

31.5.2023

Maakaaren muutostarpeet: työryhmän mietintö

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maakaarta ja kaupanvahvistajista annettua lakia. Ehdotukset perustuvat oikeusministeriön asettaman työryhmän työhön.

Esityksessä arvioidaan kahta vaihtoehtoista mallia sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyn kehittämiseksi. Ensimmäinen vaihtoehto perustuisi nykyisen Maanmittauslaitoksen pitämän sähköisen kiinteistönkaupan palvelun kehittämiseen. Toisessa vaihtoehdossa sallittaisiin kiinteistönkaupan tekeminen yksityisissä kaupankäyntijärjestelmissä. Vaihtoehtojen esittämiseen on päädytty, koska työryhmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ei ole ollut mahdollista vielä tehdä valintaa lainsäädännön kehittämisen lähtökohdaksi otettavasta mallista.

Sähköistä kiinteistönkauppaa koskevan sääntelyn kehittämisen ohella ehdotetaan muutettavaksi kaupanvahvistajan määräyksen antamisen perusteita sekä selventämään kaupanvahvistajan tehtävää ja virkavastuuta. Lisäksi ehdotetaan kiinteistönkaupan esisopimuksen sääntelyn kehittämistä.

Maakaaren ehdotetaan otettavaksi hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan sääntelyn huomioon ottamiseksi tarvittavat erityissäännökset. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamista ja kirjauksen oikeusvaikutuksia koskevaa sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi sopimusten kasvaneen käytännön merkityksen johdosta. Lisäksi ehdotetaan muita rajatumpia muutoksia erityisen oikeuden kirjaamista ja kiinteistöpannioikeutta koskevaan sääntelyyn.

Kirjaamismenettelyä koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi muun muassa luopumalla lähtökohtaisesti alkuperäisen asiakirjan toimittamisen vaatimuksesta sekä selventämällä sähköisen kirjaamishakemuksen vireilletulon ajankohtaa.

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Oikeusministeriö asetti 26.4.2022 työryhmän arvioimaan maakaaren muutostarpeita ja valmistelemaan tarvittavia lainmuutoksia. Työryhmän tuli asettamispäätöksen mukaan ottaa huomioon maakaaren voimaantulon ja osittaisuudistusten jälkeiset kiinteistönomistuksen ja -vaihdannan olosuhteiden muutokset, kuten sähköisen asioinnin yleistyminen. Työryhmän tuli erityisesti arvioida kirjallisen ja sähköisen kiinteistönvaihdannan muotovaatimusta ja toteuttamistapoja ottaen huomioon kiinteistönomistukseen liittyvät selkeyden, ennakoitavuuden ja oikeusvarmuuden vaatimukset. Työryhmän oli otettava huomioon, että kiinteistönkauppa tulee jatkossakin voida tehdä myös kirjallisesti.

Työryhmän toimeksiantoon kuului myös muiden sen tarpeellisenä pitämien ehdotusten tekeminen maakaaren sääntelyn selventämiseksi sekä kiinteistönvaihdannan ja -kirjaamisen toimintamahdollisuuksien lisäämiseksi. Kiinteistönkaupan virhevastuuseen liittyvät kysymykset rajattiin työryhmän työn ulkopuolelle.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen oikeusministeriöstä ja jäseniksi asianajaja Saara Paronen Suomen Asianajajaliitosta, johtava lakimies Eeva Lahikainen Finanssiala ry:stä, päälakimies Tiina Aho Suomen Kiinteistönvälittäjistä, asianajaja Petri Keskitalo Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta, vastuualuepäällikkö Kari Niemi Maanmittauslaitokselta ja professori Matti Ilmari Niemi Itä-Suomen yliopistosta. Työryhmän kokoonpano on toimikauden aikana muuttunut siten, että Finanssiala ry:n edustaja johtava lakimies Antti Laitila tuli Eeva Lahikaisen tilalle tammikuussa 2023. Työryhmän sihteeriksi nimettiin erityisasiantuntija Laura Kaivosoja oikeusministeriöstä. Työryhmä on työnsä aikana kuullut keskeisiä toimijoita, kuten kiinteistönkaupan palveluntarjoajia, viranomaisia ja ministeriöitä. Työryhmä toimikautta jatkettiin alkuperäisestä 31.3.2023 määräajasta toukokuun 2023 loppuun, jotta hallinnon automaattisesta päätöksenteosta johtuvat sääntelytarpeet ehdittiin ottaa työssä huomioon.

Oikeusministeriö asetti hankkeelle seurantaryhmän, jonka tehtävänä on ollut seurata ja arvioida työryhmän työtä säännöllisesti siten, että työryhmällä on työssään mahdollisuus harkintansa mukaan ottaa huomioon seurantaryhmässä esitetyt näkemykset. Seurantaryhmän puheenjohtajaksi nimettiin kansliapäällikkö Pekka Timonen oikeusministeriöstä ja jäseniksi neuvotteleva virkamies Jere Rajalin maa- ja metsätalousministeriöstä, hallitusneuvos Jaana Junnila ympäristöministeriöstä, neuvotteleva virkamies Niina Huotari valtiovarainministeriöstä, johtava veroasiantuntija Sami Varonen Verohallinnosta, johtaja Jari Taipale Digi- ja väestötietovirastosta,

asiantuntija Hannu Ylänen Elinkeinoelämän keskusliitosta, päälakimies Jenni Hupli Kiinteistöliitosta, kehittämisspäälikkö Matti Holopainen Kuntaliitosta, lakimies Raisa Harju Keskuskaupakamarista, lakimies Leena Kristeri Maa- ja metsätaloustuottajien keskusliitto MTK ry:stä, asiamies Juha Terho Rakennusteollisuus RT:stä, lakimies Eva Elston-Hämäläinen Rakli ry:stä, lakimies Tarik Ahsanullah Suomen Lakimiesliitosta, toiminnanjohtaja Marju Silander Suomen Omakotiliitto ry:stä, styrelseordförande Mats Nylund Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf:stä sekä professori Martti Häkkänen Turun yliopiston oikeustieteellisestä tiedekunnasta. Seurantaryhmän kokoonpano on toimikauden aikana muuttunut siten, että Kuntaliiton edustajaksi on joulukuusta 2022 alkaen tullut lakimies Sampsa Matilainen. Seurantaryhmän sihteeriksi nimitettiin erityisasiantuntija Laura Kaivosoja oikeusministeriöstä.

Työryhmä kiinnittää huomiota sähköisen kiinteistönkaupan vähäiseksi jääneeseen määrään. Työryhmä on selvittänyt syitä sähköisen kaupan vähäiselle määrälle sekä keinoja syihin puuttumiseksi. Työryhmä on arvioinut kiinteistönkaupan muotovaatimusten tarpeita nykyisessä vaihdantaympäristössä sekä vaihtoehtoisia keinoja tarpeiden täyttämiseksi erityisesti sähköistä kiinteistönkauppaa edistävällä tavalla.

Sähköisen kiinteistönkaupan toimintaympäristö on murrosvaiheessa. Sähköisen kaupan määrä on viime vuosina, mukaan lukien korona-pandemian aikaiset vuodet, kasvanut vähän. Yksityiset toimijat ovat kehittäneet sähköistä kiinteistönkauppaa tukevia uusia palveluja. Tällaisten palvelujen käytön yleistymistä on toistaiseksi vaikea arvioida. Nykyisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käytöstä saatujen kokemusten perusteella voidaan tunnistaa joitakin kehitysehdotuksia, joilla järjestelmän käyttöä voitaisiin mahdollisesti lisätä. Toisaalta kirjaamisviranomaisen kaupankäyntijärjestelmän käyttö rajoittaa mahdollisuuksia järjestää sähköisen kiinteistönkaupan prosessi kokonaisuutena kaikkien kauppaan osallistuvien tahojen kannalta sujuvalla tavalla.

Asunto-osakkeen saannon kirjaamisessa osahuoneistorekisteriin on tarkoitus ottaa käyttöön osakkeen saajan kirjaaminen kirjaamishakemuksen ja aiemmin rekisteriin kirjatun omistajan suostumuksen perusteella. Kyseessä on nykyisestä sähköisestä kiinteistönkaupasta poikkeava menettely, jossa kirjaamisviranomaisen tehtävät rajoittuvat saannon kirjaamiseen. Varsinaiset sähköistä kaupankäyntiä tukevat järjestelmät ovat yksityisten tahojen pitämiä ja niissä tapahtuvista luovutuksista välitetään kirjaamisviranomaiselle sähköisen rajapinnan kautta tarvittavat tiedot kirjaamista varten. Mallin arvioidaan mahdollistavan asunto-osakkeiden kaupan järjestämisen sujuvasti ja käytännön tarpeita vastaavalla tavalla. Sen käytön oletetaan yleistyvän asunto-osakkeiden vaihdannassa tavalla, joka mahdollistaa osakehuoneistorekisterin pidon tehokkaan järjestämisen. Suostumukseen perustuvan osakehuoneistorekisterin kirjaamisen toteutuksessa huomioon otettavat seikat vastaavat pääosin työryhmän tunnistamia yhä ajankohtaisia kiinteistönkaupan muotovaatimuksen tavoitteita.

Sähköisen kiinteistönkaupan kehittämisvaihtoehtojen kattava arviointi käytettävissä olevin tiedoin on haastavaa. Vaihtoehtojen vertailua vaikeuttaa erityisesti se, että mahdollisten yksityisten sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmien kehittämisen mallina soveltuvin osin olevan osakehuoneistorekisterin kirjaamisen käytännön toteutuksesta ja toimivuudesta ei ole toistaiseksi kokemuksia. Työryhmän tietojen mukaan suostumukseen perustuva kirjaaminen on tarkoitus ottaa käyttöön vuonna 2024.

Työryhmä ei ole käytettävissä olevien tietojen perusteella päätenyt tekemään valintaa sähköisen kiinteistönkaupan kehittämisvaihtoehtojen kesken. Työryhmä esittää mietinnössään kaksi vaihtoehtoista mallia sääntelyn kehittämiseksi. Tarkoitus on, että työryhmän mietinnön perusteella voidaan kerätä sääntelyn sidosryhmien kattava palaute, jonka perusteella valinta sääntelymallista voidaan tehdä. Mallin valitsemiseksi on tärkeää seurata sekä nykymuotoisen sähköisen kiinteistönkaupan kehitystä että osakehuoneistorekisterissä käyttöön otettavan suostumukseen perustuvan kirjaamisen toimivuutta. Sääntelymallin toteutuksessa on varmistettava, että kiinteistönkaupan muotovaatimuksen yhä ajantasaiset tavoitteet toteutuvat. Nykyisessä turvallisuusympäristössä on kiinnitettävä erityistä huomiota kiinteistönkaupan valvonnan tarpeisiin.

Sähköisen kiinteistönkaupan ohella työryhmä on arvioinut kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimusta. Kirjallisen kaupan muotovaatimuksen käytännön merkitys jatkossa riippuu osin siitä, missä määrin sähköinen kiinteistönkauppa tulee yleistymään. Nykyisessä tilanteessa ei työryhmän arvion mukaan ole tarkoituksenmukaista lähteä laajasti uudistamaan kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimusta. Erityisesti mahdollisuutta kaupanvahvistuksesta luopumiseen rajoittaa tarve varmistua ajantasaisen ja kattavan kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmän toteuttamisesta. Kaupanvahvistuskäytännöstä saatujen tietojen perusteella on työryhmän arvion mukaan kuitenkin perusteltua arvioida kaupanvahvistajan määräyksen antamisen perusteita, vahvistustehtävän sisällön selventämistä sekä kaupanvahvistajan virkavastuun sääntelyä.

Kiinteistökauppaa koskevan sääntelyn ohella työryhmä on tarkastellut myös muita maakaaren kehittämistarpeita. Työryhmän toimikauden aikana on valmistunut hallinnon automaattista päätöksentekoa koskeva uusi yleislainsäädäntö, josta johtuvat maakaareen mukaisiin kirjaamisasioihin liittyvät sääntelytarpeet työryhmä on ottanut huomioon. Maakaaren soveltamiskäytännössä on ilmennyt, että hallinnanjakosopimusten sääntely on sopimusten kasvaneeseen käytännön merkitykseen nähden puutteellista. Työryhmä ehdottaa hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn täydentämistä käytännön tarpeita vastaavasti. Lain soveltamiskäytännössä ilmenneet tarpeet on otettu huomioon myös muun muassa vuokraoikeutta koskevan sääntelyn ja kiinteistöpannioikeuden kohteen selventämisessä. Työryhmä ehdottaa kiinteistöön liittyvien rahoitusjärjestelyiden toimintamahdollisuuksien lisäämistä muun muassa ns. panttaamattomuusittomuudesta (”negative pledge”) ja ns. ”sale and lease back” -järjestelyjä koskevilla säännöksillä.

Työryhmän arvion mukaan kirjaamismenettelyssä on perusteltua lähtökohtaisesti luopua alkuperäisten asiakirjojen toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Työryhmä ehdottaa lisäksi eräitä muita sääntelyn tarkistuksia.

Työryhmän työssä on selvitetty kiinteistöllä olevan rakennuksen ns. salaiseen omistukseen liittyviä kysymyksiä. Työryhmätyön aikataulu ei ole mahdollistanut tarkempaa arviota ja mahdollisten sääntelyvaihtoehtojen lähempää tarkastelua. Työryhmän mietinnössä on kuvattu asiaan liittyvää nykytilaa sekä mahdollisten sääntelyvaihtoehtojen pääpiirteitä ja vaikutuksia.

Helsingissä 31 päivänä toukokuuta 2023

Markus Tervonen

Saara Paronen

Antti Laitila

Tiina Aho

Petri Keskitalo

Kari Niemi

Matti Ilmari Niemi

Laura Kaivosoja

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	9
1 Asian tausta ja valmistelu	9
1.1 Tausta	9
1.2 Valmistelu	9
2 Nykytila, nykytilan arviointi ja tavoitteet	10
2.1 Tilastotietoja ja arvioita kiinteistönvaihdannasta	10
2.2 Lainsäädäntö ja käytäntö	11
2.2.1 Kiinteistönkaupan muotovaatimus.....	11
2.2.1.1 Kirjallinen kiinteistönkauppa	12
2.2.1.2 Sähköinen kiinteistönkauppa	15
2.2.1.3 Asunto-osakkeen kauppa ja saannon kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin.....	21
2.2.2 Kiinteistönkaupan esisopimus.....	23
2.2.3 Varainsiirtoverotus.....	25
2.2.4 Kuulutusalainhuuto	26
2.2.5 Kiinteistönkauppa perustettavan yhtiön lukuun	27
2.2.6 Kiinteistöpanntioikeus	28
2.2.6.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen	29
2.2.6.2 Kiinteistöpanntioikeutta koskeva terminologia.....	30
2.2.6.3 Vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuus	30
2.2.7 Erityisen oikeuden kirjaaminen.....	31
2.2.7.1 Erityisen oikeuden perustaminen, muuttaminen ja siirtäminen	31
2.2.7.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskeva sääntely	34
2.2.7.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen.....	35
2.2.7.4 Hallinnanjakosopimus.....	35
2.2.7.5 Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto.....	37
2.2.8 Muita muutostarpeita	40
2.2.8.1 Asian vireilletulon ajankohta	40
2.2.8.2 Rekisterimerkinnän korjaaminen	42
2.2.8.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt.....	43
2.2.8.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko	44
2.2.8.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä.....	48
2.2.8.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta.....	49
2.3 Nykytilan arviointi ja tavoitteet	50
2.3.1 Kiinteistönkaupan muotovaatimus.....	50
2.3.1.1 Kirjallinen kiinteistönkauppa	53
2.3.1.2 Sähköinen kiinteistönkauppa	58
2.3.1.3 Yhteenveto	65
2.3.2 Kiinteistönkaupan esisopimus.....	65
2.3.3 Varainsiirtoverotus.....	66
2.3.4 Kuulutusalainhuuto.....	67
2.3.5 Kiinteistönkauppa perustettavan yhtiön lukuun.....	68
2.3.6 Kiinteistöpanntioikeus	68
2.3.6.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen.....	68

2.3.6.2	Kiinteistöpannioikeutta koskevan terminologian selventäminen.....	69
2.3.6.3	Vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuus	70
2.3.7	Erityisen oikeuden kirjaaminen.....	71
2.3.7.1	Erityisen oikeuden perustaminen, muuttaminen ja siirtäminen	71
2.3.7.2	Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskeva sääntely	72
2.3.7.3	Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen.....	72
2.3.7.4	Hallinnanjakosopimus.....	72
2.3.7.5	Kiinteistön aineisto ja tarpeisto.....	74
2.3.8	Muita muutostarpeita	78
2.3.8.1	Asian vireilletulon ajankohta	78
2.3.8.2	Rekisterimerkinnän korjaaminen	78
2.3.8.3	Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt.....	79
2.3.8.4	Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko	79
2.3.8.5	Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä.....	83
2.3.8.6	Julkisen hallinnon tiedonhallinta.....	84
3	Vaihtoehdot, ehdotukset ja niiden vaikutukset	85
3.1	Keskeiset ehdotukset.....	85
3.1.1	Luovutuksen muotovaatimukset	85
3.1.1.1	Kirjallinen kiinteistönkauppa	85
3.1.1.2	Sähköinen kiinteistönkauppa	87
3.1.1.3	Yhteenveto ja johtopäätökset.....	90
3.1.2	Kiinteistönkaupan esisopimus.....	92
3.1.3	Varainsiirtoverotus.....	93
3.1.4	Kuulutuslainhuuto	94
3.1.5	Kiinteistönkauppa perustettavan yhtiön lukuun.....	94
3.1.6	Kiinteistöpannioikeus	95
3.1.6.1	Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen.....	95
3.1.6.2	Kiinteistöpannioikeutta koskevan terminologian selventäminen.....	96
3.1.6.3	Vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuus	97
3.1.7	Erityisen oikeuden kirjaaminen.....	98
3.1.7.1	Erityisen oikeuden perustaminen, muuttaminen ja siirtäminen	98
3.1.7.2	Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskeva sääntely	99
3.1.7.3	Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen.....	100
3.1.7.4	Hallinnanjakosopimus.....	100
3.1.7.5	Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto.....	102
3.1.8	Muita muutostarpeita	105
3.1.8.1	Asian vireilletulon ajankohta	105
3.1.8.2	Rekisterimerkinnän korjaaminen	106
3.1.8.3	Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt.....	106
3.1.8.4	Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko	107
3.1.8.5	Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä.....	109
3.1.8.6	Julkisen hallinnon tiedonhallinta.....	110
3.2	Pääasialliset vaikutukset.....	110
4	Ulkomaisten lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot.....	120
4.1	Ruotsi	120

4.2 Norja.....	121
4.3 Tanska	122
4.4 Islanti.....	123
4.5 Englanti	124
5 Säännöskohtaiset perustelut	125
5.1 Laki maakaaren muuttamisesta	125
5.2 Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta	143
6 Lakia alemman asteinen sääntely	144
7 Voimaantulo	145
8 Toimeenpano ja seuranta	145
9 Suhde muihin esityksiin.....	146
9.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä.....	146
9.2 Suhde talousarvioesitykseen	146
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	147
LAKIEHDOTUKSET	151
Laki maakaaren muuttamisesta	151
Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta	160
RINNAKKAISTEKSTIT	163
Laki maakaaren muuttamisesta	163
Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta	179
LIITE	181
Säännöskohtaiset perustelut ja lakiehdotukset yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien sallimiseksi ja maakaaren 9 a luvun uudistamiseksi	181

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Kiinteistöjen omistuksella, vaihdannalla ja kiinteistöihin liittyvillä oikeussuhteilla on huomattava yhteiskunnallinen merkitys. Kiinteistönomistuksen ja muihin kiinteistöihin liittyvien oikeussuhteiden selkeys luovat välttämättömän pohjan kiinteän omaisuuden tehokkaalle hyödyntämiselle mm. asumisen järjestämiseen, elinkeinotoimintaan, yhdyskuntarakentamiseen sekä näiden rahoitukseen. Kiinteistöomaisuutta koskevien yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden sääntelyn kannalta keskeinen säädös on vuoden 1997 alusta voimaan tullut maakaari (540/1995, jäljempänä myös MK), jossa on kattavasti säännelty kiinteistön omistusoikeuden siirtoon, kiinteistön panttaukseen sekä kiinteistöön kohdistuviin erityisiin oikeuksiin liittyvistä aineellisoikeudellisista ja menettelykysymyksistä. Sääntelyn soveltamisen ja täytäntöönpanon kannalta keskeinen merkitys on kiinteistötietojärjestelmään kuuluvaan julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista tehtävillä kirjauksilla ja niiden oikeusvaikutuksilla. Kirjaamisjärjestelmä muodostaa kiinteistöjen vaihdannan ja vakuuskäytön perustan, joten sillä on huomattava kansantaloudellinen merkitys.

Maakaari tuli voimaan 1 tammikuuta 1997. Lakia on sen voimassaolon aikana muutettu joitakin kertoja. Kiinteistönomistukseen liittyvät olosuhteet ovat lain voimassaolon aikana yhteiskunnan muuttuessa osin olennaisesti muuttuneet. Viime vuosina merkittävää muutosta on tarkoittanut yhteiskunnan toimintojen laajamittainen digitalisointi ja muu teknologinen kehitys, joihin liittyviä tavoitteita kuvataan pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmassa seuraavasti: ”Suomi tunnetaan edelläkävijänä, jossa digitalisaation ja teknologisen kehityksen luomia mahdollisuuksia kehitetään ja otetaan käyttöön yli hallinto- ja toimialarajojen” (HO s.107). Hallitusohjelman mukaan ”Suomi kehittää säädösympäristöä ja hallintoa siten, että ne mahdollistavat digitalisaation ja kestäväen kehityksen sekä laajan kokeilukulttuurin.” (HO s. 107). Toimintaympäristön muutosten johdosta on tarpeen arvioida maakaaren toimivuutta ja muutostarpeita.

1.2 Valmistelu

Oikeusministeriössä laadittiin syksyllä 2021 virkatyönä [arviomuistio](#), jonka tarkoituksena oli tunnistaa maakaaren soveltamisen kannalta merkityksellisiä toimintaympäristön ja muun lain-säädännön muutoksia sekä mahdollisia lain muutostarpeita ja -vaihtoehtoja. Muistiossa käsitellyt muutostarpeet liittyivät mm. kiinteistön luovutusten muotovaatimusten ja lainhuudatusmenettelyn arviointiin, kiinteistöpanntioikeutta koskevan sääntelyn selventämiseen, tiettyjen erityisten oikeuksien kirjaamiseen sekä kiinteistökirjaamista koskevien menettelysäännösten ajantasaistamiseen. Muistiota ja siitä [avomella lausuntokierroksella kerättyä palautetta](#) käytettiin maakaaren uudistamista koskevasta lainvalmisteluhankkeesta päättämiseen. Oikeusministeriö asetti 26.4.2022 päätöksellä työryhmän toimikaudeksi 26.4.2022-31.3.2023 valmistelemaan ehdotusta maakaaren muutostarpeiden arvioimiseksi ja tarvittavien lakimuutosten valmistele-miseksi. Samalla asetettiin seurantaryhmä seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä.

