

## Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä

### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki, jonka mukaan kiinteistöihin kohdistuvista lainhuudoista ja kiinnityksistä pidettäisiin nykyisten korttijärjestelmään perustuvien lainhuuto- ja kiinnitysrekistereiden asemesta automaattiseen tietojenkäsittelyyn perustuvaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Tämä rekisteri rakentuisi automaattiseen tietojenkäsittelyyn perustuvan kiinteistörekisterin varaan ja sisältäisi kiinteistörekisteriin merkittyjen kiinteistöjen lainhuuto- ja kiinnitystiedot.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pitäisivät toimialueillaan kihlakunnan- ja kiinteistötuomarit.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustaminen, kehittäminen ja käyttöön otettavaksi hyväksyminen kuuluisivat oikeusministeriön tehtäviin. Uudistus toteutettaisiin vähitellen, sitä mukaa kuin kiinteistörekisterin tiedot olisivat käytettävissä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri voitaisiin hyväksyä otettavaksi käyttöön tietyllä kirjaamisviranomaisen toimialueella nykyisten rekisterien tietojen tultua siihen siirretyiksi.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin liittyisi sitä täydentävä saantorekisteri, johon merkittäisiin tiedot kiinteistöjen, niiden määräsien ja erottamattomien määräalojen luovutuksista ennen kuin uusi omistaja on hakenut lainhuutoa.

Lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädännön ai-neellisoikeudelliset säännökset säilyisivät toistaiseksi ennallaan. Menettelysäännöksiä ehdotetaan eräiltä osin muutettaviksi. Kaikki lainhuudatus- ja kiinnitysasiat käsiteltäisiin tuomioistuimen

kansliassa. Lainhuudatus- ja kiinnitysasioissa voitaisiin asioida myös postitse. Hakijan velvollisuutta esittää asiakirjaselvitystä vähennettäisiin ja runsaasti rekisteriviranomaisen aikaa vaativia tehtäviä koneistettaisiin. Asioiden käsittelyssä noudatettavaa menettelyä yksinkertaistettaisiin turhia työvaiheita poistamalla.

Valtion korvausvastuuta rekisterinpitäjänä ehdotetaan laajennettavaksi vahingonkorvauslaissa säädetystä siten, että virheellisestä rekisteritiedosta aiheutunut vahinko korvataan eräin edellytyksin valtion varoista riippumatta virkamiehen virheen tai laiminlyönnin olemassaolosta.

Esityksen mukainen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri olisi osa kiinteistötietojen rekisterijärjestelmää. Rekisterijärjestelmän piiriin kuuluvilla viranomaisilla olisi oikeus antaa tietoja todistuksina lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä. Sen lisäksi muilla viranomaisilla olisi oikeus käyttää tietoja omassa toiminnassaan. Kiinteistötietojärjestelmän kehittyessä sisällöllisesti ja alueellisesti lisääntyisivät mahdollisuudet antaa kiinteistötodistuksia, joihin voitaisiin koota tietoja useista perusrekistereistä, kuten kiinteistö-, lainhuuto- ja kiinnitys- sekä saanto- ja suunnitelmarekistereistä.

Säännökset uusista toimituskirjoista ja todistuksista perittävistä maksuista annetaan erikseen.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä toukokuuta 1987.

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                             | Sivu |                                                      | Sivu |
|-------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------|------|
| YLEISPERUSTELUT .....                                       | 3    | 5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja .....       | 10   |
| 1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys .....               | 3    | 5.1. Riippuvuus muista esityksistä .....             | 10   |
| 1.1. Tavoitteet .....                                       | 3    | 5.2. Muita seikkoja .....                            | 10   |
| 1.2. Keinot .....                                           | 3    | YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT .....                   | 11   |
| 2. Nykyinen tilanne ja asian valmistelu .....               | 5    | 1. Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä .....    | 11   |
| 2.1. Nykyinen tilanne .....                                 | 5    | 2. Tarkemmat säännökset ja määräykset .....          | 25   |
| 2.1.1. Lainsäädäntö .....                                   | 5    | 3. Voimaantulo .....                                 | 25   |
| 2.1.2. Käytäntö .....                                       | 6    | LAKITEKSTI .....                                     | 27   |
| 2.2. Valmisteluvaiheet ja -aineisto .....                   | 6    | Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä .....       | 27   |
| 3. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset ..... | 7    | LIITE .....                                          | 31   |
| 4. Esityksen taloudelliset vaikutukset .....                | 8    | Luonnos asetukseksi lainhuuto- ja kiinnitys rekiste- |      |
| 4.1. Kustannukset .....                                     | 8    | ristä sekä saantorekisteristä .....                  | 31   |
| 4.2. Hyödyt .....                                           | 9    |                                                      |      |

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys

#### 1.1. Tavoitteet

Toisin kuin useissa muissa maissa Suomessa ei ole yhtenäistä kiinteistökirjaa, vaan useat valtion- ja kunnallishallinnon rekisterit ja luettelot sisältävät tietoja kiinteistöistä ja niihin kohdistuvista oikeuksista. Merkittävin ero on se, että Suomessa kiinteistöt ja muut maa- ja vesialueiden yksiköt kirjataan eri rekisteriin kuin yksikköä koskevat tärkeimmät oikeudet. Kiinteistöjen ja muiden yksiköiden rekisteröinti kuuluu valtion maanmittaushallinnolle (maarekisteri) ja kunnille (tonttikirja). Oikeuslaitoksen tehtävänä sitä vastoin on kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaaminen. Tässä tarkoituksessa oikeuslaitos pitää lainhuuto-, kiinnitys- ja tontinvuokrarekistereitä. Kirjaamisen pohjaksi tarvittavat kiinteistöjen yksilöintitiedot samoin kuin muun muassa rasitustodistuksen laatimisessa välttämättömät kiinteistön muodostumistiedot oikeuslaitos saa maarekisteriä ja tonttikirjaa pitäviltä viranomaisilta kirjeitse.

Tietojen käyttötarpeet ja rekistereiden sisällölle asetettavat vaatimukset ovat kasvaneet kiinteistöjen vaihdannan, vakuustarpeen sekä maankäytön suunnittelun lisääntyessä. Kiinteistöjen ja niihin kohdistuvien oikeuksien kirjaamisen jakautuminen erillisinä pidettäviin rekistereihin vaikeuttaa tietojen hyväksikäyttöä riippumatta siitä, onko käyttäjänä yksityinen kansalainen, rekistereitä pitävä viranomainen vai tietoja toiminnassaan tarvitseva muu viranomainen. Kiinteistökirjalle ominaista yleiskatsauksellisuutta ei saavuteta, kun tiedot on hankittava useista rekistereistä, mikä yleensä tapahtuu rekisterinotteiden avulla. Samankin viranomaisen pitämässä rekisterissä tiedot voivat olla niin hajallaan, että niiden löytäminen ja ymmärtäminen vaatii erityistä asiantuntemusta.

Tietoja kiinteistöistä ja niihin kohdistuvista oikeussuhteista joudutaan varsin runsaasti välittämään viranomaiselta toiselle. Vastaanottava viranomainen joutuu käsittelemään ja usein rekis-

teröimäänkin tiedot uudelleen, jolloin tiedonsiirtovirheiltä ei tarkistuksista huolimatta aina voida välttyä. Samanlainen vaara on olemassa jo kirjaamisviranomaisen omassa toiminnassa, koska rekisterimerkinnot tehdään pöytäkirjojen perusteella. Rekistereiden luotettavuus kärsii näin syntyvästä virhemahdollisuudesta.

Lakiehdotuksen tavoitteena on uudistaa rekisterinpitoa niin, että kaikki käyttäjäryhmät voisivat nykyistä helpommin saada riittävästi tarvitsemaansa tietoja. Uuden rekisterin tiedot olisivat mahdollisimman luotettavia ja vallitsevia olosuhteita vastaavia. Nykyisestä poiketen tietoja voisi saada myös käyttäjän haluamalla tavalla valikoituina ja yhdisteltyinä. Rekisterin luotettavuutta pyritään parantamaan turvaamalla tiedonkäyttäjän asema tilanteessa, jossa rekisteritieto on virheellinen tai puutteellinen. Niin ikään tavoitteena on kirjaamisen menettelyn tehostaminen vastaamaan kasvaneita vaatimuksia saada tiedot nopeasti ja vaivattomasti. Tavoitteena on tarpeettoman monimutkaisen työnkulun järjeistäminen menettelyä yksinkertaistamalla ja yhdenmukaistamalla. Samalla lakiehdotuksen pyrkimyksenä on parantaa kansalaisen asemaa kirjaamistoimen hakijana.

Kokonaisuudistuksen vähitellen saavutettavana tavoitteena on saada aikaan rekisterien järjestelmä, jossa jokainen kiinteistötietoja käsittelevä hallinnonala rekisteröisi sen päätöksiin perustuvaa ja sille ominaista tietoa, mutta rekisterit olisivat sellaisessa yhteydessä toisiinsa, että kaikki tiedot olisivat järjestelmään kuuluvien viranomaisten käytettävissä.

#### 1.2. Keinot

Keinoina epäkohtien poistamiseksi ja rekisteröinnin kehitysmahdollisuuksien turvaamiseksi ehdotetaan siirtymistä nykyisistä oikeuden laadun mukaan määräytyvistä erillisistä korttirekistereistä lainhuuto- ja kiinnitys- sekä muille kirjaamisasioille yhteiseen, automaattiseen tietojenkäsittelyyn, jäljempänä atk, perustuvaan rekisteriin eli *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin*. Nykyi-

seen verrattuna olennaista parannusta rekisterin tietojen tosiasialliseen luotettavuuteen ja ajan tasalla oloon merkitsee ehdotus *saantorekisteristä*, johon merkittäisiin tiedot kiinteistöjen, niiden määräsien ja määräalojen luovutuksista kaupanvahvistajan ilmoituksen perusteella jo ennen saannon lainhuudatusta.

Rekisteröityjen tietojen saanti nopeutuisi ja helpottuisi atk:n ansiosta. Mekaanisluonteiset, aikaa vievät tehtävät, kuten rasiustodistuksen laatiminen, olisi mahdollista koneistaa. Lopputulos parantuisi todistuksen saannin nopeutumisen lisäksi myös todistuksen ymmärrettävyyden lisääntyessä merkintöjen standardisoinnin vuoksi. Koneellisilla virhetarkistuksilla voitaisiin vähentää rekisteröinnissä sattuvia virheitä.

Atk-pohjainen rekisteri helpottaisi olennaisesti myös niin sanottujen massatietojen saantia. Tiedot olisi mahdollista valikoida ja ryhmitellä halutulla tavalla. Massatietojen tulostaminen ja luovuttaminen voisi tapahtua keskitetysti, mistä koituva hyöty kasvaisi sitä mukaa kuin uusi rekisteri vähitellen laajenisi koko maan käsittäväksi. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttöönoton myötä tuomioistuimet voitaisiin vapauttaa ilmoitusten ja luetteloiden laatimisesta ja lähettämisestä, sillä ne voitaisiin laatia keskitetysti tietokoneen avulla. Atk:n käytön yleistessä yhä useammalla viranomaisella olisi mahdollisuus käsitellä konekielellä eli automaattiseen tietojenkäsittelyyn soveltuvassa muodossa olevia tietoja, mikä merkitsisi tarpeellisen ilmoitusliikenteen huomattavaa yksinkertaistumista.

Rekisteritietojen luotettavuutta voitaisiin koneellisten kontrollien lisäksi parantaa vähentämällä virheitä aiheuttavia työvaiheita joko luopumalla niistä kokonaan tai sulauttamalla niitä toisiinsa. Molemmat kehittämistavat on ehdotuksessa otettu huomioon. Koska virheiltä ei kokonaan voida välttyä, ehdotuksessa on varattu mahdollisuus virheiden korjaamiseen. Lisäksi ehdotetaan, että virheellisestä rekisteritiedosta vahinkoa kärsineelle henkilölle suoritettaisiin eräin edellytyksin korvaus valtion varoista.

Maanmittauslaitoksessa on jo aloitettu kiinteistöjen rekisteröinnin uudistaminen atk:n avulla tapahtuvaksi. Jakoasetuksen 143 §:n ja kaavoitusalueiden jakoasetuksen 65 §:n muutoksilla (230 ja 231/82) on annettu mahdollisuus maarekisterin ja tonttikirjan pitämiseen automaattisen tietojenkäsittelylaitteiston avulla. Kiinteistörekisterilaissa (392/85) tehdään mahdolliseksi siirtyä vaiheittain nykyisestä kaksijakoisesta rekisterijärjestelmästä yhtenäiseen kiinteistötunnusjärjestel-

mään perustuvaan, atk:n avulla pidettävään kiinteistörekisteriin.

Atk:n käyttö kiinteistöjen rekisteröinnissä ei sinänsä vaadi muutosta kiinteistöjä koskevien oikeuksien rekisteröinnissä. Oikeuksien kirjaamisen pohjaksi tarvittavat kiinteistötiedot olisi edelleen mahdollista välittää rekisteröinnistä erillisillä ilmoituksilla kirjaamisviranomaisen käyttöön. Oikeushallinnon rekistereiden jättäminen eri perusteiden pidettäväksi manuaalisiksi rekistereiksi ei kuitenkaan olisi järkevää, koska tällöin menetettäisiin edellä lueteltujen atk:sta koituvien hyötyjen lisäksi tietojen suoran hyväksikäytön mahdollisuus. Ilmoitusten varassa toimiminen merkitsisi muun muassa tiedonsiirtovirheiden vaaran ja ilmoitusmenettelystä johtuvan viiveen säilymistä ennallaan. Jos kirjaamislaitos ei ollenkaan ottaisi käyttöön atk:ta, se merkitsisi kiinteistöjä koskevia tietoja sisältävien rekistereiden jäämistä kokonaisuudistuksen ulkopuolelle. Lainhuuto- ja kiinnitystiedot muodostavat kiinteistörekisteritietojen ohella niin olennaisen osan tavoitteena olevasta kiinteistötietojen kokonaisrekisterijärjestelmästä, ettei sille asetettua päämäärää voida saavuttaa, ellei lainhuuto- ja kiinnitystietoja voida liittää siihen.

Esityksen tarkoittaman uudistuksen kannalta ei olisi perusteltua jäädä myöskään odottamaan, että kiinteistörekisteriä pidettäisiin atk:n avulla koko maassa. Molemmat uudistukset tulisikin toteuttaa sillä tavoin toisiinsa liittyen, että myös ehdotettuun atk-perusteisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämiseen siirryttäisiin vähitellen sitä mukaa kuin tämän rekisterin pohjaksi tarvittavien kiinteistötietojen rekisteröiminen etenee. Tässä tarkoituksessa ehdotetaan säädettäväksi kiinteistörekisterilakiin tukeutuva laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Laki sisältäisi säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä nykyisten korttirekistereiden sijasta ja perussäännökset rekisteriin merkittävistä tiedoista sekä perussäännöksen erityisestä saantorekisteristä. Kun lähtökohtana on uuden rekisterin käyttöönotto asteittain, oikeuksien kirjaamisen aineellisoikeudelliset edellytykset ja oikeusvaikutukset ehdotetaan tässä vaiheessa säilytettäväksi ennallaan. Sitä vastoin kirjaamista koskevia menettelysääntöjä ehdotetaan eräiltä osin yksinkertaistettaviksi. Laissa säänneltäisiin kirjaamisasioiden käsittelyä, asiakirjojen esittämisvelvollisuutta, asian ratkaisemista ja ratkaisun rekisteriin merkitsemistä, virheellisten tietojen korjaamista ja niistä aiheutuneen vahingon korvaamista sekä tietojen antamista. Lisäksi laissa olisi sään-

nökset uuden rekisterin perustamisesta siirtämällä siihen korttirekistereiden voimassa olevat tiedot sekä siitä, miten lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri hyväksyttäisiin nykyiset rekisterit korvaavaksi rekisteriksi.

Laki sisältäisi siten menettelyä ja organisaatiota käsitteleviä mutta ei aineellisoikeudellisia säännöksiä vahingonkorvaussäännöksiä lukuun ottamatta. Nykyinen kirjaamiskäytäntö perustuu osin hyvinkin vanhoihin aineellisen oikeuden säännöksiin, joiden uudistamiseen liittyy varsin laajoja ja periaatteellisia oikeudellisia kysymyksiä. Atk-käyttöiseen rekisteriin siirtyminen sinänsä ei vaadi aineellisten säännösten muuttamista, sillä atk on vain tekninen apuväline. Lainhuutojen ja kiinnitysten rekisterinpidon uudistamiseen liittyen on kuitenkin perusteltua uudistaa vanhentunut lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädäntö kokonaisuudessaan. Tehtävää suorittamaan on asetettu 11 päivänä toukokuuta 1983 lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädäntötoimikunta.

## 2. Nykyinen tilanne ja asian valmistelu

### 2.1. Nykyinen tilanne

#### 2.1.1. Lainsäädäntö

Lainhuuto-, kiinnitys- ja tontinvuokrarekistereiden perussäännökset ovat lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta annetun lain (86/30), jäljempänä lainhuudatuslaki, 18 §:ssä, kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen, jäljempänä kiinnitysasetus, 34 a §:ssä (34/55) ja maanvuokralain (258/66) 48 §:ssä. Tarkemmat säännökset sisältyvät väliaikaisesta lainhuutorekisteristä annettuun asetukseen (334/31), kiinnitysrekisteristä annettuun asetukseen (37/55) ja tontinvuokra-asetuksen (449/66) 4—6 §:ään.

Voimassa olevien säännösten nojalla rekistereitä pidetään korttijärjestelmän mukaan. Kortti laaditaan niistä kiinteistöistä, joihin on annettu lainhuuto, vahvistettu kiinnitys tai rekisteröity tontinvuokraoikeus taikka joihin on haettu jotakin mainituista kirjaamistoimista. Kiinnitysrekisteriasetuksessa mainitaan lisäksi eräitä merkintöjä, jotka edellyttävät rekisterikortin laatimisesta sellaisellekin kiinteistölle, johon ei ole vahvistettu eikä haettu kiinnitystä. Korttien keskinäinen järjestys on maarekisterin tai tonttikirjan mukainen. Samaa järjestystä noudattaa myös kiinnitys-

rekisterin hakemisto, johon merkitään kaikki tuomiopiirissä sijaitsevat maarekisteriin omilla rekisterinumeroilla merkityt kiinteistöt, tonttikirjaan lopullisesti merkityt tontit sekä tontinvuokraoikeudet. Kun kiinnityksen kohteena on kiinnitysasetuksen 2 §:ssä tarkoitettu "laitos" eli vuokraoikeus ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluva rakennus, laaditaan tätä varten oma kortti. Kortti sijoitetaan rekisteriin sen kiinteistön kortin jälkeen, jolla laitos sijaitsee. Kiinnitysrekisterin hakemistossa laitoksen niin sanottu alustelehti sijoitetaan asianomaisten talonumeroiden ja korttelien alusteiden jälkeen.

Kiinteistön tunnistetiedot ovat ainoa käytettävissä oleva kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien hakuperuste. Tunnistetiedot eivät kuitenkaan aina ole oikeassa ja täydellisessä muodossaan kirjaamistietoja tarvitsevalle. Tietojen kerääminen ja yhdistäminen esimerkiksi suunnittelun tarpeita silmällä pitäen on käytännössä lähes mahdotonta muiden hakuperusteiden puuttuessa. Haittaa aiheutuu myös siitä, että jokaisen kiinteistön tiedot ovat omalla kortillaan silloinkin, kun yhtenä talousyksikkönä käsiteltävä maatila, teollisuuskiinteistö tai muu vastaava muodostuu useista kiinteistöyksiköistä.

Rekistereitä pidetään kussakin alioikeudessa niihin kiinteistöihin kohdistuvista oikeuksista, jotka sijaitsevat sen tuomiopiiriin kuuluvissa kunnissa. Merkintöjen tekeminen eli rekisterin pitäminen kuuluu tuomiokunnissa kihlakunnan tuomarin ja kärjätuomarin sekä raastuvanoikeuksissa kiinteistötuomarin tehtäviin. Kaikkiin kolmeen rekisteriin merkinnät tehdään pöytäkirjojen mukaisesti. Ristiriitatilanteissa pöytäkirja ja viime kädessä sen sisältämä päätös osoittaa, mitä asiassa on päätetty. Rekisteri on vain pöytäkirjatujen päätösten hakemisto.

Lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä tuomiokunnan arkistossa annettu laki (1052/45) soveltamisasetuksineen (1053/45) ja lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä kaupungissa annettu laki (240/52) soveltamisasetuksineen (342/52) sääntelevät yksityiskohtaisesti kirjaamisasioiden käsittelyssä noudatettavaa menettelyä. Ne sisältävät myös säännökset käsittelyn määräajasta, muutoksenhausta ja päiväkirjojen pitämisestä. Tontinvuokra-asioiden päiväkirjasta säädetään tontinvuokra-asetuksessa, jossa käsittelyn osalta muuten viitataan kiinnitysasioiden käsittelystä annettuihin säännöksiin. Vaikkakaan mainittu käsittelylait ja -asetukset eivät suoraan koske rekistereitä, ne kuitenkin välillisesti vaikuttavat rekistereiden pitämiseen ja käyttöön.

