempelvis kan vidareutvecklingen av elektronisk fastighetshandel bedömas när man har erfarenhet av det inskrivningsförfarande i aktielägenhetsregistret som utnyttjar privata elektroniska fastighetsöverlåtelsesystem. Också en utvidgning av inskrivningen av den i jordabalken föreslagna förbindelsen att inte pantsätta egendom (2 kap. 11 § och 17 kap. 1 a § i lagförslag 1) till andra än näringsidkare bör i princip bedömas utifrån erfarenheterna av lagändringen.

Automatiserat beslutsfattande

Bakgrund

År 2023 fick förvaltningslagen (434/2003) allmänna bestämmelser om automatiserat avgörande av ärenden (8 b kap.). Enligt dess 53 e § 2 mom. kan en myndighet avgöra ett ärende automatiserat, när det i ärendet inte ingår omständigheter som förutsätter prövning från fall till fall eller när de omständigheter som förutsätter prövning från fall till fall har bedömts av en tjänsteman eller någon annan som handlägger ärendet. Enligt 53 f § i förvaltningslagen är en förutsättning för automatiserade avgöranden att den fysiska person som avgörandet avser till alla delar får begära omprövning av avgörandet genom en omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel som behandlas hos den myndighet som har fattat beslutet eller hos en myndighet som hör till samma personuppgiftsansvarige som den beslutande myndigheten. Det rättsskyddsvillkoret tillämpas dock inte, om en parts yrkande, som inte rör någon annan part, godkänns genom ett automatiserat avgörande.

I den inskrivningsmyndighets verksamhet som för lagfarts- och inteckningsregister används redan nu automatiserat beslutsfattande vid avgörandet av vissa inskrivningsärenden. Sådana är till exempel fastställande av inteckning och överföring av elektroniskt pantbrev. Dessutom har registreringen automatiserats när det gäller vissa anmärkningar, såsom utmätningar och säkringsåtgärder, som på anmälan av någon annan myndighet ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret.

I inskrivningsärenden enligt jordabalken kan varken begäran om omprövning eller andra jämförbara rättsmedel användas, så nuläget avviker från de allmänna bestämmelserna om automatiserat beslutsfattande i 53 f § i förvaltningslagen. Förvaltningslagen innehåller en övergångsbestämmelse enligt vilken automatiserat avgörande av ärenden som har varit i bruk före ikraftträdandet av lagens bestämmelser om automatiserat beslutsfattande får tillämpas fortsatt i 18 månader från ikraftträdandet trots bestämmelserna om rättsskyddsförutsättningar vid automatiserade avgöranden. Den tidsfristen går ut den 1 november 2024.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

I propositionen föreslås det att jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem kompletteras med specialbestämmelser som avviker från kravet på omprövning enligt förvaltningslagen (6 kap. 9 a § i lagförslag 1 och 10 § i lagförslag 3). Avsikten är att undantagsbestämmelserna ska träda i kraft senast vid utgången av den ovan nämnda tidsfristen.

De föreslagna ändringarna

Det föreslås att undantag från den allmänna lagens förutsättning avseende omprövningsbegäran ska kunna göras i två situationer. Förutsättningen tillämpas för det första inte på avgöranden i inskrivningsärenden som fattas i enlighet med sökandens yrkande (6 kap. 9 a § 1 mom. 1 punkten i lagförslag 1). Den bestämmelsen tillämpas emellertid inte om någon annan som har del i saken motsätter sig att ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande (6 kap. 9 a § 2 mom. i lagförslag 1). För det andra tillämpas förutsättningen avseende omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel inte på anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret av i 7 kap. 1 § 2 mom. i jordabalken avsedda uppgifter efter anmälan från någon annan myndighet (6 kap. 9 a § 1 mom. 2 punkten i lagförslag 1). I sak motsvarande bestämmelser föreslås i lagen om ett bostadsdatasystem (10 § i lagförslag 3).

Den föreslagna undantagsbestämmelsen motiveras i propositionen bland annat med inskrivningsförfarandets karaktär och med att myndighetsbehandlingen av ärendena snabbas upp. I motiveringen anses vidare att en parts rätt att begära omprövning i ett ärende som avgjorts automatiskt så att omprövningen behandlas av en människa är svår att ordna i en inskrivningsprocess som produceras som dokumentförfarande av masskaraktär (se RP, s. 48).

Grundlagsutskottet anser att lagförslagen kan behandlas i vanlig lagstiftningsordning (GrUU 30/2024 rd). Grundlagsutskottet konstaterar dock med hänvisning till sin tidigare utlåtandep Praxis att utskottet bland annat med avseende på 21 § i grundlagen har fäst uppmärksamhet vid att automatiserat beslutsfattande inte ens i masshantering får äventyra kraven på god förvaltning eller parternas rättssäkerhet (se GrUU 30/2024 rd, s. 3, med hänvisning till GrUU 49/2017 rd, s. 5, och GrUU 35/2005 rd, s. 2). Enligt grundlagsutskottet har reglering som avviker från förvaltningslagen inte kunnat motiveras åtminstone enbart med att den bidrar till att ärenden kan behandlas snabbare (GrUU 88/2022 rd, stycke 20). Utskottet noterar ändå det som också framgår av propositionen, nämligen att det med tanke på registrens offentliga tillförlitlighet är särskilt viktigt att inskrivningsärenden sköts utan dröjsmål.

Grundlagsutskottet noterar dock att den föreslagna regleringen i 6 kap. 9 a § 1 mom. 2 punkten i jordabalken utvidgar möjligheten att avvika från omprövningsförfarandet i anknytning till automatiserat beslutsfattande på ett sätt som kan inverka på en enskilds rättigheter och skyldigheter (GrUU 30/2024 rd, s. 3). Med tanke på detta bör lagutskottet enligt grundlagsutskottet överväga att stryka bestämmelsen ur lagförslaget, liksom också den i sak liknande regleringen i lagförslag 3.