Työryhmän tehtävänä on ollut valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotus maakaaren muuttamisesta. Tavoitteensa toteuttamiseksi työryhmä on mm. kuullut tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita. Työryhmä on ottanut huomioon maakaaren muutostarpeista oikeusministeriössä virkatyönä laaditun arviomuistion ja siitä saadun lausuntopalautteen.

Työryhmä kokoontui toimikautensa aikana 22 kertaa. Työryhmän kokouspöytäkirjat ja muuta aineistoa on saatavilla [hankeikkunassa](#). Sähköisen kiinteistökaupan kehittämisvaihtoehtojen

osalta työryhmä on kuullut Kiinteistömaailmaa, Digitaalinen Asuntokauppa DIAS Oy:tä, Maanmittauslaitosta, Nordea Bank Oyj:tä, OP-ryhmää, Danske Bank Oyj:tä, OP Kotia, Helmi-kiinteistönvälitysjärjestelmää, Bo LKV:tä, Alma Talentia sekä Suomen Asiakastieto Oy:tä. Rakennuksen salaisen omistuksen osalta työryhmä on kuullut OTT Karoliina Hellettä. Kiinteistönkaupan varainsiirtoverotuksen osalta työryhmä on kuullut Maanmittauslaitosta, Verohallintoa ja valtiovarainministeriötä. Työryhmän työn taustoittamiseksi on oikeusministeriössä virkatyönä laadittu kansainvälinen vertailu eräiden verrokkimaiden lainsäädännöstä ja käytännöistä. Lisäksi työryhmän valmistelun tueksi on erityisesti Maanmittauslaitoksesta toimitettu erilaisia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä koskevia tilastotietoja ja muita selvityksiä.

Seurantaryhmä kokoontui toimikautensa aikana 4 kertaa. Seurantaryhmä on seurannut ja arvioinut työryhmän työtä säännöllisesti ja työryhmä on työssään ottanut huomioon seurantaryhmässä esitetyt näkemykset. Puolustusministeriö osallistui hankkeen seurantaryhmän kokoukseen 7.3.2023.

Työryhmä on ottanut huomioon toimikautensa aikana valmistuneesta hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevasta sääntelystä johtuvat maakaaren muutostarpeet. Mainittujen sääntösten huomioon ottamiseksi työryhmän toimikautta jatkettiin 31.5.2023 asti.

Työryhmän mietintö on laadittu toimeksiannon mukaisesti hallituksen esityksen muotoon. Sääntelyvaihtoehtojen esittämiseksi ja vertailun helpottamiseksi mietintö kuitenkin poikkeaa tavanomaisesta hallituksen esityksen rakenteesta siten, että kunkin asian kohdalla sääntelyvaihtoehdot esitellään ja arvioidaan ennen työryhmän ehdotusta.

2 Nykytila, nykytilan arviointi ja tavoitteet

2.1 Tilastotietoja ja arvioita kiinteistönvaihdannasta

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä oli elokuussa 2021 yhteensä 2 898 679 omistusmerkintää, joista valtaosa kohdistui tiloihin (2 321 505 rekisteriyksikköä), tontteihin (448 032 rekisteriyksikköä) ja määräaloihin (29 397 rekisteriyksikköä). Valtaosalla kiinteistöistä (n. 63,2 %) on yksi omistaja. Kahden omistajan kiinteistöjä kaikista kiinteistöistä on vajaa kolmannes (n. 32,4 %) useamman omistajan kiinteistöjen osuuden jäädessä verrattain pieneksi (n. 4,4 %:lla kiinteistöistä on kolme tai useampi omistajaa). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen mukaan valtaosa kiinteistön omistajista (67,94 %) on yli 50-vuotiaita ja suhteellisesti eniten kiinteistöjä omistavat 60-69-vuotiaat (n. 21,3 %).

Maanmittauslaitos ratkaisi vuonna 2022 yhteensä 115 641 lainhuutoasiaa, 27 312 erityisen oikeuden kirjaamista koskevaa asiaa ja 218 303 kiinnitysasiasia.¹ Vuonna 2021 ratkaistiin yhteensä 103 070 lainhuutoasiaa, 24 008 erityisen oikeuden kirjaamista² koskevaa asiaa ja 230 966 kiinnitysasiasia. Kirjaamisasioiden määrä on viime vuosina pysynyt jokseenkin saman suuruisena. Vuonna 2020 Maanmittauslaitos ratkaisi 99 466 ja vuonna 2019 se ratkaisi 95 697 lainhuutoasiaa. Kiinteistön saantojen osalta selkeästi yleisin tyyppitapaus on kauppa, joita vuonna 2020

¹ Maanmittauslaitoksen säännöllisesti julkistamat vuositilat löytyvät tältä verkkosivulta:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/organisaatio/tilastot>

² Viime vuosina suurin osa kirjatusta erityisistä oikeuksista (n. kaksi kolmasosaa) on ollut MK 14:2 §:ssä tarkoitettuja kirjaamisvelvollisuuden alaisia maanvuokraoikeuksia. Toisena merkittävänä ryhmänä erottuvat kirjatut hallinnanjakosopimukset (MK 14:3 §), joita on ollut kaikista kirjatusta erityisistä oikeuksista viime vuosina reilu kymmenesosa.

oli n. 88 % kaikista luovutuksista; esimerkiksi vuonna 2020 lainhuuto myönnettiin 70 854 kaupan perusteella ja vuonna 2019 lainhuuto myönnettiin 64 435 kaupan perusteella. Vuonna 2022 kiinteistönvälittäjän avulla tehtyjä kauppooja oli 19 577 kappaletta, vuonna 2021 kauppooja oli 25 324 kappaletta, vuonna 2020 kiinteistönvälittäjän avulla tehtyjä kauppooja oli 23 654 kappaletta ja vuonna 2019 kiinteistönvälittäjän avulla tehtyjä kauppooja oli 20 848 kappaletta. Tästä voidaan päätellä, että vuosina 2019-2020 noin kolmannes (33 %) kiinteistönkaupoista tehtiin kiinteistönvälittäjän avustuksella.

Sähköisen kiinteistönkaupan osuus on toistaiseksi jäänyt verrattain vähäiseksi. Vuonna 2019 vireille tulleista lainhuutoasioista (yhteensä 95 619 asiaa) 2,4 %:ssa hakemus saapui Maanmittauslaitokselle sähköisen kiinteistönvaihhdannan palvelun kautta. Viime vuosina määrä on noussut hieman; vuoden 2020 vireille tulleista lainhuutoasioista 4,6 %:ssa, vuonna 2021 vireille tulleista lainhuutoasioista 6,9 %:ssa ja vuonna 2022 8,5 %:ssa hakemus saapui sähköisen kiinteistönvaihhdannan palvelun kautta. Vuonna 2023 huhtikuuhun mennessä luku oli 8,9%.

Kaupanvahvistajien määrä. Kaupanvahvistajarekisterin mukaan kaupanvahvistajia on tällä hetkellä voimassa olevien määräyksien mukaan yhteensä 3248 kappaletta. Viran puolesta toimivia kaupanvahvistajia on yhteensä 411. Heitä ovat muun muassa kihlakunnanvoudit ja henkikirjoittajat. Maanmittauslaitoksessa viranpuolesta toimii 363 henkilöä kaupanvahvistajana. Maanmittaustoimistojen ja Maanmittauslaitoksen määräämiä kaupanvahvistajia on yhteensä 2474 kappaletta (76,2 % kaupanvahvistajista). Vuonna 2021 rekisteröitiin yhteensä 88 664 kiinteistön luovutusilmoitusta, joista kaupanvahvistajan vahvistamia saantoja oli 80 093 kappaletta. Sähköinen kiinteistönvaihhdantapalvelu on lisännyt hieman suosiotaan kahden viime vuoden aikana, mutta myös kaupanvahvistusten määrät ovat kasvaneet kiinteistönkaupan kokonaismäärien kasvun myötä. Maanmittauslaitoksen määräämien kaupanvahvistajien ilmoitusten määrä on kasvanut viime vuosina. Viran puolesta toimivien kaupanvahvistajien ilmoitusten määrät ovat olleet laskussa.

Huomattavan valtaosan kiinteistön luovutuksista vahvistaa tehtävään määrätty kaupanvahvistaja. Vuonna 2022 Maanmittauslaitokselle tulleiden kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella n. 90 % kirjallisista kiinteistönkaupoista (yhteensä 65 020 kauppaa) oli määräyksen perusteella toimivan kaupanvahvistajan vahvistamia. Vuonna 2021 vastaava luku oli 89 %.

Maanmittauslaitoksen toimittamien tietojen mukaan **kuulutusalainhuutojen määrä** vuosina 2017-2021 on pysynyt suhteellisen samana. Vuonna 2017 lainhuudon hakijan omistusoikeuden selvittämiseksi julkaistiin kuulutus 124 hakemuksessa. Vuonna 2018 luku oli 106, vuonna 2019 luku oli 101, vuonna 2020 luku oli 99 ja vuonna 2021 luku oli 110. Vuonna 2022 hakijan omistusoikeuden selvittämiseksi kuulutus julkaistiin Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla ennen lainhuudon myöntämistä yhteensä 32:ssa tapauksessa.

2.2 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.2.1 Kiinteistönkaupan muotovaatimus

Yksityisillä sopimusosapuolilla on vapaus muodostaa oikeussuhteensa parhaaksi katsomallaan tavalla oikeusjärjestyksen säätämässä rajoissa. Sopimusvapaus antaa lähtökohtaisesti oikeuden päättää sopimuksen tekemisestä tai siitä kieltäytymisestä, valita sopimuskumppani, määrätä minkälaisin ehdoin sopimus tehdään, tietyissä rajoissa määrätä, miten sopimus tehdään ja vetäytyä sopimuksesta laillisin keinoin. Vaikka maakaaren kiinteistönkauppaa koskevassa sääntelyssä on erityisesti sopimuksen sisällön osalta lähdetty sopimusvapaudesta (MK 2:9 §), edellä mainittuja vapauksia on toisaalta rajoitettu. Erityisesti sopimuksen muotovapaus ei lain perusteella voi tulla kysymykseen kiinteistön luovutuksessa.

Kiinteistönkauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Määrämuotoisuus merkitsee, että säädetyn muodon noudattaminen on sopimuksen pätevyyden edellytys (MK 2:1.4 §). Jollei kiinteistönkauppaa ole tehty muotovaatimusta noudattaen, kauppa on pätemätön. Kumpikaan sopijapuolista ei voi esittää puutteellisen sopimuksen perusteella vaatimuksia eikä vaatia toisen sopijapuolen velvoittamista pätevän sopimuksen tekemiseen. Sillä, kumman osapuolen syystä virheen voidaan katsoa aiheutuneen, ei ole merkitystä (HE 120/1994 vp., s. 41). Laissa on erikseen säädetty kirjallisen ja sähköisen kiinteistönkaupan muotovaatimuksista, joita käydään tarkemmin läpi seuraavassa.

2.2.1.1 Kirjallinen kiinteistönkauppa

Kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimukset (MK 2:1 §) koskevat:

1) Kaupan kirjallista muotoa. Kirjallinen muoto (MK 2:1.1 §:n ensimmäinen virke) on ymmärrettävä erotuksena laissa erikseen säädetävästä sähköisestä kiinteistönkaupasta. Kirjallisessa muodossa toimittaessa asiakirjat laaditaan ja allekirjoitetaan paperille.

2) Kauppakirjan allekirjoittamista myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä toimesta. Allekirjoitusvaatimus (MK 2:1.1 §:n toinen virke) täyttyy myös sillä, että sopijapuoli kaupan-tekotilanteessa myöntää aikaisemman allekirjoituksensa oikeaksi. Valtuutus kiinteistön myyntiin on tehtävä kirjallisesti; myyjän on allekirjoitettava valtakirja, josta on käytävä ilmi asiamies ja myytävä kiinteistö (MK 2:3.1 §). Laissa ei edellytetä ostajan valtuutukselta erityistä muotoa.

3) Kauppakirjan vähimmäissisältöä. Kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike (MK 2:1.3 §). Nämä muodostavat kaupan vähimmäisehdot. Jos vähimmäisehdoista ei ole kauppakirjassa sovittu, katsotaan, ettei kauppa ole lainkaan syntynyt. Toisaalta säännöksestä seuraa, että muista kuin mainituista seikoista voidaan purkavia ja lykkäviä ehtoja (MK 2:2 §) lukuun ottamatta sopia sitovasti myös merkitsemättä niitä kauppakirjaan.

Kiinteistönkaupan sopimusehdot voivat siten ilmetä varsinaisen muotomääräyksen mukaisesti tehdystä kauppakirjasta, sitä täydentävästä vapaamuotoisesta sopimuskirjasta tai jopa suullisestakin sopimuksesta. Muotovaatimusten ulkopuoliset kaupan ehdot voivat liittyä esimerkiksi hallintaoikeuden siirtymiseen, irtaimistoon, vaaranvastuuseen sekä kiinteistöön kohdistuvien verojen ja muiden maksujen maksamiseen.

4) Kaupan vahvistamista kaupanvahvistajan toimesta kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. Laissa (MK 2:1.1 §:n kolmas virke) on pidetty silmällä ensisijaisesti perinteistä fyysistä läsnäoloa. Kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan (laki kaupanvahvistajista 573/2009, 3.1 §, jäljempänä myös KaupVahvL). Ennen luovutuksen vahvistamista kaupanvahvistajan on tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty laissa säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä (KaupVahvL 3.2 §). Kaupanvahvistajan on lisäksi tarkistettava luovutuksen kohteen kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä. Kaupanvahvistaja ei kuitenkaan ole velvollinen tarkastamaan luovutuksen kohdetta koskevia tietoja, jos luovutus vahvistetaan ulkomailla (KaupVahvL 3.3 §).

Kaupanvahvistajaa koskevan vaatimuksen taustalla on alkujaan ollut tarve julkisen viranomaisen myötävaikutukseen 1930-luvun lamakauden lieveilmiöiden hillitsemiseksi. Taloudellinen lama oli aiheuttanut kauppakirjojen päiväämistä todellista aikaisemmaksi tarkoituksin siirtää

kiinteää omaisuutta velkojien ulottumattomiin. Kiinteistönkaupan kahden todistajan järjestelmää ei pidetty riittävänä varmistamaan tarvittavaa julkisuutta ja estämään valesiirtoja. Lisäksi perusteena kaupanvahvistukselle oli tarve tehostaa kiinteistön luovutusten julkisuutta; koska edellytykset kiinteistöjä koskevaan kirjaamisjärjestelmään puuttuivat, päädyttiin puute korvaamaan julkisella kaupanvahvistajajärjestelmällä. Lain säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä arvioitiin myös, ettei liian suuri muotovapaus olisi antanut riittäviä takeita kaupan tekemisestä kypsän harkinnan jälkeen (HE 111/1932 vp., s. 1-2).

Kaupanvahvistusta koskevan sääntelyn käsittelyn yhteydessä lakivaliokunta totesi, ettei petollisia omaisuussiiroja sen tietämän mukaan esiintynyt niin usein kiinteistöjen luovutuksissa kuin irtaimen kaupoissa. Tästä huolimatta valiokunta katsoi lainsäädännön uudistamisen suotavaksi. Vaikka lakivaliokunta ei tullut vakuuttuneeksi siitä, että uudet kaupanvahvistusta koskevat säännökset tulisivat erityisesti estämään valekauppoja, se hyväksyi muilta osin esityksen tavoitteet. Valiokunta ei kuitenkaan pitänyt tarpeellisena luovutuksen muotovaatimuksen ulottamista luovutusvaltakirjaan, koska tällä ei olisi saavutettu muutoksen tavoitteita, se ei olisi lisännyt luovutuksen julkisuutta ja lisäksi se olisi tuottanut asianosaisille hankaluutta ja lisäkustannuksia (LaVM 30/1932 vp., s. 1-2).

Kaupan ajankohdan varmistamista voidaan pitää kaupanvahvistajan alkuperäisenä tehtävänä. Kaupanvahvistaja tuli kaupan toisen todistajan tilalle ja vaatimus kahdesta todistajasta säilyi voimassa olevan maakaaren voimaantuloon asti. Todistajan tehtävän myötä oli tapana painottaa myös sitä, että kaupanvahvistaja varmistasi, että kauppa tapahtui laillisesti eikä esimerkiksi oikeustoimikelvottomassa kunnossa tai pakon johdosta. Myöhemmin menettelyyn tuli mukaan kaupanvahvistajan ilmoitus rekisteriviranomaisille tehdystä kaupasta. Ilmoittamista voidaan nykyisin pitää kaupanvahvistajan keskeisimpänä tehtävänä.

Kaupanvahvistajan aseman perusteista, tehtävistä, esteellisyydestä valvonnasta, rekisteristä ja maksuista säädetään erikseen kaupanvahvistajista annetussa laissa (573/2009). Tarkemmat määräykset kaupanvahvistajista on annettu valtioneuvoston asetuksella (734/2009).

Kaupanvahvistajista annetun lain lähtökohtana on virka-aseman perusteella toimivien kaupanvahvistajien tehtävän ensisijaisuus (KaupVahvL 1 §). Kaupanvahvistuksessa on kyse julkisen hallintotehtävän hoitamisesta, minkä vuoksi virka-aseman perusteella kaupanvahvistajana toimivien tulisi lähtökohtaisesti huolehtia kaupanvahvistuksista (HE 212/2013 vp., s. 1). Toisaalta lain mukaan voidaan antaa määräys kaupanvahvistajana toimimiselle, jos kaupanvahvistajan palveluiden saatavuus sitä edellyttää ja hakijalla on riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen (KaupVahvL 2 §). Palveluiden saatavuutta koskevassa arvioinnissa Maanmittauslaitos kiinnittää huomiota mm. kunnan asukaslukuun, pinta-alaan, kiinteistöjen määriin sekä aiempiin luovutusten määriin. Tarkastelussa otetaan huomioon myös olemassa olevat vahvistajat sekä se, toimivatko he viran puolesta vai määräyksen perusteella. Kaupanvahvistajan perehtyneisyyden ja muiden edellytysten arvioinnissa on puolestaan kiinnitetty huomiota koulutustasoon (esim. DI tai YAMK, OTM tai muu vastaava korkeakoulututkinto), työkokemukseen (LKV ja YKV tutkinto sekä riittävä perehtyneisyys kiinteistöasioihin, 5 vuotta kokemusta alalta) sekä hakijan muuhun toimintaan (aktiivinen toiminta kiinteistöalalla, yrittäjäyys). Maanmittauslaitos edellyttää, että kaupanvahvistajalla on välineet kaupanvahvistajan ilmoituksen tekemiseen sähköisesti ja luovutuskirjojen skannaamiseen ilmoituksen liitteeksi.

Kaupanvahvistajan tehtävänä on luovutuskirjan tarkastaminen ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista. Kaupanvahvistajan on tarkastettava osapuolten henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty MK 2:1:ssä säädetyllä tavalla. Kun luovutuksen kohteena on rekisteriyksikön alue, kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä se luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä (KaupVahvL 3.2 §).

Kaupanhahvistajan velvollisuutena ei ole selvittää kaupan aineellisoikeudellista pätevyyttä, mutta jos hän havaitsee seikan, joka saattaa aiheuttaa pätemättömyyden, hän ei saa vahvistaa luovutusta. Tällainen seikka saattaa olla esimerkiksi osapuolen vajaavaltaisuus tai muusta syystä johtuva oikeustoimikelpoisuuden puute. Jos paikalla oleva asianosainen tai edustaja on juopumus- tai huumaantumistilan, sairauden vuoksi tai muuten tilapäisesti tai pysyvästi kykenemätön tekemään oikeustoimia, tai hänet näkyvästi pakotetaan oikeustoimeen, on kysymyksessä ilmeisesti pätemätön oikeustoimi (Niemi, Maakaaren järjestelmä I, s. 103). Maanmittauslaitoksen julkaisemassa [kaupanhahvistajan ohjeessa](#) viitataan sopimuksen pätemättömyyden osalta oikeustoimilain 3 luvun mukaisiin pätemättömyysperusteisiin ja luovutuksen osapuolen oikeustoimikelpoisuuden puutteisiin.

Tammikuussa 2023 kaupanhahvistajarekisterissä oli 404 Maanmittauslaitoksen palveluksessa viran puolesta toimivaa kaupanhahvistajaa, 413 muuta viran puolesta toimivaa kaupanhahvistajaa ja 2477 Maanmittauslaitoksen määräämää kaupanhahvistajaa. Maanmittauslaitoksen tietoon tulleista kiinteistökaupoista vuonna 2021 (80 093 kauppaa) noin 89 % (71 254 kauppaa) ja vuonna 2022 (65 020 kauppaa) noin 91 % (59 339 kauppaa) oli määräyksen perusteella toimivien kaupanhahvistajien vahvistamia.

Kaupanhahvistajan on ilmoitettava viipymättä³ luovutuksen vahvistamisesta Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös tai muu tallenne luovutuskirjasta. Kaupanhahvistajan ilmoitukseen on merkittävä luovutuksen osapuolet, heidän yhteystietonsa ja kansalaisuutensa tai tieto yhteisön kotipaikasta sekä muut osapuolten yksilöimiseksi tarvittavat tiedot, luovutuksen kohde, luovutuksen laji, luovutuksen ehdot sekä luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät (KaupVahvL 6.1-2 §). Luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät (ks. KaupVahvA 5.1 § ja kiinteistöjen kauppahintarekisteristä ja kauppahintatilastosta annetun lain 3 §) ovat kauppahintarekisteriin kirjattavat tiedot kohteen lajista, kiinteistön käyttötarkoituksista, alueen ensisijaisesta kaavasta ja sen mukaisesta käyttötarkoituksesta, mahdollisesta esisopimuksesta, kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten lajista ja kuulumisesta luovutukseen, kiinteistön rajoittumisesta rantaan, luovutuksen edustavuudesta (ts. onko luovutus vertailukelpoinen, sukulaisluovutus vai omistusjärjestely) kaupan lajista (kauppa, pakkohuutokauppa vai apportti), kiinteistön pinta-alan suuruudesta ja laadusta, täydentävästä luovutuslajista (ts. täydentääkö kauppaa esim. vaihto, lahja, perinnönjako tai ositus), osuudesta yhteismetsään tai muuhun yhteiseen alueeseen sekä osapuolten henkilölajeista (kuten julkinen, yksityinen tai perustettava yhtiö taikka luonnollinen henkilö). Tiedot merkitään ilmoitukseen luovutuskirjan ja osapuolten antamien tietojen perusteella. Ilmoitusten tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava luovutuksen osapuolten henkilötunnukset, yritys- ja yhteisötunnukset tai muut vastaavat tunnukset sekä kansalaisuus ja yhteisön kotipaikka (KaupVahvL 6.3 §).