Kiinteistön rasiustodistuksesta säädetään kiinteistön rasiustodistuksista annetussa asetuksessa (36/55). Rasiustodistus voidaan nykyisin lähes säännönmukaisesti antaa kiinnitysrekisterin nojalla tarvitsematta tarkastaa rekisterin perustamista edeltävältä ajalta peräisin olevia pöytäkirjoja. Asetuksessa on tyhjentävä luettelo todistukseen kirjoitettavista tiedoista sekä säännös siitä, missä ajassa todistus on annettava. Lainhuutorekisterin nojalla annettavista todistuksista ei ole vastaavaa säädöstä.

Myönnettyistä lainhuudoista laadittavista ja eri viranomaisille lähetettävistä luetteloista ja ilmoituksista on säännöksiä lainhuudatuslain 15 §:ssä, verotuslaissa (482/58) ja väestökirja-asetuksessa (198/70). Vaikka lainhuudatuslain mukaan kunnittain laadittava ja asianomaisen kunnan ilmoitustaululle nähtäväksi toimitettava lainhuuto-luettelo on menettänyt merkitystään julkisuusperiaatteen toteuttajana, sitä tarkoittavaa lainkohtaa ei ole katsottu aiheelliseksi kumota. Vuonna 1980 tehdyllä lainhuudatuslain 15 §:n muutoksella (397/80) pykälään sisältyneet vanhentuneet määräajat muutettiin vastaamaan jo vakiintunutta käytäntöä. Rekisterinpidosta täysin erillisestä luetteloiden ja ilmoitusten laatimisesta koituvaa ylimääräistä työtä on pyritty vähentämään toteutulla lomakeuudistuksella.

Kirjaamisasioiden pöytäkirjoja koskee lainhuudatus- ja kiinnitysasiain pöytäkirjain yksinkertaistamisesta annettu laki (418/65). Sen mukaan kirjaamisasioissa ei kertyneitä asiakirjoja sisällytetä pöytäkirjaan, vaan ne liitetään sen yhteyteen. Lain 4 §:n nojalla annetaan hakijalle toimituskirjana pöytäkirjanote.

### 2.1.2. Käytäntö

Tuomioistuinten toimintatilastojen mukaan on lainhuudatus- ja kiinnitysasioiden osuus vuosina 1970—1975 ollut kaikista ratkaistuista asioista 31—37 % ja hakemusasioista 85—88 %. Vuosina 1978—1980 osuus kaikista ratkaistuista asioista oli 32—34 %. Vuonna 1985 tuomiokunnissa ratkaistiin 72 772 lainhuudatusasiaa ja 158 998 kiinnitysasiaa sekä annettiin 134 610 rasiustodistusta. Raastuvanoikeuksissa vastaavat määrät olivat 11 586, 40 599 ja 34 850. Kirjaamisasioiden ja erityisesti kiinnitysasioiden lukumäärät ovat jatkuvasti nousseet. Kirjaamisasiat muodostavat yli kolmasosan tuomiokuntien työmäärästä. Raastuvanoikeuksissa kirjaamisasioiden osuus on jonkin verran pienempi.

Nykyisin maarekisteri- ja tonttikirjaysiköitä on noin kaksi miljoonaa. Lainhuutotietoja on rekisteröity arviolta 95 %:lle kiinteistöistä. Voimassa olevista lainhuudoista on 15 % myönnetty kiinteistöön, jonka rekisterinumero on lainhuutopäätöksen jälkeen muuttunut. Kiinnitysrekisterimerkintöjen määräksi on aiemmin arvioitu keskimäärin kaksi merkintää voimassa olevaa maarekisteri- tai tonttikirjaysikköä kohti.

Kiinteistörekisterilain mukaan maarekisterin ja tonttikirjan korvaavan kiinteistörekisterin pitämiseen siirrytään vaiheittain. Vuoden 1985 lokuun alkuun mennessä atk-käyttöisiin rekistereihin siirtyminen on edennyt seuraavasti:

Kiinteistörekisteri on otettu käyttöön 58 kunnassa, mikä tarkoittaa, että 14 % maarekisteriin merkityistä kiinteistöistä on nykyään kiinteistörekisterissä. Kiinteistörekisteri on otettu käyttöön muun muassa koko Mikkelin läänissä sekä Uudenmaan läänissä esimerkiksi Vantaalla, Hyvinkäällä, Keravalla ja Järvenpäässä. Lisäksi 30 % maarekisteritiedoista on tallennettuina atk-käyttöisenä pidettävään maarekisteriin. Sen sijaan kaavoitusalueiden jakolain (101/60) 115 §:n 1 momentissa tarkoitettujen, tonttirekisterissä olevien kiinteistöjen osalta ei ole vielä yhdessäkään kunnassa otettu käyttöön kiinteistörekisteriä. Pääkaupunkiseudulla Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla sekä Tampereella tonttirekisteritiedot on lähes kokonaan tallennettu ja atk-käytössä. Useassa kaupungissa, kuten Vaasassa ja Jyväskylässä, ollaan siirtymässä tonttirekisterin pitämiseen atk:n avulla.

Atk-teknisesti ehdotettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on valmis otettavaksi käyttöön. Hyvinkään ja Vantaan tuomiokunnissa lainhuuto- ja kiinnitystiedot on kokonaisuudessaan tallennettu ja kokeilukäytöstä. Tuusulan tuomiokunnassa tiedot saadaan tallennettua vuoden 1987 alkuun mennessä ja Orimattilassa kevään 1987 kuluessa.

### 2.2. Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Kiinteistöihin kohdistuvia tietoja sisältävien rekistereiden kehittämiseksi valtiovarainministeriö asetti 20 päivänä marraskuuta 1968 toimikunnan, jonka tehtävänä oli laatia ehdotus rekistereiden kehittämisestä automaattista tietojenkäsittelyä hyväksi käyttäen. Toimikunta ehdotti mietinnössään (komiteanmietintö 1972:A 14) kiinteistötietojen keskusrekisterin perustamista. Tätä tarkoitettavaa valtioneuvoston periaatepäätöstä ei ole kuitenkaan annettu.

Oikeusministeriön 30 päivänä syyskuuta 1971 asettaman oikeushallinnon atk-toimikunnan I mietinnössä (komiteamietintö 1973:58) asetettiin kannattamaan edellä mainitun kiinteistörekisteritoimikunnan mietinnössä ehdotettuja uudistuksia ja katsottiin, että "nykyiset maarekisteri-, tonttikirja- ja kirjaamistoiminnot tulisi automatisoida mietinnössä esitettyjen periaatteiden mukaisesti".

Vuoden 1972 valtiopäivillä jätetyn toivomusaloitteen johdosta eduskunta on 6 päivänä marraskuuta 1973 esittänyt toivomuksen (toivomusaloitemietintö 16/1973 vp.), "että hallitus kiirehtisi yhtenäisen kiinteistörekisterijärjestelmän aikaansaamista tarkoittavaa valmistelutyötä sekä antaisi mahdollisimman pian sitä koskevan lainsäädäntöehdotuksen eduskunnan käsiteltäväksi".

Maanmittaushallitus asetti 1 päivänä elokuuta 1972 projektin laatimaan yleissuunnitelman kiinteistötietorekisterijärjestelmästä. Yleissuunnitelma valmistui 17 päivänä kesäkuuta 1977. Järjestelmä jaettiin yleissuunnitelmassa kolmeksi osajärjestelmäksi, joista yksi on lainhuuto- ja kiinnitystietojen kirjaaminen.

Maa- ja metsätalousministeriö asetti vuonna 1981 työryhmän, jonka tehtävänä oli muun muassa tarkistaa kiinteistörekisteritoimikunnan tekemä ehdotus kiinteistörekisterilaksi ja laatia tarkistuksen perusteella tarpeelliset lainsäädännölliset ehdotukset. Työryhmän laatima ehdotus kiinteistörekisterilaksi valmistui 13 päivänä lokakuuta 1982. Kiinteistörekisterilaki tuli voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1985.

Oikeusministeriön tietojärjestelmäyksikössä valmisteltiin vuonna 1977 kirjaamisjärjestelmän yleissuunnitelma, jossa rekisterijärjestelmän kehittämistä tarkasteltiin oikeushallinnon kannalta keskittyen kirjaamisasioiden käsittelyyn, tietojen rekisteröimiseen ja hyväksikäyttöön. Yleissuunnitelmassa kiinnitettiin huomiota myös eräisiin lainsäädäntökysymyksiin. Aineellisina kysymyksinä käsiteltiin julkista luotettavuutta, tietojen luovuttamista, virkamiesten vastuuta ja määräalan luovutuksensaajan asemaa. Säänneltävinä menettelytapakysymyksiä mainittiin muun muassa menettelyn yhtenäistäminen, oikeuspaikkasäännösten osittainen tarkistaminen, määräaikaisten lyhentäminen, asiakirjojen esittämismenettelyjen vähentäminen, pöytäkirjojen yksinkertaistaminen sekä rekistereistä ja rasisutodistuksista annettujen asetusten muuttaminen.

Valtioneuvosto teki 2 päivänä helmikuuta 1984 kiinteistötietojärjestelmän toteuttamista

koskevan periaatepäätöksen. Sen mukaan kiinteistöjä koskevien tietojen käsittelyn rationalisointiseksi muodostetaan yhtenäinen kiinteistötietojärjestelmä, johon kuuluvat osajärjestelmänä maanmittaushallituksen kiinteistöosa (maarekisteri- ja tonttikirjatiedot), oikeusministeriön kirjaamisosa (lainhuutorekisteri- ja kiinnitysrekisteritiedot) sekä ympäristöministeriön suunnitelmaosa (asema- ja rakennuskaavatiedot, rakennuskieltotiedot sekä eräät muut maankäyttöä koskevat tiedot). Lisäksi järjestelmään voidaan liittää kunnallishallintoa koskevia osia. Jokaisesta osajärjestelmästä samoin kuin sen suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton edellyttämistä resursseista ja rahoituksesta vastaa kukin edellä mainituista hallinnonaloista omalta osaltaan. Periaatepäätöksessä on asetettu tavoitteeksi, että järjestelmä keskeisiltä kohdiltaan on toteutettu koko maan kattavana vuoteen 1995 mennessä.

Oikeusministeriö asetti 23 päivänä huhtikuuta 1981 työryhmän (kirjaamisrekisterityöryhmän), jonka tehtävänä oli selvittää, millaiset uudet säädökset ja olemassa olevien säädösten muutokset ovat tarpeen atk-käyttöisen kirjaamisrekisterin asteittaiseksi käyttöönottamiseksi nykyiset kirjaamisjärjestelmät korvaavana rekisterinä kiinteistöjä koskevien oikeuksien kirjaamisessa oikeushallinnossa. Työryhmän laatima ehdotus valmistui 18 päivänä helmikuuta 1983 (Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisu 8/83). Edellä mainittu lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädäntötoimikunta teki lausuntojen pohjalta tarkistettujen ehdotuksen lainhuudatus- ja kiinnitysrekisterilaksi. Valtioneuvosto pyysi tästä ehdotuksesta laintarkastuskunnan lausunnon. Joulukuun 19 päivänä 1984 antamassaan lausunnossa (3/84) laintarkastuskunta puolsi lain säätämistä ehdotuksen pohjalta eräin tarkistuksin.

Eduskunnan laki- ja talousvaliokunta on vuonna 1985 kiinteistörekisterilakia koskevan hallituksen esityksen johdosta antamassaan mietinnössä (LtVM n:o 2, 1985 vp.) pitänyt valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaista aikataulua liian hitaana. Valiokunnan mukaan olisikin selvitettävä, voidaanko kiinteistörekisterijärjestelmän ja siihen liittyvän lainhuudatus- ja kiinnitysrekisterin toteuttamista nopeuttaa.

### 3. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset

Esityksellä ei ole vaikutuksia valtion ja kuntien väliseen työnjakoon. Valtion viranomaisten keski-

näisiin toimivaltasuhteisiin aiheuttaisi vähäisen muutoksen eräiden tehtävien siirtäminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pitävältä alioikeuksilta oikeusministeriölle. Muutos ei edellytä henkilöstölisäyksiä ministeriössä.

Kirjaamisasioiden nykyisin vaatima työmäärä jakaantuu melko tasaisesti lainhuutojen, kiinnitysten ja rasiustodistusten kesken. Atk:n hyväksikäytöllä voitaisiin rasiustodistusten laatimisessa tarvittavat lukuisat työvaiheet korvata yhdellä rekisterikyselyllä, jolloin todistuksen tekemisen vaatima työmäärä vähenisi noin 10 prosenttiin nykyisestä. Lainhuutojen ja kiinnitysten osalta työnsäästöprosentti on noin 10. Tämä merkitsisi rasiustodistusten laatimisessa 100 henkilön sekä lainhuutojen ja kiinnitysten myöntämisessä 30 henkilön työn säästöä vuodessa, kun uusi rekisteri on otettu koko maassa käyttöön. Saavutettavat työnsäästöt eivät kuitenkaan merkitsisi henkilöstön vähentämistä, vaan kirjaamisasioiden käsitteilyyn, rekisterinpitöön ja asiakaspalveluun osallistuvaa henkilöstöä vapautuisi muihin tehtäviin. Tämä vähentäisi tulevaisuudessa muutoin tarvittavia henkilöstönlisäyksiä.

Atk:n käyttöönotto lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisessä edellyttää, että nykyisin korttirekistereissä olevat tiedot siirretään tietokoneelle. Tähän tietojen siirtoon on arvioitu tarvittavan yhteensä noin 500 henkilötyövuotta. Tallennustyöhön on vuoden 1986 loppuun mennessä käytetty 50 työvuotta. Tallennustyö on tähän asti tehty oikeusministeriön tietojärjestelmäyksikössä, jossa tietoja tallentaa nykyään 12 työntekijää. Jotta uuteen rekisteriin voitaisiin siirtyä koko maassa vuoteen 1995 mennessä, tietojen siirtoon tarvitaan lisää määräaikaista työvoimaa. Tarkoitus on, että tallennustyötä tehtäisiin samanaikaisesti sekä oikeusministeriössä että asianomaisessa alioikeudessa. Alioikeuksiin olisi palkattava tietojen siirron ajaksi määräaikaista henkilökuntaa. Keski-koisen alioikeuden lainhuuto- ja kiinnitystietojen siirtoon tarvitaan noin neljä henkilötyövuotta.

#### 4. Esityksen taloudelliset vaikutukset

##### 4.1. Kustannukset

Tässä esityksessä ei ole tarkoitus päättää, miten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämiseen liitty-

vät tietojenkäsittelytekniset kysymykset olisi ratkaistava. Lakiehdotus ei rajoita rekisterin atk-tekniistä kehittämistä edelleen. Tarvittavien laitteiden määrä, laatu ja sijoitus jäävät erikseen ratkaistaviksi. Avoimeksi jää esimerkiksi se, hankitaanko laitteet ostamalla vai vuokraamalla. Suurin kustannuserä rekisterin perustamisessa on tietojen siirtoon tarvittavien määräaikaisten työntekijöiden palkkaus. Rekisterin perustaminen on tarkoitus toteuttaa vähitellen vuosittain valtion tulo- ja menoarviossa varattavan määrärahan rajoissa.

Rekisterin perustamista varten tiedot voimassa olevista lainhuudoista ja rasiuksista on siirrettävä korttirekistereistä pientietokoneelle. Tämä tallennustyö tehdään osin oikeusministeriön tietojärjestelmäyksikössä ja osin alioikeuksissa. Pientietokoneelta tiedot siirretään valtion tietokonekeskuksen tietokoneeseen, jossa siirrettävät lainhuudatus- ja kiinnitystiedot yhdistetään kiinteistötietojen sisältävään tiedostoon. Tässä yhdistetyssä perusrekisterissä on ehdotetun lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin edellyttämät tiedot.

Seuraava rekisterin perustamis- ja käyttökustannusten arviointi on tehty valtion tietokonekeskuksen (VTKK) kustannusarvioiden pohjalta. Hinnat on esitetty vuoden 1986 hintatason mukaisina.

Yhden alioikeuden tuomiopiirissä on keskimäärin 28 000 kiinteistöä ja näihin kiinteistöihin kohdistuu noin 15 000 lainhuutomerkintää ja 32 000 kiinnitysmerkintää. Tämän tietomäärän tallentamiseen arvioidaan tarvittavan kaksi pientietokonelaitteistoa, joiden hankintahinta on noin 50 000 markkaa. Vuokrattuna yksi pientietokone maksaisi 7 000 markkaa kuukaudessa. Tietojen rekisteröinti pientietokoneelta VTKK:n tietokoneelle ja tietojen suorakäyttöoikeus maksaisi alioikeutta kohden 100 000 markkaa. Kun tallennustyön voidaan keskimäärin laskea vaativan noin neljä henkilötyövuotta ja työn hintana pidetään 70 000 markkaa henkilöä kohden vuodessa, tallennustyö maksaa 280 000 markkaa. Yhden alioikeuden osalta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiskustannukset olisivat siten, jos tarvittavat laitteistot ostetaan, noin 430 000 markkaa. Kun alioikeuksia on sata, tietojen siirto koko maassa maksaisi noin 43 miljoonaa markkaa. Kokonaisuudessaan rekisterin perustamiskustannusten arvioidaan olevan noin 53 miljoonaa markkaa. Perustamiskustannuksissa on otettava huomioon myös se, että atk-tiedosto on verrattava korttirekistereihin ennen rekisterin käyttöönottoa. Kuluja voi aiheutua esimerkiksi



sijaisen määräämisestä kiinteistötuomarille, joka voidaan ehdotuksen mukaan vapauttaa muista tehtävistään tietojen siirron ajaksi. Vuosina 1977—1986 atk-järjestelmän suunnitteluun ja perustietojen siirtoon on käytetty noin 10 miljoonaa markkaa.

Rekisterin käytöstä aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa atk-käsittelyn ja tiedostojen säilytyksen aiheuttamiin kustannuksiin, tietoliikennekustannuksiin ja laitekustannuksiin. Rekisterinpidosta koituvia työ kustannuksia käsitellään kappaleessa 4.2. Yhtä alioikeutta kohden tietojen käsittely- ja säilytyskustannukset ovat 96 000 markkaa ja tietoliikennekustannukset 38 400 markkaa vuodessa. Nämä käyttökustannukset alentuivat kuitenkin olennaisesti sitten, kun rekisteri olisi käytössä koko maassa. VTKK:n arvion mukaan käyttökustannukset olisivat tällöin noin 10 miljoonaa markkaa vuodessa. Edellä rekisterin perustamiskustannuksia arvioitaessa on oletettu, että tarvittavat laitteistot ostetaan. Jollei näin tehdä, käyttökustannuksissa on otettava huomioon myös laitteistojen vuokrat, jotka ovat yhdestä laitteistosta 84 000 markkaa vuodessa.

Laitteiston hankintakustannuksissa on lisäksi otettava huomioon, että niitä voitaisiin käyttää muussakin tuomioistuimen työskentelyssä. Tällä on vaikutuksia suunniteltaessa yleensäkin tuomioistuinten tietojenkäsittelyautomaattikkaa ja vertailtaessa siitä saatavia hyötyjä ja kustannuksia.

Valtion velvollisuus korvata lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin virheellisistä tiedoista aiheutunut vahinko nykyistä laajemmin voi aiheuttaa valtiolle erinäisiä ennakolta vaikeasti arvioitavia menoja. Tapaukset, joissa säännösten tarkoittama vahingonkorvausvelvollisuus voi syntyä, ovat käytännössä harvinaisia. Säännösten aiheuttamat menot valtiolle ovat joka tapauksessa varsin vähäiset verrattuna uuden rekisterijärjestelmän kokonaiskustannuksiin. Säännökset ovat kuitenkin tarpeen yksittäistapauksissa mahdollisesti muutoin aiheutuvien kohtuuttomuuksien estämiseksi. On huomattava, että vastaavanlaisia menoja voi jo nykyisin syntyä voimassa olevien vahingonkorvauslain säännösten perusteella niissä tapauksissa, joissa rekisterin tietojen virheellisyys on aiheutunut virkamiehen virheestä tai laiminlyönnistä. Lisäksi on huomattava, että säännösten soveltamisala käytännössä laajenee vain sitä mukaa kuin uusi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri alueittain otetaan käyttöön. Säännösten kustannusvaikutukset ja valtion velvoitteet kasvavat tämän vuoksi käytännössä vähin erin säännösten soveltamisalan laajenemisen myötä.

#### 4.2. Hyödyt

Vuonna 1985 tuomiokuntien palkkausmenot olivat 80 miljoonaa markkaa, josta kirjaamisasioiden laskennallinen osuus oli 33,5 miljoonaa markkaa. Raastuvanoikeuksien vastaavat menot olivat noin 94,3 miljoonaa markkaa, josta kirjaamisasioiden osuus oli noin 7,8 miljoonaa markkaa. Kirjaamisasioiden henkilöstökustannukset alioikeuksissa olivat siten yhteensä 41,3 miljoonaa markkaa.