Grundlagsutskottet fäster också uppmärksamhet vid det krav som i den allmänna dataskyddsförordningen ställs på automatiserade enskilda beslut (GrUU 30/2024 rd, s. 3, med hänvisning till GrUU 81/2022 rd, stycke 10) samt till sin tidigare utlåtandep Praxis enligt vilken det har stått klart att unionslagstiftningen enligt EU-domstolens rättspraxis har företräde framför nationell rätt i

Betänkande LaUB 4/2024 rd

överensstämmelse med de villkor som lagts fast i denna rättspraxis (se t.ex. GrUU 14/2018 rd, s. 12—13, och GrUU 20/2017 rd, s. 6) och att man inte i vår nationella lagstiftning bör gå in för lösningar som strider mot unionsrätten (GrUU 15/2018 rd, s. 42—43, GrUU 14/2018 rd, s. 13, och, GrUU 26/2017 rd, s. 42—43). Grundlagsutskottet anser att lagutskottet bör försäkra sig om att regleringen är förenlig med EU:s dataskyddsförordning (se t.ex. GrUU 18/2024 rd, stycke 32). Grundlagsutskottet påminner om att bestämmelserna i dataskyddsförordningen är direkt tillämpliga (GrUU 14/2018 rd, s. 7, se även GrUU 26/2018 rd, s. 3).

Lagutskottet behandlar först förhållandet till den allmänna dataskyddsförordningen och bedömer därefter de föreslagna specialbestämmelserna.

EU:s allmänna dataskyddsförordning

Förvaltningsutskottet har i samband med den allmänna lagstiftningen om automatiserat beslutsfattande inom förvaltningen (FvUB 39/2022 rd — RP 145/2022 rd) bedömt regleringens förhållande till den allmänna dataskyddsförordningen. Förvaltningsutskottet har konstaterat att enligt artikel 22.1 i den allmänna dataskyddsförordningen ska den registrerade ha rätt att inte bli föremål för ett beslut som enbart grundas på automatiserad behandling och som har rättsliga följder för honom eller henne eller på liknande sätt i betydande grad påverkar honom eller henne. Enligt artikel 22.2 b ska artikel 22.1 inte tillämpas om beslutet tillåts enligt unionsrätten eller en medlemsstats nationella rätt som den personuppgiftsansvarige omfattas av och som fastställer lämpliga åtgärder till skydd för den registrerades rättigheter, friheter och berättigade intressen. Enligt förvaltningsutskottet baserar sig beredningen av den aktuella lagstiftningen på det nationella handlingsutrymme som avses i artikel 22.2 b i dataskyddsförordningen.

Vidare har förvaltningsutskottet konstaterat att enligt artikel 22.3 i den allmänna dataskyddsförordningen ska den personuppgiftsansvarige i de fall som avses i artikel 22.2 a och c genomföra lämpliga åtgärder för att säkerställa den registrerades rättigheter, friheter och rättsliga intressen, åtminstone rätten till personlig kontakt med den personuppgiftsansvarige för att kunna uttrycka sin åsikt och bestrida beslutet. Eftersom den allmänna lagstiftningen om automatiskt beslutsfattande inom förvaltningen grundar sig på artikel 22.2 b i förordningen ansåg förvaltningsutskottet att bestämmelsen i artikel 22.3 inte är tillämplig.

Förvaltningsutskottet betonade att det dock också i artikel 22.2 b i dataskyddsförordningen förutsätts att skyddsåtgärder vidtas. Det innebär att det i unionsrätten eller i en medlemsstats nationella rätt som den personuppgiftsansvarige omfattas av och där behandling tillåts ska fastställas lämpliga åtgärder till skydd för den registrerades rättigheter, friheter och berättigade intressen. Kravet på skyddsåtgärder är således enligt utskottets bedömning mer allmänt formulerat än i artikel 22.3. Enligt skäl 71 i förordningen bör den form av uppgiftsbehandling som avses i artikel 22 under alla omständigheter omgärdas av lämpliga skyddsåtgärder, som bör inkludera specifik information till den registrerade och rätt till mänskligt ingripande, att framföra sina synpunkter, att erhålla en förklaring till det beslut som fattas efter sådan bedömning och att överklaga beslutet. Mot bakgrund av det riskbaserade synsätt som valts i dataskyddsförordningen ger skäl 71 i fråga om artikel 22.2 b enligt förvaltningsutskottets bedömning lagstiftaren mer utrymme att i varje enskilt fall överväga lämpliga skyddsåtgärder.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

Finansutskottet har i samband med lagstiftningen om automatiserat beslutsfattande i beskattnings- och tullärenden bedömt den föreslagna regleringens förhållande till den allmänna dataskyddsförordningen på motsvarande sätt som det redogörs för ovan (FiUB 45/2022 rd — RP 224/2022 rd). Vid bedömningen av lämpliga skyddsåtgärder ska man enligt finansutskottet beakta den dataskyddsrättsliga risknivån i det ärende som ska avgöras automatiskt. Vid beslut som innefattar hög risk kan det krävas mer långtgående skyddsåtgärder än vid beslut där risknivån är låg.

Också de aktuella förslagen till ändring av jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem baserar sig på det nationella handlingsutrymme som avses i artikel 2.2 b i dataskyddsförordningen, och då ska bestämmelserna i artikel 22.3 i förordningen inte tillämpas. Av propositionen framgår den ovanstående tolkningen av dataskyddsförordningen (se RP, s. 47). I propositionen behandlas dessutom de skyddsåtgärder som ska tillämpas vid automatiska avgöranden om inskrivning (s. 63, 64), eftersom man också då ska sörja för lämpliga skyddsåtgärder för att skydda den registrerades rättigheter och friheter samt berättigade intressen.

Enligt uppgift från justitieministeriet har man vid beredningen av propositionen bedömt de hot och risker som behandlingen av uppgifterna medför. Enligt erhållen utredning behandlas inte känsliga uppgifter i samband med automatiska avgöranden om inskrivning. Profilerings ingår inte heller och inte heller i övrigt görs någon bedömning av den registrerades personliga egenskaper enbart med hjälp av automatiseringsteknik. Det är således inte fråga om beslutsfattande med hög risk.