Suurin osa kaupanhahvistajan ilmoituksista (85,9 %) vuonna 2022 tuli kahden vuorokauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta. Ilmoitusten keskimääräinen saapumisaika oli 1,68 päivää. Kaupanhahvistajan ilmoitusten perusteella pidettävän kauppahintarekisterin tietosisältöä pidetään pääosin laadukkaana. Satunnaiset virheet (n. 4-5 %:ssa) ilmoituksissa koskevat tyypillisesti koko kiinteistön ilmoittamista määrääosan tai määrääalan sijaan, kauppakirjan sisällön puutteita ja/tai puutteellisia liitteitä (esim. valtakirjat tai karttaliite). Viime aikoina on havaittu hieman paranemista ilmoitusten laadussa. Kauppahintarekisterin laatuun on Maanmittauslaitoksessa kiinnitetty huomiota; kaupanhahvistajan ilmoitusta koskevaan alustaan on tehty parannuksia ja sitä kehitetään edelleen. Lisäksi kaupanhahvistajan ohje on parhailaan päivitettävänä.

³ KaupVahvA 5.2 §:n mukaan ilmoitus on tehtävä sähköisesti kahden vuorokauden kuluessa luovutus- tai muun saantokirjan vahvistamisesta.

Kaupanhahvistaja toimii virkavastuulla (KaupVahvL 7.1 §). Kaupanhahvistajana toimivan virkamiehen valvontaan sovelletaan, mitä virkatoimen valvonnasta muualla laissa säädetään (KaupVahvL 7.2 §). Maanmittauslaitos valvoo kaupanhahvistajien toimintaa (KaupVahvL 7.3 §). Maanmittauslaitoksen määräämien kaupanhahvistajien osalta viimesijaisena valvontakeinona tulee kyseeseen kaupanhahvistajan määräyksen peruuttaminen (KaupVahvL 2.2 §). Valvontakäytännössä määräyksen peruuttamista on edeltänyt suullisen tai kirjallisen huomautuksen antaminen, jos toiminta on ollut selkeästi lain tai kaupanhahvistusta koskevien ohjeiden vastaista. Tällaiset tapaukset ovat olleet hyvin harvinaisia. Maanmittauslaitos on perunut kaupanhahvistajan määräyksiä vuosina 2020-2022 hieman vajaat 20 vuodessa. Valtaosa peruutuksista perustuu vahvistajien omaan pyyntöön. Valvontakäytännössä on arvioitu, että määräys voisi tulla kaupanhahvistajan laiminlyönnin perusteella peruutetuksi, jos vahvistaja ei noudata ilmoitusten määräaikaakaan eikä reagoi pyyntöihin ilmoitusten tekemisestä. Kaupanhahvistajan sopimattomuus voisi puolestaan tulla kyseeseen esimerkiksi liiketoimintakiellon perusteella. Olosuhhteiden muutokseen liittyvät perusteet voisivat koskea paikkakunnan vaihtoa (vrt. kriteeri kaupanhahvistajan palveluiden saatavuudesta), työpaikan vaihtoa, edunvalvontaa tai sairastumista. Tiedossa ei ole viime aikaisia tapauksia, jossa kaupanhahvistajan virkavastuun toteutuminen olisi tullut arvioitavaksi.⁴

2.2.1.2 Sähköinen kiinteistönkauppa

Lainsäädäntö

Kiinteistönkauppa voidaan tehdä sähköisesti laissa tarkoitettussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin laissa säädetään (MK 2:1.2 §). Kauppakirjan vähimmäissisältöä koskevia säännöksiä sovelletaan myös sähköisessä kiinteistönkaupassa.

Sähköistä kiinteistönkauppaa koskeva sääntely tuli voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013. Sääntelyllä tavoitteena oli, että kiinteistönkauppa voitaisiin tehdä nopeammin, vaivattomammin ja vähäisemmin kustannuksin. Valmistelussa korostettiin, että palvelulta on edellytettävä helppokäyttöisyyttä sekä asiointia edistäviä ja tukevia toimintoja. Tämän toteuttamiseksi ehdotettiin vuorovaikutteisesti toimivaa verkkopalvelua, jossa yhdistetään eri viranomaisten palveluja ja jotka liittyvät viranomaisten sisäisiin palveluprosesseihin. Sähköisen kauppakirjan laatiminen kirjaamisviranomaisen pitämässä kaupankäyntijärjestelmässä yhdisti kaupanteon lainhuuto- ja kiinnitysjärjestelmään, minkä arvioitiin tehostavan koko kaupankäynti- ja kirjaamisprosessia samalla kun virheellisyydet vähenisivät.

Kirjaamisviranomaisen pitämän kaupankäyntipalvelun lisäksi [sähköistä kiinteistönvaihdamtaa selvittänyt toimikunta](#) arvioi muitakin sähköisen kaupan toteuttamisvaihtoehtoja. Toimikunta tarkasteli ensinnäkin vaihtoehtoa, jossa sääntely perustuisi yleisiin sähköisiä sopimuksia koskeviin säännöksiin. Yleisten sähköisiä sopimuksia ja allekirjoituksia koskevien säännösten ei kuitenkaan sellaisenaan katsottu soveltuvan kiinteistön kauppaan, jossa muotovaatimuksen on oltava erityisen selkeä, ja sen noudattamisen yksiselitteisen varmaa. Lainhuudatuksen sujuvuuden varmistamiseksi pyrittiin välttämään sitä, että kirjaamisen menettelyn yhteydessä jouduttaisiin selvittämään yleisten säännösten perusteella erilaisten teknisten menetelmien ominaisuuksia ja tur-

⁴ Ks. KKO 1960 II 31, jossa kaupanhahvistaja, joka oli todistanut kiinteistön kauppakirjan oikeaksi, vaikka hän tiesi, ettei kauppakirjaan merkitty kauppahinta vastannut kaupassa sovittua todellista hintaa, tuomittiin rangaistukseen tahallisesta virkarikoksesta

vallisuutta. Lisäksi arvioitiin, ettei yleisillä sähköisen sopimisen menetelmillä olisi voitu varmistaa sitä, minä ajankohtana allekirjoitukset on annettu eivätkä sähköiset sopimukset ilman erityisjärjestelyjä tule julkisiksi.

Toinen komitean tarkastelema malli olisi tukeutunut kaupanvahvistajainstituution varaan, vaikka itse kauppasopimus tehtäisiin sähköisenä. Tämä olisi mahdollistanut sen, että niin tiedonkulku kuin sopimuksen ajankohdan ja osapuolten henkilöllisyyden todentaminen olisi säilytetty kaupanvahvistajan tehtävinä. Malli olisi voinut toimia esimerkiksi siten, että myös kaupanvahvistaja allekirjoittaisi kauppakirjan sähköisesti todettuaan kaupan osapuolten henkilöllisyyden ja heidän hyväksymisensä. Eri viranomaiset olisivat voineet saada tiedon kaupasta sähköisen kaupanvahvistajailmoituksen perusteella. Tällainen uudistus olisi kuitenkin komitean mukaan ollut melko muodollinen, eikä sen arvioitu juuri muuttavan tai keventävän kaupanteokoa. Viranomaistehtävien ja kaupanvahvistajan roolin kaupanteossa olisi arvioitu pikemminkin kasvavan. Kauppakirjan sähköisen muodon ja sen toimittamisen sähköisenä viestinä ei arvioitu myöskään vaihtoehdossa vähentävän kirjaamisviranomaisen työtä eikä mahdollistavan tietojen tehokasta käsittelyä sähköisesti.

Sähköinen kiinteistökauppa voidaan tehdä vain tarkoitusta varten luodussa kirjaamisviranomaisen kaupankäyntijärjestelmässä, jonka käyttäjät tunnistetaan luotettavalla tavalla (MK 9a:1 §). Kauppa syntyy, kun sekä myyjä että ostaja ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Tätä ennen myyjä ja ostaja eivät ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen tai siihen tehtyihin muutoksiin (MK 9a:9.2 §). Kaupankäyntijärjestelmä valvoo viranomaisrekisterien ja tunnistuspalvelujen avulla muun muassa osapuolten henkilöllisyyden todentamista, kauppakirjan sisällön riittävyttä ja siihen merkittyjen tietojen oikeellisuutta. Järjestelmä kirjaa kaupanteon vaiheet ja niiden ajankohdan. Kiinteistön luovutustiedot siirretään suoraan sähköisestä kauppakirjasta kirjaamisviranomaiselle ja muille viranomaisille ilman manuaalisia käsittelyvaiheita (MK 9a:12.1 §). Asiointijärjestelmään liittyy siten ominaisuuksia, jotka perinteisessä kirjallisessa kaupankäynnissä ovat tehneet ulkopuolisen kaupanvahvistajan tarpeelliseksi (HE 146/2010 vp., s. 10).

Rekisterikiinteistöjen lisäksi kaupan kohteena sähköisessä järjestelmässä voivat olla kiinteistön määräosa tai määräala. Kaupan lisäksi myös muut luovutukset, kuten vaihto ja lahja, voidaan toteuttaa sähköisesti (MK 9a:14.1 §). Sähköistä kiinteistökauppaa koskevia säännöksiä noudatetaan myös sellaisen kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutukseen, jota koskeva oikeudensiirto on kirjattava (MK 9a:14.2 §). Sähköisen asiointijärjestelmän ulkopuolelle on jätetty vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamista koskevien sopimusten tekeminen sekä muiden kuin kirjaamisvelvollisuuden alaisten erityisten oikeuksien siirrot.

Kaupankäyntijärjestelmään on liitetty kaupan tekemistä helpottavia ja turvallisuutta edistäviä ominaisuuksia. Kauppakirja laaditaan vakiomuotoiselle sähköiselle lomakkeelle (MK 9a:9.1 §), joka ohjaa osapuolia huomaamaan, mistä seikoista kaupassa ainakin on tarpeellista sopia. Toisaalta lomakkeen käyttö ei rajoita sopimusvapautta, vaan osapuolet voivat vapaasti määrittää kaupan ehtojen sisällön. Osapuolet voivat lisäksi halutessaan sopia muista kuin luovutuksen muotoon välttämättömästi kuuluvista ehdoista muutoinkin kuin julkiseksi tulevassa kauppakirjassa tai jättää ne määräytymään maakaaren tahdonvaltaisten säännösten mukaisesti.

Kaupankäyntijärjestelmässä hyödynnetään kiinteistötietojärjestelmää ja muita perusrekistereitä, kuten väestötietojärjestelmää. Lainhuutotiedoista varmistetaan, että kiinteistön myyjällä on oikeus myydä kohteena oleva kiinteistö tai kiinteistön osa. Järjestelmä ei hyväksy kauppakirjaa, joka ei täytä säädettyä muotovaatimusta. Kauppakirjassa on siten oltava tiedot välttämättömistä kaupan ehdoista. Järjestelmässä ei myöskään voida tehdä luovutussopimusta, joka lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen mukaan voi olla tehoton (MK 9a:7.2 §). Kauppakirjaa ei

siten voi tehdä kaupankäyntijärjestelmässä esimerkiksi, kun kiinteistö on takavarikoitu tai se kuuluu konkurssipesään taikka jos rekisterissä on tieto muusta, kilpailevasta saannosta. Valvontatoimilla pyritään lisäämään luottamusta järjestelmän kautta tehtävään kauppaan. Tämä tarkoittaa toisaalta sitä, ettei kaikkia kauppoja voida tehdä sähköisesti.

Kiinteistön kaupan tekemisen kannalta ei ole riittävää huolehtia vain kiinteistön luovutuksen toteuttamisesta. Sähköisen kaupanteon edistämiseksi maakaaren 9 a luvussa on säädetty myös kauppahinnan maksuun liittyvien palvelujen tarjoamisesta järjestelmässä. Tarkoituksena on myös ollut, että kiinteistön ostaja voisi samassa yhteydessä maksaa sekä varainsiirtoveron että asiointimaksut (MK 9a:7.3 §). Kiinteistön kaupantekoon osallistuvat yleensä ostajan, myyjän ja kaupanvahvistajan ohella myös ostajan sekä myyjän pankkien edustajat. Tämä johtuu kiinteistöön kohdistuvien vakuuksien luovuttamisesta. Vasta varmistettuaan, että myyjän velka tulee suoritetuksi kauppahinnan maksulla, myyjän vakuusvelkoja luovuttaa panttikirjat ostajalle tai tämän ottaman velan vakuudeksi ostajan pankille. Sähköisen kiinteistökaupan järjestelmä mahdollistaa myös vakuuksia koskevien sitoumusten antamisen sähköisesti (MK 9a:7.3 §).

Kaupankäyntijärjestelmän osapuolina ovat lähtökohtaisesti myyjä ja ostaja. Asiamiehen käyttäminen edellyttää järjestelmään ennalta tallennettua valtuutusta. Valtuutus voidaan antaa joko yksilöidyn sähköisen valtakirjan muodossa (MK 2:3.2 §) tai yleisenä valtuutuksena käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta tai käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta asiakirjoja hyväksymättä (MK 9a:1.3 §). Lainsäädännöllä ei ole ollut tarkoitus estää kehittämästä järjestelmän yhteyteen palvelua, jossa esimerkiksi kiinteistönvälittäjät voivat luonnostella sopimustekstiä ja myöhemmin liittää sen kaupankäyntijärjestelmään. Koska valmistelevilla toimilla ei ole oikeusvaikutuksia, niistä ei ole pidetty tarpeellisena säätää erikseen laissa (HE 146/2010 vp., s. 11). Käytännössä kirjaamisviranomaisen tarjoaa nykyisin tällaista palvelua erityisten rajapintojen kautta.

Asiakkaiden luottamusta on pidetty keskeisenä edellytyksenä sähköisen kiinteistökaupan yleistymiselle. Turvallisuusvaatimukset korostuvat kiinteistöön liittyvissä asioissa, koska kiinteistöjen vaihdannalla ja vakuuskäytöllä on merkittäviä vaikutuksia sekä yksityisille toimijoille että koko rahoitusjärjestelmälle. Jotta sähköinen asiointi voisi yleistyä, sähköisiin menelmiin liittyvä vastuu asiakirjan muuttumattomuudesta ja sen antajan henkilöllisyydestä esitettiin sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun tarjoajalle (MK 9a:3 §). Laissa on säännös ankarasta vastuusta vahingoista, jotka johtuvat sähköisen kaupankäyntijärjestelmän pitäjän kontrollipiiriin kuuluvasta toiminnasta. Erityissäntely on tarpeen myös sen selventämiseksi, millaiset vahingot voivat tulla korvattaviksi.

Vaikka julkinen valta ei yleensä osallistu yksityisoikeudellisten oikeustoimien tekemiseen muutoin kuin asettamalla lainsäädännöllisiä edellytyksiä oikeustoimen muodolle ja sisällölle, sähköinen kaupankäyntijärjestelmä on rakennettu ja sitä ylläpidetään julkisena palveluna. Ratkaisua on perusteltu sillä, että kaupankäyntijärjestelmä on kiinteässä vuorovaikutuksessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ratkaisuun lienee vaikuttanut myös se, että valmistelun yhteydessä kiinnitettiin erityistä huomiota tietoteknisiin turvallisuusvaatimuksiin, joiden toteuttaminen käytössä olevin teknisin ratkaisuin nähtiin mahdolliseksi lähinnä viranomaisen pitämässä julkisessa palvelussa. Luotettavuuden tärkeyttä arvioitiin korostavan, että usein kysymys on vakituisesta tai vapaa-ajan asunnosta tai elinkeinon harjoittamisen toimipaikasta (HE 146/2010 vp., s. 12-13). Kiinteistöjen omistussuhteiden selkeyteen katsottiin liittyvän myös vahva julkinen intressi. Sähköisen kaupan sallimista pidettiin perusteltuna vain, jos kauppakirja on yhtä luotettava ja myös koetaan yhtä turvalliseksi kuin perinteinen kirjallinen, kaupanvahvistajan varmentama kauppakirja. Asiakirjojen sisällön oikeellisuus ja muuttumattomuus voidaan yhden tietoteknisen järjestelmän piirissä varmistaa palomuureilla ja sisäisillä valvontajärjestelmillä.

Asiointijärjestelmän kannalta ratkaisevaa on käyttäjien tunnistamisen luotettavuus sekä järjestelmän yleisestä luotettavuudesta ja asianmukaisesta tietoturvasta huolehtiminen.

Voimassa olevan sääntelyn valmistelun yhteydessä sähköisen kaupankäynnin yleistymisen arviointi oli epävarmaa. Käyttöön oton katsottiin riippuvan paljolti sähköisen asioinnin muusta yleistymisestä ja siitä, saavuttavatko sähköiset sopimukset ihmisten luottamuksen. Valmistelun yhteydessä oletettiin, että viiden vuoden kuluttua kolmannes ja kymmenen vuoden kuluessa puolet kiinteistön kaupoista tehtäisiin sähköisesti (HE 146/2010 vp., s. 20).

Käytäntö

Sähköisen kiinteistönkaupan palveluiden käyttö on mahdollista sekä suoraan kirjaamisviranomaisen ylläpitämässä verkkopohjaisessa palvelussa että niin sanotun rajapintakäytön kautta. Luovutuksen toteuttaminen sähköisen kiinteistönkaupan palvelussa esimerkiksi yksin myyjän ja ostajan toimesta tulee käytännössä kyseeseen lähinnä yksinkertaisissa tilanteissa (esim. sukulaisluovutukset), joissa kaupan toteutukseen ei liity rahoitus- ja vakuusjärjestelyjä. Tällainen luovutus voidaan toteuttaa siten, että osapuolet laativat ja hyväksyvät kauppakirjan tunnistautuneena kaupankäyntijärjestelmässä. Jos rahoitus- ja vakuusjärjestelyjä tarvitaan, edellyttää sähköisen kiinteistönkaupan toteuttaminen sitä, että kauppa rahoittava ja mahdollinen aiemmalle omistajalle lainaa myöntänyt pankki voidaan kytkeä mukaan kauppaprosessiin. Varsin yleistä on, että tällaisissa kaupoissa mukana toimijana on myös kiinteistönvälittäjä.

Sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmän kautta tarjottavia rajapintoja hyödyntää nykyisin kolme yksityistä toimijaa (Alma Talent Oy, Suomen Asiakastieto Oy ja Digitaalinen asunto-kauppa DIAS Oy). Kahden ensiksi mainitun osalta rajapintakäyttö tarkoittaa palvelua, joka mahdollistaa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä hyväksyttäväksi tulevien asiakirjojen luonnostelun erillisessä palveluntarjoajan järjestelmässä. Näin luonnostellut asiakirjat toimitetaan sähköisen rajapinnan kautta kirjaamisviranomaisen kaupankäyntipalveluun, jossa ne tulevat osapuolten hyväksyttäväksi. Ns. DIAS-kiinteistökauppa pyrkii kattavampiin integrointeihin eri osapuolten järjestelmien kesken sekä kaupankäynnin prosessin pidemmälle menevään toteutukseen. DIAS-kiinteistökaupassa on sovittu yhtenäisestä prosessista, jonka kehittämiseksi on tehty yhteistyötä kiinteistönvälittäjien, pankkien, välitysjärjestelmäkehittäjien sekä Maanmittauslaitoksen kanssa.

Sähköinen kiinteistönkauppa voidaan toteuttaa DIAS-kauppana seuraavin edellytyksin:

- kaupan kohteena on yksi kokonainen kiinteistö
- kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, joista annetut sähköiset panttikirjat myyjän pankin nimissä
- ostajilla on rahoitus pankista, eli kaupan jälkeen sähköiset panttikirjat siirtyvät ostajan pankille
- ostajat ja myyjät ovat luonnollisia oikeustoimikelpoisia yksityishenkilöitä, joilla on suomalainen henkilötunnus (kaupan allekirjoitukset voi tehdä pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella)
- kaikilla myyjillä on sama pankki, joka käyttää DIAS-kaupan järjestelmää
- kaikilla ostajilla on sama pankki, joka käyttää DIAS-kaupan järjestelmää

- kaupasta sovitaan yhdellä kauppakirjalla
- koko kauppahinta maksetaan yhdessä erässä, johon omistusoikeuden siirtyminen on sidottu

Edellä mainittujen ehtojen perusteella toteutettava DIAS-kauppa edellyttää rakenteelliselta kauppakirjalta lain vähimmäisvaatimusten mukaisten ehtojen lisäksi seuraavia ehtoja:

- yleistä tietoa DIAS-kiinteistökaupasta
- kauppahinnan maksaminen
- omistusoikeuden siirtyminen
- panttikirjojen siirtymistä koskeva ehto

Pakollisten ehtojen lisäksi kiinteistönvälittäjä voi lisätä muita tarpeellisia ehtoja rakenteelliseen kauppakirjaan tai erilliseksi liitteeksi, johon viitataan kauppakirjassa. Kaikki olennaiset ja kaupantekoon tarvittavat ehdot tulee olla joko rakenteellisessa kauppakirjassa tai liitteissä, jotta osapuolet näkevät ne allekirjoitusten yhteydessä ja jotta ehdoista jää jälki allekirjoitettavaan asiakirjaan. Allekirjoitettavassa asiakirjassa näkyy aina lista liitteistä, jotka on lisätty kaupalle ja jotka ovat olleet mukana allekirjoituksissa.

DIAS-kaupan vaiheet voidaan kuvata seuraavasti:

1. Kaupan ehtojen ja kauppakirjan luonnostelu: Kiinteistönvälittäjä aloittaa kauppakirjan luonnostelun syöttämällä välitysjärjestelmäänsä kaupan tiedot. DIAS luo kauppakirjaluonnoksen lähettämällä kaupan tiedot kirjaamisviranomaiseen sähköisen kiinteistökaupan palveluun. Maanmittauslaitos tarkistaa, että kaupan tietoihin annetut myyjätiedot, kiinteistötunnus ja listattujen panttikirjojen koodit ovat oikein. Kiinteistönvälittäjä saa välitysjärjestelmäänsä kauppakirjaluonnoksen, jonka hän voi ladata itselleen ja lähettää kaupan osapuolille kommentoitavaksi. Luonnosvaiheessa kauppakirjaa voi muokata tekemällä uuden kauppakirjaluonnoksen eli lähettämällä päivitettyt tiedot DIAS:iin. Tälle vaiheelle ei ole erityistä sovittua käsittelyaikaa.