Alioikeuksissa kirjaamisasioiden käsittelyyn käytettiin vuonna 1985 414 henkilötyövuotta, josta lainhuudatusasioiden osuus oli 109,6, kiinnitysasioiden osuus 194,4 ja rasisustodistusten laatimisen osuus 110 henkilötyövuotta. Kansliahenkilökunta käytti kirjaamisasioiden hoitoon 257,8 työvuotta ja tuomarit 156,2 työvuotta. Suurin hyöty atk:n käytöstä saadaan rasisustodistusten laadinnassa, jonka työ määrän on arvioitu vähenevän noin 90 prosenttia. Uudistuksen kokonaistyönsäätö on arvioitu olevan noin 30 prosenttia. Kun sillä kerrotaan kirjaamisasioihin käytetyt palkkakustannukset, saadaan vuosittaiseksi hyödyksi tuomioistuinlaitoksessa 12,4 miljoonaa markkaa vuoden 1985 kustannustason mukaan laskettuna.

Tuomioistuinlaitoksen ulkopuolella merkittävimmät hyödyt koituisivat väestökirjanpidolle ja verohallinnolle. Kun kiinteistöjen omistajatiedot voitaisiin välittää konekielisinä suoraan niiden atk-rekistereihin, niissä tehtävä erillinen tallennustyö poistuisi, mikä merkitsisi jo kymmenien henkilötyövuosien säästöä vuodessa. Kun oikeusministeriö voisi antaa väestökirjavanomaisille oikeuden saada maksutta käyttöönsä rekisteritietoja, olisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin käyttöönoton jälkeen mahdollista luopua kokonaan väestökirjanpidossa suoritettavasta kiinteistöjen omistusoikeustietojen ylläpidosta.

Lainhuudon antaminen ja kiinnityksen vahvistaminen maksaisivat hakijalle saman verran siitä riippumatta käytetäänkö asianomaisessa tuomioistuimessa uutta vai vanhaa rekisterijärjestelmää. Valtion saamat tulot eivät tältä osin muuttuisi. Kun viranomaiset hankkisivat suoraan rekisteristä asian käsittelyssä tarvittavia tietoja, todistuksia tarvittaisiin jonkin verran nykyistä vähemmän. Esimerkiksi lainhuudatustodistuksista saatavat tu-

lot vähenisivät, kun omistusoikeusselvitys hankitaan viran puolesta. Toisaalta on huomattava, että uusista todistuksista, kiinteistötodistuksesta ja saantorekisteritodistuksesta, tulee koitumaan lisätuloja. Koska tähän hallituksen esitykseen ei sisälly toimituskirjoista ja todistuksista perittäviä maksuja koskevia säännöksiä, todistuksista saatavia tuloja ei voida markkamääräisesti arvioida. Atk:n käytöstä saatavat työnsäästöt tulevat rekisterin käytön laajentuessa vaikuttamaan alentavasti kirjaamisasioissa perittäviin maksuihin.

Rekisteristä saatavien tietojen lisääntyminen ja monipuolistuminen, palvelukyvyn parantuminen ja asiakirjaselvitysten esittämismahdollisuuden väheneminen lainhuutoa ja kiinnitystä sekä maanmittaustoimitusta haettaessa merkitsevät yksittäisille kansalaisille ja yhteisöille hyötyä ja kustannussäästöjä, joiden arvoa on vaikea arvioida rahassa. Sama koskee yhteiskunnan erilaisten viranomaistoimien uudesta rekisteristä eri tavoin saamia hyötyjä.

## 5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

### 5.1. Riippuvuus muista esityksistä

Eduskunnan käsiteltävänä on hallituksen esitys yleisen alioikeuden, maistraatin ja julkisen notaa-rin suoritteista perittäviä maksuja koskevaksi lainsäädännöksi (HE 145/86). Ehdotuksen mukaan näiden viranomaisten toimituskirjoista ja muista toimenpiteistä ei enää perittäisi leimaveroa, lunastusta ja toimituspalkkioita vaan suoriteperusteisia maksuja. Maksujen määräytymisperusteet säädettäisiin lailla. Yksittäisten maksujen suuruus määrättäisiin asetuksella. Maksut olisivat samanlaatuisista suoritteista samansuuruisia eli kiinteitä maksuja. Esitys liittyy vuoden 1987 valtion tulo- ja menoarvioesitykseen ja uudistus on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä toulokuuta 1987.

Mikäli ehdotettu uudistus toteutuu, lainhuudatus- ja kiinnitysasioissa perittävät maksut tullaan säätämään asetuksella. Asetukseen otettaisiin myös tarvittavat säännökset uusista todistuksista perittävistä maksuista. Lainhuudatuksen ja kiinnityksen hakemusmaksut sekä maksut rekistereistä annettavista todistuksista olisivat samansuuruiset siitä riippumatta, onko asianomaisessa alioikeudessa otettu käyttöön uusi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri vai ei.

Nykyisin lainhuudatus- ja kiinnitysasioissa peritään leimaveroa, lunastusta ja toimituspalkkioita. Nämä maksut peritään pöytäkirjanotteesta, johon sisältyy asiassa tehty päätös. Nyt pöytäkirjapidosta ehdotetaan luovuttavaksi, ja toimituskirjana annettaisiin todistus rekisteriin tehdyistä merkinnöistä tai erillinen päätös. Mikäli edellä mainittua ehdotusta alioikeuden suoritteista perittäviä maksuja koskevaksi lainsäädännöksi ei toteuteta, leimaverolain 10 §:ään on lisättävä uusien toimituskirjalajien edellyttämät nimikkeet. Myös kiinteistötodistuksesta ja saantorekisteritodistuksesta perittävien maksujen suuruus olisi määrättävä leimaverolaissa. Leimaverolain 10 §:n muuttamista koskeva hallituksen esitys annetaan tarvittaessa myöhemmin vielä tämän vuoden kuluessa.

### 5.2. Muita seikkoja

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri rakennettaisiin käytännössä kiinteistöjen yksilöinti- ja muodostumistietojen pohjalle. Tämän vuoksi kiinteistörekisterilaissa tarkoitettu maarekisterin ja tonttikirjan kehittäminen yhtenäiseen kiinteistötunnusjärjestelmään perustuvaksi, automaattisen tietojenkäsittelyn avulla pidettäväksi kiinteistörekisteriksi on edellytyksenä nyt annettavan esityksen toteutumiselle. Välttämätöntä on, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä sekä saantorekisteriä perustettaessa on käytettävissä tarvittavat tiedot sekä jakolain 282 §:n 1 momentissa että kaavoitusalueiden jakolain 115 §:n 1 momentissa tarkoitetuista kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä.

Edellä mainitun lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädäntötoimikunnan tehtävänä on selvittää lainhuudatuslainsäädännön aineellisoikeudellisten ja menettelytapasäännösten uudistamistarve tavoitteena uusi kirjaamisrekisteri, jonka lainhuudatus- ja saantorekisteri sisältävät mahdollisimman ajan tasalla olevat ja totuudenmukaiset tiedot kiinteistöjen ja niiden määräalojen omistajista. Samoin toimikunnan tulee selvittää kiinteistökiinnityslainsäädännön uudistamistarve tavoitteena uusi kirjaamisrekisteri, jonka kiinnityksiä koskevat tiedot oikeudellisesti luotettavasti osoittavat voimassa olevat kiinnitykset. Toimikunnan tulee myös selvittää, millaisin järjestelyin kirjaamisrekisterin yhteyteen kuuluvaa saantorekisteriä hyväksi käyttäen määräalan omistajalle voidaan taata nykyistä parempi erottamisoikeuden suoja erottamisoikeuden kiinnittämiseen turvautumatta. Toimi-

kunnan tulee selvitysten perusteella laatia tarpeelliseksi katsomansa säädösehdotukset ottaen huomioon atk:n ja kiinteistötietojärjestelmän asettamat vaatimukset laadittaville säännöksille.

Tämä rekisterinpitoa koskeva hallituksen esitys voidaan hyväksyä lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädännön kokonaisuudistusta odottamatta.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä

#### *Yleiset säännökset*

1 §. Edellytyksenä korttirekisterit korvaavan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämiseksi maattisen tietojenkäsittelyn menetelmin on, että kiinteistöt, joihin kohdistuvia lainhuutoja ja kiinnityksiä rekisteriin kirjataan, on merkitty atk-käyttöiseen kiinteistörekisteriin, jonka tiedot kiinteistöistä ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjän käytettävissä. Tästä syystä 1 §:n 1 momentissa ehdotetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttöalaa määriteltäessä viitattavaksi kiinteistörekisterilakiin ja siinä tarkoitettuun kiinteistörekisteriin.

Kiinteistön ja sen määräosan omistusoikeuden ohella voi kiinnityksen kohteena olla määräaikainen käyttöoikeus tiettyyn alueeseen ja alueella olevat oikeudenhaltijan rakennukset. Näistä käyttöoikeuksista tavallisin on vuokraoikeus. Korttijärjestelmän mukaan pidettävässä kiinnitysrekisterissä on tällaisia niin sanottuun laitokseen tai rekisteröityyn tontinvuokraoikeuteen kohdistuvia kiinnityksiä varten laadittava omat kortit, jotka sijoitetaan rekisterissä välittömästi sen kiinteistön kortin jälkeen, johon käyttöoikeus kohdistuu. Jollei kiinteistölle ole laadittu korttia, sijoitetaan laitoksen kortti kiinteistön kohdalle. Jos kiinnitettävä oikeus koskee muuta maa- ja vesialueen yksikköä, kortti asetetaan asianomaisen kylän tai kunnan muiden korttien jälkeen. Rekisteriteknikaan muuttumisesta huolimatta 2 momentissa tarkoitettujen kiinnitysten merkitsemisessä ei tapahtuisi tässä suhteessa oleellista muutosta. Ne merkitään asianomaisen rekisteriyksikön kohdalle.

Lukuisiin eri lakeihin ja asetuksiin sisältyy säännöksiä, jotka velvoittavat tekemään kiinnitysrekisteriin, kiinnitysasiain pöytäkirjaan tai niihin molempiin merkintöjä erilaisista oikeuksista ja vallinta-oikeuden rajoituksista. Tällaisia ovat muun muassa kiinteistön ulosmittaukseen tai turvaamistoimeen, konkurssiin, julkisoikeudellisten saatavien panttivastuuseen, etuosto-oikeu-

teen sekä pakkolunastukseen ja tilojen yhdistämiseen liittyvät merkinnät. Lainhuutojen lisäksi merkitään lainhuutorekisteriin nykyisin myös tiedot kiinteistön pakkolunastuksesta ja tilojen yhdistämisestä. Nämä pääasiallisesti jo nykyisiin korttirekistereihin sisältyvät tiedot ehdotetaan 3 momentissa merkittäviksi myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

2 §. Kiinteistön tai sen määräosan saannolle on haettava lainhuuto määräajassa. Aina näin ei kuitenkaan tapahdu. Saannolle ei haeta lainhuutoa joko ollenkaan tai ei ainakaan määräajassa. Yhtenä syynä voidaan pitää sitä, että käytännössä lähes ainoana toimivana lainhuudatusvelvollisuuden seurauksena on leimaveron korotus. Osa saannoista on joko vastikkeettomuuden tai leimaverolain poikkeussäännösten nojalla vapaita leimaverosta. Lainhuudatuslain 5 §:ssä säädettyä lainhuudon hakemiseen velvoittamista käytetään erittäin harvoin. Näin osalle saannoista ei lainkaan haeta lainhuutoa tai haetaan vasta vuosien kuluttua, kun lainhuuto esimerkiksi luoton vakuudeksi tarvittavan kiinnityksen saamiseksi on välttämätön. Pitkä aika luovutuksesta omistusoikeuden kirjaamiseen saattaa kulua myös silloin, kun luovutuksen kohteena on määräala, jolle lainhuudon hankkiminen on mahdollista vasta sitten, kun määräala on lohkomisen jälkeen tullut itsenäisenä kiinteistönä rekisteröidyksi.

Tällaisissa tapauksissa lainhuudatus ei riittävän tehokkaasti täytä yhtä keskeistä kiinteistön omistusoikeuden kirjaamisen päämäärää eli omistusoikeuden julkiseksi saattamista. Lainhuutorekisteristä ei aina saada ajan tasalla olevia tietoja omistajasta. Tämän johdosta rekisterin tosiasiallinen luotettavuus kärsii.

Nykyiset tietotarpeet huomioon ottaen voidaan vaatia, että omistajatiedot ovat julkisessa rekisterissä jatkuvasti mahdollisimman oikeina ja olosuhteita vastaavina. Tätä tarkoitusta palvelisi 2 §:ssä mainittu *saantorekisteri*. Siihen merkittäisiin kaupanvahvistajan ilmoitusten nojalla tietoja kiinteistöjen, niiden määräosien ja määräalojen kaupanvahvistusmenettelyn alaisista luovutuksista mahdollisimman pian luovutuksen tapahduttua sen jälkeen, kun maanmittauskonttori on

tarkastanut ilmoituksen luovutuksen kohdetta koskevien tietojen paikkansapitävyyden.

Saantorekisterin hyväksikäytön kannalta on tärkeää, etteivät sen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä täydentävät omistajatiedot rajoittuisi vain kiinteistönluovutuksiin. Jotta saantorekisterin tietosisällön laajentaminen olisi mahdollista sitä mukaa kuin omistajatietojen välittäminen rekisteriviranomaisille saadaan järjestetyksi, ehdotetaan pykälään otettavaksi perussäännös myös muiden kuin luovutukseen perustuvien omistajatietojen rekisteröimisestä. Ositukseen, perintöön ja testamenttiin perustuvien sekä muiden lainhuudatusvelvollisuuden alaisten saantojen ohella tulisivat kysymykseen myös tiedot pakkolunastusyksiköiden omistuksesta.

Saantorekisteri olisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä täydentävä uusi rekisteri. Rekistereiden liittyminen toisiinsa ilmenisi käytännössä paitsi siinä, että rekistereiden tiedot täydentäisivät toisiaan, myös muun muassa siten, että lainhuudon rekisteröiminen johtaisi kysymyksessä olevaa saantoa tarkoittavan tiedon poistamiseen saantorekisteristä.

Saannon merkitsemiseen saantorekisteriin ei liittyisi lainhuudatuksen oikeusvaikutuksia. Merkinnät tehtäisiin saatujen ilmoitusten mukaisina tutkimatta saannon laillisuutta. Rekisteriviranomainen ei näin ollen vastaisi tietojen oikeellisuudesta. Siten ehdotetun lain vahingonkorvaussäännökset eivät koskisi saantorekisteriä. Vaikka saantorekisteri sellaisenaan ei olisi julkista luotettavuutta nauttiva rekisteri, sen tiedoilla olisi kuitenkin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin muodostaman tietokokonaisuuden tosiasiallista luotettavuutta parantava vaikutus. Lainsäädännön kehittyessä saantorekisterimerkinnöille voidaan antaa erityisiä oikeusvaikutuksia, kuten esimerkiksi määräalan erottamisoikeyden kiinnitykseen nykyisin liittyvät oikeusvaikutukset.

3 §. Pykälässä on otettu käyttöön nimitys *kirjaamisasiat*. Sillä tarkoitetaan paitsi 1 §:n mukaisia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä lainhuutoa ja kiinnitystä koskevia asioita myös 1 §:n 3 momentissa mainittujen oikeuksien ja rajoitusten sekä niiden muutosten merkitsemistä rekisteriin.

Ehdotettu viittaus muussa laissa tai asetuksessa annettuihin säännöksiin tarkoittaa, että kirjaamisasioiden käsittelyssä ja siten myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisessä tukeudutaan paitsi kaikkiin voimassa olevan aineellisen oikeuden säännöksiin lainhuutojen ja kiinnitysten

myöntämisen ja muun kirjaamisen edellytyksistä ja oikeusvaikutuksista myös niihin menettelysäännöksiin, joista tässä laissa ei ole säädetty poikettavaksi. Tällaisina edelleen sovellettavina menettelysäännöksinä tulisivat kysymykseen muun muassa säännökset siitä, mikä on toimivaltainen viranomainen käsittelemään ja ratkaisemaan kirjaamisasian, miten päätöksiin haetaan muutosta ja missä ajassa asiat on käsiteltävä. Kirjaamisasiat on voimassa olevien säännösten mukaan käsiteltävä siinä alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee. Atk:n käyttö soisi mahdollisuuden kirjaamisasioiden käsittelemiseen missä tahansa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pitävässä tuomioistuimessa. Hakemusten odotettavissa oleva kasautuminen pääkaupunkiseudulle ja muihin suurimpiin asutuskeskuksiin saattaisi vaarantaa uudistuksen tavoitteiden saavuttamisen. Tämän takia kirjaamisasioiden käsittelyssä ja rekisterinpidossa ehdotetaan noudatettavaksi edelleen nykyistä toimivaltajakoa.

### *Kirjaamisen menettely*

4 §. Kihlakunnanoikeuksissa kirjaamisasioiden käsittely on mahdollista paitsi kansliakäsittelyssä myös oikeuden istunnossa (käräjillä), joskin tätä mahdollisuutta enää harvoin käytetään. Harvinaista on niin ikään lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä tuomiokunnan arkistossa annetun lain 5 §:ssä tarkoitettu hakemuksen käsittelyn siirtäminen kihlakunnanoikeuteen. Käytäntö on muodostunut samanlaiseksi kuin kaupungissa, jossa kansliakäsittely on yksinomainen. Ehdotuksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (Lainvalmistelukunnan ehdotus 1967:4) on esitetty luopumista kirjaamisasioiden käsittelemisestä kihlakunnanoikeudessa. Vaikka atk-tekniikan kehitys antaisi-kin mahdollisuuden siirrettävien arkilaitteistojen käyttöön myös muualla kuin kansliassa, tästä aiheutuvat menot muodostuisivat todennäköisesti suhteettoman suuriksi. Koska muutoinkaan ei ole tarpeen säilyttää mahdollisuutta istuntokäsittelyyn, ehdotetaan pykälässä, että kirjaamisasiat käsitellään yksinomaan alioikeuden kansliassa. Ehdotuksessa käytetään aiemmasta lainsäädännöstä poiketen termejä kanslia ja kansliakäsittely arkiston asemesta.

Kirjaamisasioita käsitteleviä viranomaisia, kihlakunnan- tai kiinteistötuomaria, nimitettäisiin laissa lyhyiden vuoksi *kirjaamisviranomaisiksi*.

Hakijan tai hänen asiamiehensä on nykyisin esitettävä hakemus kansliassa tai istunnossa. Asiakirjojen lähettäminen postitse on kirjaamisasioissa sallittua vain muutamissa poikkeustapauksissa: postitse ilman asiamiestä voivat hakemuksia tehdä valtio, valtiokonttori, Maa- ja teollisuuskiinteistöpankki Oy, kansaneläkelaitos ja Suomen Hypoteekkiyhdistys. Valtion ja kunnan hallintoviranomaisille ja erityistuomioistuimille saa postitse lähettää sellaisen hakemuksen, valituksen, selityksen ja muun asiakirjan, jonka voi antaa valtuutetun asiamiehen välityksellä. Oikeus lähettää asiakirjoja postitse yleisille tuomioistuimille on myös vähitellen lisääntynyt. Eräiden asiakirjojen lähettämisestä tuomioistuimille annetuissa laissa (248/65) mainittujen tyytymättömyyden ilmoituksen ja muutoksenhakuasiakirjojen lisäksi saa erityissäännösten nojalla alioikeudelle lähettää postitse muun muassa haastehakemuksen, maksamismääräyksen antamista tarkoittavan hakemuksen, ilmoituksen rangaistusvaatimuksen tai rikesakkomääräyksen saattamisesta tuomioistuimen käsiteltäväksi, vastineen sakon muuntorangaistuksen määräämistä koskevassa asiassa sekä konkurssiin ja julkiseen haasteeseen liittyvät valvonta-asiakirjat.

Käytännössä on varsin tavallista, että myös kirjaamisasioiden hakemuksia lähetetään kansliaan postitse ja erityisen toimimiehen puuttuessa joku kansliahenkilökuntaan kuuluvista pyynnöstä toimii hakijan asiamiehenä. Jotta asioiminen kirjaamisviranomaisen kanssa olisi hakijalle mahdollisimman vaivatonta ja jotta siirtyminen yksinomaiseen kansliakäsittelyyn ei johtaisi kanslian sijaintipaikkakunnalta etäällä asuvien kansalaisten aseman huonontumiseen, ehdotetaan, että kirjaamisasian hakemus voidaan lähettää kansliaan myös postitse tai lähetin välityksellä. Lainhuutoa saisi edelleenkin hakea kansliassa myös suullisesti.

Kirjaamisasioissa sovellettaisiin edellä mainittua lakia asiakirjojen lähettämisestä tuomioistuimille. Hakija voisi siten lähettää omalla vastuullaan postitse hakemuksen ja sitä täydentäviä asiakirjoja ja selvityksiä. Silloin kun hakija on toimittanut hakemuksensa postitse, kirjaamisviranomainen lähettäisi toimituskirjan ja muut asiakirjat hänelle postitse. Noudatettaviksi tulisivat myös säännökset siitä, milloin asianomaisen katsotaan saaneen tiedon asiakirjasta. Tällä on merkitystä esimerkiksi muutoksenhakuaikoja laskehtaessa.