Vid bedömningen skyddsåtgärderna och deras lämplighet är det av betydelse att de automatiska avgöranden om inskrivning som avses i propositionen annars ska uppfylla övriga krav som följer av den allmänna lagstiftningen, med undantag av rättsskyddsförutsättningen. Sådana krav gäller bland annat att avgörandet ska grunda sig på behandlingsregler som utarbetats med stöd av tillämplig reglering (53 e § i förvaltningslagen), meddelande om automatiserat avgörande (53 g § i förvaltningslagen och artiklarna 12—14 i dataskyddsförordningen), beslut om införande av automatiserat beslutsförfarande (28 a och 28 d § i informationshanteringslagen, 906/2019) och kontinuerlig övervakning av kvaliteten på automatiserade beslutsförfaranden, av att innehållet är fel-fritt och av riskerna (28 c § i informationshanteringslagen). Dessutom innehåller dataskyddsförordningen och den preciserande och kompletterande dataskyddslagen (1050/2018) detaljerade bestämmelser bland annat om de allmänna principerna för behandling av personuppgifter, den personuppgiftsansvariges skyldigheter, den registrerades rättigheter, informationssäkerhet, övervakning av behandlingen av personuppgifter och påföljder av lagstridig behandling av personuppgifter.

Skyddsåtgärderna omfattar också andra krav som följer av förvaltningslagen och av jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem och som tillämpas på sådant automatiserat beslutsfattande som avses i propositionen. Sådana krav gäller bland annat anhängiggörande av ansökningar och anteckningar om dem i register, inskrivningsmyndighetens undersöknings- och utredningsskyldighet, hörande av parter, beslutsfattandet och beslutsform samt tjänsteansvar. I jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem finns dessutom särskilda bestämmelser om rättelse av fel inom inskrivningsförfarandet. Avsikten är enligt uppgift inte att sådana här fall av rättelse av fel ska automatiseras i inskrivningsförfarandet.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

I lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen föreskrivs det dessutom om myndigheternas skyldighet att på förhand bereda sig på störningar i informationssystemet och på myndigheternas åtgärder vid störningar. Bestämmelserna tillämpas också på inskrivningsmyndighetens verksamhet enligt propositionen.

Mot bakgrund av det som sägs ovan och inkommen utredning anser lagutskottet att de krav som följer av EU-rätten har beaktats på behörigt sätt i den föreslagna regleringen. Behörigheten att bedöma om lagstiftningen harmonierar med unionsrätten hör emellertid i sista hand till EU-domstolen.

Särskilda bestämmelser om avvikelser från förutsättningen avseende omprövningsbegäran

Enligt inhämtad utredning används redan nu automatiserat beslutsfattande i rätt betydande utsträckning i inskrivningsärenden. Det är fråga om ett inskrivningsförfarande av masskaraktär där det avgörs enkla och rutinmässiga ärenden som inte kräver enskild prövning. Enligt uppgift har det inte framkommit några fel eller andra problem i de automatiserade avgörandena, och förfarandet har varit klart snabbare än det manuella förfarandet. Allmänt taget konstaterar lagutskottet att sådana inskrivningsärenden i princip kan anses vara lämpliga att behandlas automatiskt. Ett automatiserat avgörande av ärenden kan också förbättra registeruppgifternas aktualitet och en snabb behandling, vilket kan anses vara av särskild betydelse på grund av registrens offentliga tillförlitlighet.

De föreslagna undantagsbestämmelserna om att förutsättningen avseende omprövningsbegäran inte ska tillämpas, om ett avgörande i ett automatiskt förfarande träffas i enlighet med sökandens yrkande och ingen annan som har del i saken motsätter sig att sökandens ärende avgörs i enlighet med sökandens yrkande (6 kap. 9 a § 1 mom. 1 punkten och 2 mom. i lagförslag 1 samt 10 § 5 mom. i lagförslag 3) motsvarar enligt lagutskottet i sak undantaget i 53 f § 2 mom. i förvaltningslagen, enligt vilket förutsättningen avseende omprövningsbegäran inte gäller en situation där en parts yrkande, som inte rör någon annan part, godkänns genom automatiserat avgörande. De föreslagna bestämmelserna är något strängare än förvaltningslagen och stärker därmed rättssäkerheten. De föreslagna bestämmelserna är således inte problematiska med tanke på garantier för god förvaltning eller kraven på rättssäkerhet.

Grundlagsutskottet har därför föreslagit att lagutskottet överväger att stryka den föreslagna 6 kap. 9 a § 1 mom. 2 punkten i jordabalken och den föreslagna bestämmelse i lagen om ett bostadsdatasystem som tillämpas på i sak liknande situationer (10 § 5 mom. i lagförslag 3). Enligt inkommen utredning tillämpas den föreslagna regleringen på sådana registeranteckningar efter anmälan från en annan myndighet i samband med vilka det inte kan komma fram omständigheter som är av betydelse för bedömningen av riktigheten av en anteckning i registret, utan inskrivningsmyndigheten är skyldig att föra in uppgiften i registret efter att ha försäkrat sig om att det är fråga om en anmälan enligt lag och att den har kommit från rätt myndighet. Exempelvis görs utmätningssanteckningar på anmälan av utökningsmyndigheten så att endast standardiserade anmälningar (såsom utmätningssanteckningar) kan göras via ett gränssnitt som öppnats för myndigheten och så att gränssnittet endast används av myndigheten så att fel aktör inte kan göra anmälan. En sålunda ordnad registeranteckning i lagfarts- och inteckningsregistret och aktielägenhetsregistret leder alltid till ett materiellt riktigt avgörande med avseende på de bestämmelser som ska

Betänkande LaUB 4/2024 rd

tillämpas på inskrivningsförfarandet. Om sökande av ändring i beslut eller åtgärder som ligger till grund för anteckning om anmälan i registret föreskrivs särskilt (se t.ex. 11 kap. i utsökningsbalken och 96 § i lagen om företagssanering).