2. Kaupan välittäminen pankkien valmisteluun: Kun ostaja ja myyjä ovat antaneet hyväksyntänsä valmistelun etenemiselle kauppakirjan luonnoksen pohjalta, kauppakirjan ja kaupan tiedot lähetetään pankkien valmisteluun. Tämän jälkeen kaupan tietoja tai kauppakirjaa ei voi enää muokata. Kaupan lähettäminen pankkien valmisteluun toteutuu DIAS-järjestelmässä automaattisesti, käytännössä sekunneissa kauppakirjan luonnoksen hyväksymisestä.

3. Valmistelun aloitus: Myyjän pankki ja ostajan pankki saavat kaupan tiedot, aloittavat valmistelun ja kuittaavat valmistelun aloitetuksi. Tämän vaiheen käsittelyaika on samana päivänä tai viimeistään seuraavana pankkipäivänä.

4. Myyjän ja ostajan pankin valmistelu: Myyjän ja ostajan pankit ovat yhteydessä kaupan osapuoliin ja sopivat tarvittavat toimenpiteet. Myyjän pankki sopii asiakkaansa kanssa mm. mahdolliset lainojen poismaksut, vakuuksien uudelleenjärjestelyt sekä kauppaan liittyvän rahanliikenteen. Lisäksi myyjän pankki antaa DIAS:ssa sitoumuksen välittäjän listaamien panttikirjojen siirrolle. Ostajan pankki sopii asiakkaansa kanssa tarvittavat asiat ja varmistaa, että laina on nostovalmis. Lisäksi ostajan pankki käy asiakkaansa kanssa läpi varainsiirtoveroon liittyvät yksityiskohdat. Ostajan pankki tarkastaa välittäjän listaamien panttikirjojen koodit ja että kaikki panttikirjat on listattu kaupan tietoihin. Pankit kuittaavat valmisteluvaiheen tehdyksi, kun

kauppa voi pankin puolesta edetä allekirjoituksiin. Käsittelyaika tälle vaiheelle on lähtökohtaisesti 5 pankkipäivän kuluttua kaupan lähettämisestä pankkien valmisteluun.

5. Kaupan allekirjoitusten käynnistäminen: Välittäjä voi käynnistää allekirjoitusvaiheen, kun myyjän ja ostajan pankit ovat kuitanneet kaupan valmistelun tehdyksi. DIAS lähettää valtuutusten (ks. kohta 6) allekirjoituskutsut kaupan osapuolille välittömästi. Tälle vaiheelle ei ole erityistä sovittua käsittelyaikaa, vaan allekirjoitusvaiheen käynnistäminen tapahtuu, kun välittäjä on varmistanut osapuolten olevan allekirjoitusvalmiudessa.

6. Allekirjoittaminen: Ennen kauppakirjan allekirjoittamista on allekirjoitettava tarvittavat pankkien valtuutukset (ks. kohdan 8. ja 9. mukaiset toimet). DIAS lähettää myyjälle ja ostajalle allekirjoituskutsut, minkä jälkeen näillä on 24 tuntia aikaa käydä allekirjoittamassa valtuutukset DIAS:n palvelussa. Kun kaikki kaupan osapuolet ovat allekirjoittaneet pankkien valtuutukset, prosessi siirtyy sähköisen kiinteistönvaihdon palveluun, jossa osapuolet hyväksyvät kauppakirjan kukin vuorollaan. Kaupan osapuolet saavat sähköpostilla kutsun kauppakirjan hyväksymiseen. Viimeisen hyväksyjän maksettavaksi jää sähköisen kiinteistönkaupan palvelun asiointimaksu luovutuskirjan laatimisesta (nyk. 197 € sisältäen myös lainhuudatuksen). Sekä myyjällä että ostajalla on 30 päivää aikaa (ks. MK 9a:11.3 §) hyväksyä kauppa sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmässä.

7. Kauppa on toteutunut: Lainhuudatusmenettely tulee automaattisesti vireille, kun kauppa on tehty sitovasti kaupankäyntijärjestelmässä (MK 9a:12.1 §). Tieto hyväksymisvaiheen valmistumisesta siirtyy DIAS:iin, joka hakee ostajien varainsiirtoverotiedot Verohallinnon rajapinnasta ja siirtää kaupan ostajan pankin maksuvaiheeseen.

8. Ostajan pankin maksut: Ostajan pankki maksaa kauppahinnan myyjän pankin tilille ja lataa kauppahinnan maksukuitin DIAS:iin. Ostajan pankki maksaa myös mahdollisen varainsiirtoveron ostajan puolesta. Maksut suoritetaan saman pankkipäivän aikana, mikäli kauppa allekirjoitetaan ennen klo 14 ja viimeistään seuraavana pankkipäivänä, mikäli kauppa allekirjoitetaan klo 14 jälkeen. Kauppahinnan maksukuitti siirtyy DIAS:ista sähköisen kiinteistönkaupan palveluun lainhuutohakemusta varten. Mikäli kaupassa panttikirjat siirtyvät, DIAS lähettää automaattisesti siirtohakemuksen sähköisen kiinteistönvaihdon palveluun odottamaan myyjän pankin hyväksyntää. DIAS lähettää ostajalle pyynnön ja ohjeet varainsiirtoveroilmoituksen tekemiseen ja siirtää kaupan myyjän pankin maksuvaiheeseen.

9. Myyjän pankin maksut ja panttikirjojen siirto: Myyjän pankki maksaa kauppahinnan myyjälle, mahdollisen välityspalkkion ja hoitaa mahdolliset lainojen poismaksut, joista on sovittu myyjän kanssa kaupan valmisteluvaiheessa. Mikäli kaupassa panttikirjat siirtyvät, myyjän pankki käy hyväksymässä panttikirjojen siirtohakemuksen sähköisen kiinteistönvaihdon palvelussa, minkä jälkeen DIAS automaattisesti siirtää kaupan seuraavaan vaiheeseen. Käsittelyaika myyjän pankin maksulle ja panttikirjojen siirrolle on kaupan toteutumispäivä tai viimeistään seuraava pankkipäivä.

10. Ilmoitus verottajalle: Ostajan on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus verottajalle itse. Ostajan tulee tehdä ilmoitus myös siinä tapauksessa, että hänet on vapautettu varainsiirtoverosta esimerkiksi siksi, että hän on ensiasunnon ostaja. Jos ostajia on useampi, jokaisen ostajan täytyy tehdä ilmoitus omalta osaltaan. Varainsiirtoveroilmoitus tulee olla tehty, jotta lainhuutohakemus voidaan käsitellä loppuun.

11. Lainhuuto: Kun ostaja on täyttänyt varainsiirtoveroilmoituksen oikein ja lähettänyt sen Verohallinnolle, Verohallinto vahvistaa Maanmittauslaitokselle, että ilmoitus on vastaanotettu. Tä-

män jälkeen Maanmittauslaitos ratkaisee lainhuudon. DIAS välittää tiedon ratkenneesta lainhuudosta pankeille, jotka kuittaavat kaupan valmiiksi. Välittäjä näkee tiedon kaupan valmistumisesta välitysjärjestelmästä.

2.2.1.3 Asunto-osakkeen kauppa ja saannon kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin

Maanmittauslaitos pitää osakehuoneistorekisteriä, johon kirjataan asunto- ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeen saanto ja panttaus sekä merkitään muu osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoitus (laki huoneistotietojärjestelmästä, 1328/2018, jäljempänä myös HTJ-laki, 4.1 §). Osakehuoneistorekisteri korvaa siihen kuuluvien yhtiöiden osalta osakekirjojen käyttöön perustuvan vaihdantajärjestelmän. Osakehuoneistorekisterin kirjaukset nauttivat pääosin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kirjauksia vastaavaa julkista luotettavuutta, johon liittyy valtion ankara vahingonkorvausvastuu (ks. HTJ-lain 22 §).

Osakkeen luovutus on vapaamuotoinen oikeustoimi. Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta (HTJ-lain 5.2 §). Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus on riittävä peruste kirjaamiselle, eikä esimerkiksi hakijan saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä tutkita enemmälti. Kirjaamiseen perustuvat esineoikeudelliset vaikutukset voidaan siten käytännössä saada aikaan yhtä helposti kuin käytettäessä osakekirjoja, joiden hallinnalla on esineoikeudellisten kysymysten kannalta keskeinen merkitys. Sääntely poikkeaa tältä osin merkittävästi kiinteistökirjaamista koskevasta sääntelystä (HE 127/2018 vp., s. 45).

HTJ-laissa ei ole säädetty omistuskirjauksen perusteena olevaa hakemusta ja suostumusta koskevista vaatimuksista. Suostumukseen otetaan kantaa lain esitöissä (HE 127/2018 vp., a, 45) seuraavasti:

”Pykälässä ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi siitä, millainen suostumuksen on oltava. Tämä jäisi ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä. Ottaen huomioon muun muassa virheellisestä kirjaamisratkaisusta seuraava valtion vahingonkorvausvastuu, suostumuksen olemassaolo on kuitenkin osoitettava luotettavalla tavalla. Käytännössä tämän vaatimuksen täyttää esimerkiksi se, että suostumus annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Sen sijaan esimerkiksi pelkkä kauppa kirjaksi esitetyn, perinteisellä tavalla allekirjoitetun asiakirjan esittämistä kirjaamisviranomaiselle ei voida yksin pitää riittävänä osoituksena myyjän suostumuksesta, koska viranomaisen ei ole mahdollista varmistua kauppa kirjain oikeellisuudesta myyjää kuulematta.”

Maanmittauslaitoksen ja sähköisen kiinteistönkaupan palveluntarjoajien yhteistyönä valmistellaan parhaillaan asunto-osakkeiden kauppaa tukeville tietojärjestelmäkokonaisuuksille asetettavia vaatimuksia. Tavoitteena on lain esitöissä suostumukselle asetetut kriteerit huomioon ottaen varmistaa tietoturvallinen tietojen toimittaminen kirjaamisviranomaiselle omistajakirjauksen perusteena olevista suostumuksista. Valmistelussa pyritään luomaan yhteinen konsepti asuntokauppaa tukeville järjestelmäkokonaisuuksille suostumusten antamiseen ja vastaanottamiseen. Projektissa laaditaan toiminta- ja sopimusmallit, joilla varmistetaan järjestelmien toimittamien suostumustietojen oikeudellinen riittävyys ja osapuolten vastuut.

Suostumuksen toteutuksessa lähtökohtana on, että kaikki kauppaan liittyvät toimet (mm. kaupan ehdoista ja vakuusjärjestelyistä sopiminen, kauppa kirjain laatiminen ja hyväksyminen, kirjaamisviranomaiselle toimitettavan suostumusten antaminen, kirjaamishakemuksen tekeminen)

hoidetaan asuntokauppaprosessin yhteydessä kiinteistönvälittäjien ja pankkien toimesta. Tarkoituksena on, ettei kaupan osapuolten tarvitse asioida eri järjestelmissä ja palvelukokonaisuus säilyy yhtenäisenä. Palvelun on tarkoitus vastata siitä, että kaikkien tarvittavien tahojen suostumus kirjaamiseen saadaan. Sähköistä kiinteistönkauppaa tukeva palvelu hallitsee suostumuksia ja estää virhetilanteisiin joutumista, kun annetut suostumukset on sidottu kauppaprosessin ehtojen täyttymiseen. Palvelu vastaa myös kaupan ehtojen hallinnasta, kun omistuksen siirtyminen liittyy kauppahinnan maksamiseen tai muuhun vastaavaan ehtoon.

Maanmittauslaitos toimii asunto-osakkeiden luovutuksen kirjaavana viranomaisena. Tarkoitus on, että Maanmittauslaitos vastaanottaa kirjaamiseen tarvittavat suostumukset sisältävän hakemuksen rajapinnan kautta ja tekee omistuskirjauksen viivytyksettä (ja mahdollisimman pitkälle automaattisesti, mm. kuulemismenettely jää pois). Suunnitteilla olevassa menettelyssä olennainen osa suostumukseen perustuvan osakehuoneistorekisterin kirjaamisen taustalla olevista toimenpiteistä ja järjestelmistä laaditaan yksityisten palveluntarjoajien toimesta kirjaamisviranomaisen ennalta asettamien vaatimusten mukaisesti.

Kirjaamisviranomaiselle toimitettavan suostumuksen määrittelyyn on haettu johtoa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetusta laista (erit. 9 §:n 1 ja 2 mom. sähköisen asiakirjan toimittamisesta viranomaiselle) sekä eIDAS-asetuksesta (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 910/2014, annettu 23 päivänä heinäkuuta 2014, sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisiin transaktioihin liittyvistä luottamuspalveluista sisämarkkinoilla ja direktiivin 1999/93/EY kumoamisesta, erit. asetuksen 3 artiklan 11 kohdan mukainen kehittynyt sähköinen allekirjoitus). Sen varmistamiseksi, että asuntokauppaa tukevassa tietojärjestelmäkokonaisuudessa annettava suostumus täyttää saannon kirjaamisen edellytykset, määrittelyssä on otettu huomioon seuraavat seikat:

- **Suostumuksen antaja tunnustetaan vahvasti** tietojärjestelmässä asioinnin alkaessa. Tietojärjestelmän tulee tunnustamisen perusteella tarkistaa huoneistotietojärjestelmästä tai muusta käytössä olevasta järjestelmästä, että suostumuksen antaja on osakehuoneistorekisteriin merkitty omistaja tai muu henkilö, joka voi antaa suostumuksen, ja että suostumuksen antamiselle ei ole olemassa osakehuoneistorekisteriin merkittyyn rajoitukseen perustuvaa estettä. Varsinaisen suostumuksen antamisen yhteydessä suostumuksen antaja tulee tunnustaa vielä uudelleen. Tällä ehkäistään tilanteita, joissa kolmas osapuoli pääsisi luvattomasti antamaan suostumuksen auki jääneen istunnon kautta ja varmistetaan, että suostumuksen antaja todella on tunnustautunut henkilö.
- **Suostumuksen antajan tietoisuudesta varmistetaan tietyn tietosisällön näyttämällä** asiointipalvelussa. Maanmittauslaitos edellyttää, että suostumuksiin liittyvät tiedot näytetään asiakkaan käyttöliittymässä tietyssä muodossa. Näin varmistutaan siitä, että toteutus on tietosisällön osalta yhtenevä riippumatta siitä, mistä yksityisestä tietojärjestelmästä on kyse. Tietosisällön määrittelyssä otetaan huomioon, että suostumuksen antajan tulee ymmärtää, mitä asioita ja kohdetta suostumus koskee, mikä merkitys suostumuksella on ja miten/milloin suostumus annetaan. Palvelu tulee toteuttaa teknisesti siten, ettei suostumusta voida antaa ennen kuin em. tiedot on hyväksytty käyttöliittymässä.
- **Suostumus sisältää kirjaamisratkaisun kannalta tarvittavat vähimmäistiedot** kuten tiedon suostumuksen lajista (”suostumus omistuksen rekisteröintiin”), suostumuksen antajan yksilöimiseksi tarvittavat tiedot, kohteen tiedot (osakkeet, huoneisto, yhtiö), saajien yksilöimiseksi tarvittavat tiedot sekä mahdolliset tiedot suostumuksen ehdollisuudesta.

- **Suostumuksen antamisen ajankohta on voitava todeta riidattomasti** sekä asianosaisten että kirjaamisviranomaisen kannalta. Asianosaisten kannalta kysymys on suostumuksen antamisen ajankohdan esittämisestä osana suostumuksen antajalle näytettäviä tietoja. Kirjaamisviranomaisen kannalta suostumuksen ajankohdan riidaton toteaminen edellyttää, että suostumus varustetaan pysyvällä aikaleimalla, jota ei voi jälkikäteen muuttaa.
- **Suostumus on suojattava muutoksilta** siten, että kaupankäyntijärjestelmä leimaa (allekirjoittaa) suostumuksesta muodostetun kirjaamisviranomaiselle toimitettavan tietokokonaisuuden sähköisesti.

Sähköisesti leimattu suostumus toimitetaan kirjaamisviranomaiselle rakenteisessa koneluettavassa muodossa automaattisen rajapinnan kautta. Kirjaamisviranomaisen tulee varmistua suostumuksen antajan henkilöllisyydestä, suostumuksen antamisen ajankohdasta sekä suostumuksen eheydestä. Suostumukset voidaan lähettää aina vain tiettyyn samaan aikaan toimitettavaan sähköiseen hakemukseen liittyvänä tietokokonaisuutena. Maanmittauslaitos ei vastaanota suostumuksia hakemuksista erillisinä.

Kirjaamishakemuksen tekemiseen sovelletaan sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia, jonka mukaan vireillepanossa ja asian käsittelyssä vaatimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös sähköinen asiakirja, jota ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä (ks. lain 9.2 §). Sähköisenä asiakirjana toimitettavan hakemuksen lähettäjä tavallisesti tunnistetaan kirjaamisviranomaisen toimesta vahvaan sähköiseen tunnistamiseen perustuvalla menetelmällä. Tästä voidaan poiketa, jos tunnistamisen tietoturvasäilytys ja todisteellisuus voidaan varmistaa muulla tavalla. Tällaisena tapana voi tulla kysymykseen myös tunnistamiseen liittyvien velvoitteiden ja vastuiden sopimusperusteinen täsmentäminen kirjaamisviranomaisen ja hakemuksen lähittäjän tai tämän asiamiehen välillä.

Maanmittauslaitoksen rajapintapalvelu tarkastaa suostumuksen vastaanoton yhteydessä automaattisesti tietyt sähköiseen leimaan ja tiedon eheyteen sekä tietosisältöön liittyvät seikat. Tarkastuksen tulos palautetaan lähettävälle tietojärjestelmälle heti. Kun Maanmittauslaitoksen palvelu on kuitannut vastaanottaneensa suostumuksen, vastuu sen säilyttämisestä siirtyy Maanmittauslaitokselle. Suostumusta koskevat tiedot säilytetään lain mukaan pysyvästi; tämä koskee myös suostumuksen todistusvoimaisuuden säilyttämistä.

2.2.2 Kiinteistökaupan esisopimus

Maakaarissa on säännökset kiinteistön kaupan esisopimuksen muodosta, voimassaoloajasta, sisällöstä ja sitovuudesta (MK 2:7 §). Säännös soveltuu kaikkiin kiinteän omaisuuden luovutus-oikeustoimiin (MK 1:2 § ja 4:1–3 §) ja sitä täydentää muotomääräyksen vastaisesta esisopimuksesta vetäytymistä koskeva erillinen korvaussäännös (MK 2:8 §).

Kiinteistön kaupan esisopimuksen sitovuuden edellytyksenä on, että sopimus tehdään kiinteistön kaupan määrämuotoa noudattaen (MK 2:7.2 §). Pätevän esisopimuksen edellytyksenä siis on, että se on kaupanvahvistajan vahvistama kirjallinen sopimus. Muotosäännöksestä seuraa, etteivät esimerkiksi asuinkiinteistöjen markkinoinnissa tavalliset vapaamuotoiset käsirahatarjoukset tai -sopimukset sido kumpaakaan osapuolta kaupan tekemiseen (HE 24/2009 pv., s. 44).

Esisopimus voidaan tehdä molempia osapuolia sitovana tai yksipuolisesti velvoittavana (MK 2:7.1 §). Esisopimuksesta on käytävä ilmi sopimuksen tarkoitus, sen kohteena oleva kiinteistö ja sopimuksen osapuolet sekä kauppahinta tai muu vastike. Lisäksi esisopimukseen on otettava

ehdot, joiden täyttyessä kauppa on tehtävä (MK 2:7.2 §). Kauppahinta voidaan jättää myöhemmin sovittavaksi esisopimuksessa mainittujen ehtojen mukaisesti. Esisopimus ei perusta tulevalle ostajalle oikeutta sopimuksen kohteena olevaan kiinteistöön, vaan kiinteistön omistusoikeus ja täten myös sen käyttö- ja disponointivalta säilyvät myyjällä. Kiinteistö on esisopimuksesta huolimatta edelleen ulosmitattavissa myyjän velasta ja se kuuluu hänen konkurssipesäänsä.

Esisopimuksessa on mainittava päivä, jona kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä (MK 2:7.2 §). Mikäli voimassaoloaikaa ei ole sopimuksessa määrätty, esisopimus on voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä. Viiden vuoden voimassaoloaika ei ole lykkäävistä ja purkavista ehdoista poiketen voimassaolon maksimiaika (vrt. MK 2:2.2 §) ja esisopimus voi olla voimassa viittä vuotta pidemmänkin ajan.

Esisopimus raukeaa, jollei kauppaa ole tehty sen voimassa ollessa tai kannetta kaupan tekemiseksi pantu vireille kolmen kuukauden määräajassa sopimuksen voimassaolon päättymisestä (MK 2:7.3 §). Esisopimus synnyttää osapuolelle oikeuden vaatia kanteella toisen osapuolen velvoittamista tekemään kauppa esisopimuksessa mainituin ehdoin. Tuomioistuimen päätös korvaa tällöin kauppakirjan ulosottokaaren (705/2007) 7 luvun 15 §:n 2 momentin mukaisesti. Osapuolella on lisäksi aina oikeus korvaukseen vahingosta, jonka toisen osapuolen kieltäytyminen lopullisen kaupan tekemisestä on aiheuttanut. Esisopimuksen purkaminen sen voimassaoloaikana on tehtävä muutosäännöksiä (MK 2:1 §) noudattaen.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuutta palvelevat tiedot kiinteistön tai sen osan luovutuksista (ns. saantotiedot, ks. MK 7:5.1 §), jotka saadaan kaupanvahvistajien ilmoituksista. Mainittua sovelletaan myös esisopimuksiin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saantotiedot merkitään kaupanvahvistajailmoituksen mukaisesti tutkimatta saannon laillisuutta. Merkinnät päivittyvät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kauppahintarekisterin kautta. Koska saantotiedot ovat osa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä, niihin sovelletaan kuitenkin maakaaren 7 luvun 3 §:n mukaista kirjausten julkisuusvaikutusta. Saantotiedoissa olevan virheen tai puutteen perusteella ei kuitenkaan voida esittää rekisterin pitäjään kohdistuvia vaatimuksia (MK 7:5.2 §). Esisopimuksella ei saantotietoa koskevasta rekisterimerkinnästä huolimatta ole myöskään sivullisittomuutta eikä esisopimuksen perusteella rekisteriin merkittävillä saantotiedoilla ole merkitystä maanhankinnan valvontajärjestelmien kannalta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (960/1996, KirjRekA) 14 § 3 momentin mukaan saantoa koskevat merkinnät poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kun lainhuuto on myönnetty. Jos merkinnän peruste ei ole enää voimassa tai jos merkintä saannosta on muutoin virheellinen, kirjaamisviranomaisen poistaa merkinnän tai tekee tarpeelliset korjaukset esitetyn selvityksen perusteella. Kiinteistön luovutuksen esisopimusta tarkoittavan saantotiedon poistaminen voi tulla kyseeseen myös silloin, kun esisopimus ei ole johtanut kauppaan. Kirjaamisviranomaisen on tällöin ennen merkinnän poistamista vaadittava selvitys esisopimuksen raukeamisesta tai siitä, että esisopimus on purettu sen voimassaoloaikana määrämuotoa noudattaen.