Kirjaamisen oikeusvaikutusten kannalta on tarpeen määritellä ajankohta, jolloin asia tulee vi-

reille, sillä esimerkiksi jo lainhuudon hakemisella saattaa olla vaikutusta esimerkiksi leimaveron määrään siitä huolimatta, ettei hakemus jostakin hakijasta riippumattomasta syystä ainakaan heti johda lainhuudon saamiseen. Vahvistettu kiinnitys on voimassa siitä päivästä, jona kiinnityshakemus annettiin tuomioistuimelle. Myös kiinnityksen etuoikeus määräytyy pääsääntöisesti hakemispäivän mukaan. Näiden oikeusvaikutusten alkaminen ja kirjaamisasian vireilletulo on syytä liittää saman ajankohtaan. Ehdotuksen mukaan asia tulee vireille, kun hakemus on esitetty kansliassa tai toimitettu sinne postitse tai lähetin välityksellä.

Hakemus saattaa toisinaan olla niin epäselvä tai esitetty selvitys niin puutteellinen, ettei kirjaamisen edellytysten tutkiminen ole mahdollista. Ellei hakija nimenomaan vaadi päätöstä, menetellään nykyisin yleisesti siten, että samalla kun hakijalle selostetaan havaitut puutteet, asiakirjat annetaan hänelle takaisin tekemättä hakemuksesta merkintää päiväkirjaan. Tämän on katsottava merkitsevän, ettei hakemusta ole tehty. Näin voitaisiin edelleenkin menetellä silloin, kun hakemus ei ole kypsä käsiteltäväksi eikä sitä ole jonkin hakijalle merkityksellisen oikeusvaikutuksen takia perusteltua saattaa vireille. Sen sijaan postitse tai lähetin välityksellä saapuneiden hakemusten osalta olisi sovellettava jäljempänä 6 §:ssä ehdotettua täydentämismenettelyä. Täydentämismenettelyn yhteydessä voi käydä ilmi, että kirjaamisasian nopeuttamiseksi on syytä peruuttaa hakemus ja tehdä sen sijaan uusi hakemus.

Kirjaamisasioiden seurannan helpottamiseksi hakemuksista ja niiden käsittelystä pidettäisiin edelleen päiväkirjaa. Siihen merkittäisiin päivittäin hakemukset niiden saapumisjärjestyksessä. Säännökset päiväkirjan pitämisestä ja siihen merkittävistä tiedoista annettaisiin asetuksella.

Vireille tulleesta hakemuksesta olisi viipymättä hakemuksen saavuttua tehtävä merkintä rekisteriin. Merkintä tehtäisiin kysymyksessä olevan kiinteistön kohdalle ja hakemuksesta merkittäisiin ainakin sen yksilöimiseksi tarpeelliset tiedot.

Nykyisten säännösten mukaan rekistereihin merkitään annettujen lainhuutojen ja myönnettujen kiinnitysten lisäksi hakemukset, joiden käsittely on lykätty, samoin kuin hylätyt lainhuutohakemukset. Sen sijaan heti hylätty kiinnityshakemus on merkittävä rekisteriin vain, jos päätökseen ilmoitetaan tyytymättömyyttä. Rasisuodistukseen on kirjoitettava myös haunalaiset kiinnitykset. Ehdotettu 4 §:n 3 momentin säännös aiheuttaa muutoksen nykyiseen siten, että kaikki

hakemukset merkittäisiin rekisteriin. Näin rekisteri ja siitä annettavat todistukset nykyistä enemmän vastaisivat vallitsevaa tilannetta.

Nykyisiä rekistereitä pidettäessä hakemuksen vireilläolo voidaan todeta vain päiväkirjasta silloin, kun tietoja pyydetään hakemuksen vireilletulon ja lopullisen ratkaisun tai lykkäyspäätöksen tekemisen välisenä aikana. Esimerkiksi rasisuustoistuksen antamista varten käsittelyä joudutaan tällöin kuitenkin kiirehtimään. Koska merkinnät voimassa olevien säännösten nojalla tehdään pöytäkirjan mukaisina, ei rekisterikortille kenties jo kirjoitetulla merkinnällä ole merkitystä ennen kuin pöytäkirja on tarkastettu ja allekirjoitettu sekä verrattu korttimerkintään ja lainhuutorekisteriin tehty merkintä allekirjoitettu. Ehdotetun hakemusten rekisteriin merkitsemisen seurauksena olisi heti pyydettyä mahdollista antaa sen hetkistä tilannetta osoittava, jonkin hakemuksen vireilläolon ilmaiseva todistus tarvitsematta välttämättä odottaa asian ratkaisemista. Mahdollisesti heti hylättävien kiinnityshakemusten rekisteröinnistä aiheutuva lisäys rekisteritietojen määrään jää vähäiseksi ja ehdotetusta menettelystä koituvaan hyötyyn nähden merkitykseltömäksi.

Jollei rekisterimerkintää hakemuksen vireilläolosta voisi tehdä esimerkiksi siitä syystä, ettei hakemuksessa tarkoitettu kiinteistö ole kirjaamisviranomaisen toimialueella, olisi hakemuksen johdosta annettava erikseen päätös hakemuksen tutkimatta jättämisestä.

Asian käsittelystä siinä tapauksessa, että asiakirjat ovat puutteellisesti leimatut, säädettäisiin 6 §:n 3 momentissa.

5 §. Ehdotetussa säännöksessä laajennetaan viranomaisen velvollisuutta oma-aloitteisesti selvittää kirjaamisasian ratkaisemiseksi tarvittavia tietoja. Tämä kehityssuunta on omaksuttu jo aikaisemmin muun muassa 1979 annetuissa lainhuudatuslain 10 §:ssä ja kiinnitysasetuksen 4 §:ssä. Mainittujen säännösten mukaan hakijan on esitettävä ote maarekisteristä tai tonttikirjasta tai muu tarpeellinen selvitys kiinteistöstä vain, jos kiinnitysrekisterin hakemistosta ei ole saatavissa kiinteistön yksilöintitietoja tai tiedot eivät ole riittäviä asian käsittelemistä varten.

Ehdotuksen mukaan kirjaamisviranomaisen olisi omasta aloitteestaan hankittava sellaiset asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot, jotka ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai siihen yhteydessä olevista muista rekistereistä. Hakijan ei siten tarvitsisi esimerkiksi lainhuutoa hakiessaan esittää selvitystä kiinteistötiedoista eikä edellisen omistajan omistusoikeudesta, jos

tälle oli myönnetty lainhuuto. Viranomaisen tehtävänä olisi myös ottaa tarvittavista rekisteritiedoista tallenne, joka liitettäisiin asiakirjavihkoon.

Hakijan tulee edelleen esittää selvitys sellaisista asianomaisissa laeissa erikseen säädettyistä seikoista, joita koskevat tiedot eivät ole kirjaamisviranomaisen hallussa olevissa rekistereissä. Rekisteritietojen riittämättömyys saattaa johtua esimerkiksi siitä, ettei yhteyttä johonkin järjestelmään liittyvään rekisteriin ole vielä perustettu tai ettei jotakin yksittäistä tietoa ole vielä rekisteröity. Hakijan selvittämiselvollisuus tulee vähenemään sitä mukaa kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin perustetaan yhteys muihin atk-käyttöisiin rekistereihin.

6 §. Saantokirjan laatiminen maakaaren 1 luvun 2 §:n muotomääräysten vastaisesti ja saannon ilmeinen laittomuus aiheuttavat lainhuutohakemuksen hylkäämisen ja oikeuden kiinnityskelvottomuus tai tarvittavan kiinnityssuostumuksen puuttuminen kiinnityshakemuksen hylkäämisen. Prosessinedellytysten puute, kuten hakemuksen esittäminen väärälle viranomaiselle, saattaa aiheuttaa hakemuksen tutkimatta jättämisen. Jos hakemuksessa havaittu puute ei ole näin vakava, asia on nykyisin siirrettävä jatkokäsittelyyn eli lykättävä. Käytännössä hakijaa myös kehoitetaan täydentämään hakemustaan, vaikkei voimassa olevien säännösten sanamuoto täydennyskehotusta mainitsekaan. Tältä osin 1 momentin ensimmäisessä virkkeessä ei poikettaisi vallitsevasta käytännöstä.

Asian jatkettuun kansliakäsittelyyn siirtämistä koskevaa lykkäysmenettelyä on pidettävä joustamattomana ja tarpeettoman työläänä. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että hakijalle annettaisiin tai lähetettäisiin kehoitus täydentää hakemustaan määräajassa. Täydennyskehoitus ja asetettu määräaika merkittäisiin käsittelyn seuraamista varten päiväkirjaan.

Asian siirtämisestä jatkettuun käsittelyyn nykyisin laadittavassa välipäätöksessä mainitaan yleensä myös lyhyesti, miten hakemusta on täydennettävä. Vakiintuneen käytännön mukaan läsnä olevalle hakijalle tai hänen asiamiehelleen selostetaan suullisesti havaitut puutteet, jollei hänen ole esimerkiksi esittämänsä lykkäyspyynnön vuoksi todettu jo olevan niistä tietoinen. Suulliset selostukset kuitenkin unohtuvat helposti. Välipäätösten suppen ja kaavamaisen kirjoitustavan vuoksi lykkäys ei aina johda tulokseen. Pykälässä ehdotetulla, lainsäädännössämme yleistyvän viranomaisen palveluperiaatteen mukaisella

täydennyskehotusmenettelyllä on haluttu ehkäistä tiedon puuttumisesta aiheutuvaa käsittelyn pitkittymistä. Täydennyskehotukseen olisi sisällytettävä ilmoitus hakemuksen puutteista. Täydennyskehotus annettaisiin tavallisesti kirjallisena. Puutteiden selostamista voitaisiin tarvittaessa helpottaa ja yhtenäistää lomakkeilla. Tarvittaessa hakijalle voitaisiin varata toinenkin tilaisuus hakemuksen täydentämiseen.

Postitse saapunut hakemus voi joskus osoittautua siinä määrin epäselväksi tai puutteelliseksi, ettei ilmoitusta hakemuksen puutteista olisi mahdollista laatia vaikeudetta ja ilman huomattavaa lisätyötä. Tällaisia ja vastaavia tilanteita silmällä pitäen ehdotetaan säädettäväksi, että täydennyskehotuksessa hakijaa tai tämän asiasta voitaisiin myös kehottaa saapumaan kirjaamisviranomaisen kuultavaksi. Saapuvilla olevan hakijan kanssa voitaisiin tarkemmin selvittää, mistä hakemuksessa on kysymys ja mistä seikoista hakijan on esitettävä selvitys.

Jos hakija ei täydentäisi hakemustaan tarpeellisella tavalla, olisi seurauksena 2 momentin mukaan joko hakemuksen tutkimatta jättäminen tai sen hylkääminen. Täydennyskehotus sisältäisi ilmoituksen laiminlyönnin seurauksista. Nykyisin hakijan passiivisuus voi johtaa hänelle kielteiseen tulokseen siten, että jatkettuun käsittelyyn siirretty hakemus katsotaan rauenneeksi. Ehdotuksen mukaan hakijan passiivisuudesta voisi seurata hakemuksen tutkimatta jättäminen tai hylkääminen. Sen sijaan hakemuksen toteaminen rauenneeksi edellyttäisi, että hakija peruuttaa hakemuksensa.

Pykälän 1 ja 2 momentissa tarkoitettu menettely koskisi vain niitä puutteita, jotka ovat itse kirjaamisasiassa, joko hakemuksessa tai siihen liitettyssä selvityksessä. Jollei sen sijaan asiakirjoja ole varustettu riittävillä leimamerkeillä, puutteen poistamiseksi olisi meneteltävä siten kuin leimaverolaisa (662/43) ja sen soveltamisesta annetussa valtioneuvoston päätöksessä (663/43) on säädetty. Postitse saapuneisiin puutteellisesti leimatuihin asiakirjoihin olisi lisäksi sovellettava eräiden asiakirjain lähettämisestä tuomioistuimelle annetun lain 4 §:n säännöstä, jonka mukaan asiakirjat on palautettava lähettäjälle niitä käsiteltäväksi ottamatta ilmoittaen samalla palauttamisen syy. Asia ei tule tällöin lainkaan vireille kirjaamisviranomaisessa. Palautettaviin asiakirjoihin olisi liitettävä laskelma maksettavasta leimaverosta. Palauttaminen ei kuitenkaan tule kysymykseen, jos asiakirjoista puuttuvat vain niin sanotut liiteleimat. Silloin kun lainhuutohake-

mukseen liitetyistä asiakirjoista puuttuisi leimaverolain 23 §:n 2 momentissa tarkoitettu todistus kiinteistön verotusarvosta eikä viranomainen saa 5 §:n mukaisesti tietoa verotusarvosta hallussaan olevista rekistereistä, hakemus on katsottava 1 momentissa tarkoitettulla tavalla puutteelliseksi ja siihen on sovellettava 1 ja 2 momentin mukaista täydennysmenettelyä.

7 §. Lainhuutorekisterillä ei voimassa olevan oikeuden mukaan ole itsenäistä oikeudellista merkitystä. Todistusvoima on pöytäkirjalla ja viime kädessä pöytäkirjan sisältämällä päätöksellä. Käytännössä todistustehtävä on osittain siirtynyt lainhuutorekisterille. Silloin kun lainhuuto on riittävä keino omistusoikeuden osoittamiseksi, tämä osoitetaan rekisterin perusteella annettulla lainhuutotodistuksella. Pöytäkirjaan verrattuna lainhuutorekisteristä on sen havainnollisuuden vuoksi helppo löytää tiedot kiinteistöön viimeksi myönnetystä lainhuudosta. Käytännössä rekisterillä on tämän osoittajana suuri tosiasiallinen luotettavuus, koska vain harvoin sen tiedot poikkeavat pöytäkirjasta. Jos pöytäkirja ja rekisteri poikkeavat toisistaan, on rekisterimerkinnät korjattava pöytäkirjan mukaisiksi. Sama koskee myös kiinnitysrekisteriä ja tontinvuokra-asetuksen 6 §:n nojalla tontinvuokrarekisteriä.

Pitäytymällä edellä selostetussa nykyisten rekistereiden lainsäädännöllisessä asemassa järjeistämistavoitteet eivät toteutuisi siirryttäessä atk-rekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriltä on edellytettävä itsenäistä, pöytäkirjasta tai muusta toimituskirjasta riippumatonta merkitystä. Tavoitteena on julkisen luotettavuuden vaatimukset täyttävän lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin saaminen. Tässä ehdotuksessa tavoitteeseen pyritään samaistamalla kirjaamisasian ratkaisun antaminen ja rekisterimerkinnän tekeminen ajallisesti sekä ratkaisu ja rekisterimerkintä sisällöllisesti. Luotettavuutta lisättäisiin saattamalla rekisteriä pitävä julkisyhteisö tarpeellisella tavalla vastuulliseksi rekisteriin merkittyjen tietojen oikeellisuudesta siten, että virheellisen tiedon vuoksi syntynyt vahinko on eräin edellytyksin korvattava yleisistä varoista (14 ja 15 §). Myöhemmin lainsäädännön aineellisoikeudellisten säännösten uudistamisen yhteydessä on tarkoitus antaa ne vahingonkorvaus- ja muut tarpeelliset säännökset, joiden nojalla voidaan toteuttaa rekisterin julkinen luotettavuus laajemmin muun muassa siten, että rekisteriin omistajaksi merkityn henkilön oikeuteen määrätä kiinteistöstä voidaan luottaa nykyistä enemmän.



Sulauttamalla ratkaisu ja rekisterimerkintä edellä selostetulla tavalla saavutettaisiin lisääntyneen luotettavuuden ja työn säästön lisäksi se merkittävä etu, että todistuksia voitaisiin saada kaikilta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin yhteydessä olevilta viranomaisilta.

Silloin kun hakemus ei johda tarkoitettuun kirjaamistoimeen, pelkkä rekisterimerkintä ei riitä. Ratkaisu on perusteltava, jotta hakija saisi tietää syyt kielteiseen tulokseen ja voisi hakea ratkaisuun muutosta tai joissakin tapauksissa uudella hakemuksella saada oikeutensa kirjatuksi. Perustelujen merkitseminen rekisteriin ei olisi tarkoituksenmukaista. Sen vuoksi hakemuksen hylkäämisestä ja tutkimatta jättämisestä annettaisiin rekisterimerkinnän tekemisen ohella eri päätös. Myönteisen ratkaisun perustelut puolestaan merkitään tarvittaessa asiakirjavihkoon.

Erillinen päätös annettaisiin myös eräistä kirjaamisasian käsittelyä koskevista prosessuaalisista ratkaisuista kuten lainhuudatuslain 12 §:ssä tarkoitetusta julkisen kuulutuksen antamisesta ja kiinnitysasetuksen 5 §:ssä tarkoitetusta kiinteistönomistajan kuulemisesta.

Rekisteriin merkittäisiin paitsi tietoja lainhuutoa ja kiinnitystä koskevien asioiden ratkaisuista myös tietoja 1 §:n 3 momentissa tarkoitetuista oikeuksista ja vallintaoikeuden rajoituksista sekä vireillä olevista hakemuksista. Näin rekisteristä saataisiin keskitetysti nykyisin päiväkirjassa, pöytäkirjassa ja eri rekistereissä olevat tiedot.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan hakijalle nykyisin toimituskirjaksi annettava pöytäkirjanote korvattavaksi uusilla toimituskirjalajeilla. Kielteisestä ratkaisusta hakijalle annettaisiin 1 momentissa mainittu ratkaisun perustelut sisältävä erillinen päätös. Hakemuksen johtaessa oikeuden kirjaamiseen olisi toimituskirjana todistus rekisteriin asian ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä. Asian lopullisen ratkaisun osoittavassa todistuksessa yhdistyisivät erillisinä annettavat toimituskirja ja saanto- tai velkakirjaan kirjoitettu todistus.

8 §. Silloin kun lainhuudatus- ja kiinnitysasioita vielä käsiteltiin alioikeuden istunnossa, pöytäkirjoilla oli sama tehtävä kuin oikeuden pöytäkirjoilla muutoinkin: osoittaa, mitä asian käsittelyssä on tapahtunut. Vaikka sittemmin lähes yksinomaiseksi muodostunut kansliakäsittely ei periaatteessa ole muuttanut tätä tehtävää, pöytäkirjan merkitys rajoittuu käytännössä siihen, että pöytäkirjaan sisältyy päätös.

Nykyisiä pöytäkirjoja tarkasteltaessa voidaan varsinaisten käsittelytietojen osuus havaita erit-

täin pieneksi. Voimassa olevien säännösten nojalla pöytäkirjojen mukaisesti tehtävien rekisterimerkintöjen tiedot kuuluvat joko päätöksen sisältöön tai ne toistuvat sekä päätöksessä että muualla pöytäkirjassa. Kirjaamisasian päätöksen lisäksi vastikkeellisen saannon lainhuudatuksesta laadittavaan pöytäkirjaan sisältyy lausuma omaisuuden arvosta ja maksetun luovutusleimaveron määräästä. Tällöin ei kuitenkaan ole kysymys lainhuudatusasian pöytäkirjatiedoista, vaan leimaveron määräämistä koskevasta hallintopäätöksestä, joka ei sisälly varsinaiseen lainhuudatusasiassa annettuun päätökseen.

Tiedot toimituskirjasta perittävistä maksuista ja toimituskirjan antamisesta eivät nekään ole nimenomaan pöytäkirjaan kuuluvia. Niiden pöytäkirjaan merkitseminen johtuu siitä, että toimituskirjana nykyisin annetaan pöytäkirjanote. Kirjaamisviranomaisen tunnistetiedot, ratkaisupäivä ja asianumerona käytettävä pöytäkirjan pykälä liittyvät asian käsittelyyn, mutta niiden voidaan katsoa kuuluvan myös ratkaisutietoihin jonkin kiinteistön kohdalle rekisteriin eri aikoina merkittyjen ratkaisujen yksilöintitietoina.

Hakijan vaatimuksen selostaminen kirjaamisasiain pöytäkirjassa ei ole tarpeen, sillä sitä vastaava kirjaamispyyntö käy riittävästi ilmi joko kirjallisesta hakemuksesta tai annetuista asiakirjoista. Kun menettely kirjaamisasioissa tavallisimmin on puhtaasti yksipuolista ja asiakirjanäyttöön perustuvaa, ei pöytäkirjaa tarvita suullisten vastineiden tai todistajankertomustenkaan tallentamiseen. Jos nykyisten pöytäkirjojen sisällöstä poistetaan ehdotetun 7 §:n mukaisesti rekisteriin merkittävät hakemus- ja ratkaisutiedot, eri päätökseen kirjoitettavat perustelut ja toimituskirjaan kuuluvat tiedot, jäljelle jäisi leimaveropäätöksen lisäksi käsitteletietoina vain luettelo annetuista asiakirjoista, tieto asiamiehen käyttämisestä ja lykkäysvälipäätöksen sisältävissä pöytäkirjoissa merkintä hakijan esittämästä lykkäyspyynnöstä perusteluineen. Näin ollen pöytäkirjanpitovelvollisuuden pysyttäminen ennallaan ei olisi esityksen tavoitteiden mukaista eikä muutoinkaan tarpeellista, koska pelkästään asian käsittelyyn liittyvien tietojen säilyminen niiden vastaista käyttöä varten voidaan turvata muutenkin kuin pöytäkirjamerkinnöillä. Edellä esitetyt näkökohdat huomioon ottaen ehdotetaan pöytäkirjanpitovelvollisuudesta luovuttavaksi.