De anteckningar som görs i registret om en anmälan har inte samma rättsverkningar som de egentliga inskrivningarna. Till exempel i fråga om anteckningar som görs på anmälan av en utsökningsmyndighet är det fråga om verkställighet av ett beslut som fattats av någon annan än inskrivningsmyndigheten och i samband med verkställigheten handlar inskrivningsmyndigheten enbart på basis av anmälan, och myndigheten kan inte åläggas att bedöma omständigheter som inverkar på anteckningen. De uppgifter som efter anmälan ska föras in i registret har betydelse närmast via offentlighetseffekten. Anteckningen inverkar effektivt på att ett visst rättsläge blir offentligt. Det kan exempelvis gälla utmätning av fastighet och därav följande rådighetsbegränsning.

Mot bakgrund av det som sägs ovan anser lagutskottet att den föreslagna regleringen också till denna del är godtagbar, och föreslår därför inte att bestämmelserna stryks ur lagförslagen. Utskottet betonar dock att den föreslagna regleringen blir tillämplig endast i de ovannämnda fallen. Dessutom föreslår lagutskottet att bestämmelsen i lagförslag 1 preciseras på det sätt som framgår närmare av detaljmotiveringen.

Rättelse av sakfel i inskrivningsförfarandet

Det föreslås att regleringen i jordabalken om rättelse av sakfel ändras för att sakfel ska kunna rättas lättare än tidigare. Rättelse av sakfel till nackdel för en förvärvare eller rättsinnehavare som har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret till följd av felet förutsätter att denne samtycker till rättelsen. Samtycke behövs dock inte om felet är uppenbart (8 kap. 1 § 2 mom. i lagförslag 1).

Grundlagsutskottet konstaterar att den föreslagna regleringen avviker från den allmänna bestämmelsen om rättelse av sakfel i 50 § i förvaltningslagen, eftersom den inte kräver att felet skulle ha orsakats av partens eget förfarande (se GrUU 30/2024 rd, s. 3). Förslaget innebär således att myndigheten utan förvärvarens eller rättsinnehavarens samtycke också till dennes nackdel kan rätta ett sakfel som har orsakats av att myndigheten har utrett saken klart felaktigt eller bristfälligt eller tillämpat lagen uppenbart fel. En sådan effekt av förslaget verkar enligt grundlagsutskottet inte vara väl förenlig med behörigt förfarande och garantierna för god förvaltning som tryggas i 21 § i grundlagen. Grundlagsutskottet noterar dock att syftet med ändringen av bestämmelsen är att förbättra förutsättningarna för att uppgifterna i det lagfarts- och inteckningsregister som åtnjuter offentligt förtroende ska vara korrekta, vilket också är av betydelse för det praktiska tillgodoseendet av egendomsskyddet för de rättigheter som hänför sig till fastigheten.

Grundlagsutskottet noterar också att om rättelsen av ett sakfel försvagar en i lagfarts- och inteckningsregistret inskriven förvärvare eller rättsinnehavare rätt av någon annan orsak än felet, får sakfelet rättas endast med dennes samtycke (8 kap. 1 § 3 mom. i lagförslag 1). Grunden för en sådan skillnad är enligt uppgifter till grundlagsutskottet att de utomstående som genomför rättsliga dispositionsåtgärder och litar på uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret ska kunna lita på att uppgifterna i registret är korrekta och på beständigheten av de rättigheter som upplåtits på

Betänkande LaUB 4/2024 rd

grundval av dem. Grundlagsutskottet anser att det hade funnits skäl att i motiveringen mer utförligt redogöra för grunderna för skillnaderna i regleringen av rättelse av fel.

Lagutskottet konstaterar att syftet med propositionen är att göra det lättare för inskrivningsmyndigheten att snabbt rätta tydliga och uppenbara sakfel (se RP, s. 61). Målet är värt att understödja, eftersom lagfarts- och inteckningsregistret är ett register som åtnjuter offentligt förtroende och vars anteckningar har särskild betydelse för rättsinnehavarnas ställning. Det är således viktigt att registret så noggrant som möjligt motsvarar det materiella rättsläget.

I propositionen görs det en åtskillnad mellan konsekvenser för en förvärvare eller rättsinnehavare som införts i registret på grund av ett sakfel och andra innehavare av rättigheter som avser fastigheten, det vill säga utomstående. I propositionen utgår man från att när det är fråga om en i registret införd förvärvare eller rättsinnehavare, det vill säga en part, ska partens förtroende för varaktigheten av ett felaktigt inskrivningsbeslut inte skyddas i de fall där säkerställandet av registeruppgifternas riktighet och rättsskyddet för andra rättsinnehavare som avser fastigheten förutsätter att felet rättas. Lagutskottet anser att förslaget är godtagbart med beaktande av att en avvikelse från kravet på samtycke av en part förutsätter att felet är uppenbart. Det är också av betydelse att rättelse av sakfel även i ett förfarande enligt förslaget förutsätter att parterna hörs. Dessutom behandlar inskrivningsmyndigheten ärendet på nytt och fattar ett beslut som den som orsakas olägenhet av rättelsen har möjlighet att anföra besvär över. Den skada som rättelsen av felet orsakar kan dessutom ersättas med stöd av skadeståndslagens bestämmelser om offentliga samfunds skadeståndsansvar.

För rättelse av sakfel krävs dock på motsvarande sätt som i den gällande regleringen samtycke av någon annan rättsinnehavare som riktar sig mot fastigheten, det vill säga en utomstående, när det är fråga om rättelse av sakfel som försämrar dennes rätt. Utskottet anser att förslaget är motiverat, eftersom det med tanke på skyddet för berättigade förväntningar i anslutning till egendomsskyddet är viktigt att utomstående kan lita på att uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret är korrekta och på att de rättigheter som grundar sig på dem är varaktiga.