Vaikka muutosäännöksen vastainen esisopimus ei ole pätevä, sillä on merkitystä sopijapuolten korvausvastuun kannalta. Maakaaren 2 luvun 8 § sisältää säännökset muotomääräyksen vastaisesta esisopimuksesta vetäytymisestä. Lainkohdan mukaan kieltäytyjän on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista kustannuksista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Esitöiden mukaan lainkohdassa säädetyn korvauksen avulla ”osapuoli pyritään saattamaan siihen asemaan, jossa hän olisi ollut, jollei kaupan tekemiseen olisi lainkaan ryhdytty” (HE 120/1994 s. 44). Koska pätevää esisopi-

musta ei ole olemassa, kysymyksessä ei ole puhtaasti sopimusoikeudellinen vahingonkorvausvastuu. Muutosäännöksen vastaiseen esisopimukseen ei voida myöskään pätevästi liittää vapaa-uoitoisia sopimuskohtia kuten sopimusta käsirahasta tai vakiokorvauksesta.

Asunto-osakkeen tai käyttöoikeuden (MK 4:4 §) luovutuksessa esisopimuksen määrämuodosta ei ole säädetty. Esisopimus on vapaamuotoinen ja poikkeaa tältä osin kiinteistönluovutuksen esisopimuksen määrämuotoisuudesta.

2.2.3 Varainsiirtoverotus

Sääntelyn tausta. Verotus on perinteisesti ollut merkittävä osa lainhuudatus- ja kiinnitysmenettelyä. Kiinteän omaisuuden luovutuksesta perittävästä verosta ja siihen liittyvästä verotusmenettelystä säädetään varainsiirtoverolaissa (931/1996, jäljempänä myös VSVL). Vuonna 1997 voimaan tulleen lain tavoitteina oli lisätä verotuksen neutraalisuutta, selkeyttää eri verotusmuotoja ja keventää verotusmenettelyä. Kiinnityksistä ja saamistodisteista perittävästä leimamaverosta luovuttiin vuonna 1998, minkä myötä kirjaamisviranomaisen tehtävät ovat verotuksen osalta vähentyneet olennaisesti, joskaan eivät kokonaan (Jokela – Kartio – Ojanen, Maa-kaari, 2010, s. 390). Valmistelussa otettiin huomioon myös maakaaren kirjaamissääntelyn kehittämisen tavoitteena ollut asioinnin helpottaminen kirjaamisasioissa (HE 121/1996 vp., s. 9). Varainsiirtoverolain osalta arvioitiin tavoitteen mukaiseksi, että myös kirjaamisviranomaisen verotukseen liittyviä tehtäviä vähennettäisiin. Yhtenä vaihtoehtona esitettiin verotustehtävien siirtämistä pois kirjaamisen menettelyn yhteydestä. Valmistelussa päädyttiin kuitenkin säilyttämään veron suorittamisvelvollisuus lainhuutoa haettaessa. Tätä perusteltiin erityisesti sillä, että järjestelmä estää tehokkaasti verojäämien syntymisen. Tavoitteena kuitenkin pidettiin sitä, että kirjaamisviranomaisten verotukseen liittyviä tehtäviä voitaisiin keventää ja veron määräämiseen liittyvää arvostustehtävää helpottaa.

Varainsiirtoveron kohteena on kiinteistön tai siihen verrattavan omaisuuden luovutus (VSVL 4.1 §). Kiinteistöön rinnastetaan kaikki lainhuudatuksen kohteet eli myös kiinteistön määräosa ja määräala sekä kiinteistöjen yhteinen alue, sen määräosa ja yhteisalueosuus (VSVL 5.1 §:n 1 kohta). Kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan myös niihin vuokra- tai käyttöoikeuksiin, jotka MK 14:2:n mukaan on kirjattava (VSVL 5.1 § 3 kohta). Verotuksen kohteena on myös rakennuksen tai rakennelman luovutus erillään maapohjasta (VSVL 5.1 § 3 kohta).⁵

Tärkeänä osana lainhuudatusasian tutkinnassa on saannosta menevän varainsiirtoveron valvominen (MK 6:1.3 § ja VSVL 29.1 §). Varainsiirtoveron oikeamääräinen suorittaminen valvotaan varainsiirtoverollista saantoa kirjattaessa. Käytännössä tämä edellyttää varainsiirtoverolain, siihen liittyvän verotuskäytännön sekä verolain tulkintojen osaamista (Kirjaamisen menettelyn käsikirja, s. 63).

Verovelvollinen on kiinteistön ostaja tai muu luovutuksensaaja (MK 2:15.2 §). Varainsiirtoverotus perustuu itseverotukseen. Kiinteistön luovutuksensaaja suorittaa itse verotuksen maksamalla veron tilisiirtolomakkeella pankkiin. Erityistä verotuspäätöstä ei yleensä tehdä. Verovelvollinen vastaa siitä, että vero on laskettu ja maksettu oikein. Myös veron maksamiselle säädetty aika kytkeytyy kirjaamiseen. Vero on suoritettava ennen lainhuudon tai erityisen oikeuden siirron kirjauksen hakemista (VSVL 7 §). Vero on siten suoritettava viimeistään kirjaamisen hake-

⁵ Rakennusten luovutuksesta suoritettavan veron maksua ei valvota kirjaamisviranomaisessa. Menettelyä ei voida tehokkaasti kytkeä kirjaamiseen, koska tällaisen kirjauksen hakeminen on vapaaehtoista ja voi tulla kysymykseen vain laissa säädettyissä tapauksissa.

miselle säädettyssä ajassa eli kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä. Jollei lainhuutoa tai kirjausta ole tänä aikana haettu, veroa korotetaan viivästyskorotuksella (VSVL 8 §). Pelkkä veron suorittaminen ei riitä, vaan korotuksen välttämiseksi on täytettävä kirjaamisvelvollisuus. Viivästyskorotuksen tarkoituksena on paitsi varmistaa veron oikea-aikainen suorittaminen myös tukea kirjaamisjärjestelmää (Jokela – Kartio – Ojanen, s. 398-399).

Kirjaamishakemukseen on liitettävä veronmaksukuitti. Hakijan on esitettävä myös muu selvitys, jolla hän osoittaa suorittaneensa veron oikeanmääräisenä (VSVL 29.1 §). Tällainen voi olla esimerkiksi selvitys verovapauden perusteista tai siitä, että kauppahintaan on sisältynyt vastiketta myös irtaimesta omaisuudesta. Hakemukseen on liitettävä myös veroviraston lausunto, jos vastikkeena on käytetty muuta kuin rahaa tai rahamääräistä sitoumusta. Hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä puuttuu selvitys suoritetusta verosta (MK 6:3.2 §). Jollei veronmaksu vastaa asiakirja-aineistoa, hakijaa pyydetään täydentämään hakemustaan joko veronmaksulla tai lisäselvityksellä (MK 6:5.2 §). Täydentämismenettelyä ei voida käyttää maksuajan saamiseen.

2.2.4 Kuulutusalainhuuto

Kuulutusalainhuutomenettelyssä on kysymys laillisten saantojen huudattamisesta puutteellisesta selvityksestä huolimatta. Kuulutus lainhuudon saamiseksi voidaan antaa, vaikka lainhuudon hakija ei voi asianmukaisilla saantokirjoilla osoittaa omaa tai edeltäjänsä saantoa (ks. HE 120/1994 vp., s. 86). Lainhuutohakemuksen puutteellisesta selvityksestä huolimatta edellytyksenä on, että hakija pystyy riittävällä tavalla osoittamaan aineellisen omistusoikeuden.

Hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos tämä ei esitä saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä, mutta saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen. Kuulutus lainhuudon saamiseksi on myönnettävä myös, jos hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön (MK 12:3.1 §) Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan hankittava selvitys sellaisista asian ratkaisemiseksi tarpeellisista seikoista, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä taikka muista kirjaamisviranomaisen käytössä olevista rekistereistä (MK 6:4 §).

Kuulutuksenmenettelyssä kirjaamisviranomaisen on yleistiedoksiantona kutsuttava sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin lainhuudon hakijalla, esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kuulutuksen tiedoksisaanin katsotaan tapahtuneen. Kuulutuksesta on annettava tieto sellaisille tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi koskea (MK 12:3.2 §).

Kuulutus ei tule kysymykseen, mikäli hakija ei voi vedota mihinkään saantoon hakemuksensa tueksi. Pelkkä hallinta ilman saantoperustetta ei ole kuulutusperuste. Lisäksi mikäli saannossa, johon hakija vetoaa, on hakemuksen hylkäämisperuste, asiaa ei voida korjata kuuluttamalla, vaan hakemus on hylättävä.

Lainhuutohakemus jätetään lepäämään kuulutusta annettaessa (MK 12:2.1 §:n 6 kohta) mukaisesti. Jollei vaatimusta paremmasta hakijaa paremmasta oikeudesta ole esitetty tai kannetta nostettu määräajassa, hakijalle voidaan myöntää lainhuuto (MK 12:3.3 §). Jos vireillä on riita saannon pysyvyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön, hakemus on jätettävä uudelleen lepäämään (MK 12:2.1:n 7 kohta).

2.2.5 Kiinteistönkauppa perustettavan yhtiön lukuun

Kiinteistönkauppa voidaan tehdä perustettavan osakeyhtiön lukuun (MK 2:4.1 §). Tällaisen kaupan yhteydessä tulevat maakaaren ohella sovellettavaksi osakeyhtiölain säännökset yhtiön perustamisesta ja oikeustoimista rekisteröimättömän yhtiön kanssa.

Osakeyhtiön perustamiseksi on laadittava kirjallinen perustamissopimus ja yhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta, sillä uhalla, että perustaminen raukeaa (osakeyhtiölaki, 624/2006, jäljempänä myös OYL, 2:8.1 §). Yhtiö syntyy rekisteröimisellä. Yhtiön perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehdystä toimesta tai perustamissopimuksessa yksilöidystä, enintään vuosi ennen sopimuksen allekirjoittamista tehdystä toimesta aiheutuneet velvoitteet siirtyvät yhtiölle rekisteröimisellä (OYL 2:9.1 §). Säännöksen nojalla yhtiöstä tulee rekisteröinnillä mm. sen lukuun ostetun kiinteistön omistaja ja kaupan tehneet henkilöt vapautuvat henkilökohtaisesta vastuustaan. Tätä ennen yhtiön puolesta tehdyistä toimista vastaavat toimesta päättäneet ja siihen osallistuneet yhteisvastuullisesti (OYL 2:10.2 §). Yhtiön rekisteröinti ei siirrä vastuuta ennen perustamissopimusta tehdystä kiinteistön kaupasta yhtiölle, jos sitä ei ole yksilöity perustamissopimuksessa, tai vaikka niin olisi tehtykin, jos kauppa on tehty aikaisemmin kuin vuotta ennen perustamissopimuksen allekirjoittamista. Tällaisesta kaupasta yhtiö vastaa vain, jos se rekisteröinnin jälkeen on hyväksynyt kaupan itseään sitovaksi. Tällöin sekä ennakko-ostaja että yhtiö ovat sitoutuneet oikeustoimeen, ellei myyjä vapautu ennakko-ostajaa.

Jos yhtiön sopimuskumppani tiesi, ettei yhtiötä ollut rekisteröity, hän voi, jollei toisin ole sovittu, luopua yhtiön kanssa tehdystä sopimuksesta, jos rekisteri-ilmoitusta perustamisesta ei ole tehty määräajassa tai jos rekisteröiminen on eväty. Jos sopimuskumppani ei tiennyt, ettei yhtiötä ollut rekisteröity, hän voi luopua sopimuksesta, kunnes yhtiö on rekisteröity (OYL 2:11 §).

Silloinkin, kun kauppa tehdään perustettavan yhtiön lukuun, lainhuudatusvelvollisuus alkaa heti kaupan tekemisestä. Lainhuutohakemus jätetään tällöin lepäämään (MK 12:2.1:n 4 kohta). Jollei kirjaamisviranomaiselle ole kahden vuoden kuluessa luovutusopimuksen tekemisestä esitetty selvitystä vastuun siirtymisestä yhtiölle, lainhuuto myönnetään ilman eri hakemusta sille, joka kaupan on tehnyt yhtiön lukuun (MK 12:2.2).

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle tai yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä. Myyjä menettää osakeyhtiölaissa (OYL 2:11 §) tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä (MK 2:4 §). Perustettavan yhtiön lukuun tehtäviin kaappoihin liittyvät epävarmuustekijät on siten haluttu selvitettäväksi suhteellisen lyhyessä määräajassa.

Käytännössä kaupat perustettavan yhtiön lukuun ovat tavallisia erityisesti rakennusallalla, kun rakennusmaata ostetaan pitkällä aikavälillä toteutettavia hankkeita varten. Osakeyhtiölain ja maakaaren säännöksillä on pyritty puuttumaan epävarmuutta aiheuttaviin välitiloihin kiinteistön omistussuhteissa. Ilman eri sääntelyä olisi käytännössä epäselvää, kuka eri henkilösuhteissa on välitilan aikana katsottava kiinteistön omistajaksi. Ennen mainitun sääntelyn voimaantuloa epäselvyyttä aiheuttivat myös kysymykset kiinteistön myyjän asemasta välitilan aikana ja kiinteistön omistusoikeuden siirtymisestä silloin, kun yhtiön perustamisesta oli luovuttu.

Kauppa perustettavan osakeyhtiön lukuun voidaan tehdä purkavin tai lykkäävin ehdoin (MK 2:2 §). Kaupan lopullisuuden ehtona voi olla, että yhtiö on perustettu ja ottanut vastatakseen

kaupasta viimeistään viiden vuoden määräajassa. Laissa (MK 2:4 §) tarkoitettua kahden vuoden määräaika ei tässä tapauksessa voida soveltaa, vaan hakemus jätetään ”pisimmän ehdon” mukaan. Mikäli vastuu kaupasta ei ehdon voimassa ollessa ole siirtynyt yhtiölle eikä kannetta kiinteistön palauttamiseksi myyjälle ole nostettu säädettyssä määräajassa, lainhuuto myönnetään yhtiön puolesta kaupan tehneelle.

Kirjaamiskäytännössä perustettavan yhtiön lukuun tehtyjä kauppvoja koskevia lainhuutohakemuksia on (MK 12:2.1 §:n 4 kohdan perusteella) jätetty lepäämään seuraavasti:

- vuonna 2017 jätettiin lepäämään 391 hakemusta
- vuonna 2018 jätettiin lepäämään 472 hakemusta
- vuonna 2019 jätettiin lepäämään 363 hakemusta
- vuonna 2020 jätettiin lepäämään 321 hakemusta
- vuonna 2021 jätettiin lepäämään 386 hakemusta
- vuonna 2022 jätettiin lepäämään 160 hakemusta

Maakaaren perustettavan yhtiön lukuun tehtäviä kauppvoja koskevan sääntelyn voimaantumisen jälkeen muuta yhteisölaainsäädäntöä on uudistettu ja yhdenmukaistettu osakeyhtiölakia vastaavasti. Vuonna 2010 voimaan tullessa asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), vuonna 2013 voimaan tullessa osuuskuntalaissa (421/2013) ja vuonna 2015 voimaan tullessa säätiölaissa (487/201) on osakeyhtiölakia sisällöltään vastaavat säännökset perustamisesta ja vastuiden siirtymisestä rekisteröimisellä. Lisäksi avoimesta ja kommandiittiyhtiöstä annettuun lakiin on vuoden 2016 alusta lisätty osakeyhtiölakia sisällöltään vastaavat säännökset henkilöyhtiön syntymisestä sekä vastuiden siirtymisestä rekisteröimisellä. Yhdistyslaissa ei sen sijaan ole vastaavaa sääntelyä.

2.2.6 Kiinteistöpanntioikeus

Kiinteistöpanntioikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä on muutettu kahdesti 2010-luvulla. Ensi vaiheessa (2013) mahdollistettiin paperimuotoisten panttikirjojen korvaaminen sähköisillä panttikirjoilla sekä kiinnitystä ja sähköisen panttikirjan siirtoa koskevien hakemusten tekeminen sähköisesti asiointijärjestelmässä. Vuoden 2016 maakaaren muutos merkitsi siirtymistä yksinomaan sähköisten panttikirjojen käyttämiseen.

Kiinteistöpanntioikeuden perustamiseen ei liity kiinteistön luovutusta vastaavia muotovaatimuksia.⁶ Vapaamuotoisempi sääntely on mahdollistanut pitkälle menevän teknisen kehityksen mm. asioinnin järjestämiseksi sähköisesti. Nykyisin tämä toteutuu kirjaamisviranomaisen pitämän sähköisen kiinteistönvaihdamman palvelun (KVP) käyttönä joko kirjaamisviranomaisen palvelussa tai (erityisesti) rajapintojen kautta. Tältä osin erityistä sähköistä asiointijärjestelmää

⁶ Panttikirja ja rekisteri ovat irrallaan velkojan ja velallisen välisestä saamisesta ja panttaussitoumuksista, joita tehokkaan panttioikeuden perustaminen edellyttää. Kiinnitysmarkinnan yhteyteen merkittynä panttikirjan haltijana on kiinteän omaisuuden tai käyttöoikeuden haltija, kun omaisuutta ei ole luovutettu panttivakuudeksi tai velkojan panttioikeus on lakannut, ja velkojan nimen tilalle on vaihdettu omistajan tai haltijan nimi (ks. MK 16:8 a.1).

koskevan sääntelyn tarvetta arvioidaan erikseen osana lain 9 a luvun sääntelyvaihtoehtoja. Käytännön kannalta tärkeää on, että erilaiset vakuusjärjestelyt voidaan mahdollisimman hyvin sovittaa yhteen (sähköisen) kiinteistökaupan toteuttamisen kanssa.

2.2.6.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen

Omistajan määräysvaltaan kuuluu kiinteistön luovuttamisen lisäksi mm. oikeus kiinnittää ja pantata kiinteistö sekä oikeus perustaa kiinteistöön erityisiä oikeuksia. Mainittuja kiinteistön omistajalle normaalisti kuuluvia oikeuksia on pidetty siinä määrin merkittävänä, että laissa on kielletty kiinteistön kaupan ehdot, jotka olennaisesti rajoittavat ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä (MK 2:11.1 §:n 2 kohta).

Ehtokielto ei ole poikkeukseton, vaan laissa sallitaan erikseen tietyt ostajan määräämisvaltaa rajoittavat ehdot, joiden tarkoituksena on estää keinottelu tavanomaista edullisemmin ehdoin luovutetuilla tai rahoitetuilla kiinteistöillä. Lain mukaan päteviä ovat ehdot, joiden mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Ehdon sitovuuden edellytyksenä on, että se on otettu kauppakirjaan. Sen voimassaoloaika on korkeintaan viisi vuotta kaupanteosta (MK 2:11.2 §). Tällaisen vallinnanrajoituksen sitovuus kolmanteen nähden toteutetaan kirjaamisella; vallinnanrajoituksesta on lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä tai muutoin pyynnöstä tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 12:5 §).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan lähtökohtaisesti tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon. Merkinnän julkisuusvaikutuksesta seuraa, ettei vilpittömän mielen suoja voi enää saada, ellei pantinsaajan suoja kiinteistön luovutuksessa koskevasta 17 luvun 10 §:stä muuta johdu (MK 7:3 §). Kirjaamismahdollisuuden olemassaolo on tärkeä, koska oikeudenhaltija voi kirjaamisella aktiivisesti vahvistaa oikeuden sitovuutta. Kirjaus estää jäljemmän luovutuksensaajan tai panttivelkojan mahdollisuuden suojaan, koska kirjauksen jälkeen luovutuksensaaja tai panttivelkoja ei voi olla vilpittömässä mielessä aiemmasta oikeudesta (MK 13:3 ja 17:10 §). Kompetenssirajoitusten ilmeneminen rekisteristä on tärkeää, sillä kun myöhempi vilpittömässä mielessä ollut luovutuksensaaja hakee lainhuutoa, hän saa välittömästi suojaan kirjaamattomia saantoja ja erityisiä oikeuksia vastaan. Myös panttivelkoja, joka on luottanut lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin omistajan kompetenssista, saa yleensä pitää oikeutensa (Tammi-Salminen, Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuus-oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuudesta, 2001, s. 190 ja HE 120/1994 vp., s. 22).

Kiinteistön kauppaa koskeva ehtokielto ei estä omistajan sitoutumista määräämisvaltansa rajoittamiseen muussa yhteydessä ja muulla tavalla kuin kiinteistön luovutuksen ehtona. Omistaja voi esimerkiksi luovutuksesta ja saannosta erillisen luottosopimuksen ehtona sitoutua olemaan panttaamatta kiinteistöä (Tammi-Salminen 2001, s. 186). Kiinteistökaupan rahoituksessa voidaan siten käyttää panttaamattomuussitoumusta sivullisen luotonantajan, muttei myyjän hyväksi. Kiinteistön luovutuksen ja luotonannon yhteydessä käytettävien ehtojen tarkoitus voi olla erilainen; siinä missä panttaamattomuussitoumus voi kiinteistökaupassa rajoittaa omistajan mahdollisuuksia hyötyä omaisuudestaan, voi se luottosopimuksen ehtona olla omistajalle vaihtoehtoinen väline käyttää omaisuutta luoton takaisinmaksun vakuutena (Tammi-Salminen, 2001, s. 186).