Ehdotetusta 8 §:n 1 momentista seuraa, ettei kirjaamisviranomaiselle annettujen asiakirjojen liittäminen pöytäkirjan yhteyteen entiseen tapaan enää olisi mahdollista, vaan niiden ja



käsittelyn aikana kertyneen muun aineiston, kuten kirjaamisen edellytysten tutkimista tai muuta kirjaamisasian ratkaisua varten tulostettujen rekisteriotteiden säilyttäminen tarpeellisilta osiltaan tulisi järjestää muulla tavoin. Pykälän 2 momentin mukaan kertyneistä asiakirjoista muodostettaisiin asiakirjavihko. Asiakirjavihko eli aktijärjestelmä on eri viranomaisten kokemusten perusteella osoittautunut sekä asiakirjojen käytön että arkistotoimen kannalta selväksi ja hyvin toimivaksi, minkä vuoksi aktijärjestelmän käyttöönottoa on ehdotettu useissa alioikeuden pöytäkirjojen uudistusehdotuksissa. Hakemusasioiden käsittelystä yleisessä alioikeudessa annetuissa laissa (307/86) on jo siirrytty asiakirjavihkojen käyttöön. Asiakirjoista muodostetaan erillinen asiakirjavihko, jonka tulee sisältää tarpeelliset tiedot hakemuksesta ja asian käsittelystä. Hakemusasioissa ei yleensä laadittaisi pöytäkirjaa. Laki tulee voimaan 1.5.1987.

Asiakirjavihkossa säilytettäisiin myös saapuville tulleen asianosaisen kuulemisesta laadittu kertomus tai kuulemistarkoituksessa annettu kirjallinen lausuma. Täydentämiskehotuksesta ja päätöksestä, jota ei merkitä rekisteriin, otettaisiin tieto asiakirjavihkoon. Asiakirjavihkoon olisi lisäksi sisällytettävä jäljennös esimerkiksi hakemuksen perustana olleesta saantokirjasta tai velkakirjasta, jotka annetaan takaisin hakijalle. Kiinnitysasetuksen 11 §:ssä tarkoitetun riita-asian päätös olisi myös asiakirjavihkoon liitettävä asiakirja. Asiakirjavihkon muodostamisesta ja siihen sisällytettävistä tiedoista säädettäisiin asetuksella ja tarvittaessa alemman asteisilla määräyksillä.

Kertyneiden asiakirjojen lisäksi asiakirjavihkoon ehdotetaan otettaviksi tarvittaessa myös ratkaisun perustelut. Hakijalle kielteisen ratkaisun perustelut sisältyisivät asiakirjavihkoon liitettävän, toimituskirjana annettavan erillisen päätöksen jäljennökseen. Myönteisen ratkaisun perustelujen liittäminen asiakirjavihkoon tulisi kysymykseen erityisen monimutkaisissa tapauksissa.

Muutoksenhakuasiaa käsitellessään hovioikeus tarvitsee toimituskirjan ohella kaiken kertyneen aineiston. Kirjaamisviranomaisen olisi tämän vuoksi lähetettävä hovioikeuteen jäljennös koko asiakirjavihkosta. Alkuperäinen asiakirjavihko on tarpeen säilyttää kirjaamisviranomaisella tietojen myöhemmää käyttöä, esimerkiksi päätöksen korjaamista varten. Tämä 3 momentissa tarkoitettu menettely koskisi kuitenkin vain kirjaamisasian muutoksenhakua. Leimaveron suorittamisvelvollisuutta tai veron määrää koskevan muutoksen-

haun osalta olisi edelleen sovellettava leimaverolain muutoksenhakusäännöksiä.

9 §. Pykälän 1 momentti vastaa periaatteeltaan väliaikaisesta lainhuutorekisteristä annetun asetuksen 8 §:n 2 momentin ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen 18 §:n säännöksiä. Hovioikeuden ja korkeimman oikeuden tulisi aina ilmoittaa ratkaisustaan kirjaamisviranomaiselle tarpeellisten rekisterimerkintöjen tekemistä varten. Vain kirjaamisviranomaisella olisi oikeus tehdä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkintöjä kirjaamisasiain ratkaisuista ja niissä tapahtuneista muutoksista. Lähtökohtana olisi nykyisenkaltaisen ilmoitusmenettely. Tulevaisuudessa olisi kenties mahdollista välittää tieto ratkaisun sisällöstä muutoksenhakutuomioistuimen käyttämällä päätteellä suoraan kirjaamisviranomaisen kirjoitinlaitteelle.

Jotta rekisteritiedot mahdollisimman tarkasti vastaisivat vallitsevia olosuhteita, on palautetun asian uuden käsittelyn ja ratkaisun rekisteriin merkitsemisen tapahduttava viivyttyksettä. Jos asianosaiselta edellytettäisiin toimintaa uuden käsittelyn aloittamiseksi, se saattaisi tarpeettomasti hidastaa asian ratkaisemista. Viranomais-toimintoisuutta puoltaa lisäksi se, että prosessuaalinen virhe on palautuksen syynä.

### *Kirjaamisasian ratkaisun ja rekisteritietojen korjaaminen*

*Yleistä.* Lainhuuto- ja kiinnitysasiassa annetun ratkaisun asiavirheet voidaan nykyisin saada oikaistuiksi ainoastaan turvautumalla muutoksenhakuun tai moitekanteseen. Päätöksessä olevat kirjoitus- tai laskuvirheet voidaan oikaista oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 10 §:n nojalla. Voimassa olevat säännökset rekisterimerkintöjen korjaamisesta koskevat tilannetta, jossa merkinnät poikkeavat pöytäkirjasta. Muutoksenhaun hitaus, joka heikentää rekisteritietojen luotettavuutta, atk:n käyttöön mahdollisesti liittyvät uudet virhemahdollisuudet sekä ratkaisun ja merkinnän samaistuminen edellyttävät uusia säännöksiä virheen korjaamisesta.

Lakiehdotuksen virheen korjaamissäännöstö (10—13 §) koskisi rekisteriviranomaisen itseoikaisuvaltaa. Vakiintuneesti erotetaan itseoikaisun lajeiksi oikaisuvaatimukseen perustuva itseoikaisu, teknisluonteinen itseoikaisu ja varsinainen itseoikaisu. Oikaisuvaatimukseen perustuvalla itseoikaisulle on ominaista, että viranomaisen ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, vaan

ratkaisuun tyytymätön voi tehdä samalle viranomaiselle oikaisuvaatimuksen. Vasta oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen saa hakea muutosta, joten oikaisuvaatimus on varsinaisen muutoksenhakukeinon käyttämistä edeltävä vaihe. Teknisluonteisella itseoikaisulla tarkoitetaan kirjoitus- ja laskuvirheen tai vastaavan korjaamista. Varsinainen itseoikaisu tarkoittaa muutoksenhakumenettelystä erillistä asiavirheen oikaisemista, joka voi perustua asianosaisen hakemukseen tai viranomaisen omaan aloitteeseen.

Ehdotetuissa säännöksissä on kysymys varsinaisesta (10 §) ja teknisluonteisesta (11 §) itseoikaisusta sekä menettelystä niiden yhteydessä (12 ja 13 §). Itseoikaisun asemesta lainkohdissa ehdotetaan käytettäväksi nimitystä korjaaminen, mikä selventää itseoikaisun lajien erottamista oikaisuvaatimusmenettelystä. Ratkaisun korjaaminen kirjaamisviranomaisen toimesta on vaihtoehtoinen menettely muutoksenhaussa tapahtuvalle ratkaisun muuttamiselle.

10 §. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mahdollisimman suuren luotettavuuden vuoksi on rekisteriin merkityn ratkaisun asiavirheet voitava korjata nopeasti. Säännönmukainen muutoksenhaku ja sen vaihtoehtona useissa hallintoasioissa käytettävä oikaisuvaatimusmenettely ovat uudistuksen tavoitteiden kannalta liian hitaita ja monimutkaisia oikaisukeinoja. Tämän vuoksi pykälässä ehdotetaan, että asiavirheen korjaamisen mahdollistava varsinainen itseoikaisu sallittaisiin eräin edellytyksin kirjaamisasioissa.

Ratkaisun asiallinen virheellisyys voi johtua siitä, että ratkaisun perusteena olleet tiedot tosiseikoista eivät olekaan vastanneet todellista tilannetta. Asiassa on saatettu esittää suoranaisesti virheellistä selvitystä tosiseikoista tai niiden selvittäminen on voinut olla puutteellista. Virheellisyys on lisäksi voinut aiheutua väärästä lain soveltamisesta. Kun itseoikaisumenettelystä kirjaamisviranomaisen tutkii itse ratkaisunsa oikeellisuuden, tulisi oikaisuvalian rajoittua vain sellaisiin ratkaisuihin, joiden virheellisyydestä ei ole epäilystä. Pykälän 1 momentin mukaisesti kirjaamisviranomaisen saisi ryhtyä itseoikaisuun, jos ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen väärään lain soveltamiseen. Virheen korjaaminen väärän lain soveltamisen perusteella olisi siten mahdollista samankaltaisissa tilanteissa, joissa nykyisin oikeudenkäymiskaaren 31 luvun 7 §:n 4 kohdan mukaan voidaan purkaa lainvoimainen tuomio.

Asiavirheen itseoikaisu olisi muutoksenhakuun nähden vaihtoehtoinen oikaisukeino. Pykälässä

tarkoitettulla korjaamisella ei olisi vaikutusta esimerkiksi valitusajan kulumiseen. Toisaalta muutoksenhaun vireilläolo ei estäisi itseoikaisua, vaan pykälässä mainittujen edellytysten täyttyessä kirjaamisviranomainen voisi korjata asiavirheen myös silloin, kun valitus tai ylimääräinen muutoksenhaku olisi vireillä.

Ehdotettu asiavirheen korjaaminen kuuluisi yksinomaan asian ratkaiseen kirjaamisviranomaisen toimivaltaan. Jos muutoksenhakutuomioistuim on muuttanut asiallisesti virheellistä kirjaamisasian ratkaisua, ei kirjaamisviranomaisen ratkaisun itseoikaisu enää tietenkään tule kysymykseen, vaan tällöin on sovellettava 9 §:n 1 momentin säännöstä.

Asiavirheen korjaamisen asiallisena edellytyksenä on, että ratkaisu on ilmeisen virheellinen. Lisäksi on itseoikaisuvalian laajuuden määrittämisessä otettava huomioon, että kansalaisten on voitava luottaa rekisteriin merkittyjen ratkaisujen pysyvyyteen. Rajoittamaton itseoikaisumahdollisuus vaarantaisi oikeusturvallisuutta ja saattaisi johtaa taloudellisiin menetyksiin. Tämän vuoksi pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että korjaamisen edellytyksenä on kaikkien niiden kuuleminen, joiden oikeutta korjaaminen koskee ja että ne asianosaiset, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet korjaamiseen suostumuksensa. Korjaaminen asianosaisen eduksi ei vaatisi suostumusta.

Suostumukseksi voitaisiin katsoa vain asianosaisen antama nimenomainen suostumus. Sellaisen muodostaisi asianosaisen korjaamista tarkoittava hakemus, jos korjaaminen tapahtuisi hakemuksen mukaisesti. Muissa tapauksissa olisi asianosaiselle esitettävä niin selkeä korjaus ehdotus suostumusta tiedusteltaessa, että hän sen pohjalta pystyisi arvioimaan suostumuksensa merkityksen.

Ehdotetun 1 momentin sanamuodon mukaan kirjaamisviranomaisen voi korjata asiavirheen. Korjaaminen ei siten olisi viranomaisen velvollisuutena, vaan itseoikaisuun ryhtyminen jäisi viranomaisen harkintaan. Harkinnanvaraisuutta puoltaa pyrkimys kussakin tapauksessa yksinkertaisimman ja nopeimman oikaisutavan valintaan. Itseoikaisuvalian laajentaminen ehdotuksen mukaisesti merkitsisi jo sinänsä olennaista uudistusta nykyiseen oikaisujärjestelmään.

11 §. Asiallisesti oikeaa ratkaisua koskevat rekisterimerkinnot saattavat monestakin syystä olla virheellisiä. Hakemusten ja ilmoitusten tietoja samoin kuin käsittely- ja ratkaisutietoja rekisteriin merkittäessä voi syntyä kirjoitus- eli tallen-

nusvirheitä. Kysymys voi olla myös aiemman vaiheen teknisestä virheestä, esimerkiksi asiaa käsiteltäessä tehdystä laskuvirheestä. Oikein tallennettu tietokin voi rekisteröityä väärin tai jäädä rekisteröitymättä tietokonekäsitellyn aikana satuneen teknisen vian vuoksi.

Ehdotuksen mukaan kirjaamisviranomaisen olisi korjattava ratkaisusta tai 1 §:n 3 momentissa tarkoitetuista tiedoista tehtyihin rekisterimerkintöihin sisältyvä ilmeinen kirjoitusvirhe tai muu vastaava virhe. Muualla lainsäädännössä teknisluonteista itseoikaisua tarkoittavissa säännöksissä tavallisesti mainittujen kirjoitus- ja laskuvirheiden lisäksi ehdotetaan pykälässä uuden tekniikan käytön vuoksi nimenomaisesti mainittavaksi teknisestä viasta aiheutunut virhe ja muu kirjoitus- ja laskuvirheitä vastaava teknisluonteinen virhe. Säännöksessä tarkoitettuna virheenä on pidettävä myös sitä, että rekisteröitäväksi tarkoitettu tieto teknisen vian seurauksena puuttuu rekisteristä.

Korjaamisen edellytyksenä olisi virheen ilmeisyys. Korjattava virhe olisi yleensä olemassa silloin, kun ratkaisu poikkeaa sen perusteena olevista asiakirjoista eikä kysymyksessä ole hakemuksen osaksi hylkäävä ratkaisu. Jos esimerkiksi kiinnityshakemuksen tietoja merkittäessä velan pääoma on tallennusvirheen seurauksena muuttunut 500 000 markasta 50 000 markaksi, virhe on korjattava, jos tarkoituksena on ollut myöntää kiinnitys hakemuksen mukaisena.

Oleellista kaikissa pykälässä tarkoitetuissa virheissä on, että rekisteriin merkityn ratkaisun sisältö ei vastaa ratkaisijan tarkoitusta tai että merkittäväksi tarkoitettu tieto on kirjoitettu väärin. Siksi on tarpeen, että ratkaisun sisältö nopeasti korjataan oikeaksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kirjaamisviranomainen on velvollinen tekemään teknisluonteisen itseoikaisun. Korjauksen tekemiseen ei tarvittaisi asianosaisten suostumusta. Teknisen virheen korjaisi, samoin kuin asiavirheenkin, ratkaisun tehnyt kirjaamisviranomainen. Muutoksenhaku ei estäisi virheen korjaamista.

Vaikka kirjaamisviranomainen on velvollinen tekemään korjauksen, on kuitenkin katsottu perustelluksi ennen korjaamista varata tiedossa oleville asianosaisille tilaisuus tulla kuulluiksi. Kuulemisvelvollisuutta ehdotetaan rajoitettavaksi siten, että vain sellaisten asianosaisten kuuleminen olisi tarpeen, joille korjaamisesta voisi aiheutua haittaa.

12 §. Virheen korjaamisasian käsittely muodostaa kirjaamisasiain alkuperäisestä käsittelystä erillisen menettelyn. Kun korjaamisessa kuitenkin

olisi kysymys virheellisen ratkaisun poistamisesta ja asian uudelleen ratkaisemisesta tai muusta muuttamisesta, menettelyn tulisi olla sama kuin kirjaamisasian ratkaisua tehtäessä. Kaikissa korjaamisasioissa ehdotetaankin noudatettavaksi 7 §:n mukaista menettelyä.

Jotta rekisteritietojen käyttäjä saisi tiedon siitä, että rekisteriin merkitty ratkaisu on havaittu tai korjaushakemuksessa katsottu virheelliseksi ja että se voi korjaamisasian ratkaisulla muuttua, on korjaamisasian vireilläolon käytävä ilmi rekisteristä silloinkin, kun korjaaminen ei tapahdu välittömästi virheen havaitsemisen tai hakemuksen saapumisen jälkeen.

Ehdotuksen mukaan virhe voidaan korjata, vaikka kirjaamisasian ratkaisuun on haettu muutosta. Tämä merkitsisi mahdollisuutta asian samanaikaiseen vireilläoloon sekä kirjaamisviranomaisessa että muutoksenhakutuomioistuimessa ja siten poikkeamista prosessioikeuden yleisistä periaatteista. Tällöin olisi estettävä rinnakkaisesta käsittelystä johtuvat haitat, joista vakavin olisi se, että asiassa annettaisiin keskenään ristiriitaiset ratkaisut. Sen vuoksi pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että jos kirjaamisasian ratkaisuun on vireillä muutoksenhaku, korjaamisasian vireilletulosta on ilmoitettava ja siinä tehty ratkaisu toimitettava muutoksenhakutuomioistuimelle.

Kun muutoksenhakutuomioistuimelle ilmoitetaan korjaamisasian vireilläolosta, se voisi sovittaa oma menettelynsä korjaamisenmenettelyyn siten, ettei muutoksenhakuasiaa ratkaistaisi ennen kuin korjaamisasian ratkaisu on toimitettu sille. Jos tällöin havaitaan, että korjaamisasian ratkaisu tyydyttää asianosaisen muutoksenhakemuksessaan esittämät vaatimukset, ratkaisussa voitaisiin todeta, ettei asianosaisella enää ole oikeussuojan tarvetta. Muutoin jäisivät ratkaistaviksi sellaiset muutoksenhakijan vaatimukset, joita korjaamisasian ratkaisussa ei ole hyväksytty. Todennäköinen käytäntö tulisi varmaankin olemaan, että asianosainen korjaamisasian ratkaisun saatuaan peruuttaa muutoksenhakemuksensa kokonaan tai osittain.

Kirjaamisviranomaisen päätös, jolla se on jättänyt virheen korjaamatta, ei loukkaa korjaamista hakeneen asianosaisen oikeusturvaa, koska asianosaisella on tai on ollut käytettävissään varsinaiset oikeusturvakeinot. Siksi 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, ettei tällaiseen päätökseen saa hakea muutosta valittamalla. Muu korjaamisasian ratkaisu olisi valituskelpoinen. Koska asiavirheen korjaamiseen tarvittaisiin asianosaisen

suostumus ja korjauksen sisällöstä siten tavallaan sovittaisiin viranomaisen ja asianosaisen kesken, on ilmeistä, ettei asianosaisella yleensä olisi intressiä valittaa korjaamisesta. Kirjoitusvirheen tai vastaavan korjaamista koskeva ratkaisu olisi yleensä virheen toteamiseen liittyvien perusteiden osalta kiistaton, joten muutoksen hakemiseen ei useimmiten olisi tarvetta.

13 §. Virheellisistä rekisteritiedoista aiheutuvien vahinkojen syntyminen on pyrittävä tehokkaasti estämään. Asiallisesti virheellisen ratkaisun poistaminen ja virheellisten merkintöjen korjaaminen rekisteriin eivät itseoikaisun nopeudesta huolimatta ole yksinään riittävä keino. Vahinkoja voi nimittäin aiheutua asiallisesti tai teknisesti virheellisen toimituskirjan tai todistuksen käyttämisestä.

Korjauksen tapahduttua asianosaiselle olisi annettava uusi toimituskirja. Kun uutena toimituskirjana annettava todistus tulisi kirjoittaa alkupe räisiin, kysymyksessä olevan oikeuden osoittaviin asiakirjoihin, tämä vähentäisi vahinkojen syntymismahdollisuutta ja ehkäisisi osaltaan virheelliseksi tiedetyn toimituskirjan käyttämistä erehdytämistarkoituksessa. Erityinen merkintä korjauksesta on tarpeen, jotta toimituskirja uusine todistuksineen selvästi osoittaisi rekisterissä tapahtuneen muutoksen ja sen syyn. Tämän vuoksi ehdotetaan, että virheen korjaamisesta olisi tehtävä merkintä virheelliseen toimituskirjaan. Mahdollista olisi myös, että virheellinen toimituskirja mitätöidään ja sen sijaan annetaan uusi oikeansisältöinen toimituskirja. Kokonaan uusi toimituskirja on annettava silloin, kun korjauksen johdosta annetaan hyväksyvä ratkaisu aikaisemman hylkäävän sijaan.

Vahinkojen rajoittamisen ja väärinkäytön ehkäisemisen vuoksi kirjaamisviranomaisen olisi mahdollisimman pian saatava toimituskirja korjattavakseen. Tässä tarkoituksessa ehdotetaan, että toimituskirjan esittämistä tarkoittavaan kehoitukseen voitaisiin liittää sakon uhka. Jollei toimituskirjan haltija noudata kehotusta, kirjaamisviranomaisen saisi tuomita uhkasakon maksettavaksi. Kirjaamisviranomaisen uhkasakkoa koskevasta päätöksistä voisi valittaa hovioikeuteen. Sakon uhan asettamisessa ja uhkasakon tuomitsemisessa noudatettaisiin muutoinkin yleisiä uhkasakkoa koskevia säännöksiä.

Alkuperäisen kirjaamisasian ratkaisun rekisteröinnin ja korjaamisen välisenä aikana rekisteristä on voitu antaa virheellisiä rekisteritietoja sisältäviä todistuksia. Vahinkojen estämiseksi olisi pyrittävä korjaamaan virheellinen todistus tai anta-

maan mitätöidyn todistuksen sijaan uusi todistus.