Framläggande av handling i original vid inskrivningsförfarandet

Det föreslås att jordabalken ändras så att kravet på att originalhandlingen eller en bestyrkt kopia av den i regel måste visas upp i lagfartsförfarandet slopas (12 kap. 1 § och 14 kap. 9 § 2 mom. i lagförslag 1). Handlingen ska ändå på inskrivningsmyndighetens begäran visas upp i original eller som en kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten.

Grundlagsutskottet fäster i sitt utlåtande (GrUU 30/2024 rd, s. 4) uppmärksamhet vid motiveringen till bestämmelsen (s. 82), där det beskrivs som en typisk situation i fråga om skyldigheten att visa upp åtkomsthandlingen i original att lagfart söks med testamente som åtkomsthandling. Om sökanden inte kan visa upp testamentet i original, gör man enligt propositionsmotiven lätt antagandet att testatorn inte har lämnat efter sig något testamente i original. Det leder i sin tur till antagandet att testatorn före sin död skulle ha upphävt testamentet. Enligt grundlagsutskottet finns det skäl att föreskriva om en sådan typisk situation i lag och inte beröra den bara i motiveringarna.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

Lagutskottet har efter att ha bedömt ärendet beslutat tillstyrka regeringens förslag till lösning. Utskottet noterar att syftet med förslaget är att göra den elektroniska hanteringen av inskrivningsärenden enklare och smidigare (se RP, s. 82). I propositionen bedöms (se RP, s. 51) att det nuvarande kravet på att leverera den ursprungliga handlingen avsevärt begränsar användningen av elektroniska tjänster. Att sända handlingar i original till myndigheten per post medför dessutom besvär och kostnader för den sökande. Manuell hantering av handlingar ökar också inskrivningsmyndighetens arbetsbörda och kostnader. Men det står också i propositionen att inskrivningsmyndigheten i enskilda fall särskilt ska kunna försäkra sig om att den åtgärd som ligger till grund för inskrivningen är laglig på basis av den ursprungliga handlingen, och därför föreslås det att handlingen på inskrivningsmyndighetens yrkande ska visas upp i original eller som en bestyrkt kopia.

Lagutskottet betonar att inskrivningsmyndigheten trots den föreslagna ändringen i fastighetsinskrivningsförfarandet fortfarande har samma skyldighet som för närvarande att under tjäns-teansvar undersöka bland annat om förvärvet har skett med iakttagande av de lagfästa kraven. Innehållet i undersökningsskyldigheten bestäms av den materiella lagstiftning som är tillämplig på det berörda förvärvet. Till exempel vid förvärv som grundar sig på testamente ska inskrivningsmyndigheten beakta vad som i 10 kap. i ärvdabalken (40/1965) föreskrivs om upprättande och återkallande av testamente. Av inskrivningsmyndighetens utredningsskyldighet och den reglering som tillämpas på förvärvet kan således följa att testamentet ska läggas fram i original för inskrivningsmyndigheten.

Utskottet noterar också att Lantmäteriverket utöver inskrivningsärenden som gäller fastigheter också är inskrivningsmyndighet i fråga om bostadsaktier som hör till aktielägenhetsregistret. Lagen om ett bostadsdatasystem, som gäller inskrivning av aktielägenheter, innehåller inga krav på att originalhandlingar ska lämnas till inskrivningsmyndigheten. Vid ansökan om inskrivning av förvärv exempelvis på grundval av testamente är sökanden således i princip inte skyldig att visa upp originalhandlingar för inskrivningsmyndigheten. Den föreslagna ändringen av jordabalken kan med beaktande av det som sägs ovan också understödjas av konsekvensskäl, eftersom den förenhetligar bestämmelserna om förfarandet vid registrering av fastigheter och aktielägenheter. Enligt uppgift har det inte förekommit några problem vid tillämpningen av bestämmelserna om bostadsdatasystemet. De har tillämpats sedan början av 2019.

DETALJMOTIVERING

1. Lagen om ändring av jordabalken

6 kap. Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

9 a §. Undantag från rättsskyddsförutsättningen vid automatiserade avgöranden. Lagutskottet föreslår att *1 mom. 2 punkten* preciseras för att klargöra tillämpningen av bestämmelsen och för att dess ordalydelse ska förenhetligas med 10 § 5 mom. i lagförslag 3, som tillämpas på i sak liknande situationer.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

FÖRSLAG TILL BESLUT

Lagutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner lagförslag 2 och 3 i proposition RP 24/2024 rd utan ändringar.

Riksdagen godkänner lagförslag 1 i proposition RP 24/2024 rd med ändringar. (Utskottets ändringsförslag)

Utskottets ändringsförslag

1.

Lag

om ändring av jordabalken

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i jordabalken (540/1995) 5 kap. 2 § 2 och 3 mom. och 6 kap. 3 § 1 mom., sådana de lyder, 5 kap. 2 § 2 mom. i lag 491/2023 och 3 mom. i lag 572/2009 samt 6 kap. 3 § 1 mom. i lag 922/2013,

ändras 2 kap. 4 § och 11 § 3 mom., 4 kap. 4 § 1 mom., 6 kap. 14 § 1 mom., 8 kap. 1 § 2 mom., 9 a kap. 4 § 2 mom. och 9 § 1 mom., 12 kap. 1 § 1 mom., 2 § 1 mom. 4 punkten och 2 § 2 mom., 3 § 1 mom. 1 punkten och 4 § 1 mom. 1 punkten, 13 kap. 3 § 1 mom., 14 kap. 2 § 1 mom., 3 §, 4 § 1 mom., 7 § 3 mom., 8 § 1 och 2 mom., 9 §, 10 § 2 mom. och 15 § 3 mom., 15 kap. 1 § 1 mom., 16 kap. 2 § 3 mom. och 8 § 2 mom., 17 kap. 9 § 3 mom. och 19 kap. 1 § 1 mom.,

av dem 2 kap. 4 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 632/2006, 6 kap. 14 § 1 mom. sådant det lyder i lag 572/2009, 9 a kap. 4 § 2 mom. och 9 § 1 mom. sådana de lyder i lag 96/2011 samt 16 kap. 2 § 3 mom. sådant det lyder i lag 922/2013, samt

fogas till 2 kap. 8 § ett nytt 2 mom., till 2 kap. 11 § nya 4 och 5 mom., till 6 kap. en ny 9 a §, till 8 kap. 1 § ett nytt 3 mom., till 9 a kap. en ny 14 a §, till 14 kap. 11 § nya 2 och 3 mom., till 14 kap. 12 § ett nytt 2 mom. och till 17 kap. en ny 1 a § som följer:

Betänkande LaUB 4/2024 rd

2 kap.