Koska panttaamattomuussitoumusta ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, se ei voi saada edellä esitettyä julkisuusvaikutusta eikä tulla laajasti velkojen tietoon. Tämä rajoittaa

panttaamattomuussitoumuksen sivullissitovuutta eikä myöhemmällä pantinsaajalla ole käytännössä keinoja selvittää erityisehtojen olemassaoloa. Pantinsaaja voi yleensä tietää rajoituksesta vain satunnaisesti. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia arvioita siitä, missä määrin tällaisesta panttaamattomuussitoumuksesta voi seurata sivulliseen kohdistuva oikeusvaikutuksia. Selvänä on pidetty, ettei sovittu kompetenssirajoitus voi ulottaa vaikutuksia sellaiseen sivulliseen nähden, joka ei ole tiennyt (tai jonka ei pitäisikään tietää) rajoituksesta (Jokela – Kartio – Ojanen, 2001, s. 458-459). Toisaalta sitoumuksesta tienneen kolmannen osalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia käsityksiä ja oikeustila on epäselvä.⁷

2.2.6.2 Kiinteistöpanntioikeutta koskeva terminologia

Maakaaren muutostarpeita koskevassa arviomuistiossa ja lausuntopalautteessa tarvetta kiinteistöpanntioikeutta koskevan sääntelyn (terminologian) selventämiseen. Kiinnityksen vahvistaminen ja panntioikeuden perustaminen oli aiemmin sidottu kirjallisen fyysisen panntikirjan antamiseen ja luovuttamiseen. Tästä poikettiin sähköistä vuonna 2011 voimaan tulleen uudistuksen myötä sallimalla perinteisen kirjallisen panntikirjan vaihtoehdoksi sähköinen panntikirja, jota on kuvattu lakiehdotuksen perusteluissa seuraavasti (HE 146/2010 vp., s. 51):

”Vaikka lakitekstissä käytettäisiin havainnollisuuden vuoksi ilmaisia sähköinen panntikirja ja sen antaminen, kysymys ei ole kiinnitysmerkinnöistä annetusta sähköisestä jäljennöksestä tai muusta erillisestä sähköisestä asiakirjasta, jonka kirjaamisviranomaisen lähettäisi hakijalle. Sähköinen panntikirja muodostuisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdystä merkinnästä, jonka mukaan kyseisen kiinnityksen perusteella ei ole annettu kirjallista panntikirjaa. Sähköinen panntikirja yksilöitäisiin esimerkiksi tunnusnumeron avulla. Lisäksi kirjauksesta olisi käytävä ilmi sähköisen panntikirjan saajan nimi.”

Lainmuutoksen yhteydessä panntikirjan käsitteestä ei siten luovuttu. Sittenkin sähköisten panntikirjojen käytön edistämiseksi lakia muutettiin säätämällä, että uusia kirjallisia panntikirjoja ei enää anneta ja panntioikeus voidaan perustaa ainoastaan luovuttamalla sähköinen panntikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.

2.2.6.3 Vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuus

Maakaareissa ei erikseen ole määritelty kiinteistöä, jonka käsitettä esitöiden mukaan käytetään laissa vakiintuneessa merkityksessään. Kiinteistöllä tarkoitetaan siten itsenäistä maanomistusyksikköä, joita ovat tilat ja tontit sekä muut maa- ja vesialueiden yksiköt, joita voidaan kiinteistöinä merkitä kiinteistörekisteriin (ks. HE 120/1994 vp., s. 39). Kiinteistön omistaja voi päättää erilaisten erityisten oikeuksien, kuten vuokra- tai käyttöoikeuksien, perustamisesta kiinteistöön.

⁷ Tammi-Salminen 2001, s. 183-216, puoltaa kantaa, jonka mukaan luotonantajan sopimusperusteiseen kompetenssirajoitukseen perustuva oikeus luotonantajan kiinteistöön on MK 3:8 §:n ostajaan viittaavasta sanamuodosta huolimatta sellainen erityinen oikeus, jonka osalta lainkohdassa tarkoitettu kollisionratkaisusääntö voi vaikuttaa ilmentämänsä periaatteen nojalla siten, että sivullisen, panntivelkojan tai luovutuksensaajan tietoisuus muodostaa sitovuusperusteen. Toisaalta mm. Havansi (Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan, 1996, s. 64-65) on todennut, että ehdon sitovuuden ulottuminen kolmansiin voinee tulla kyseeseen vain poikkeuksellisesti eikä pelkkä tietoisuus vielä ole ratkaisevaa. Edelleen Havansi on esittänyt, ettei sitoumus voi estää kiinnityksen vahvistamista, vaikka lauseke poikkeuksellisesti sattuisi olemaan kirjaamisviranomaisen tiedossa.

Lain esitöiden mukaan kirjauksen kohteena on tällöin (tavallisesti) kiinteistö taikka muu maatai vesialueen yksikkö (HE 120/1994 vp., s. 98).

Laissa (MK 4:4 §) on erikseen säädetty kiinteistökauppaa koskevien säännösten soveltamisesta käyttöoikeuden luovutuksiin. Säännöksessä on nimenomaisesti otettu huomioon vesialueen käyttöoikeuden luovutus, johon sovelletaan eräitä kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma (MK 4:4.1 §). Käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi kiinteistön kauppakirjan vähimmäissisältöä (MK 2:1.3 §) vastaavat tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Luovutussopimus voidaan tehdä myös sähköisesti laissa säädetyllä tavalla (MK 4:4.2 §). Lain esitöiden mukaan säännöksessä tarkoitettun käyttöoikeuden luovutus on usein yhtä merkittävä kuin kiinteistön luovutus. Vuokraoikeuden tai muun toisen maatai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutuksen rinnastusta kiinteistön luovutukseen on esitöissä perusteltu myös sillä, että tällaiseen oikeuteen voidaan yleensä perustaa erityisiä oikeuksia ja sitä voidaan käyttää panttina samaan tapaan kuin kiinteistöä (HE 120/1994 vp., s. 70).

Kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta (MK 14:2.1 §) ja käyttöoikeuden kiinnitystä (MK 19:1.1 §) sääntely poikkeaa edellä esitetystä siten, että säännökset koskevat vain maanvuokraoikeutta ja muuta toisen maahan kohdistuvaa määräaikaista käyttöoikeutta. Viimeksi mainitun säännöksen perusteella määräytyy, minkälaiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattuun käyttöoikeuteen kiinnitys saadaan vahvistaa. Säännösten esitöissä ei ole otettu erikseen kantaa siihen, miksi lain sanamuoto on rajattu koskemaan vain maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen. Oikeuskirjallisuudessa (Hahto, LM 5/1998, s. 728) on esitetty, ettei kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta ja käyttöoikeuden kiinnitystä koskevilla säännöksillä ole tarkoitettu supistaa kiinnityskelpoisuutta aiemmasta sääntelystä ja, että maanvuokraoikeudella ja maahan kohdistuvalla käyttöoikeudella tarkoitettaisiin siten maakaarissa maata riippumatta siitä, onko se mahdollisesti veden peittämää.

2.2.7 Erityisen oikeuden kirjaaminen

2.2.7.1 Erityisen oikeuden perustaminen, muuttaminen ja siirtäminen

Erityisen oikeuden kirjaaminen edellyttää oikeuden perustamista tai siirtämistä koskevan sopimuksen tai muun asiakirjan esittämistä (MK 14:9.2 §). Lain esitöissä (HE 120/1994 vp., s. 100) ja oikeuskirjallisuudessa (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 374) on katsottu, että säännöksen perusteella kirjattavan oikeuden perustamista koskeva sopimus tai muu oikeustoimi on tehtävä kirjallisesti. Rekisteriin merkitään vain oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot sopimuksen tyypistä, oikeuden voimassaoloajasta ja oikeudenhaltijasta. Kirjatun oikeuden tarkempi sisältö käy ilmi sen perustavasta asiakirjasta. Kutakin erityistä oikeutta mahdollisesti koskevasta tarkemmasta sääntelystä voi seurata sopimuksen sisältöä (esim. maanvuokra) tai oikeustoimen muotoa (esim. testamenttiin perustuva hallintaoikeus) johtuvia tarkempia vaatimuksia.

Sopimuksen kirjallisen muodon vaatimukseen on laissa usein nimenomaisesti liitetty vaatimus allekirjoituksesta (esim. MK 2:1.1 §), mutta ei kuitenkaan aina (esim. MK 14:9.2 §). Vaikka allekirjoitusvaatimusta ei olisi erikseen mainittu laissa, sen on katsottu lähtökohtaisesti sisältyvän kirjallisen muodon vaatimukseen. Toisaalta, jos sopimusta koskee erityinen kirjallinen

muotovaatimus, on esitetty, että sekä varsinaisen sopimussisällön että siihen kuuluvan sopijapuolen sitoutumistahdonilmaisun on oltava kirjallisessa muodossa.⁸ Perinteistä kirjallista muotoa noudatettaessa viimeksi mainittu tarkoittaa, että osapuolen on merkittävä omakätinen allekirjoituksensa paperiasiakirjaan. Jos kirjallista muotoa edellyttävässä muotosäännöksessä ei ole erikseen mainittu allekirjoitusvaatimusta ja jos tällä on todella tarkoitettu, että allekirjoitusta ei vaadita (sopimusehtojen oleminen kirjallisena riittää), tämä käy yleensä erikseen ilmi lakitekstistä (esim. kuluttajansuojalain puhelinmyyntiä koskevat säännökset).

Sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa (917/2014) säädetään kirjallista sopimusta koskevien muotovaatimusten täyttämistä sähköisesti. Säännöksen mukaan kirjallista muotoa vastaa sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla. Jos sopimus on lain mukaan allekirjoitettava, sovelletaan, mitä sähköisistä allekirjoituksista erikseen säädetään (181 §:n 1 momentti). Kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta koskevat sopimukset on rajattu säännöksen ulkopuolelle, mutta rinnastussäännöstä sovelletaan muun muassa erityisen oikeuden perustamista ja luovuttamista koskevaan sopimukseen. Näiden sopimusten yhteydessä sähköiselle allekirjoittamiselle asetettavia vaatimuksia koskeva sääntely seuraa EU:n ns. eIDAS-asetuksesta (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) N:o 910/2014, annettu 23 päivänä heinäkuuta 2014, sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisiin transaktioihin liittyvistä luottamuspalveluista sisämarkkinoilla ja direktiivin 1999/93/EY kumoamisesta), jossa määritellään erikseen sähköinen allekirjoitus, jonka katsotaan täyttävän perinteistä kirjallista allekirjoitusta koskevan vaatimuksen.

Asetuksen määritelmän mukaisen sähköisen allekirjoituksen on oltava vähintään yhtä luotettava, kiistämätön ja todistusvoimainen, kuin perinteinen allekirjoitus. Asetuksen määritelmän mukaisesti kysymys on kehittyneestä sähköisestä allekirjoituksesta, joka on luotu hyväksytyllä sähköisen allekirjoituksen luontivälineellä ja joka perustuu sähköisten allekirjoitusten hyväksytyyn varmenteeseen (3 artikla, kohta 12). Asetuksen terminologiassa kysymys on ”hyväksytystä sähköisestä allekirjoituksesta”, jolle on, silloin kun sähköinen muoto kysymyksessä olevassa sopimustyyppissä on sallittu, annettava sähköisessä sopimuksessa samat oikeusvaikutukset kuin kirjallisella allekirjoituksella on kirjallisessa asiakirjassa (25 artikla, kohta 2). Kehittynyt sähköinen allekirjoitus, hyväksytty allekirjoituksen luontiväline sekä sähköisten allekirjoitusten hyväksytty varmenne määritellään kukin erikseen asetuksessa ja sen liitteissä (26 artikla, 28 artikla ja 29 artikla sekä liitteet I – II).

Komissio ylläpitää kansallisten valvontaviranomaisten antamien tietojen pohjalta listaa eIDAS-asetuksessa tarkoitetuista hyväksytyjen luottamuspalvelujen tarjoajista. Jos allekirjoittajan varmenne on listalla olevan tahon myöntämä, ainakin lähtökohtaisesti voidaan katsoa, että kysymys on hyväksytystä sähköisen allekirjoituksen varmenteesta. Käytännössä hyväksytyyn allekirjoituksen vaatimusten mukaisuuden arvioimiseksi tarvitaan erityinen validointipalvelu, joka suorittaa tarvittavat (tekniset) tarkastukset allekirjoitukseen luottavan tahon puolesta. Tällainen validointipalvelu kuuluu nykyisin Digi- ja väestötietoviraston tarjontaan (ks. <https://dvv.fi/tarkasta-pdf-asiakirja>). Palvelulla tarkastetaan, onko dokumenttiin sisältyvä allekirjoitus eIDAS-asetuksessa tarkoitettu ”hyväksytty sähköinen allekirjoitus”. Palvelulla varmistetaan lisäksi allekirjoituksen eheys ja siten kontrolloidaan, että allekirjoitettua dokumenttia ei ole muutettu allekirjoituksen jälkeen. Palvelusta saadaan tieto myös allekirjoittajasta.

⁸ Esim. Hemmo – Hoppu (Sopimusoikeus, Alma Talent Oy, jatkuvatäydenteinen verkkojulkaisu), jotka kirjallisen muodon vaatimuksen täyttymisen osalta toteavat, että ”[k]irjallinen muotovaatimus täyttyy, olipa asiakirja käsin tai koneella kirjoitettu taikka painettu. Allekirjoituksen on kuitenkin oltava omakätinen. Allekirjoitus voidaan tehdä pätevästi myös sähköisesti”.

Edellä esitetty koskee eIDAS-asetuksen mukaista ns. hyväksytyä allekirjoitusta, jonka on aina katsottava täyttävän omakätisen allekirjoituksen vaatimuksen silloin, kun myös sähköinen sopimus on (rinnastussäännöksen perusteella) mahdollinen. Toisaalta asetuksessa edellytetään, että muulla tavalla tehtyä sähköistä allekirjoitusta ei saada torjua omakätistä kirjallista allekirjoitusta vastaavana sähköisenä allekirjoituksena ”...pelkästään sillä perusteella, että se ei täytä hyväksytyjen sähköisten allekirjoitusten vaatimuksia” (25 artikla 1 kohta). Asetuksessa ei tarkemmin säädetä siitä, minkälaisin edellytyksin muu allekirjoitus on hyväksyttävä tai voidaan hyväksyä muotovaatimukset täyttäväksi allekirjoitukseksi. Arvioinnin pohjaksi lienee syytä ottaa perinteisen omakätisen allekirjoituksen ja eIDAS-asetuksen ns. hyväksytyin allekirjoituksen funktiot. Lisäksi muissa kuin hyväksyttävissä allekirjoituspalveluissa tehtyjen sähköisten allekirjoitusten pitäminen muotovaatimukset täyttävinä allekirjoituksina edellyttää käytännössä palvelun toiminnallisuuksien vertaamista hyväksytyin sähköisen allekirjoituksen vastaaviin. Tällainen arviointi edellyttää merkittävää juridista ja teknistä osaamista palvelussa käytettyjen menetelmien, teknisten spesifikaatioiden ja lokituksen sääntöjen arvioimiseksi suhteessa eIDAS-asetuksen säännöksiin.

Lain muotovaatimuksesta seuraa, että vaikka osapuolten tahdonilmaisujen sisällöstä ei olisi epäselvyyttä, perinteisen kirjallisen tai sähköisen allekirjoituksen vaatimuksen tähtyminen on tarkastettava viran puolesta. Kiinteistökirjaamisessa hyväksytään sähköiset allekirjoitukset, kun allekirjoitus on tehty Digi- ja väestötietoviraston varmenteella ja kyse on muusta kuin sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n 3 momentissa tarkoitetuista kiinteistön luovutusta koskevista perhe- ja perintöoikeuteen liittyvistä sopimuksista ja asiakirjoista. Muussa palvelussa sähköisesti kirjoitettu kiinteistön ostovaltuus voidaan valtuutus hyväksyä, sillä se ei ole muotomääräyksien alainen.

Kun kysymys on eIDAS-asetuksen mukaisesti ns. hyväksytystä sähköisestä allekirjoitusta, mainittu tarkastus voidaan tehdä luotettavasti. Jos kysymys on muusta sähköisestä allekirjoitusmenetelmästä, muotovaatimusten tähtymisen arviointi edellyttää erillistä juridis-teknistä analyysia. Menetelmiä, joihin sisältyy oikeusvarmuuden ja luotettavuuden kannalta puutteita suhteessa eIDAS-asetuksessa säädettyyn ”hyväksytyyn sähköiseen allekirjoitukseen”, ei voida pitää muotovaatimukset tähtävinä. Tietävästi ei ole olemassa korkeimman oikeuden ratkaisuja siitä, miten erilaisiin allekirjoituspalveluihin ylipäätään olisi suhtauduttava muotovaatimusten näkökulmasta.

eIDAS-asetuksessa säädetään sähköistä allekirjoitusta koskevien vaatimuksien lisäksi myös sähköisen tunnistamisen vastavuoroisesta tunnustamisesta. Julkisen sektorin elimen yhdessä jäsenvaltiossa tarjoaman verkkopalvelun käytön edellyttäessä kansallisen oikeuden nojalla tai kansallisessa käytännössä sähköistä tunnistamista sähköisen tunnistamisen menetelmän ja todentamisen avulla, toisessa jäsenvaltiossa myönnetty verkkopalvelujen käyttöön tarvittavat sähköisen tunnistamisen menetelmät on tunnustettava ensimmäisessä jäsenvaltiossa tällaisen verkkopalvelun osalta rajat ylittävää todentamista varten asetuksen edellytysten tähtyessä. Vastavuoroinen tunnistaminen edellyttää, että sähköisen tunnistamisen menetelmä on myönnetty komission hyväksymän sähköisen tunnistamisen järjestelmän puitteissa ja että menetelmä vastaa kulloinkin kyseessä olevaa palvelua varten vaadittavaa tunnistamisen varmuustasoa. eIDAS-asetuksen vastavuoroisen tunnistamisen periaatteen nojalla esimerkiksi MML:n kiinteistönvaihdannan palveluun voi kirjautua Alankomaiden, Belgian, Espanjan, Italian, Kroatian, Luxemburgin, Portugalin, Saksan, Slovakian, Tanskan, Tšekin ja Viron myöntämällä eIDAS-tunnistusvälineillä. Jotta tunnistusvälinettä voidaan käyttää eIDAS-verkostossa, se pitää hyväksyä EU:ssa. Hyväksyntäprosessissa varmistetaan, että tunnistusväline tähttää tietoturva-vaatimukset ja että siihen voidaan luottaa myös muissa maissa. Kaikkien eIDAS-maiden kaikkia tunnistau-

tumisvälineitä ei hyväksytetä kerralla, vaan vähitellen sitä mukaa kuin eri maat ja tunnistamisvälineiden tarjoajat tahtovat. Käytännössä eIDAS-tunnistautuminen laajenee hyväksytyjen tunnistautumisvälineiden myötä.

2.2.7.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskeva sääntely

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saadaan kirjata sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva vuokra- tai muu käyttöoikeus (MK 14:1 §). Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella (MK 14:2 §). Tällaisen tosiasialliselta merkitykseltään monelta osin omistusoikeuteen rinnastuvan vuokraoikeuden kirjaaminen vahvistaa oikeudenhaltijan asemaa pitkälti lainhuutoa vastaavasti (MK 14:7 §), minkä lisäksi myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatut vuokraoikeuteen kohdistuvan pantin haltijat saavat suojaa (MK 19 luku).

Maakaaren 4 luvun 4 §:ssä säädetään eräiden kiinteistön luovutusta koskevien säännösten soveltamisesta soveltuvin osin vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutukseen, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma. Kiinteistön kaupan purkavaa ja lykkäävää ehtoa tai perustettavan yhtiön lukuun tehtyä kauppaa koskevia MK 2 luvun säännöksiä ei sovelleta tällaisen käyttöoikeuden luovutukseen (silloinkaan, kun luovutuksensaajalla on lain 14 luvun 2 §:n mukaan velvollisuus oikeuden kirjaamiseen). Tämä ei kuitenkaan estä tekemästä käyttöoikeudesta ehdollista sopimusta tai sopimusta perustettavan yhtiön lukuun. Ehdon pisintä sallittua voimassaoloaikaa ja saannon lopulliseksi tuloa koskevat säännökset jäävät kuitenkin puuttumaan.

Erityisen oikeuden kirjaamista koskeva hakemus on jätettävä lepäämään, jos oikeus voitaisiin muutoin kirjata, mutta oikeuden perustaminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen (MK 14:11 §:n 2 kohta). Kirjaamiskäytännössä on arvioitu lainkohdassa mainitulla ehdollisuudella katsottavan tarkoitetun sekä lykkäävää että purkavaa ehtoa, vaikkei maakaaren säännös kiinteistönkaupan purkavasta ja lykkäävästä ehdosta sovellukaan erityisiin oikeuksiin (ks. HE 120/1994 vp s. 101 ja Jokela-Kartio-Ojanen, 2004, s. 371). Vaikka lepäämään jättämistä koskevassa säännöksessä ei erikseen mainita oikeuden siirtämistä, soveltuu lepäämään jättäminen myös kirjatun erityisen oikeuden siirtämiseen, mikä on käytännössä arvioitu säännöksen soveltamisen kannalta erityisen merkittäväksi tilanteeksi (MK 14:13.1 §). Tavallisin syy lepäämään jättämiseen on vuokraoikeuden kauppa, jossa omistusoikeuden siirtyminen edellyttää kauppahinnan maksamista tai muun samankaltaisen ehdon täyttymistä kuin tyypillisesti kiinteistön kaupan osalta.

Koska maakaareissa ei ole säädetty käyttöoikeuden luovutuksen purkavan ja lykkäävään ehdon voimassaoloajasta, ei tällainen ehto voi raueta määräajan päätyttyä (vrt. kiinteistön kaupan purkavan ja lykkäävän ehdon määräaika, MK 2:2 §). Tämän johdosta erityisen oikeuden kirjaamisen lepäämään jättäminen muistuttaa ennen maakaaren voimaantuloa tapahtunutta kirjaamishakemuksen lykkäystä. Aika, joksi hakemus jätetään lepäämään, harkitaan tapaus tapaukselta ja uhkana siltä varalta, ettei selvitystä määräajassa esitetä, on tutkimatta jättäminen (MK 6:8 § ja Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 256).

Jos vuokraoikeus on hankittu perustettavan yhtiön lukuun eikä kahdessa vuodessa ole esitetty selvitystä yhtiön perustamisesta ja vastuun siirtymisestä yhtiölle, ei nimenomaisen sääntelyn

puuttuessa voida vuokraoikeuden haltijaksi merkitä yhtiön puolesta kaupan tehnyttä, kuten tehtäisiin, jos kysymys olisi kiinteistön kaupasta perustettavan yhtiön lukuun. Perustettavan yhtiön hakiessa erityisen oikeuden kirjausta, hakemus jätetään lepäämään (käytännössä enintään kahdeksi vuodeksi). Uhkana, mikäli hakija ei lepäämisaikana tule jatkamaan hakemusta, on tutkimatta jättäminen. Jos hakija jatkaa hakemustaan, mutta yhtiötä ei ole vielä perustettu, tehtäen uusi lepäämäänjättämispäätös, mutta suositeltavaa ei ole rekisterin selkeys huomioon ottaen hakemuksen jatkuva lykkääminen, vaan hakemus on voitava jossain vaiheessa myös jättää tutkimatta (ks. Vaasan HO 1911/87). Menettely muistuttaa myös perustettavan yhtiön osalta ennen maakaaren voimaan tuloa käytettyä lykkäysmenettelyä.