Virheellisestä ratkaisusta annetusta toimituskirjasta tai todistuksesta on asianosainen joutunut suorittamaan maksun. Ei olisi perusteltua eikä kohtuullista, että korjaaminen aiheuttaisi asianosaiselle velvollisuuden suorittaa tällaiset maksut toiseen kertaan. Tämän vuoksi ehdotetaan, että korjausmerkinnät tehtäisiin maksutta. Myöskään virheellisen toimituskirjan tai todistuksen sijaan annettavasta uudesta toimituskirjasta tai todistuksesta ei perittäisi maksua. Tätä koskeva säännös ehdotetaan otettavaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavaan lakiin, josta se on soveltamistilanteessa helpommin havaittavissa kuin asianomaisia maksuja koskevista sääöksistä.

### *Vahingon korvaaminen*

14 §. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen käyttäjälle vahinkoa aiheuttavat virheet lainhuuto- ja kiinnitysasioissa voidaan jakaa kolmeen ryhmään. Näistä ensimmäisen muodostavat kirjaamisasiaa ratkaistaessa tehdyt asialliset virheet. Tämän kaltaisia ovat lakiehdotuksen 10 §:ssä tarkoitettut virheet. Toiseen ryhmään kuuluvat 11 §:ssä tarkoitettut virheet rekisterimerkinnöissä, jotka sellaisinaan siirtyvät annettaviin toimituskirjoihin ja todistuksiin. Samoin toiseen ryhmään kuuluviksi voidaan lukea ne tapaukset, joissa rekisterimerkinnät ovat täysin oikeita, mutta esimerkiksi teknisen vian seurauksena toimituskirja tai todistus tulostuu rekisteristä virheellisenä. Kolmanteen ryhmään voidaan lukea virheet, jotka ovat syntyneet kirjaamisasian käsittelyn ulkopuolella. Näissä tapauksissa viranomaisen ratkaisu on tehty lain mukaisesti ja rekisterimerkinnätkin ovat virheettömiä, mutta voimassa olevan oikeuden säännösten soveltamisesta seuraa esimerkiksi, että rekisteriin omistajaksi merkitty henkilö menettää kiinteistön sen oikealle omistajalle ja tästä puolestaan aiheutuu oikeudenmenetyksiä rekisteritietojen luomaan omistajaoletta- maan toiminnassaan luottaneille henkilöille. Näin voi käydä esimerkiksi silloin, kun lainhuuto on myönnetty henkilölle, jonka saannossa on lainhuutomenettelyssä havaitsematta jäänyt niin sanottu salainen virhe kuten varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/29) 29 ja 30 §:ssä tarkoitettuun lievään pakkoon tai petolliseen viettelyyn perustuva pätemättömyysperuste.

Vahingonkorvauslain (412/74) nojalla valtio vastaa asioiden käsittelyssä ja rekisterinpidossa

tehdyistä ensimmäisen ja toisen ryhmän virheistä silloin, kun ne ovat aiheutuneet virkamiehen virheestä tai laiminlyönnistä. Sen sijaan kolmannen ryhmään kuuluvien tapausten aiheuttamista vahingoista valtiolla ei ole korvausvastuuta.

Vahingon korvaamisen kannalta kirjaamisasioiden ratkaisujen asiavirheiden ei voida katsoa eroavan muiden lainkäyttöasioiden ratkaisujen asiavirheistä. Kirjaamisviranomaisista ei siten ole syytä asettaa niiden osalta eri asemaan kuin julkista valtaa käyttäviä viranomaisia yleensä. Näistä syistä asiavirheistä aiheutuvat vahingot jäisivät vahingonkorvauslaissa säädetyin edellytyksin korvattaviksi. Lakiehdotuksen 10 §:ssä tarkoitettu asiavirheet ovat yleensä sellaisia, että niiden syntymiseen liittyy vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettu virkamiehen virhe tai laiminlyönti, joten niistä aiheutuvat vahingot käytännössä yleensä tulisivat sanotun lainkohdan nojalla korvattaviksi.

Ehdotettuun lakiin ei ole tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista sisällyttää säännöksiä kolmannen ryhmään kuuluvien virheiden aiheuttamien vahinkojen korvaamisesta. Näiden virhetilanteiden sääntely on perusteltua jättää toteutettavaksi lainsäädännön aineellisoikeudellisten säännösten uudistamisen yhteydessä. Samalla on mahdollisesti tarpeen uudistaa esimerkiksi säännökset niistä pätemättömyysperusteista, joihin vedoten kiinteistön saanto voidaan saada kumotuksi senkin jälkeen, kun saanto on lainhuudatettu.

Lakiehdotuksen erityiset vahingonkorvaussäännökset koskisivat siten toiseen ryhmään kuuluvia virheitä. Niistä aiheutuneet vahingot ehdotetaan korvattaviksi valtion varoista silloinkin, kun virkamiehen virhettä tai laiminlyöntiä ei olisi olemassa. Joissakin tapauksissa voi olla vaikeaa tai jopa mahdotonta osoittaa virhettä kenenkään aiheuttamaksi. Jotta tilanne ei muodostuisi vahingonkärsijälle kohtuuttomaksi, on korvausvelvollisuus syytä ulottaa koskemaan tavanomaisten kirjoitus- ja laskuvirheiden ohella myös atk:n käytössä syntyneiden teknisten virheiden aiheuttamia vahinkoja. Valtion vahingonkorvausvastuu koskisi ratkaisun tai muun rekisteriin sisällytettävän tiedon merkitsemisessä tapahtuneista teknisistä virheistä aiheutuneita vahinkoja. Samat korvaamisen periaatteet koskisivat myös virheen korjaamisesta syntyneestä 11 §:ssä tarkoitettusta virheestä tai puutteesta aiheutunutta vahinkoa.

Silloinkin kun rekisteritiedot ovat oikeat, voi rekisterin perusteella annettava todistus olla esimerkiksi tulostettaessa sattuneen virheen vuoksi virheellinen. Virheellisen tai puutteellisen todis-

tuksen käyttämisestä aiheutuneet vahingot voivat ehdotuksen mukaan tulla korvattaviksi valtion varoista.

Kiinteistörekisterin kiinteistötiedot muodostaisivat pohjan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterille. Tarpeellinen määrä kiinteistötietoja sisältyisi myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettaviin todistuksiin. Kiinteistöjä koskevia tietoja sisältävien rekistereiden kokonaisuudistuksen periaatteisiin kuuluu, että jokainen järjestelmän piiriin kuuluva hallinnonala vastaa rekisteröimensä tietojen oikeellisuudesta. Näistä syistä ehdotetaan säädettäväksi, että korvausvastuu kiinteistötietojen virheellisyydestä aiheutuneesta vahingosta olisi kiinteistörekisterilain 5 §:ssä tarkoitettulla kiinteistörekisterin pitäjällä.

Vahingonkorvaussäännöksissä on syytä ottaa huomioon 16 §:ssä mainittu mahdollisuus, että myös muu kuin kirjaamisviranomaisen voisi antaa todistuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Korvausvelvollisuus määräytyisi tällaisessa tilanteessa sen mukaan, missä vahingon aiheuttanut virhe on. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoissa olevasta, todistukseen siirtyneestä virheestä vastaisi valtio 1 momentin nojalla. Jos virhe tai puute olisi sen sijaan aiheutunut todistusta kirjoitettaessa sattuneesta teknisestä viasta, korvaus olisi maksettava 2 momentin mukaisesti todistuksen antaneen viranomaisen toiminnasta vastaavan julkisyhteisön varoista. Siten esimerkiksi kiinteistörekisteriä pitävän kiinteistöinsinöörin käyttämissä laitteissa olleen vian seurauksena virheellisen sisällön saaneesta rasitustodistuksesta aiheutuneen vahingon korvaisi kysymyksessä oleva kunta.

Ehdotettu 14 § koskee vain vahingonkorvausvelvollisuuden syntymisen edellytyksiä. Muutoin vahingon korvaamiseen sovellettaisiin pykälän 3 momentin nojalla vahingonkorvauslain säännöksiä. Lakiehdotuksessa tarkoitettu korvattava vahinko olisi vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:ssä tarkoitettu julkisen vallan käyttämisen seurauksena syntyvä taloudellinen vahinko. Korvausta voitaisiin 6 luvun 1 §:n nojalla sovitella, jos vahingonkärsijä on osaltaan myötävaikuttanut vahingon syntymiseen. Tässä lakiehdotuksessa tarkoitettua vahingonkorvausta olisi vahingonkorvauslain 7 luvun 2 §:n mukaisesti vaadittava kymmenen vuoden kuluessa vahingon tapahtumisesta. Korvauskanne julkisyhteisöä vastaan olisi pantava vireille saman luvun 4 §:ssä säädetyllä tavalla.

On huomattava, että ehdotetut vahingonkorvaussäännökset eivät koskisi saantorekisterin tietojen virheellisyydestä mahdollisesti aiheutuvia

vahinkoja. Saantorekisterin merkinnät eivät perustu viranomaisten ratkaisuihin eivätkä muutoinkaan sellaisiin selvityksiin, että viranomaiselle olisi perusteltua asettaa erityinen vastuu tietojen paikkansapitävyydestä.

15 §. Vahingonkärsijällä saattaa olla oikeus saada myös sopimussuhteen tai muun erityisen perusteen nojalla joltakulta muulta kuin valtiolta tai kunnalta korvausta 14 §:ssä tarkoitetusta vahingosta. Erityinen peruste on olemassa esimerkiksi silloin, kun joku harhauttamistarkoituksessa käyttää hyväkseen virheelliseksi tietämäänsä rekisteritietoa tai virheellistä todistusta rekisteristä ja näin syyllistyy vahinkoa aiheuttavaan tekoon. Tällöin vahingonkärsijällä on oikeus korvauksen saantiin sekä virhettä hyväkseen käyttäneeltä henkilöltä että julkisyhteisöltä. Näissä tapauksissa ei ole perusteltua jättää vahinkoa lopullisesti julkisyhteisön vastattavaksi. Ehdotuksen mukaisella julkisyhteisön korvausvastuulla on tarkoituksena saada aikaan sellainen ensisijainen korvausjärjestelmä, jolla nopeutetaan ja helpotetaan vahingonkärsijän aseman palauttamista ennalleen. Samalla on kuitenkin voitava ehkäistä korvauksen periminen kahdelta taholta. Näistä syistä ehdotetaan vahingonkärsijän oikeus korvauksen saantiin vahingon aiheuttajalta tai sopimuksen osapuolelta siirrettäväksi julkisyhteisölle siltä osin kuin tämä on maksanut korvausta.

Muulla erityisellä perusteella ei tarkoiteta virkamiehen vastuuta virheellään tai laiminlyönnillään aiheuttamastaan vahingosta. Korvausta maksaneen julkisyhteisön takautumisoikeus vahingon aiheuttaneeseen virkamieheen nähden määräytyy vahingonkorvauslain 4 luvun säännösten mukaisesti.

### *Rekisteritietojen antaminen*

16 §. Kiinnitysasetuksen 34 b §:n mukaan kiinnitysrekisteri on julkinen. Vaikka vastaavaa säännöstä ei olekaan annettu lainhuutorekisteristä, myös sen on käytännössä katsottu olevan julkinen rekisteri, josta on pyydettyä annettava otteita ja todistuksia. Myös uuden lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot olisivat julkisia.

Kirjaamisviranomaisen olisi pyydettyä annettava todistuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja muista rasituksista annettavan rasitustodistuksen sisältö on määrätty kiinteistön rasitustodistuksista annetussa asetuksessa. Lainhuutotodistusta ja sen sisältöä ei ole säännelty. Näiden nykyisinkin

käytössä olevien todistusten lisäksi rekisteristä voitaisiin antaa muunkinlaisia todistuksia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä kiinteistörekisterin tietoja yhdistämällä saadaan uudentyyppinen kiinteistötodistus, jossa olisi tietoja kiinteistöjen muodostumisesta sekä kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista. Kiinteistötietojärjestelmän kehittyessä kiinteistötodistukseen voitaisiin liittää tietoja esimerkiksi kaavoituksesta. Myös saantorekisteristä annettaisiin todistuksia. Todistusten sisältö määrättäisiin asetuksella.

Nykyisistä korttirekistereistä voi saada tietoja, otteita ja todistuksia vain asianomaisesta tuomionkunnasta tai raastuvanoikeudesta. Automaattisen tietojenkäsittelyn hyväksikäyttö antaa mahdollisuuden muun muassa siihen, että todistuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä voisi saada miltä kirjaamisviranomaiselta hyvänsä. Tällainen menettely edellyttää lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osalta riittävien rekisterimerkintöjen tekemistä vireillä olevista hakemuksista, kuten 4 §:ssä on ehdotettu säädettäväksi.

Kuten yleisperusteluissa on todettu, tarkoituksena on tehostaa eri rekistereiden välisiä yhteyksiä. Tulevaisuudessa toivotaan olevan teknisesti mahdollista, että esimerkiksi kiinteistörekisterin pitäjä voisi antaa todistuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä. Vaikka kysymykseen tulisi lähinnä juuri kiinteistörekisterin pitäjä, ei 1 momentissa ole tästä nimenomaista mainintaa, vaan sen mukaan voitaisiin asetuksella säätää muiden kuin kirjaamisviranomaisten oikeudesta antaa todistuksia. Todistuksesta perittäisiin sama maksu siitä riippumatta mikä viranomainen sen antaa.

Edellytyksenä kiinteistöjä koskevia tietoja sisältävien rekistereiden kokonaisuudistuksen toteutumiselle on rekisterijärjestelmän piiriin kuuluvien viranomaisten oikeus saada suoraan ja maksutta toisen viranomaisen rekisteröimiä tietoja käytettäväksi toiminnassaan. Ehdotuksen mukaan tietojen maksuton käyttöoikeus annettaisiin suoraan lain nojalla oikeushallinnon viranomaisille, kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitaville viranomaisille ja kunnille. Oikeusministeriö voisi lisäksi oikeuttaa muunkin viranomaisen, esimerkiksi verohallinnon tai väestökirjaviranomaisen, saamaan rekisteritietoja maksutta. Muilta tietojen tarvisijoilta perittäisiin tiedoista maksu, josta 3 momentin mukaan säädettäisiin asetuksella.

Suurempia kokonaisuuksia koskevien niin sanottujen massatietojen keskitetty luovuttaminen olisi 3 momentin mukaan oikeusministeriön teh-

tävänä. Keskitetty luovutus ja atk:n käyttö antaisivat mahdollisuuden tietojen valikoimiseen ja ryhmittelyyn niitä tarvitsevan haluamalla tavalla. Samoista syistä olisi mahdollista luovuttaa tietoja automaattiseen tietojenkäsittelyyn soveltuvassa muodossa eli konekielisenä. Muun muassa tietosuoja olisi otettava huomioon oikeusministeriön harkitessa, onko muun tietojen tarvitsijan kuin 2 momentissa tarkoitettun viranomaisen käyttötarkoitusta pidettävä hyväksyttävänä.

17 §. Eräät voimassa olevien säännösten nojalla tuomiokunnan tuomarille ja kiinteistötuomarille kuuluvat, rekisterin pitämiseen liittyvät, mutta kuitenkin siitä erillisenä työnä hoidettavat tehtävät ehdotetaan pykälässä siirrettäviksi oikeusministeriölle. Vaikka lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja muiden kiinteistöjä koskevia tietoja sisältävien rekistereiden välisellä teknisellä yhteydellä ja tietojen suorakäyttömahdollisuudella voidaan olennaisesti vähentää nykyistä ilmoitusliikennettä, ei siitä kokonaan voida luopua. Myös uuden tavoitteena olevan rekisterijärjestelmän ulkopuoliset viranomaiset tarvitsevat jatkuvasti tietoja lainhuudoista ja muista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityistä tiedoista. Erilaiset ilmoitukset ja luettelot on tarkoituksenmukaista laatia keskitetysti atk:ta hyväksi käyttäen, koska tällöin voidaan tietojen konekielisen välityksen lisäksi huolehtia siitä, että vastaanottava viranomainen saa mahdollisimman suuren osan tarvitsemistaan tiedoista samanaikaisesti ja sopivalla tavalla järjestettyinä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tulua otetuksi käyttöön koko maassa voitaisiin luetteloiksi ja ilmoitusten keskitetyssä laatuksessa pyrkiä muun muassa poistamaan niitä haittoja, jotka siirtymä kautena aiheutuvat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pitävien tuomareiden tuomiopiirien ja muiden viranomaisten toimialueiden erilaisuudesta. Asetuksella säädettäisiin tarkemmin niistä luetteloista ja ilmoituksista, joiden laatimisesta ja lähettämisestä kirjaamisviranomaiset vapautettaisiin.

### *Erinäiset säännökset*

18 §. Yleisperusteluissa mainitun valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaan muodostetaan yhtenäinen kiinteistötietojärjestelmä, jonka yhtenä osana on oikeusministeriön kirjaamisosa. Lakiehdotuksen tarkoituksena on edistää järjestelmän toteutumista. Ehdotettu lainhuuto- ja kiinteistörekisteri rakentuisi järjestelmään kuuluvan kiinteistörekisterin kiinteistön yksilöintitietojen varaan. Kiinteistörekisterin pitäjän velvollisuutena

olisi huolehtia kiinteistötietojen saamisesta ja niiden ajan tasalla pitämisestä. Eri osajärjestelmien yhtenäisyyden korostamiseksi ehdotetaan lakiin otettavaksi asiasta nimenomainen säännös.

19 §. Lainhuuto, kiinnitys ja 1 §:n 3 momentissa tarkoitettut muut oikeudet ja rajoitukset voivat kohdistua myös määräosaan kiinteistöstä. Määräosan kirjaamisessa noudatettaisiin samoja säännöksiä kuin kiinteistöjen kirjaamisessa. Säännös tästä sijoitettaisiin erinäisiin säännöksiin. Saantorekisteriin merkittäisiin myös määräalojen luovutukset.

20 §. Korttijärjestelmän mukaan pidettävään tontinvuokrarekisteriin merkitään tontinvuokrasetuksessa luetellut tiedot sellaisista rekisteröidyistä vuokrasuhteista, joissa asemakaava-alueella rakennuskorttelissa oleva tonttirekisteriin merkitty rakennustontti tai rakennuskaava-alueella oleva itsenäiseksi kiinteistöksi erotettu rakennuspaikka on luovutettu määrääjäksi asuntotarkoituksiin tontinvuokrasopimuksella. Vuokraoikeuden rekisteröimisellä on sama vaikutus kuin nautinto-oikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetulla kiinnityksellä. Vaikka rekisteröityjen tontinvuokrasopimusten merkitys käytännössä on jäänyt vähäiseksi, ei tontinvuokrarekisterin tietoja silti ole syytä jättää atk-perusteisen rekisterin ulkopuolelle. Säännöksen sijoittamisella erilleen erinäisiin säännöksiin on kuitenkin haluttu korostaa näiden asioiden nykyään vähäistä merkitystä lainhuuto- ja kiinnitysasioihin verrattuna.

Tontinvuokraoikeuden rekisteröimisasioiden käsittelystä on nykyisin soveltuvin kohdin voimassa, mitä kiinnitysasiain käsittelystä on säädetty. Näin ollen pykälän 2 momentti merkitsi vallitsevan tilanteen jatkumista edelleen.

21 §. Oikeushallintoviranomaisilla on kiinteistörekisterilain 10 §:n 1 ja 3 momenttien nojalla oikeus saada maksutta tarvitsemiaan kiinteistörekisteritietoja. Perustelujen mukaan tällä tarkoitetaan sitä, että muiden muassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pitävälle viranomaiselle annettaisiin kyselypääteellä yhteys kiinteistörekisteritiedot sisältävään tietokoneeseen. Kirjaamisasioiden käsittelystä tarvittavat tiedot kiinteistöstä saataisiin näin suoraan kirjaamisviranomaisten käyttöön. Tällainen kyselykäyttöoikeus ei kuitenkaan yksinään riitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin perustamisessa ja ylläpitämisessä, sillä kiinteistön ja muiden maa- ja vesialueiden yksiköiden yksilöinti- ja muodostumistiedot ovat välttämätön pohja näille rekistereille.



Nykyisissä rekistereissä kortit ovat maarekisterin ja tonttikirjan osoittamassa järjestyksessä. Tämä järjestys samoin kuin se, miten kiinteistöt ovat osittamisen kautta muodostuneet, ilmenee kiinnitysrekisteriin kuuluvasta hakemistosta. Kiinnitysrekisteriä varten on kiinnityksasetuksen 34 a §:n 6 momentin nojalla niiden viranomaisen, joiden tehtävänä on huolehtia maarekisterin ja tonttikirjan pitämisestä, annettava tarvittavat tiedot ja selvitykset. Vastaavasti ehdotetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin osalta säädettäväksi maanmittauskonttorille ja kiinteistöinsinööreille velvollisuus antaa rekisterien perustamista ja ylläpitämistä varten tarvittavat tiedot kiinteistörekisteristä. Tiedot olisi annettava kuten nykyisinkin ilman eri pyyntöä niiden tulua merkityksi kiinteistörekisteriin.