Fastighetsköp

4 §

Köp som slutits för en sammanslutning eller stiftelse under bildning

Om ett fastighetsköp har slutits för ett under bildning varande aktiebolags, bostadsaktiebolags, ömsesidigt fastighetsaktiebolags, öppet bolags, kommanditbolags eller andelslags eller en under bildning varande stiftelses räkning och har ansvaret för köpet inte inom två år från köpslutet övergått på bolaget, andelslaget eller stiftelsen, eller har bolagets, andelslagets eller stiftelsens bildande dessförinnan förfallit, ska den anses vara köpare som på bolagets, andelslagets eller stiftelsens vägnar har slutit köpeavtalet.

Säljaren förlorar sin rätt att enligt 2 kap. 11 § i aktiebolagslagen (624/2006), 12 kap. 10 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), 1 kap. 3 b § i lagen om öppna bolag och kommanditbolag (389/1988), 2 kap. 11 § i lagen om andelslag (421/2013) eller 2 kap. 14 § i stiftelselagen (487/2015) frånträda köpet, om inte talan har väckts inom två år från köpslutet.

8 §

Ersättning då en part frånträder ett köp

Parterna kan trots bestämmelserna i 7 § 2 mom. komma överens om att den part som frånträder köpet ska betala den andra parten en på förhand fastställd ersättning. Om inte något annat har överenskommits, begränsar ersättningen inte rätten till den ersättning som avses i 1 mom. och den ska betalas oberoende av om den andra parten har orsakats sådana kostnader som avses i 1 mom.

11 §

Ogiltiga villkor

Trots bestämmelserna i 1 mom. 2 punkten är det tillåtet att avtala om villkor som innebär att en köpare som bedriver näringsverksamhet inte utan säljarens samtycke får pantsätta fastigheten. Ett sådant villkor är inte bindande om det inte har tagits in i köpebrevet. Villkoret kan gälla högst lika länge som den förbindelse för vilken det har ställts som säkerhet. Om det inte har avtalats om en giltighetstid för villkoret, gäller villkoret i fem år.

En begränsning som följer av ett villkor som avses i 3 mom. skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret i samband med avgörandet av lagfartsärendet eller annars på ansökan. På rättsverkningarna av inskrivningen och på strykning av den ur lagfarts- och inteckningsregistret tillämpas 17 kap. 1 a § 2 och 3 mom.

Bestämmelser om jämkning av oskäligen villkor finns i 36 § lagen om rättshandlingar på förmyndhetsrättens område (228/1929).

Betänkande LaUB 4/2024 rd

4 kap.

Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelser

4 §

Överlåtelse av nyttjanderätt

Vad som i 2 kap. 2, 4 och 9—34 §, 3 kap. samt detta kapitel föreskrivs om fastighetsöverlåtelser gäller i tillämpliga delar överlåtelse av legorätten till fastigheter eller av annan nyttjanderätt till annans mark- eller vattenområden, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör rättsinnehavaren.

6 kap.

Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

9 a §

Undantag från rättsskyddsförutsättningen vid automatiserade avgöranden

Den förutsättning avseende omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel som anges i 5 f § 1 mom. i förvaltningslagen (434/2003) tillämpas inte på

- 1) sådana avgöranden av inskrivningsärenden som fattas i enlighet med sökandens yrkande,
- 2) anteckningar i lagfarts- och in-teckningsregistret av i 7 kap. 1 § 2 mom. i denna lag avsedda uppgifter efter anmälan från någon annan myndighet än inskrivningsmyndigheten **eller en domstol**.

Vad som föreskrivs i 1 mom. 1 punkten tillämpas inte, om någon annan som har del i saken har motsatt sig att ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande.

14 §

Kompletterande stadganden

Om inte något annat föreskrivs i denna lag, ska förvaltningslagen och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003) tillämpas på behandlingen av inskrivningsärenden.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

8 kap.

Rättelse av fel

1 §

Rättelse av sakfel

Ett sakfel får rättas endast om alla de vilkas rätt berörs av rättelsen har hörts. Rättelse av sakfel till nackdel för en förvärvare eller rättsinnehavare som har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret till följd av felet förutsätter att denne samtycker till rättelsen av felet. Något samtycke behövs dock inte om felet är uppenbart.

Om rättelsen försvagar någon annans än en i 2 mom. avsedd förvärvares eller rättsinnehavares rätt, får sakfelet rättas endast med dennes samtycke.

9 a kap.

Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning

4 §

Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem

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 via ett tekniskt gränssnitt, 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.

9 §

Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelssystemet

Säljaren ska i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. Om köparen vill göra ändringar i det

Betänkande LaUB 4/2024 rd

utkast till köpebrev som säljaren upprättat, återförs utkastet först tillbaka till säljaren för godkännande.

14 a §

Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

I fastighetsöverlåtelsesystemet kan tjänster tillhandahållas för ingående av avtal om upplåtelse och ändring av sådana särskilda rättigheter som avses i 14 kap. 1 och 3 §.

I fråga om ingående av avtal som avses i 1 mom. i fastighetsöverlåtelsesystemet gäller i tillämpliga delar vad som i detta kapitel föreskrivs om att sluta fastighetsköp i fastighetsöverlåtelsesystemet. Ett ärende om inskrivning av särskilda rättigheter blir anhängigt utan särskild ansökan när ett avtal har ingåtts på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.