Vuonna 2020 lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattiin uusina 7 liikehuoneiston vuokraoikeutta, 8 asuinhuoneiston vuokraoikeutta, 538 (muuta) vuokraoikeutta, 180 käyttöoikeutta ja 167 hallinto-oikeutta. Kirjaamisvelvollisuuden alaisia uusia vuokra- tai käyttöoikeuksia kirjattiin vuonna 2020 yhteensä 4884 ja tällaisia vuokraoikeuden siirtoja on viime vuosina tullut vireille seuraavasti:

- vuonna 2019 on tullut vireille 6175 siirtoa
- vuonna 2020 on tullut vireille 7698 siirtoa
- vuonna 2021 on tullut vireille 7666 siirtoa
- vuonna 2022 on 21.9. mennessä tullut vireille 5572 siirtoa

2.2.7.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa oikeudenhaltijan hakemuksesta tai, jos kirjatun oikeuden sopimuksen mukainen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaamisviranomaisen aloitteesta. Kirjausta ei kuitenkaan saa poistaa, jos oikeuden voimassaoloaikaa on pidennetty tai oikeus on annettu entiselle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen ja tästä esitetään selvitys oikeuden voimassaoloaikana (MK 14:15.1 §). Mainittujen kaikkiin erityisiin oikeuksiin sovellettavien yleisten säännösten ohella laissa on erikseen otettu huomioon eläkeoikeuden kirjauksen poistaminen viranomaisen aloitteesta (MK 14:15.2 §) sekä kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittämisestä koskevan kirjauksen poistaminen kiinteistön omistajan ilmoituksesta, kun poistamiselle on tarvittavat kiinnitysten ja pantin haltijoiden suostumukset.

Vaikka laissa ei ole muuten otettu huomioon kiinteistön omistajan oikeutta hakea erityisen oikeuden kirjauksen poistamista, kirjaamisviranomaisen käytännössä on katsottu, että myös kiinteistön omistaja voi joissain tapauksissa olla hakijana (HE 120/1994 vp s.103). Mahdollisena on pidetty esimerkiksi irtisanomisen vuoksi lakanneen vuokraoikeuden poistamista rekisteristä kiinteistön omistajan hakemuksesta ja asianmukaisen selvityksen perusteella vuokramiehen pysytellessä passiivisena. Tämän sallimista on pidetty tarpeellisena, koska muuten rekisteristä ei saataisi poistettua esimerkiksi irtisanomisen vuoksi lakannutta vuokraoikeutta vuokramiehen pysyessä passiivisena (Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 270).

2.2.7.4 Hallinnanjakosopimus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta (ns. hallinnanjakosopimus, MK 14:3 §). Hallinnanjakosopimuksen kohteena voi olla lainhuudatettu kiinteistö, määräala tai kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus (MK 14:6 §, HE 120/1994 vp., s. 122). Kiinteistön määräosa ei voi olla hallinnanjakosopimuksen kohteena.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisella on merkitystä sivullissuhteissa, vaikka hallinnanjakosopimus sitoo sopimuksen osapuolia ja sopimuksesta tietoista kolmatta kirjaamattomana ja sopimus voi syntyä myös konkludenttisesti. Kirjattu hallinnanjakosopimus sitoo kirjaamisen tapahtuttua kiinteistön määräosan luovutuksensaajaa myöhemmissä omistajanvaihdoksissa samalla tavoin kuin sopimuksen alkuperäisiä osapuolia. Tästä seuraa, ettei osuuden luovutuksensaajalla ole kirjauksen voimassa ollessa oikeutta vaatia kiinteistön yhteisomistussuhteen purkamista sen paremmin kuin alkuperäisellä sopimusosapuolella. Hallinnan jakoa koskevan sopimuksen perusteella yhteisomistaja saa suojaa paitsi ulkopuolisten, myös muiden yhteisomistajien taholta tapahtuvaa häirintää vastaan (ks. KKO 1946 II 265).

Kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja (MK 14:9 §). Kirjaamiskäytännössä on katsottu, että yksikin hallinnanjakosopimuksen sopimusosapuoli voi hakea kirjaamista eikä muiden suostumuksia tai kuulemista kirjaamiseen tarvita, vaikka sopimuksen mukaan osapuolten tulisi hakea kirjausta yhdessä. Hallinnanjakosopimus kirjataan kokonaisuudessaan eikä ainoastaan hakijaa koskevilta osin.

Kirjaamismenettelyssä on tarkistettava hallinnanjakosopimuksen kohde, muoto ja keston laillisuus.⁹ Sopimuksen vähimmäisvaatimuksena on kirjallinen muoto, kohteen ja sopimuksen osapuolten mainitseminen sekä hallinnan jaon toteaminen, päiväys ja allekirjoitus. Hallinnanjakosopimus voi sisältää määräyksiä muustakin kuin kiinteistön hallinnan jaosta. Mahdollista on sopia esimerkiksi autopaikoista, yhteisten alueiden hoidosta ja mahdollisuudesta irtisanoa sopimus. Mahdollista on myös kiinteistön hallinnan jakaminen osittain, pääalueen jäädessä yhteishallintaan. Kirjattava hallinnanjakosopimus voi olla erillinen sopimus tai sisältyä muuhun asiakirjaan, kuten kiinteistön määräosan luovutuskirjaan.

Kirjattava hallinnanjakosopimus voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Sopimus voi olla myös ensiksi määräaikainen ja sitten toistaiseksi voimassa oleva. Erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se on tarkoitettu pysyväksi (MK 14:1.2 §). Kirjaamiskäytännössä on katsottu, että hallinnanjakosopimuksen enimmäisaika on maanvuokralain (258/1966) säännöksiä vastaavasti 100 vuotta (KKO 1934 II 402). Ellei sopimuksessa ole mainittu määräaikaa sopimuksen voimassaololle, sopimus on voimassa toistaiseksi.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen ei ole esteenä sopimuksen purkamiselle tai muuttamiselle silloin, kun kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet (HE 120/1994 vp., s. 96). Toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen irtisanomisen on kirjaamiskäytännössä katsottu voivan tapahtua vain olosuhteiden olennaisen muuttumisen seurauksena (KKO 1979 II 17). Kirjaamiskäytännössä on kirjattu hallinnanjakosopimuksia, joiden purkamisen tai irtisanomisen on sopimukseen otettujen ehtojen mukaan katsottu olevan mahdollista ainoastaan kaikkien yhteisomistajien suostumuksella, mikäli olosuhteissa tapahtuu muutoksia (Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 244). Lainsäätäjän tarkoitusta on katsottu toteuttavan tulkinta, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksen pysyvyys on vahvempi kuin esimerkiksi tavanomaista käyttöoikeuden kirjaamista koskevan merkinnän. Myös kirjaamiskäytännössä lähdetään siitä, että toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen poistaminen edellyttää osapuolten yhteistä hakemusta (Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 247).

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata kiinteistöön vain parhaalle etusijalle (MK 14:8 §). Mikäli kirjauksen kohteeseen kohdistuu erityisen oikeuden kirjauksia tai kiinnityksiä, hallinnanja-

⁹ Ks. Laitinen; LM 6/2003, s. 102. Ehtojen tarkempi laillisuuden tai tarkoituksenmukaisuuden valvonta ei ole kirjaamismenettelyssä mahdollista.

kosopimuksen kirjaus edellyttää etusijajärjestyksen muuttamista. Etusijajärjestyksen muuttamiseksi tarvitaan suostumus vanhojen erityisten oikeuden haltijoilta sekä pantinhaltijoilta. Mikäli pantinhaltija ei anna suostumustaan, tulee pantinhaltijaa kuulla ja hallinnanjakosopimus kirjata vain, jos muutos on vähäinen (MK 14:10.2 §). Vanhat koko kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset tulee muuttaa määräosiin kohdistuviksi tai purkaa. Kirjattu hallinnanjakosopimus sitoo kirjattuna kaikkia yhteisomistajien velkojia. Sen jälkeen, kun kiinteistöön on kirjattu hallinnanjakosopimus, kiinnityksiä ei saada vahvistaa koko kiinteistöön, vaan ainoastaan yhteisomistajien määräosiin (MK 16:2.3 §). Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen konkretisoi määräosakiinnityksen vakuuskohteen eikä koko kiinteistöä voi ulosmitata yhden osaomistajan velasta.

Hallinnanjakosopimuksen kohteena voi olla useampi kiinteistö tai laitostunnuksellinen vuokraoikeus, jos osaomistajat omistavat kaksi tai useamman kiinteistön yhdessä. Kiinteistön hallinnanajaosta on tällöin mahdollista tehdä yksi sopimus, joka on kirjattava kaikkiin kiinteistöihin. Kaikkien kiinteistöjen hallinta on jaettava kaikkien kiinteistöjen osa-omistajien kesken. Kiinteistölle ja sille kohdistuvalle käyttöoikeudelle on mahdollista kirjata omat hallinnanjakosopimukset. Hallinnanjakosopimuksia ei voi samasta kohteesta olla kirjattuna useita, vaan mikäli aiempaa hallinnanjakosopimusta halutaan täydentää, on kirjaus tehtävä aiemman voimassa olevan sopimuksen muutoskirjauksena.

Maanmittauslaitoksen toimittamien tietojen mukaan kirjattujen hallinnanjakosopimusten lukumäärä on vakiintunut ja kirjattujen hallinnanjakosopimusten kehitys on ollut tasaista viime vuosina. Vuonna 2017 lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattiin 937 hallinnanjakosopimusta, vuonna 2018 kirjattiin 1057 sopimusta, vuonna 2019 yhteensä 1043 sopimusta, vuonna 2020 yhteensä 1179 sopimusta ja vuonna 2021 yhteensä 1238 sopimusta. Vuonna 2022 hallinnanjakosopimuksia kirjattiin yhteensä 1890 kappaletta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä voimassaolevia olevia hallinnanjakosopimuksen kirjauksia on Maanmittauslaitoksen tietojen mukaan 9 149 kappaletta, joista kiinteistöihin kohdistuu 7 814 kirjausta ja laitoksiin 1 335 kirjausta. Useampaan kiinteistöön kirjattuja hallinnanjakosopimuksia on 363 kappaletta, joista kahteen kiinteistöön kohdistuvia kirjattuja sopimuksia on 154 kappaletta ja kolmeen kiinteistöön kohdistuvia kirjattuja sopimuksia on 18 kappaletta. Maanmittauslaitoksen toimittamien tietojen mukaan kirjaus on tehty useampaan laitokseen 18 tapauksessa, joissa 17:sta kohteena on 2 laitosta (voimassaolevia 5 laitosta) ja 3 laitoksen kirjauksia on yksi (hakemus on rauennut).

2.2.7.5 Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus (MK 14:4 §). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan tietyin edellytyksin kirjata elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus (MK 14:4 §). Sääntelyn taustalla on tarve tavanomaisista kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteista poikkeamiseen tai niiden selventämiseen elinkeinotoiminnassa käytettävällä kiinteistöllä. Kirjaamisella parannetaan sivullisen mahdollisuutta turvata oikeusasemansa kiinteistönomistajan seuraajia ja velkojia vastaan. Velvollisuutta kirjaamiseen ei ole.

Kirjaamismahdollisuuden rajaamista elinkeinotoiminnassa käytettäviin rakennuksiin, rakennelmiin, koneisiin ja laitteisiin on perusteltu sillä, että ne ovat usein laadultaan sellaisia, ettei niiden irrottaminen aiheuta kiinteistölle vahinkoa ja sitä kautta taloudellisia menetyksiä. Lain sääntämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä on arvioitu, että elinkeinonharjoittajien voidaan edel-

lyttää kykenevän arvioimaan ja ennakoimaan omistuksenpidätyksen vaikutukset. Lisäksi huomiota on kiinnitetty siihen, että oikeutta viedä pois rakennukseen kiinnitetty laite voidaan kulluttajasopimuksissa pitää kohtuuttomana sopimusehtona (HE 120/1994 vp., s. 96-97). Toisaalta kirjausten oikeusvaikutukset liittyvät vain siihen, sitooko omistus- tai takaisinotto-oikeus myös velkojia ja kiinteistön luovutuksensaajaa ja muita oikeudenhaltijoita. Jollei oikeus sido esineen ostajaa esimerkiksi sen vuoksi, että sen irrottaminen olennaisesti vahingoittaa kiinteistöä tai että sen irrottamisen kustannukset ovat ilmeisessä epäsuhteessa näin saatavaan hyötyyn, kirjaus ei tee oikeudesta sitovaa sopimussuhteesta taikka sen ulkopuolella (HE 120/1994 vp., s.97).

Laissa ja sen esitöissä ei ole tarkemmin määritelty elinkeinotoimintaa. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, ettei elinkeinotoiminnan käsite ole yksiselitteinen, mutta elinkeinotoiminta on erityisen oikeuden kirjaamista koskevan sääntelyn yhteydessä ymmärrettävä väljästi liike- ja ammattitoiminnaksi, jolloin se merkitsee kaikkea ammattimaisesti harjoitettua taloudellista toimintaa (mm. Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 358). Ratkaisevaa on kirjattavan esineen kuuluminen elinkeinotoimintaan, vaikka kiinteistöä käytettäisiin elinkeinotoiminnan ohella asumiseenkään. Kirjaus ei kuitenkaan ole mahdollinen, jos esine palvelee ainoastaan asumiskäyttöä. Kiinteistönomistajan ilmoitus esineen kuulumisesta elinkeinotoiminnan piiriin on yleensä riittävä selvitys asiasta esimerkiksi omistuksenpidätysehdon kirjausta haettaessa (ks. Kirjaamisenmenettelyn käsikirja, s. 249).

Maakaarissa ei ole määritelty, mitä kiinteistön ainesosilla ja tarpeistolla tarkoitetaan. Lain esitöissä asiaa on käsitelty elinkeinotoiminnassa käytetyn kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevan rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeuden kirjaamisen osalta seuraavasti (HE 120/1994 vp., s. 96):

”Kiinteistöön kuuluviksi katsotaan sellaiset rakennelmat ja laitteet, jotka on liitetty kiinteistöön palvelemaan pysyvästi sen käyttötarkoitusta. Kiinteistön ja siihen liitetyn sivuesineen välillä katsotaan tällöin olevan tosiasiallinen liitossuhde. Esineiden tosiasiallinen liitossuhde ei kuitenkaan riitä ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymiseen, jos kiinteistön alueelle tuotu esine kuuluu esimerkiksi kiinteistön vuokramiehelle. Silloinkin kun kiinteistö ja jokin sille rakennettu tai tuotu esine kuuluvat eri henkilöille, sivuesine voidaan katsoa kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, jos liittäminen on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä. Rakennusten elementtien tai koneiden toimitussopimuksiin liittyvät omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdot sekä vuokraussopimukseen perustuvat vuokralleantajan oikeudet ovat täten usein merkityksettömiä suhteessa kiinteistönomistajan velkoihin.”

Elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella (MK 14:4.1 §:n 1 kohta). Lain esitöiden mukaan säännöksessä tarkoitettu omistuksenpidätysehto on pätevä ja kirjattavissa vain, jos se sisältyy alkuperäiseen sopimukseen, jonka perusteella esine on tuotu kiinteistölle. Esitöiden mukaan kirjaamisenmenettelyä voidaan hyödyntää myös niin sanotuissa leasing-sopimuksissa. Toisaalta esitöissä on nimenomaan mainittu, että jos kiinteistön omistaja myy kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tai laitteen jollekin muulle kuin käyttöoikeuden haltijalle, tämä ei voi saada oikeuttaan kirjatuksi (HE 120/1994 vp., s. 97). Toisaalta luovutus kiinteistön käyttöoikeuteen kuuluvaksi on sinänsä mahdollinen siitä huolimatta, milloin ja millä perusteella esine on alkujaan liitetty kiinteistöön (MK 14:4.1 §:n 2 kohta). Säännöksen taustalla on se, että alkujaan muodostuneesta ainesosa- ja tarpeistosuhteesta irrotettu rakennus samalla

liitetään kirjaamisjärjestelmän kannalta selkeään ja muuten käyttö- ja luovutuskelpoiseen erityiseen oikeuteen.

Korkein oikeus (KKO) on ottanut kantaa rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamiseen (MK 14:4.1 §:n 1 kohta) tulkintaan tapauksessa (KKO:2014:36), jossa leasingyhtiö oli niin sanotulla sale and lease back -sopimuksella ostanut yritykseltä sen omistamalla kiinteistöllä olleet, elinkeinotoiminnassa käytettävät kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevat koneet ja laitteet ja vuokrannut ne samana päivänä takaisin yritykselle. KKO:n mukaan tällaiseen leasingsopimukseen perustuva oikeus ei ollut kirjaamiskelpoinen, koska leasingkohdetta ei järjestelyssä oltu tuotu kiinteistölle sopimuksen perusteella, vaan se oli sijainnut siellä jo ennen sopimuksen tekemistä.

KKO on viitannut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavien erityisten oikeuksien tyyppipakkoon ja sen taustalla olevaan ajatukseen siitä, että kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien kirjaaminen ei ole rekisterinpidon kannalta tarkoituksenmukaista (HE 120/1994 vp s. 94). Lisäksi KKO on viitannut lain esitöihin, joissa todetaan, että jos kiinteistön omistaja myy kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tai laitteen jollekin muulle kuin käyttöoikeuden haltijalle, tämä ei voi saada oikeuttaan kirjatuksi (HE 120/1994 vp s. 97). KKO on korostanut, että laissa on tyhjentävästi säädetty kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet ja oikeusvaikutukset, jotka kirjaamiseen kussakin tapauksessa liittyvät. Kysymys on lainsäädännössä tehdystä valinnasta, mistä johtuu, ettei laajentava tulkinta ole mahdollinen.

Koska ratkaisu perustuu lain tyyppipakkoa korostavaan tulkintaan, sen perusteluissa ei ole erikseen käsitelty mahdollisen kirjaamisen vaikutuksia osapuolten kannalta. Ratkaisun perusteluiden kanssa eri mieltä olleet kaksi jäsentä ovat todenneet lainsäätäjän suhtautuneen pidättyvästi kiinteistön omistussuhteen yhteisyyden hajauttamispyrkimykseen sekä kielteisesti luovutuksiin, joissa ei tarkoiteta omistusoikeuden lopullista siirtymistä, vaan myyjällä on oikeus palauttaa omistus itselleen. Kielteistä suhtautumista ainesosa- ja tarpeisto-omaisuuden erillisjärjestelyjen sivullisittomuuteen on ko. jäsenten viittaamissa lain esitöissä perusteltu muun ohella taloudellisten kokonaisuuksien pirstomisesta aiheutuvilla haittavaikutuksilla (HE 120/1994 vp s. 96 - 97). Ratkaisun perustelujen kanssa eri mieltä olleet jäsenet ovat viitanneet kiinteistön kaupan pätemättömiä ehtoja koskevan säännöksen esitöihin, joissa on todettu kiinteistöleasingsopimukseen liittyvän useita oikeudellisia ongelmia, joita varten tarvittaisiin laajaa erityislainsäädäntöä (HE 120/1994 vp., s. 26 ja 46).¹⁰

Asiaa ensi asteena käsitellyt maa-oikeus totesi asiassa esitetyn käräjäoikeuksien ratkaisukäytännöstä annetun selvityksen perusteella, että useiden eri käräjäoikeuksien ratkaisuihin sale and lease back -järjestely oli aiemmin katsottu kirjaamiskelpoiseksi. Maa-oikeuden mukaan ratkaisukäytäntöä ei kuitenkaan voitu pitää täysin vakiintuneena. Tiedossa ei ole, että tällaisesta kirjaamiskäytännöstä olisi aiheutunut erityisiä ongelmia, eikä sellaisiin myöskään KKO:n arvioinnissa viitata.

Rakennuksen salainen omistus. Kiinteistöllä olevan tai sille rakennettavan rakennuksen kuulumista kiinteistöön arvioidaan yleisten ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevien sääntöjen perusteella. Yksilöllisten olosuhteiden huomioon ottamista ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevissa säännöissä on pidetty mahdollisena vain rajallisesti järjestelmän toimivuuden ja selkeyden

¹⁰ Mainitut perustelut koskevat vain varsinaista kiinteistöleasingia, jossa kiinteistön alkuperäinen omistaja myy kiinteistön rahoitusyhtiölle, joka välittömästi vuokraa kiinteistön alkuperäiselle omistajalle, jolla on sopimuksen mukaan oikeus lunastaa kiinteistö määrahinnasta takaisin.

turvaamisen vuoksi. Ainesosa- ja tarpeistosuhteen määrittelyyn liittyviin yksityiskohtiin säännöksiin liittyvien mahdollisten ongelmien johdosta maakaaren ei ole otettu nimenomaisia ainesosa- ja tarpeistosuhdetta määritteleviä säännöksiä (HE 120/1994 vp, s. 31).

Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevia sääntöjä on oikeuskirjallisuudessa¹¹ ja -käytännössä vaikiintuneesti tulkittu siten, ettei rakennuksen rakentaminen sellaisenaan perusta omistusoikeutta rakennukseen kiinteistönomistajalle, vaan rakennuksen omistusoikeuden perusteiden on aina oltava erikseen osoitettavissa. Ainesosa- tai tarpeistosuhteen synnylle tällaisessa tilanteessa asetettu kriteeri kiinteistön ja rakennuksen omistuksen yhteisyydestä voi jäädä täyttymättä. Tästä seuraa, että muu kuin kiinteistön omistaja saattaa tulla omistamaan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai sen määräosan. Rakennuksen salaisesta omistuksesta puhuttaessa viitataankin tyypillisesti tilanteeseen, jossa muu kuin kiinteistönomistaja omistaa tai väittää omistavansa kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai osan siitä. Usein tällaisen väitteen tekijä on kiinteistönomistajan puoliso.

Vuodelta 1999 olevassa KKO:n ratkaisussa (KKO 2.7.1999 n:ro 1840) kiinteistökiinnityksen katsottiin koskevan myös kiinteistöllä olevaa rakennusta, koska rakennuksen osaomistajan voitiin katsoa hyväksyneen panttauksen.¹² Vuodelta 2003 olevassa ennakkopäätöksessä (KKO 2003:82) kiinteistöllä olevan rakennuksen omistaja sai suojaa kiinteistön omistajan konkurssi-velkojia vastaan.¹³ Viimeksi mainitussa ratkaisussa KKO katsoi rakennushankkeen rahoituksesta ja puolisoitten yhteisestä tarkoituksesta esitetyn perusteella selvitettyksi, että puoliset ovat tulleet omistamaan tilalle rakennuttamansa rakennukset yhteisesti. Rakennusten omistusoikeus kuului KKO mukaan näin ollen B:n omistussuhteesta vastaavin osin muulle kuin kiinteistön avoimelle omistajalle. Tältä osin rakennukset eivät siten kuuluneet kiinteistöön sen ainesosana eivätkä seuranneet kiinteistöä sen omistajan joutuessa konkurssiin. Oikeuskirjallisuudessa on pääosin esitetty, että viimeksi mainitun ratkaisun mukainen rakennuksen (osa)omistajaa suojaava kanta on perustelluin osapuolten omistussuhteita koskevista eriävistä käsityksistä johtuvan kolliotilanteen ratkaisemisessa voimassa olevan oikeuden sääntöjen mukaisesti.