Kiinnitysrekisteriasetuksen 25 §:ssä tarkoitettu ilmoitusmenettely ei enää tulisi kysymykseen liian hitaana ja samojen tietojen kaksinkertaiseen tallentamiseen sekä tiedonsiirtovirheisiin johtavana. Kirjaamisviranomaisten tulisi saada tiedot automaattiseen tietojenkäsittelyyn soveltuvassa muodossa. Kiinteistörekisterin pitäjien olisi huolehdittava siitä, että kiinteistörekisterin, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin tiedot kiinteistöistä ja kiinteistöjaotuksen muutoksista ovat yhtäpitäviä ja jatkuvasti ajan tasalla. Muutoin ei voida varmistua siitä, että esimerkiksi rasisustodistusten tiedot olisivat aina ajan tasalla tai että kiinnitykset vahvistetaan olemassa olevaan kiinteistöön. Tämän vuoksi ei ole riittävää, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinteistötiedot saataisiin kiinteistörekisteristä esimerkiksi vain viikoittain yhtenä eränä.

22 §. Tarkemmat säännökset muun muassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista sekä rekisterin pitämisestä annettaisiin asetuksella. Päiväkirjan pitäminen säänneltäisiin kokonaan asetustasolla.

#### *Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustaminen ja käyttöön ottaminen*

23 §. Vaikka lainhuudatus- ja kiinnitysasioiden käsittelyssä, ratkaisutoiminnassa ja rekisterin pitämisessä toimivaltainen viranomainen olisikin edelleen kihlakunnantuomari tai raastuvanoikeuden kiinteistötuomari omalla toimialueellaan, on rekisterin tekninen toteutus huomioon ottaen perusteltua jättää rekisterin perustamisen ja kehittämisen johto- ja suunnittelutehtävät oikeusministeriölle. Tämä on tarpeen myös rekisterin luonteen vuoksi sekä tarvittavien yhteyksien hoi-

tamiseksi kiinteistörekisteriviranomaisiin ja muihin, myös rekisterijärjestelmän ulkopuolisiin viranomaisiin.

24 §. Nykyiset korttirekisterit muodostaisivat pohjan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterille. Rekisteriin otettaisiin sitä perustettaessa lainhuuto-, kiinnitys- ja tontinvuokrarekistereistä voimassa olevia oikeuksia koskevat tiedot eli *perustiedot*. Jos rekisteriin otettaisiin myös aikaisempaa oikeustilaa koskevia tietoja, joita tarvitaan lähinnä tutkimustarpeisiin, rekisterin tietomäärä paisuisi liiaksi. Pysyvästi säilytettäväksi määrättyjen rekisterikorttien sisältämät, atk-rekisterin ulkopuolelle jäävät tiedot säilyvät tutkijoiden ja muiden tarvitsijoiden käytössä edelleenkin.

Lakiehdotuksen 1 §:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen edellyttää, että asianomainen kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin. Kumpikin rekisteri otettaisiin käyttöön vähitellen, alue kerrallaan. Järjestys määräytyisi kiinteistörekisterin perustietojen keruujärjestyksen mukaan, sillä kiinteistön yksilöinti- ja muodostumistietojen tulee olla konekielisinä käytävissä jo lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä perustettaessa. Rekistereiden tavoitteiden mukaisen hyväksikäytön kannalta on tärkeää, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustaminen on myös ajallisesti sidoksissa kiinteistörekisteriin. Pykälässä ehdotetaankin säädettäväksi kiinteistörekisterin käyttöönoton mukaan määräytyvä aika perustietojen siirrolle. Ehdotetun voimaantulosäännöksen nojalla olisi perustietojen kerääminen, esikäsittely ja tallennus mahdollista suorittaa niin ajoissa, että niiden lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siirtäminen voisi seurata välittömästi kiinteistörekisterin käyttöönottoa asianomaisella alueella.

25 §. Lakiin on tarpeen ottaa säännös perustietojen siirron oikeellisuuden varmistamisesta. Nykyisissä säädöksissä korttirekistereistä vastaavia säännöksiä ei ole, mikä johtuu rekistereiden erilaisesta perustamistavasta. Rekisteriä pitävän tuomarin tulisi oikeusministeriön ohjeiden mukaisesti huolehtia siitä, että kaikki perustiedot siirretään, ja valvoa, että siirron oikeellisuus toteutetaan vertaamalla tallennettuja tietoja huolellisesti rekisterikortteihin ja tarvittaessa pöytäkirjoihin.

Sellaisia jo tallennettujen tietojen tarkastuksessa havaittuja virheitä, joiden syynä on virheellinen merkintä rekisterikortilla, ei voitaisi perustietojen siirron yhteydessä korjata tallennusvirheen tapaan. Tieto siirrettäisiin lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin korttimerkinnän mukaisena siksi ajaksi, jonka kortti on korjaamatta. Toimi-

valtaisen tuomarin tulisi kuitenkin huolehtia siitä, että korttimerkintä korjattaisiin pöytäkirjan mukaiseksi, minkä jälkeen alunperin virheellisessä muodossa siirretty perustieto voitaisiin korjata. Jos tietoa verrattaessa käy ilmi, että pöytäkirjassa on ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, on tuomarin tehtävä oikeudenkäymiskaaren 24 luvun 10 §:ssä tarkoitettu oikaisu pöytäkirjatietoihin ja huolehdittava siitä, että korttimerkintä ja siirretty perustieto korjataan. Pöytäkirjoissa ja korttirekistereissä olevien virheellisten tietojen korjaamiseen ei voitaisi soveltaa tämän lakiehdotuksen 10 ja 11 §:n säännöksiä, jotka koskevat ainoastaan ehdotettua lakia sovellettaessa kirjaamisasian ratkaisussa ja ratkaisun merkitsemisessä tehtyjen virheiden korjaamista.

Tuomarin vapauttaminen muista tehtävistään ja sijaisen määrääminen saattaa olla tarpeen, jotta siirrettyjen tietojen tarkastaminen ja vertaaminen häittäisi mahdollisimman vähän tuomioistuimen muuta toimintaa.

26 §. Oikeusministeriön tehtävänä olisi hyväksyä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri otettavaksi käyttöön vanhat rekisterit korvaavana rekisterinä. Yleensä käyttöönottopäätös annettaisiin yhden tai useamman kirjaamisviranomaisen koko toimialuetta koskevana. Tarvittaessa päätös voitaisiin kuitenkin rajoittaa koskemaan jotakin kuntaa tai esimerkiksi sitä osaa toimialueesta, jonka kiinteistöt on merkitty maanmittauskonttorin pitämään kiinteistörekisteriin. Viimeksi mainitussa tapauksessa esimerkiksi kirjaamisviranomaisen toimialueella sijaitseva tonttorekisterikiinteistöjen alue jäisi edelleen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ulkopuolelle. Näissä tapauksissa viranomainen joutuisi soveltamaan erilaisia menettelysäännöksiä sen mukaan, kuuluuko asianomainen kiinteistö vanhan vai uuden rekisterijärjestelmän piiriin. Tällainen tilanne vaikeuttaisi viranomaisen toimintaa ja saattaisi kirjaamisasioiden hakijat keskenään erilaiseen asemaan. Näistä syistä on perusteltua antaa oikeusministeriölle mahdollisuus määrätä viranomaisen koko toimialueella kaikissa lainhuuto- ja kiinnitysasioissa sekä nykyisin lainhuutorekisteriin, kiinnitysrekisteriin tai kiinnitysasiain pöytäkirjaan tehtävien merkintöjen tekemisessä sovellettavaksi mahdollisuuksien mukaan samoja menettelytapoja.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi oikeusministeriölle valtuus tarvittaessa määrätä korttirekistereitä pidettäväksi rinnan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kanssa, jotta voitaisiin varmistaa, ettei rekisterinpidon luotettavuus siirtymävaiheessakaan kärsisi. Kahden rinnakkaisen jär-

jestelmän tarve vähenisi todennäköisesti uudistuksen edetessä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttöönoton helpottamiseksi on tarkoituksenmukaista kehittää nykyisiä rekistereitä lakiehdotuksen mukaisen rekisterin suuntaan. Tässä tarkoituksessa ehdotetaan 3 momentin säännöksellä annettavaksi mahdollisuus oikeusministeriön määräyksestä merkitä lainhuutorekisteriin ja kiinnitysrekisteriin myös sellaisia tietoja, jotka olisi merkittävä uuteen rekisteriin, mutta joita ei sisälly nykyisiin korttirekistereihin.

### *Voimaantulo*

27 §. Tässä yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kaikkia niitä edelleen voimaan jääviä säännöksiä, joissa on mainintoja nykyisistä rekistereistä annettavista todistuksista ja otteista. Pykälän 3 momentissa ehdotetaankin säädettäväksi, että otteista ja todistuksista muualla lainsäädännössä olevat säännökset koskevat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttöönoton jälkeen siitä annettavia todistuksia.

## **2. Tarkemmat säännökset ja määräykset**

Ehdotetun lainhuuto- ja kiinnitysrekisterilain 16, 17 ja 22 §:n nojalla annettaisiin asetuksella tarkemmat säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin sisältämistä tiedoista, menettelytavoista asioiden käsittelyssä ja rekisterinpidossa, toimituskirjojen ja todistusten sisällöstä sekä oikeusministeriölle ehdotetuista tehtävistä.

Liitteenä on luonnos asetukseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä.

## **3. Voimaantulo**

Ehdotettu laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ehdotetaan saatettavaksi voimaan 1 päivänä toukokuuta 1987. Tällöin on tarkoitus saattaa voimaan myös ne eduskunnan käsiteltävänä olevat lait, jotka liittyvät hallituksen esitykseen yleisen alioikeuden, maistraatin ja julkisen notaarin suoritteista perittäviä maksuja koskevaksi lainsäädännöksi. Uudistus koskisi myös lainhuudatus- ja kiinnitysasioissa perittäviä maksuja.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttöön ottamisesta päättäisi oikeusministeriö. Koska siirtyminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämiseen tapahtuisi vähitellen alueittain, on tarpeen, että nykyisiä korttirekistereitä koskevia säännöksiä edelleen sovelletaan niillä alueilla, joilla ny-

kyiset rekisterit siirtymäkautena vielä ovat käytössä. Tässä yhteydessä ei ehdoteta kumottaviksi mitään voimassa olevia säännöksiä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### *Yleiset säännökset*

##### 1 §

Lainhuuto ja kiinnitys, joka kohdistuu kiinteistörekisterilain (392/85) mukaisessa kiinteistörekisterissä olevaan kiinteistöön, merkitään *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin* sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

Kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 2 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitys, joka kohdistuu kiinteistöä koskevaan vuokra- tai muuhun käyttöoikeuteen ja alueella oleviin oikeudenhaltijan rakennuksiin, merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asianomaisen kiinteistön kohdalle. Sama koskee kiinnitystä silloin, kun vuokra- tai käyttöoikeuden kohteena on muu maa- ja vesialueiden yksikkö.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään myös ne asianomaista kiinteistöä ja 2 momentissa tarkoitettua kiinnityksen kohdetta koskevat oikeudet, vallintaoikeuden rajoitukset ja muut näihin verrattavat tiedot, jotka muussa laissa tai asetuksessa on säädetty merkittäviksi lainhuutorekisteriin, kiinnitysrekisteriin tai kiinnitysasiain pöytäkirjaan.

##### 2 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin liittyy *saantorekisteri*, johon merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin omistajatietoja täydentäviä tietoja kiinteistönluovutuksista. Saantorekisteriin voidaan merkitä myös muita kuin luovutukseen perustuvia tietoja kiinteistön omistuksesta.

##### 3 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä lainhuutoja ja kiinnityksiä koskevissa asioissa sekä 1 §:n 3 momentissa tarkoitettujen merkintöjen tekemisessä ja muuttamisessa (*kirjaamisasioissa*) noudatetaan niistä erikseen muussa laissa tai ennen tämän lain voimaantuloa annetussa asetuksessa annettuja säännöksiä, jollei tässä laissa toisin säädetä.

#### *Kirjaamismenettely*

##### 4 §

Kirjaamisasia käsitellään alioikeuden kansliassa. Kirjaamisasioita käsitteleviä viranomaisia sanotaan tässä laissa kirjaamisviranomaisiksi.

Kirjaamisasioissa sovelletaan eräiden asiakirjain lähettämistä tuomioistuimille annettua lakia (248/65).

Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty kansliassa taikka toimitettu sinne postitse tai lähetin välityksellä. Vireille tulleesta hakemuksesta on viipymättä tehtävä tarpeelliset merkinnät rekisteriin.

##### 5 §

Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan hankittava selvitys sellaisista asian ratkaisemiseksi tarpeellisista seikoista, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai siihen yhteydessä olevista muista rekistereistä.

##### 6 §

Jos hakemus on puutteellinen eikä sitä ole jätettävä tutkimatta tai heti hylättävä, hakijaa on kehoitettava täydentämään hakemustaan ja tarvittaessa saapumaan kirjaamisviranomaisen kuultavaksi. Hakijalle on ilmoitettava, millä tavoin hakemus on puutteellinen, minä päivänä viimeistään hänen on täydennettävä hakemustaan ja mitkä ovat täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisen seuraukset. Tarvittaessa hakijalle voidaan antaa uusi täydennyskehoitus.

Jollei hakija viimeistään 1 momentissa tarkoitettuna määräpäivänä täydennä hakemustaan tarpeellisella tavalla, hakemus jätetään tutkimatta tai hylätään. Jos hakija peruuttaa hakemuksensa, hakemus todetaan rauenneeksi.

Puutteellisesti leimattujen hakemusasiakirjojen käsittelystä on voimassa, mitä leimaverolaissa (662/43) on säädetty. Asiakirjoja palautettaessa on niihin liitettävä laskelma, josta ilmenee, mihin määrään asiakirjat on leimattava.

## 7 §

Lainhuuto annetaan ja kiinnitys myönnetään merkitsemällä asian ratkaisu rekisteriin. Ratkaisun sisältö ilmenee rekisteristä. Sama koskee kiinnityksen uudistamista, kuolettamista ja etuoikeusjärjestyksen muuttamista sekä muuta rekisteriin merkityn ratkaisun muuttamista tai täsmentämistä. Kun hakemus kokonaan tai osaksi jätetään tutkimatta tai hylätään, siitä tehdään hakemuksen kohdalle merkintä rekisteriin ja annetaan erillinen päätös. Samoin menetellään, jos asiassa päätetään kuulla muuta asianosaista kuin hakijaa tai jos asiassa tehdään muu tähän verrattava asian käsittelyä koskeva ratkaisu.

Toimituskirjaksi annetaan hakijalle todistus rekisteriin asian ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä tai 1 momentissa tarkoitettu erillinen päätös.

## 8 §

Kirjaamisasioissa ei pidetä pöytäkirjaa.

Kirjaamisasian käsittelyssä kertyneistä asiakirjoista muodostetaan asiakirjavihko. Milloin ratkaisun perusteet eivät käy riittävästi selville asiakirjavihkoon sisältyvästä aineistosta tai milloin siihen muutoin on erityistä syytä, asiakirjavihkoon on liitettävä ratkaisun perustelut.

Kun kirjaamisasiassa annettuun ratkaisuun haetaan muutosta, kirjaamisviranomaisen on lähetettävä jäljennös asiakirjavihkosta hovioikeuteen.

## 9 §

Muutoksenhakutuomioistuimen on viipymättä ilmoitettava ratkaisustaan kirjaamisviranomaiselle 7 §:ssä tarkoitettujen rekisterimerkintöjen tekemistä varten.

Kirjaamisviranomaisen on viipymättä omasta aloitteestaan otettava käsiteltäväkseen muutoksenhakutuomioistuimen sen uudelleen käsiteltäväksi määräämä asia.

*Kirjaamisasian ratkaisun ja rekisteritietojen  
korjaaminen*

## 10 §

Jos kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa tekemä ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen vääriin lain soveltamiseen, kirjaamisviranomaisen voi poistaa virheellisen ratkaisunsa ja ratkaista asian uudelleen.

Edellytyksenä asiavirheen korjaamiselle on, että kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu ja että ne asianosaiset, joiden

oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet korjaamiseen suostumuksensa.

## 11 §

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyissä merkinnöissä on ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe taikka muu näihin verrattava virhe tai puute, kirjaamisviranomaisen on tehtävä tarpeelliset korjaukset merkintöihin.

Kirjaamisviranomaisen on ennen virheen korjaamista varattava niille tiedossaan oleville asianosaisille, joille voi aiheutua korjauksesta haittaa, tilaisuus tulla kuulluiksi.

## 12 §

Virheen korjaamisasiassa noudatetaan, mitä 7 §:ssä on säädetty ratkaisun tekemisestä ja merkittämisestä rekisteriin. Jollei korjaamisasiaa heti ratkaista, sen vireilläolosta on tehtävä merkintä rekisteriin.

Jos muutoksenhaku kirjaamisasiassa annettuun ratkaisuun on vireillä, korjaamisasian vireilletulosta on ilmoitettava muutoksenhakutuomioistuimelle ja toimitettava sille asiassa tehty ratkaisu.

Päätökseen, jolla kirjaamisviranomaisen on hylännyt virheen korjaamista tarkoittavan hakemuksen, ei saa hakea muutosta valittamalla.

## 13 §

Virheen korjaamisesta on mahdollisimman pian tehtävä merkintä virheellisestä ratkaisusta annettuun toimituskirjaan tai annettava uusi toimituskirja sen sijaan. Virheellisen toimituskirjan haltija on velvollinen esittämään sen kehoituksesta kirjaamisviranomaiselle määräajassa korjausta varten. Kirjaamisviranomaisen saa sakon uhalla velvoittaa asianomaisen määräajassa täyttämään esittämisvelvollisuutensa. Jollei asianomainen täytä esittämisvelvollisuuttaan, kirjaamisviranomaisen saa tuomita hänet uhkasakkoon.

Kirjaamisviranomaisen on lisäksi pyrittävä tekemään korjaukset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun virheelliseen todistukseen taikka antamaan uusi todistus sen sijaan.

Tässä pykälässä tarkoitettut korjausmerkinnät on tehtävä ja toimituskirjat ja todistukset on annettava maksutta.

*Vahingon korvaaminen*

## 14 §

Jos joku kärsii vahinkoa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoissa olevasta 11 §:ssä tarkoite-

rusta virheestä tai puutteesta taikka rekisteristä annetussa todistuksessa olevasta virheestä tai puutteesta, valtion on korvattava vahinko, vaikkei vahingonkorvauslain (412/74) 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettua virhettä tai laiminlyöntiä olisikaan olemassa. Jos vahinko johtuu kiinteistörekisterin kiinteistötietojen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta, korvaa vahingon kiinteistörekisterilain 5 §:ssä tarkoitettu kiinteistörekisterin pitäjä.

Jos muun viranomaisen kuin kirjaamisviranomaisen rekisteristä antamassa todistuksessa on virhe tai puute, joka ei aiheudu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen virheellisyydestä, korvataan vahinko asianomaisen julkisyhteisön varoista.

Muutoin on tässä pykälässä tarkoitettuun vahingon korvaamiseen sovellettava, mitä vahingonkorvauslaissa on säädetty.

### 15 §

Jos vahinkoa kärsineellä on sopimussuhteen tai muun erityisen perusteen nojalla oikeus saada joltakulta korvausta 14 §:ssä tarkoitettusta vahingosta, siirtyy vahinkoa kärsineen oikeus korvauksen saamiseen julkisyhteisölle siltä osin kuin julkisyhteisö on 14 §:n perusteella maksanut vahingonkorvausta.

Oikeus vaatia 1 momentissa tarkoitettua korvausta alkaa siitä päivästä, jona julkisyhteisö on maksanut korvauksen tai jona se tuomioistuimen lainvoimaisella päätöksellä on velvoitettu maksamaan korvausta. Korvauksesta voidaan osaksi tai kokonaan luopua, jos sen vaatiminen on vahingon suuruus ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

Milloin kaksi tai useampi on takautumisoikeuden nojalla velvollinen korvaamaan julkisyhteisölle sen maksaman määrän, vastaavat he siitä yhteisvastuullisesti. Se, jota ei ole tuomittu maksamaan täyttä korvausta, vastaa kuitenkin vain tuomitusta määrästä. Korvausmäärän jakamiseen korvausvelvollisten kesken sovelletaan lisäksi, mitä vahingonkorvauslain 6 luvun 3 §:ssä on säädetty.

### *Rekisteritietojen antaminen*

### 16 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin tiedot ovat julkisia. Kirjaamisviranomaisen on pyynnöstä annettava rekistereistä todistuksia. Muiden viranomaisten oikeudesta antaa rekistereistä todistuksia säädetään asetuksella.

Oikeushallinnon viranomaisella, kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavalla viranomaisella ja kunnalla on oikeus omaan käyttöönsä saada maksutta tietoja rekistereistä. Muiden viranomaisten vastaavasta oikeudesta saada tietoja päättää oikeusministeriö.

Oikeusministeriö voi hyväksyttävää tarkoitusta varten luovuttaa sopivalla tavalla ryhmiteltyinä tietoja rekistereistä muullekin tietojen tarvitsijalle kuin 2 momentissa tarkoitettulle viranomaiselle. Tiedot voidaan antaa myös automaattiseen tietojenkäsittelyyn soveltuvassa muodossa. Tiedoista perittävistä maksuista säädetään asetuksella.

### 17 §

Oikeusministeriö huolehtii muussa laissa tai asetuksessa tuomiokunnan tuomarin ja kiinteistötuomarin velvollisuudeksi säädettyistä tehtävistä, jotka koskevat rekisteritietojen toimittamista viranomaisille, sekä muista vastaavista tehtävistä siten kuin asetuksella säädetään.