12 kap.

Lagfartsförfarandet

1 §

Utredningar som skall bifogas lagfartsansökan

Den som söker lagfart ska lägga fram utredning om att hans förvärv är lagligt. Till ansökan ska fogas den handling som ligger till grund för förvärvet. Handlingen ska på inskrivningsmyndighetens begäran visas upp i original eller som en kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten.

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

En ansökan skall lämnas vilande om sökanden annars kunde meddelas lagfart, men

4) fastigheten har förvärvats för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning,

Om ansökan har lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och någon utredning om äganderättens återgång till överlåtaren inte har lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, ska sökanden meddelas lagfart. Om någon utredning om att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på en sammanslutning eller stiftelse som bildats inte har lagts fram inom två år från det att överlåtelseavtalet ingicks, ska lagfart meddelas den som slutit avtalet för den under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

3 §

Kungörelselagfart

Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han

1) lägger fram bristfällig utredning över sitt förvärvs laglighet, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt, eller

4 §

Avslag på lagfartsansökan

En ansökan skall avslås om

1) åtkomsthandlingen eller den ursprungliga åtkomsthandling eller den bestyrkta kopia av den som inskrivningsmyndigheten med stöd av 1 § 1 mom. kräver inte har visats upp,

13 kap.

Rättsverkningarna av lagfart

3 §

Skydd vid dubbelöverlåtelse

Om en fastighet har överlåtits till två, har det senare förvärvet företräde om lagfart först söks på det och förvärvaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen. Om lagfart samma dag söks på flera förvärv, har den tidigaste överlåtelsen företräde. Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan överlåtelser, om lagfart har sökts elektroniskt.

14 kap.

Inskrivning av särskilda rättigheter

2 §

Inskrivningsskyldighet

Den som innehar jordlegorätt eller någon annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får över-

Betänkande LaUB 4/2024 rd

föras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Ansökan om inskrivning ska göras när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

3 §

Delning av besittningen av en fastighet

Inskrivning får ske av fastighetsägarens meddelande eller av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten eller en byggnad på fastigheten. Delningen av besittningen kan gälla fastighetens eller byggnadens område eller tidpunkten för besittningen.

Ett mellan samägare ingånget avtal om besittningen av fastigheter kan inskrivas för flera fastigheter när alla fastigheter ägs av samma samägare och avtalet gäller delning av besittningen av alla fastigheter som omfattas av avtalet.

4 §

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

Rättigheter som avser sådana byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare får inskrivas om

- 1) föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll,
 - 2) föremålet finns i fastigheten i enlighet med ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal, eller
 - 3) föremålet har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.
-

7 §

Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs

Vad som i 13 kap. 4—9 och 11 § föreskrivs om rättsverkningarna av lagfart gäller också rättsverkningarna av sådan inskrivning av nyttjanderätt som avses i 2 § och av sådana meddelanden och avtal som avses i 3 §.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

8 §

Företräde

Rättsverkningarna av att en särskild rättighet inskrivs börjar den dag då inskrivningsansökan blir anhängig. En tidigare ansökan har företräde framför en senare ansökan om inskrivning eller inteckning. En särskild rättighet har företräde framför panträtt som grundar sig på en samma dag sökt inteckning. Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan en särskild rättighet och en panträtt, om inskrivning av en särskild rättighet och inteckning har sökts elektroniskt.

Inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § får göras endast med främsta företräde och företrädesordningen får inte senare ändras så att en annan inskrivning än de som avses i detta moment får företräde. Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den punkten.

9 §

Inskrivningsförfarandet

Ansökan om inskrivning får göras av rättsinnehavaren och fastighetsägaren. Inskrivning av ett i 3 § avsett avtal får sökas självständigt av var och en av samägarna.

Sökanden ska visa upp det avtal eller den handling av något annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks. Avtalet eller handlingen ska på inskrivningsmyndighetens yrkande visas upp i original.

10 §

Samtycke

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den punkten. Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig. Vad som i detta moment föreskrivs om innehavare av panträtt i fastigheter gäller också andra som getts en i 2 kap. 11 § 3 mom. eller i 17 kap. 1 a § 1 mom. avsedd förbindelse som har skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

11 §

Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning

Om en ansökan om överlåtelse av nyttjanderätt som avses i 4 kap. 4 § har lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och någon utredning om återopande av villkoret inte har lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, ska rätten inskrivas för sökanden.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas också när nyttjanderätten enligt 4 kap. 4 § överlåtits för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning. Om någon utredning om att nyttjanderätten övergått till en sammanslutning eller stiftelse som bildats inte lagts fram inom två år från det att överlåtelseavtalet ingicks, ska rätten inskrivas för den som slutit avtalet för den under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning.

12 §

Avslag på inskrivningsansökan

Bestämmelserna i 1 mom. 2 punkten tillämpas också när sökanden inte i original har visat upp det avtal eller den handling av något annat slag som inskrivningsmyndigheten med stöd av 9 § 2 mom. kräver.

15 §

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

Inskrivningen av en särskild rättighet får avföras på ansökan av fastighetsägaren, om tillräcklig utredning om att rättigheten har upphört läggs fram. En inskrivning som avses i 5 § får avföras efter anmälan av fastighetsägaren, om de innehavare av panträtt som grundar sig på fastighetsinteckning eller företagsinteckning vilkas ställning försvagas ger sitt samtycke.

15 kap.

Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

1 §

Fastighetspanträttens tillämpningsområde

Fastighetspanträtt kan på det sätt som föreskrivs i denna lag upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden.

Betänkande LaUB 4/2024 rd

16 kap.