### *Erinäiset säännökset*

### 18 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sekä saantorekisteri ovat osa kiinteistötietojärjestelmää.

### 19 §

Mitä tässä laissa säädetään kiinteistöstä, koskee myös määrää osaa kiinteistöstä ja saantorekisterin osalta myös määrää alaa.

### 20 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään myös tontinvuokrasopimukset.

Tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisessä on sen lisäksi mitä siitä on maanvuokralaissa (258/66) säädetty, soveltuvin kohdin noudatettava kirjaamisasioista tässä laissa annettuja säännöksiä.

### 21 §

Kiinteistörekisterinpitäjän on huolehdittava siitä, että kirjaamisviranomaiset saavat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin perustamista ja ylläpitämistä varten käyttöönsä tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin tarkoituksiin soveltuvassa muodossa. Tietojen antajien tulee huolehtia myös siitä, että kiinteistörekisterin, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin tiedot kiinteistöjaotuksesta ovat yhtäpitävät ja ajan tasalla.

## 22 §

Tarkemmat säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä samoin kuin säännökset päiväkirjan pitämisestä kirjaamisasioissa sekä muusta tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

*Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustaminen  
ja käyttöön ottaminen*

## 23 §

Oikeusministeriö huolehtii lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin perustamisesta ja kehittämisestä.

## 24 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siirretään voimassa olevia oikeuksia koskevat tiedot lainhuuto-, kiinnitys- ja tontinvuokrarekistereistä (*perustiedot*) sitä mukaa kuin kiinteistörekisteri on kirjaamisviranomaisen toimialueeseen kuuluvassa kunnassa kiinteistörekisterilain 18 §:ssä tarkoitetulla tavalla otettu käyttöön.

## 25 §

Kihlakunnantuomari tai kiinteistötuomari huolehtii oikeusministeriön ohjeiden mukaisesti perustietojen siirtämisestä ja valvoo, että siirto tulee oikein suoritetuksi.

Hovioikeus voi pyynnöstä vapauttaa asianomaisen tuomioistuimen tuomarin muista tehtävistään tietojen siirtämisestä aiheutuvien tehtävien suorittamista varten.

## 26 §

Oikeusministeriö tekee päätöksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttöön ottamisesta lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimis-

ajasta annetun lain (86/30) 18 §:ssä tarkoitetun lainhuutorekisterin ja kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 34 a §:ssä tarkoitetun kiinnitysrekisterin sekä maanvuokralain 48 §:ssä tarkoitetun tontinvuokrarekisterin korvaavana rekisterinä. Päätös voi koskea yhden tai useamman kirjaamisviranomaisen toimialuetta kokonaan tai osittain. Silloin, kun päätös koskee vain osaa kirjaamisviranomaisen toimialueesta, oikeusministeriö voi samalla määrätä, että asianomaisen viranomaisen koko toimialueella sovelletaan kaikissa lainhuuto- ja kiinnitysasioissa ja merkintöjen tekemisessä tämän lain 4—13 §:n säännöksiä.

Oikeusministeriö voi määrätä, kuinka kauan ja millä tavalla 1 momentissa mainittuja rekistereitä pidetään rinnan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kanssa.

Oikeusministeriö voi määrätä, että 1 momentissa tarkoitettuihin korvattaviin rekistereihin merkitään jo ennen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttöön ottamista myös tässä laissa ja sen nojalla annetussa asetuksessa tarkoitettuja tietoja.

*Voimaantulo*

## 27 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 198 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin.

Mitä 26 §:n 1 momentissa tarkoitetuista korvattavista rekistereistä annettavista todistuksista ja otteista on muussa laissa tai asetuksessa säädetty, koskee lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttöön ottamisen jälkeen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavia todistuksia.

Helsingissä 24 päivänä lokakuuta 1986

Tasavallan Presidentti  
MAUNO KOIVISTO

Oikeusministeri *Christoffer Taxell*



## Asetus

### lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä

Oikeusministerin esittelystä säädetään päivänä kuuta 198 lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain ( / ) 16, 17 ja 22 §:n nojalla:

#### 1 luku

#### Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot

##### *Tietoryhmät*

##### 1 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kirjaamisasiasta kysymyksessä olevan kiinteistön tai kiinteistörekisterin muun yksikön kohdalle:

- 1) hakemustietoja;
- 2) käsittelytietoja;
- 3) ratkaisutietoja; sekä
- 4) muistutustietoja.

##### *Hakemustiedot*

##### 2 §

Hakemustietoja ovat:

- 1) yksilöintitiedot; ja
- 2) sisältötiedot.

##### 3 §

Hakemuksen yksilöintitietoja ovat:

- 1) saapumispäivä;
- 2) asianumero;
- 3) hakija; ja
- 4) asian laatu.

##### 4 §

Asian laatua osoittamaan merkitään hakemuksen yksilöintitietoihin, onko kysymyksessä:

- 1) lainhuuto;
- 2) kiinnityksen vahvistaminen, uudistaminen tai kuolettaminen taikka etuoikeusjärjestyksen muuttaminen; taikka
- 3) tontinvuokraoikeuden rekisteröiminen tai rekisteröimisen kuolettaminen.

##### 5 §

Lainhuutoasiassa merkitään rekisteriin hakemuksen sisältötietoina:

- 1) osuus kiinteistöstä, johon lainhuutoa haetaan;
- 2) saanto ja saantopäivä;
- 3) saantomies;
- 4) vastike; ja
- 5) kunkin saannon kohteena oleva osuus kiinteistöstä.

##### 6 §

Kiinnitysasiassa merkitään rekisteriin hakemuksen sisältötietoina:

- 1) kiinnityksen kohde, jos se on osuus kiinteistöstä tai 8 §:n 2 tai 3 kohdassa tarkoitettu oikeus;
- 2) kiinnitettävä oikeus ja oikeuden haltija; sekä
- 3) etuoikeus.

Lakiin perustuvaa panttioikeutta tai sellaiseen verrattavaa oikeutta tarkoittavan ilmoituksen sisällön rekisteriin merkitsemisestä on voimassa, mitä 1 momentissa on säädetty kiinnityksestä.

## 7 §

Hakijasta, saantomiehstä, oikeuden haltijasta tai muusta jäljempänä tässä asetuksessa mainittu rekisteriin merkittävistä henkilöstä merkitään rekisteriin nimi ja henkilötunnus tai oikeushenkilöstä käytettävä erityinen tunnus.

## 8 §

Kiinnityksen kohteesta merkitään rekisteriin 6 §:n 1 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa:

- 1) osuuden suuruus ja osuuden omistaja;
- 2) käyttöoikeuteen ja alueella oleviin rakennuksiin kohdistuvan kiinnityksen osalta vuokra- tai muun sopimuksen päiväys, oikeuden voimassaoloaika, sopimuksen osapuolet sekä tieto oikeuden pysyvyyden vakuudeksi vahvistetusta kiinnityksestä; sekä
- 3) rekisteröityyn tontinvuokraoikeuteen kohdistuvan kiinnityksen osalta tontinvuokrasopimuksen rekisteröimispäivä ja asianumero sekä vuokramies ja vuokranantaja.

## 9 §

Kiinnitettävästä oikeudesta merkitään rekisteriin:

- 1) rahamääräisestä sitoumuksesta asiakirjan laatu ja päiväys sekä velkakirjan numerotunnus taikka muu tunnistetieto, sitoumuksen pääoma, korko ja perimiskulut sekä tarvittaessa koron laskemispäivä;
- 2) muun kiinnitettävän oikeuden osalta sitä koskevan asiakirjan päiväys, oikeuden sisältö ja voimassaoloaika; sekä
- 3) tieto kiinnitettävän oikeuden haltijasta.

Kiinnitystä uudistettaessa tai muutoin pyydetäessä on rekisteriin merkittävä tieto kiinnitetyn oikeuden senhetkisestä haltijasta.

## 10 §

Etuoikeustietoina merkitään rekisteriin:

- 1) tieto siitä, mistä päivästä kiinnitys tuottaa etuoikeuden; sekä
- 2) kiinnitysten keskinäinen etuoikeus.

## 11 §

Tontinvuokraoikeuden rekisteröimisasiassa merkitään rekisteriin hakemuksen sisältötietoina:

- 1) vuokrasopimuksen päiväys ja vuokra-aika;
- 2) vuokramies ja vuokranantaja; sekä
- 3) vuokrasopimukseen tehty muutos tai lisäys.

## Käsittelytiedot

## 12 §

Käsittelytietoina merkitään rekisteriin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterilain 7 §:n 1 momentissa tarkoitettu asian käsittelyä koskeva ratkaisu tai asian raukeaminen.

## Ratkaisutiedot

## 13 §

Ratkaisutietoina merkitään rekisteriin:

- 1) ratkaisupäivä ja ratkaisu, kuten hakemuksen hyväksyminen, kokonaan tai osittain hylkääminen taikka tutkimatta jättäminen;
- 2) korjaamisasian ratkaisupäivä ja ratkaisu; sekä
- 3) muutoksenhakutuomioistuimen antama ratkaisu ja sen merkitsemispäivä.

Jos ratkaisu on osittain hylkäävä, on rekisteriin merkittävä, miltä osin ratkaisu poikkeaa hakemuksesta.

## Muistutustiedot

## 14 §

Muistutustietoina merkitään rekisteriin:

- 1) korjaamis- tai valitusasian vireilläolo;
- 2) kanteen vireilläolo lainhuudon tai kiinnityksen julistamisesta mitättömäksi tai oikaisemisesta ja asiassa annettu ratkaisu;
- 3) kanteen vireilläolo omistusoikeudesta kiinteistöön tai muu vastaava vallintaoikeuden rajoitus;
- 4) lainhuudon hakeminen jakamattoman kuolinpesän osakkaina tai perustettavan yhteisön lukuun;
- 5) lainhuudon kohdistuminen tilan lisättyyn manttaaliin;
- 6) ulosmittaus, myymis- ja hukkaamiskielto tai konkurssi taikka muu käyttö- tai vallintaoikeuden rajoitus samoin kuin tietoja koskevat muutokset;
- 7) metsäkiinnitys; sekä
- 8) muu tarpeellinen tieto.

Muistutustieto merkitään rekisteriin ilmoituksen nojalla tai kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta.

## 15 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään lisäksi tarpeelliset merkinnät sellaisista kiinteistöjä koskevista kiinteistötoimituksista ja näihin liitty-

vistä ilmoituksista, joilla on vaikutusta kysymyksessä oleviin kiinteistöihin kohdistuviin rekisteriin merkittyihin oikeuksiin.

## 2 luku

### Kirjaamisasioiden käsittely sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen

#### 16 §

Kirjaamisasioista pidetään päiväkirjaa, johon hakemukset merkitään päivittäin niiden saapumisjärjestyksessä.

Hakemuksesta merkitään päiväkirjaan 3 §:n mukaiset yksilöintitiedot sekä sen kiinteistörekisteriyksikön kiinteistötiedot, jota hakemus koskee.

Päiväkirjaan merkitään tarvittaessa tietoja asian käsittelystä.

#### 17 §

Hakemuksesta on yhdessä päiväkirjamerkinnän tekemisen kanssa merkittävä rekisteriin 3 ja 4 §:n mukaiset tiedot. Hakemuksen sisältötiedot on mahdollisuuksien mukaan päivittäin merkittävä rekisteriin.

#### 18 §

Mitä tässä asetuksessa säädetään hakemuksesta koskee soveltuvin osin myös kirjaamisviranomaiselle tehtäviä ilmoituksia.

#### 19 §

Hakemuksen puutteellisuuden vuoksi hakijalle annettava täydennyskehoitus samoin kuin korjaamisasiassa asianosaiselle tai toimituskirjan haltijalle annettava kehoitus tai ilmoitus lähetetään postitse virkakirjeenä tai tarvittaessa muuta tiedoksiantotapaa noudattaen.

#### 20 §

Kirjaamisasiassa muodostettavaan asiakirjavihkoon otetaan asian ratkaisun perusteena käytettyjen asiakirjojen lisäksi tieto asianosaisen lausumasta tai muusta asiassa esitetystä selvityksestä. Asiakirjavihkoon sisällytetään lisäksi luettelo annetuista asiakirjoista, tieto asiamiehestä ja täydennyskehoituksesta sekä muu näihin verrattava asian käsittelyyn liittyvä tieto.

Asiakirjavihkoon liitetään toimituskirjana annettua todistusta vastaava tuloste rekisteriin tehdystä merkinnöistä samoin kuin lainhuudatusasian käsittelyn yhteydessä tehty leimaveron määräämistä koskeva ratkaisu.

Hakemuksen perusteena olevasta velkakirjasta, saantokirjasta sekä muusta asiakirjasta, jonka hakija haluaa takaisin, otetaan jäljennös asiakirjavihkoon. Hakijan on toimitettava alkuperäisen asiakirjan ohella sen arkistokelpoinen jäljennös kirjaamisviranomaiselle. Muussa tapauksessa asiakirja jäljennetään hakijan kustannuksella.

#### 21 §

Hakijalle on viran puolesta annettava tieto 20 §:n 2 momentissa tarkoitetusta leimaveroa koskevasta ratkaisusta silloin, kun se on tarpeen aiheettomasti tai liikaa suoritettun leimaveron takaisin saamiseksi. Muulloin leimaveroratkaisusta on annettava tieto, kun hakija sitä valituksen tekemistä tai muuta tarkoitusta varten pyytää.

#### 22 §

Asiakirjavihkot säilytetään vuosittain asianumerojärjestyksessä.

## 3 luku

### Saantorekisterin tiedot

#### 23 §

Saantorekisteriin merkitään kiinteistönluovutuksista:

1) kohteen yksilöintitiedot ilmoituksin luovutuksen kohteena olevan määräosan suuruudesta tai määrälän pinta-alasta;

2) saanto, saantopäivä ja vastike;

3) luovutuksensaaja;

4) saantomies ja hänen osuutensa kiinteistöstä; sekä

5) esisopimus, saantoon liittyvä lykkäävä ehto samoin kuin muita saantorekisterin pitämisen kannalta tarpeellisia tietoja.

Muuhun kuin luovutukseen perustuvista saannoista merkitään rekisteriin soveltuvin osin 1 momentissa mainitut tai niitä vastaavat tiedot.

## 4 luku

### Saantorekisterin pitäminen

#### 24 §

Saantorekisteriä pitää oikeusministeriö tai oikeusministeriön määräyksestä asianomainen kirjaamisviranomainen.

Tiedot kiinteistönluovutuksista merkitään rekisteriin kaupanvahvistaja-asetuksessa (1080/79) tarkoitettujen kiinteistönluovutusilmoitusten perusteella.

Muuhun kuin luovutukseen perustuvista saannoista merkitään tiedot rekisteriin pakkohuuto-kaupan pitäjän, pesänjakajan ja maanmittauskonttorin ilmoitusten perusteella.

## 25 §

Kun lainhuuto on annettu, kirjaamisviranomaisen on poistettava saantoa ja sitä edeltäneitä saantoja tarkoittavat merkinnät saantorekisteristä.

Määräalan tultua lohotuksi merkinnät määräalan saannosta siirretään lohkokiinteistön kohdalle.

Jos osoittautuu, että merkinnän peruste ei enää ole voimassa, merkintä saannosta on tehty väärän kiinteistön kohdalle tai että merkintä on muutoin virheellinen, rekisterin pitäjän on tehtävä tarpeelliset korjaukset merkintöihin.

## 5 luku

### Toimituskirjat ja todistukset

## 26 §

Toimituskirjana annettavasta todistuksesta on käytävä ilmi asiassa annetun ratkaisun sisältö. Silloin kun toimituskirjana annetaan erillinen päätös, sen tulee sisältää myös ratkaisun perustelut ja sovelletut lainkohdat.

## 27 §

Lainhuutotodistuksesta on käytävä ilmi tiedot kiinteistöön viimeksi annetusta lainhuudosta ja vireillä olevasta lainhuutohakemuksesta.

Jos kysymyksessä olevaan kiinteistöön ei ole annettu lainhuutoa, todistuksesta on käytävä ilmi tämä seikka ja lisäksi tieto viimeksi myönnetystä lainhuudosta siihen kiinteistöön, josta kysymyksessä oleva kiinteistö on muodostunut.

Jos lainhuuto on annettu kiinteistön määräosan saannolle, lainhuutotodistuksesta on käytävä ilmi myös tiedot kiinteistön muuhun osaan annetusta lainhuudosta.

## 28 §

Rasitustodistuksesta on käytävä ilmi kiinteistön rasitustodistuksista annetun asetuksen (36/55) 5 §:n 1 momentin 2—8 kohdassa sekä 2 ja 3 momentissa mainitut tiedot.

Jos kysymyksessä olevaan kiinteistöön ei kohdistu voimassa olevia rasituksia, tämän on käytävä ilmi rasitustodistuksesta.

## 29 §

Saantorekisteritodistuksesta on käytävä ilmi tiedot kaikista kyseessä olevan kiinteistön tai määräalan saantorekisterissä olevista saannoista.

## 30 §

Kiinteistötodistuksesta on käytävä ilmi:

1) kiinteistön muodostumista, ominaisuuksia ja rasitteita koskevat tiedot kiinteistörekisterin mukaisina;

2) kiinteistöä koskevat lainhuutotiedot 27 §:n mukaisesti;

3) tiedot kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja muista rasituksista 28 §:n mukaisesti; sekä

4) saantorekisteriin sisältyvät tiedot kysymyksessä olevan kiinteistön ja siitä luovutetun tai pidätetyn määräalan saannoista.

Kiinteistötodistukseen voidaan merkitä myös muita tietoja kiinteistöstä ja sitä koskevista oikeuksista.

## 31 §

Kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavilla viranomaisilla, joilla on välitön yhteys lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä saantorekisteriin, on oikeus antaa 27—30 §:ssä tarkoitettuja todistuksia.

## 32 §

Edellä 26—31 §:ssä tarkoitettut toimituskirjat ja todistukset kirjoitetaan oikeusministeriön vahvistaman kaavan mukaisina.

## 33 §

Kirjaamisviranomainen voi antaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä muitakin kuin sisällöltään vahvistettuja todistuksia.

## 6 luku

### Oikeusministeriön tehtävät

## 34 §

Kiinteistön siirtyessä kunnallisen jaotuksen tai alioikeuspiiriin muutosten takia toisen kirjaamisviranomaisen toimialueelle oikeusministeriö huolehtii tarvittavista toimista rekisterinpidon siirtämiseksi.

## 35 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterilain 17 §:ssä tarkoitettuina tehtävinä oikeusministeriö huolehtii keskitetysti:

1) lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta annetun lain 15 §:ssä lainhuudoista laadittavaksi säädettyjen luetteloiden valmistamisesta ja lähettämisestä nähtäville panta- vaksi kuntien ilmoitustauluille;

2) myönnettyistä lainhuudoista verotuslain 44 §:n 4 momentissa laadittavaksi säädettyjen luetteloiden valmistamisesta ja lähettämisestä vero- toimistoille;

3) annetuista lainhuudoista väestökirja-asetuk- sen 24 §:ssä laadittavaksi säädettyjen luetteloiden valmistamisesta ja lähettämisestä henkikirjoitta- jille; sekä

4) tilastokeskuksesta annetun lain (796/70) 3 §:n nojalla tapahtuvasta tilastotuotantoa varten tarvittavien perustietojen välittämisestä tilasto- keskukseen.

## 7 luku

**Täydentäviä säännöksiä rekisteriä  
perustettaessa siihen tehtävistä  
merkinnöistä**

## 36 §

Oikeusministeriön päätöksellä saadaan lain- huuto- ja kiinnitysrekisteriä perustettaessa jättää saantomiestä, saannon laatua, saantopäivää ja vastiketta koskevat perustiedot siirtämättä.

## 37 §

Oikeusministeriön päätöksellä saadaan lain- huuto- ja kiinnitysrekisteriin ottaa lainhuuto-,

kiinnitys- ja tontinvuokrarekistereistä siirrettävien tietojen lisäksi seuraavat tiedot:

1) lainhuudon saajien ja muiden kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden henkilötun- nukset tai oikeushenkilöstä käytettävät erityiset tunnukset;

2) ne voimassa olevia oikeuksia koskevat tie- dot, jotka sisältyvät torpan, lampuotitilan ja mäkitupa-alueen vuokrauksesta 12 päivänä maa- liskuuta 1909 annetun asetuksen 10 §:ssä, tilus- ten rauhoittamisesta kotieläinten vahingonteolta annetun lain (47/21) 22 §:ssä ja tontinvuokraso- pimuksen rekisteröimisestä annetun lain (76/39) 2 §:ssä mainittuihin rekistereihin ja luetteloihin; sekä

3) metsän rauhoittamista ja hakkuukieltoa kos- kevat, yksityismetsälain (412/67) 11 §:ssä tarkoi- tettuihin luetteloihin sisältyvät tiedot.

Oikeusministeriö voi määrätä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin edellä 1 luvussa mainittujen tietoryhmien ja yksittäisten tietojen lisäksi mer- kittäväksi myös muita tarpeellisia tietoja.

## 8 luku

**Erinäiset säännökset**

## 38 §

Tarkemmat määräykset ja ohjeet tämän ase- tuksen täytäntöönpanosta antaa oikeusministeriö.

## 39 §

Tämä asetus tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 198 .