Fastighetsinteckning

2 §

Gemensam inteckning

Inteckning får fastställas i hela fastigheten även om den ägs i kvotdelar, såvida inte något avtal om besittningen till fastigheten eller en byggnad på fastigheten har inskrivits och ingen separat inteckning tidigare har fastställts i någon kvotdel. Inteckning får dock inte fastställas i hela fastigheten, om ägarens meddelande om besittningen av fastigheten eller en byggnad på fastigheten har inskrivits.

8 §

Inteckningars företräde och giltighet

En tidigare sökt inteckning har företräde framför en senare sökt. Inteckningar som sökts samma dag har samma företräde, om inte vid fastställandet av inteckning något annat bestämts på grundval av ansökan. Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan inteckningar, om inteckning har sökts elektroniskt. Företrädesordningen mellan inteckningar som sökts genom samma elektroniska ansökan om inteckning kan dock när inteckningen fastställs bestämmas i enlighet med ansökan.

17 kap.

Panträtt i fastighet

1 a §

Förbindelse att inte pantsätta

Om en sådan förbindelse med koppling till ett specificerat skuldförhållande som en fastighetsägare som bedriver näringsverksamhet har gett inskränker dennes rätt att utan borgenärens samtycke upplåta panträtter i fastigheten, ska en anteckning om inskränkningen på ansökan göras i lagfarts- och fastighetsregistret.

En panträtt som upplåtits i en fastighet i strid med en inskränkning som avses i 1 mom. är bestående, om inskränkningen inte var antecknad i lagfarts- och inteckningsregistret när pantsättningen skedde.

En inskrivning som avses i 1 mom. får avföras ur registret på ansökan av fastighetsägaren eller borgenären. En förutsättning för att en inskrivning ska kunna avföras på ansökan av den fastig-

Betänkande LaUB 4/2024 rd

hetsägare som gett förbindelsen är att borgenären samtycker till att inskrivningen avförs. Om förbindelsens giltighetstid har löpt ut, får inskrivningen avföras på initiativ av inskrivningsmyndigheten.

9 §

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes panträttsansvar

Om det av en pantsatt fastighet har bildats fastigheter som tillhör olika ägare och betalning för en fordran inte i sin helhet kan fås ur den fastighet som gäldenären äger eller om ingen av ägarna är gäldenär, är stomfastigheten i första hand ansvarig för panträkten. Det inbördes ansvaret mellan avstyckade fastigheter och tomter bestäms så att en fastighet på vilken lagfart har beviljats senare ansvarar före en fastighet på vilken lagfart har beviljats tidigare. Om lagfart inte har sökts eller om lagfart har sökts samma dag, är den fastighet som har överlåtits senare i första hand ansvarig. Det sistnämnda tillämpas inte på bestämmandet av det inbördes ansvaret mellan avstyckade fastigheter och tomter, om lagfart har sökts elektroniskt. Det som i denna paragraf föreskrivs om avstyckade fastigheter gäller också outbrutna områden som överlåtits från pantsatta fastigheter.

19 kap.

Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader

1 §

Inteckningsobjekt för nyttjanderätt

Inteckning får fastställas i jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden, om rätten får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. En förutsättning för fastställande av inteckning är att nyttjanderätten har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret. Inteckning får fastställas också i en kvotdel av en nyttjanderätt.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På avtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

En sådan innehavare av nyttjanderätt till ett vattenområde som enligt 14 kap. 2 § ska inskriva sin rätt är skyldig att ansöka om inskrivning av den rätt som innehavaren har fått före ikraftträdandet av denna lag. Inskrivning ska sökas inom två år från ikraftträdandet av denna lag.

2.

Lag

om ändring av lagen om köpvittnen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om köpvittnen (573/2009) 2 § 1 mom., 3 § 2 mom. och 7 § 1 mom., av dem 2 §
1 mom. sådant det lyder i lag 318/2014, som följer:

2 §

Av Lantmäteriverket förordnade köpvittnen

Någon annan än en i 1 § avsedd person kan på ansökan förordnas att vara köpvittne, om denne har tillräcklig sakkunskap och de personliga egenskaper som behövs för att sköta uppgiften. Den sökande ska dessutom ha tillgång till de redskap och system som skötseln av uppgiften förutsätter.

3 §

Bestyrkande av överlåtelse

Innan köpvittnet bestyrker överlåtelsen av en fastighet ska han eller hon kontrollera identiteten hos dem som har undertecknat överlåtelsehandlingen samt att överlåtelsehandlingen har upprättats på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 1 § i jordabalken (540/1995). Köpvittnet ska kontrollera från vilken registerenhet området överläts. Överlåtelsen får inte bestyrkas, om det uppenbart finns grundad anledning att misstänka att överlåtelsen inte är giltig.

7 §

Tillsyn över köpvittnen

På köpvittnen tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar när de utför uppdrag som avses i denna lag. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns i skadeståndslagen (412/1974).

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 10 § i lagen om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till 10 § i lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) ett nytt 5 mom. som följer:

10 §

Behandling av ärenden som gäller registrering eller anteckning

Den förutsättning avseende omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel i enlighet med 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen (434/2003) tillämpas inte på registrering eller anteckning av en rätt eller begränsning i aktielägenhetsregistret när ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande och med samtycke av den rättsinnehavare som är införd eller antecknad i registret. Det samma gäller anteckning i aktielägenhetsregistret av en i 7 § i denna lag avsedd omständighet efter anmälan från en myndighet eller en domstol. Vad som föreskrivs i detta moment tillämpas inte, om någon annan part har motsatt sig att ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Betänkande LaUB 4/2024 rd

Helsingfors 19.9.2024

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Juho Eerola saf
vice ordförande Eva Biaudet sv
medlem Alviina Alametsä gröna
medlem Pia Hiltunen sd
medlem Jessi Jokelainen vänst
medlem Mari Kaunistola saml
medlem Pihla Keto-Huovinen saml
medlem Ari Koponen saf
medlem Rami Lehtinen saf
medlem Timo Mehtälä cent
medlem Eemeli Peltonen sd
medlem Susanne Päivärinta saml
medlem Mika Riipi cent
medlem Juha Viitala sd.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Tuokila.