2.2.8 Muita muutostarpeita

2.2.8.1 Asian vireilletulon ajankohta

Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu kirjaamisviranomaiselle (MK 6:3.1 §). Kirjattavan oikeuden tai kiinnityksen etusija suhteessa kilpaileviin oikeudenhaltijoihin

¹¹ Ks. mm. Jokela-Kartio-Ojanen, Maakaari, 2010, Tepora, Salainen omistus kiinteistöllä, 2005, Kartio, Puolison asuinrakennuksen omistus esineoikeudellisena ongelmana, 2005 Tammi-Salminen, Puolison maalle rakennettu rakennus – Vakuusongelma vailla ratkaisua?, 2007, Helle, Rakennuksen salainen omistus – Erityisesti puolison kiinteistölle rakennettavan rakennuksen omistussuhteista, 2021, Niemi, Vastaväittäjän lausunto Karoliina Helteen väitöskirjasta ”Rakennuksen salainen omistus. Erityisesti puolison kiinteistölle rakennettavan rakennuksen omistussuhteista”, Lakimies 6/2021, s. 1053-1066

¹² Ratkaisua ei ole julkaistu ennakkopäätöksenä. Ratkaisun yksittäistapauksellisuudesta ja sen perustelujen kritiikistä ks. esim. Helle, LM 7-8/2016, s. 1132-1133.

¹³ Ennakkopäätöksen perusteluissa on mm. todettu, että ”[k]iinteistöllä olevien rakennusten omistusoikeus onkin selvitettävä itsenäisesti kiinteistön omistusoikeudesta erillisenä kysymyksenä. Kun asuinrakennuksen omistuksen julkinen kirjaaminen ei lain mukaan ole edes mahdollista eikä rakennuksen omistusoikeutta voida myöskään perustaa kirjallisiin lain muotovaatimukset täyttäviin saantokirjoihin, on oikeuskäytännössä ollut tapana perustaa arviointi siihen, mitä asianosaisten on katsottu rakennuksen omistusoikeuden osalta tarkoittaneen (ks. KKO 1988:85 ja 1989:37).

määräytyy lähtökohtaisesti hakemuksen vireilletulon ajankohdan mukaan. Sama koskee rekisteriin ilmoituksesta tehtäviä muistutusasioita. Jos hakemus on puutteellinen, hakijaa on kehoitettava täydentämään hakemustaan (MK 6:5 §).

Vireille tulleesta hakemuksesta tehdään viipymättä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 6:3.3 §). Laissa ei ole tarkemmin säädetty merkinnän ajankohdasta, mutta esitöiden mukaan viipymättömyys tarkoittaa, että merkintä on tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viimeistään saman päivän aikana kuin asia on tullut vireille (HE 120/1994 vp., s. 72).¹⁴ Hakemuksen vireilletuloon sovelletaan siten ns. päiväperiaatetta, jonka mukaan samana päivänä saapuneet samaa tai samoja kiinteistöjä koskevat asiat katsotaan saapuneiksi samanaikaisesti. Merkitystä ei ole sillä, missä järjestyksessä asiat ovat saman päivän sisällä saapuneet. Samana päivänä saapuneiden hakemusten tai ilmoitusten keskinäinen etusija ja muut keskinäiset oikeusvaikutukset ratkaistaan muuhun kuin kirjaamishakemusten tai ilmoitusten aikajärjestykseen perustuen (ks. esim. MK 13:3.1, 14:8.1 ja 16:8.2 § sekä Kirjaamismenettelyn käsikirja s. 9-10).

Hakijan tai hänen asiamiehensä taikka lähetin välityksellä toimitetun hakemuksen saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona hakemus on annettu viranomaiselle (ks. myös hallintolain 434/2003, 18 §). Sama koskee postitse saapuneita hakemuksia. Jos hakemus on jätetty tai saapunut virka-ajan jälkeen, hakemus katsotaan saapuneeksi seuraavana arkipäivänä.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) mukaan sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi, kun se on viranomaisen käytettävissä sen vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä niin, että viestiä voidaan käsitellä (10 §:n 1 momentti). Sähköisesti (eli sähköpostilla tai telekopiona) toimitettu hakemus tai muu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävä ilmoitus katsotaan siis viranomaiselle saapuneeksi sinä päivänä, jolloin em. edellytykset täyttyvät riippumatta siitä, onko viesti tullut järjestelmään tai telekopiolaitteeseen virka-aikana tai sen ulkopuolella. Poikkeuksen edellä mainittuun muodostavat tilanteet, joissa on kysymys sähköisesti toimitetusta lainhuutohakemuksesta tai kirjaamisvelvollisuuden alaisen erityisen oikeuden tai sen siirron kirjaamista koskevasta hakemuksesta. Jos hakemus toimitetaan lainhuudatukselle tai kirjaamiselle asetetun määräajan viimeisenä päivänä, sen tulee saapua virka-aikana, jotta sen katsottaisiin tulleen määräajassa (säädettyjen määräaikain laskemisesta annetun lain 6.1 §, ks. myös Juhani Mähönen, Sähköinen kiinteistönkauppa ja lainhuudatus, LM 5/2004 s. 816–842, erityisesti s. 822–827).

Lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on tehty sitovasti kaupankäyntijärjestelmässä. Sähköinen kauppakirja ja muut kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle ja lainhuudatusasian vireilletulosta ilmoitetaan kaupan osapuolille. Ilmoitus toimitetaan myös muille kauppakirjassa määräytyille tahoille, jos se voidaan toimittaa sähköisenä viestinä. Ilmoitukseen liitetään sähköisen kauppakirjan jäljennös (MK 9a:12.1-2 §).

Maanmittauslaitoksen ylläpitämää osakehuoneistorekisteriä koskevat säännökset ja hallituksen esityksen (HE 127/2018 vp., s. 51-52) perustelut kirjaamista tai merkintää koskevan asian vireille tulosta poikkeavat maakaaren sääntelystä. Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018) ei ole nimenomaista säännöstä kirjaamisasian vireilletulosta, minkä johdosta asia tulee arvioitavaksi asian vireilletuloa koskevien yleisten säännösten perusteella (HallL 20 §).

¹⁴ Kirjaamismenettelyn käsikirjan mukaan (s. 8) ”[j]os merkintä hakemuksesta esimerkiksi teknisten ongelmien tai unohtuksen takia jäisi hakemuksen saapumispäivänä tekemättä, se ei tarkoita, että asia ei olisi tullut vireille hakemuksen saapumispäivänä. Kun merkintä jälkikäteen tehdään, tulee rekisteriin merkitä sekä todellinen vireilletulopäivä että rekisteriin merkitsemispäivä”.

Toisaalta laissa säädetään maakaarta vastaavasti vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta viipymättä rekisteriin tehtävästä merkinnästä. Viipymättä merkitsemisen on lain esitöissä katsottu yleensä edellyttävän, että sähköisesti saapuneet hakemukset merkitään vireille tulleiksi samalla hetkellä, kun ne saapuvat kirjaamisviranomaiselle sähköisestä asiointista viranomais-toiminnassa annetussa laissa tarkoitetulla tavalla. Postitse saapuneiden hakemusten osalta esitöissä edellytetään vireilletuloa koskevan merkinnän tekemistä viipymättä, mutta käytännön syistä ei kuitenkaan aivan välittömästi eikä aina edes hallintolain 18 §:n mukaisena asiakirjan saapumispäivänä. Jos useampi hakemus saapuu postitse samanaikaisesti tai hakemusten saapumisjärjestystä ei voida selvittää, on esitöiden mukaan käytännössä ainoana mahdollisuutena kirjata hakemukset samanaikaisesti vireille tulleiksi. Tilanteet, joissa kilpailevat hakemukset kirjataan samanaikaisesti vireille tulleiksi ja kumpikin hakija on kilpailevan oikeuden suhteen vilpittömässä mielessä, on oletettu harvinaisiksi. Jos hakemus hyväksytään, kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi, kun hakemus on merkitty vireille tulleeksi (huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §). Kirjaamista ja merkintää koskevan asian käsittelyyn rekisteriviranomaisessa sovelletaan yleisesti hallintolain säännöksiä. Sovellettavaksi tulevat lisäksi sähköisestä asiointista viranomais-toiminnassa annetun lain säännökset.

2.2.8.2 Rekisterimerkinnän korjaaminen

Kirjaamisasian ratkaisu voi olla eri syistä virheellinen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden vuoksi rekisteriin merkityn ratkaisun virheet on voitava korjata nopeasti. Virheellinen ratkaisu on mahdollista muuttaa tai virhe korjata joko varsinaisessa muutoksenhaussa tai kirjaamisviranomaisen suorittamana itseoikaisuna. Mahdollisuus virheen korjaamiseen itseoikaisuna koskee kaikkia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäviä merkintöjä. Maakaari sisältää erityissäännökset asia- ja teknisten virheiden korjaamisen perusteista sekä korjaamisen menetystä. Maakaaren soveltaminen menee erityislakina hallintolain virheen korjaamista koskevien yleisten säännösten edelle (MK 6:14.1 §).

Kirjaamisviranomaisen voi poistaa virheellisen ratkaisunsa ja ratkaista asian uudelleen, jos ratkaisu on perustunut selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärän lain soveltamiseen (MK 8:1 §). Asiavirhe voi johtua siitä, että ratkaisun perusteena olleet tiedot eivät ole vastanneet asian todellista tilaa tai asiassa on esitetty virheellistä tai puutteellista selvitystä tosiseikoista. Virheellisyys voi aiheutua myös väärästä lain soveltamisesta.

Asiavirheen korjaamiseen voidaan ryhtyä joko viran puolesta tai asianosaisen vaatimuksesta. Asiavirheen korjaaminen edellyttää virheen selvyttämistä. Virheellisyyden ollessa epäselvä, ei virheen korjaaminen asiavirheenä voi tulla kysymykseen. Korjaaminen edellyttää lisäksi, että kaikkia niitä, joita asia koskee, on kuultu sekä ne, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen suostumuksensa (MK 8:1 §). Jos asianosaisia on useita, on kaikkien annettava korjaamiseen suostumuksensa. Kirjaamisviranomaisella ei ole lain mukaan velvollisuutta asiavirheen korjaamiseen, vaan viranomaisen voi suorittaa korjauksen virheen ilmetessä. Korjaamiseen ryhtyminen jää lain esitöiden mukaan viranomaisen harkintaan (HE 1994:120, s. 78).

Asiavirheen korjaamisen perusteet vastaavat osin hallintolain asiavirheen korjaamista koskevia edellytyksiä. Hallintolaki sallii asiavirheen korjaamisen lisäksi menettelyvirheen tapauksessa sekä asiaan tulleen uuden selvityksen perusteella. Asianosaisen suostumusvaatimuksesta on hallintolaissa poikettu, jos virhe on ilmeinen ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä (HallL 50 ja 52 §).

Kirjaamisviranomaisen on tehtävä tarpeelliset korjaukset rekisterimerkintöihin, jos niissä on ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe tai muu näihin verrattava

virhe tai puute (MK 8:2 §). Rekisterimerkinnöissä oleva virhe voi syntyä esimerkiksi hakemusten tai ilmoitusten tietoja taikka käsittely- ja ratkaisutietoja tallennettaessa. Tekninen virhe voi johtua myös siitä, että oikein tallennettu tieto voi rekisteröityä väärin tai jäädä rekisteröitymättä teknisen vian takia. Oleellista teknisissä virheissä on, että rekisteriin merkityn ratkaisun sisältö ei vastaa ratkaisijan tarkoitusta tai että merkittäväksi tarkoitettu tieto on kirjautunut väärin (HE 1994:120, s.78). Teknisen virheen korjaaminen edellyttää virheen ilmeisyyttä. Jos virhe ei ole ilmeinen tai on epäselvää, onko se aiheutunut kirjoitus- tai laskuvirheestä tai teknisestä suorituksesta, virheen korjaaminen teknisenä ei tule kysymykseen. Kirjaamisviranomaisella on teknisen virheen osalta korjaamispakko. Tämä tarkoittaa, että kirjaamisviranomaisen on virheen havaitessaan tai asianosaiselta ilmoituksen saatuaan velvollinen korjaamaan virheen.

Teknisen virheen korjaamista koskeva maakaaren sääntely vastaa pääosin hallintolakia, sillä sekä maakaaren että hallintolain mukaisessa menettelyssä lähtökohtana on asianosaisten kuuleminen ennen korjaamisratkaisua. Maakaarissa kuulemisvelvollisuus on rajattu asianosaisiin, joille korjaamisesta voi aiheutua haittaa. Hallintolaissa kuulemisvaatimuksesta on poikettu silloin, kun kuuleminen on tarpeetonta. Hallintolaissa on kuitenkin nimenomaisesti kielletty virheen korjaaminen, jos se johtaa asianosaiselle kohtuuttomaan tulokseen eikä virhe ole aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä (MK 8:2 §, HallL 51-52 §).

Asiavirheen ja teknisen virheen korjaamisen menettelyt eroavat toisistaan, sillä teknisen virheen korjaaminen ei edellytä kuultavan suostumusta. Tekninen virhe korjataan, vaikka kuultava sitä nimenomaisesti vastustaisi. Kuulemisen yhtenä tarkoituksena voidaan pitää sitä, että korjauksesta haittaa kärsivä voi mulla tavoin varautua oikeutensa turvaamiseen. Teknisestä virheestä aiheutuneen vahingon korvaamisesta säädetään erikseen (MK 7:4 §).

Päätökseen, jolla virheen korjaamista koskeva hakemus on hylätty, ei saa hakea muutosta valittamalla (MK 8:3.3 §). Mikäli korjaaminen on tehty jonkun asiaan osallisen vastustuksesta huolimatta, päätökseen on liitettävä valitusosoitus (MK 9:2 §). Virheen korjaamisjärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa itseoikaisun käyttäminen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, mikä keventää jälkikäteiseen oikeussuojajärjestelmään kohdistuvia odotuksia ja parantaa muutenkin sen toimivuutta. Menettelyn käytön rajoittamista on toisaalta perusteltu hallintopäätöksen pysyvyyteen, luottamuksensuojaan ja asianosaisen oikeusturvaan liittyvillä syillä.

2.2.8.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt

Kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos (MK 5:2.1 §). Jos kirjaamisasia on laaja, tulokinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia. Kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto (MK 5:2.2-3 §). Jos kirjaamissihteerin ratkaistavaksi osoitettu kirjaamisasia osoittautuu edellä kuvatun luontoiseksi, kirjaamissihteerin ei tule ratkaista asiaa, vaan asia tulee siirtää kirjaamislakimiehen ratkaistavaksi (HE 30/2009, s. 15). Asian siirtäminen on ratkaistava tapauskohtaisesti. Tarkempia määräyksiä Maanmittauslaitoksen toimintojen ja tehtävien järjestämisestä, toimintayksiköistä, palvelupisteistä sekä ratkaisuvallasta annetaan työjärjestyksellä, jonka vahvistaa pääjohtaja (Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018, jäljempänä MMLL, 10.2 §).

Kirjaamisasian ratkaisemista koskevaa säännöstä on muutettu 1.5.2023 voimaan tulleella lailla maakaaren muuttamisesta (491/2023), jolla laista poistettiin säännös kirjaamisasian ratkaisemisesta Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa olevan kirjaamislakimiehen tai muun tehtävään määrätyn Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluvan toimesta. Säännöksen poistaminen mahdollistaa sen, että Maanmittauslaitoksen aiempaa kirjaamiskäytäntöä vastaava automaattista päätöksentekoa voidaan jatkaa hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan sääntelyn tullessa voimaan (HE 145/2022 vp., s. 137).

2.2.8.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko

Hallinnon automaattista päätöksentekoa koskeva uusi yleislainsäädäntö tuli voimaan 1 päivänä toukokuuta 2023. Uudella lainsäädännöllä luodaan edellytykset automaattiselle päätöksenteolle julkisessa hallinnossa ja varmistetaan EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen edellyttämä kansallinen oikeusperusta automatisoitujen yksittäispäätösten tekemiseksi. Uuden sääntelyn taustalla ovat mm. perustuslakivaliokunnan ja ylimpien laillisuusvalvojen kannanotot, joiden mukaan automatisoituun päätöksentekoon sisältyi useita hallinnon yleislaeilla nimenomaisesti säätelemättömiä kysymyksiä, joiden osalta on tarpeen varmistaa hallinnon lainalaisuusperiaatteen, julkisuuden, hyvän hallinnon ja oikeusturvan sekä virkavastuun toteutuminen.

Uusi lainsäädäntö koostuu ensinnäkin hallintolakiin lisättävän uuden 8 b luvun säännöksistä (487/2023), jotka koskevat automaattisen ratkaisemisen edellytyksiä, oikeussuojaedellytystä sekä viranomaisen velvollisuutta ilmoittaa asianosaiselle asian ratkaisemisesta automaattisesti. Toiseksi, julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettuun lakiin on lisätty säännökset, jotka liittyvät automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönottoon ja dokumentointiin, laadunvarmistamiseen ja laadunvalvontaan sekä tiedottamiseen. Myös maakaarta on samassa yhteydessä muutettua sen varmistamiseksi, että lain voimaantuloa edeltänyt automaattinen päätöksenteko Maanmittauslaitoksessa voi jatkua. Toukokuussa 2023 voimaan tulleella lailla maakaaren muuttamisesta lain 5 luvun 2 §:n 2 momentista poistetaan säännös, jonka mukaan kirjaamisasian ratkaisee Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai muu tehtävään määrätty Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluva.

Hallintolaki on yleislaki, jossa ei ole otettu huomioon erilaisista erityisistä viranomaismenettelyistä johtuvia tarpeita. Maakaaren mukainen kirjaamisviranomaisen päätöksenteko toteutuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävien merkintöjen kautta (ks. esim. MK 6:9.2 §). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on kiinteistöjen omistusoikeutta ja muita kiinteistöihin kohdistuva oikeuksia ja rajoituksia koskeva julkista luotettavuutta nauttiva viranomaisrekisteri, joka palvelee kiinteistöjen vaihdannan ja vakuuskäytön tarpeita. Maakaarissa on tunnistettu tällaiseen lähtökohtaisesti massaluontoisena asiakirjaprosessina toteutettavaan rekisterinpitoon liittyvät erityiset tarpeet erilaisin hallintolain yleissääntelystä tehtävin poikkeuksin, kuten esim. siten, että asianosaisten kuuleminen tulee vain poikkeuksellisesti kyseeseen (MK 6:6 §) ja hakemuksen mukaisesti tehdystä kirjaamisratkaisusta ei anneta erillistä hallintopäätöstä (MK 6:9-10 §). Kuulemisvelvoitteesta poikkeaminen perustuu menettelyn luonteen lisäksi siihen, että kirjaamisviranomaisella on kirjattavan oikeuden pätevyyteen kohdistuva laaja tutkimisvelvollisuus, jonka yhteydessä otetaan viran puolesta huomioon myös muiden kuin asiassa hakijana toimivien asianosaisten oikeudellinen asema ja edut. Erillisen päätöksen laatimisesta ja tiedoksi antamisesta poikkeaminen perustuu siihen, että kirjaamisviranomaisen päätös samaistuu sen merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamisasian asianosaisten oikeussuojan on katsottu edellyttävän erillistä perusteltua päätöstä ja sen tiedoksi antamista vain, kun kirjaamisviranomaisen ratkaisu on kielteinen. Kielteinen ratkaisu on perusteltava, jotta hakija saa tietää syyt kielteiseen tulokseen ja voi niiden perusteella arvioida mahdollisuuksiaan muutoksenhaussa. Myönteisestä päätöksestä hakijalle annetaan toimituskirjaksi todistus rekisteriin asian lopullisesta ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä (MK 6:9.3 §).

Maanmittauslaitoksessa ratkaistaan jo nykyisin automaattisesti eräitä kirjaamisasioita. Seuraavassa esitetään kunkin tällaisen asiaryhmän kuvaus, kuvaus asioiden valikoitumisesta automaattisesti ratkaistavaksi, automaattisen ratkaisun perustana olevat keskeiset aineellisoikeudelliset ja menettelyä koskevat säännökset sekä asioiden lukumäärä vuositasona.

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen. Erityisen oikeuden kirjaus poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä viran puolesta tilanteissa, joissa oikeus on perustettu määräaikaisena ja

määräaika on kulunut umpeen (MK 14:5.1 §). Tällaisen päätöksenteon automatisointi perustuu siihen, että erityisen oikeuden kirjaamista koskevan ratkaisun tekevä kirjaamishenkilö merkitsee oikeuden päättymispäivän rekisteriin sille varattuun rakenteiseen tietokenttään oikeutta kirjattaessa. Automaattista ratkaisemista voidaan soveltaa kaiken tyyppisiin erityisiin oikeuksiin, joiden voimassaolo on sovittu määräaikaiseksi. Vuonna 2019 erityisen oikeuden poistamisia ratkaistiin automatisoidusti 2235 kappaletta.

Tässä tarkoitettussa automaattisessa päätöksenteossa kirjaamisasian käsittelevä luonnollinen henkilö arvioi ja toteaa kirjattavan erityisen oikeuden määräaikaisuuden ja määräajan ja tekee näitä tarkoittavan rakenteisen tietokentän merkinnän, joka muodostaa pohjan rekisterijärjestelmän myöhemmälle automaattiselle päätökselle. Koska päätös perustuu erityisen oikeuden perustamista koskevan asianosaisten välisen sopimuksen ehtoon, tällainen viran puolesta tehtävä ratkaisu tehdään asiallisesti katsoen asianosaisten vaatimuksen mukaisesti.

Kiinnityksen vahvistaminen. Kiinnityksen vahvistamisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kiinteistöön tai kiinnityskelpoiseen käyttöoikeuteen kohdistuvana kiinnityksenä hakemuksen mukainen pääoma, jonka määrällä kiinnityksen kohde enintään vastaa velasta, jonka vakuudeksi se on annettu. Kiinnityksestä annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi voidaan merkitä tietty velkoja. Jos velkojaa ei kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä merkitä, sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään omistaja; myöhemmin panttioikeus perustettaessa velkoja merkitään rekisteriin sähköisen panttikirjan siirrolla. Kiinnitystä hakee kiinteistön omistaja tai kiinnityskelpoisen käyttöoikeuden haltija. Kiinnitysasioiden laatu vaihtelee helpoista, rutiinomaisista asioista vaikeahkoihin tapauksiin, joissa voi olla kysymys monimutkaisista määräosakiinnityksistä tai yhteiskiinnityksistä. Eräät yksinkertaiset kiinnitysasiat ratkaistaan nykyään automaattisesti. Vuonna 2022 ratkaistiin automaattisesti 14 788 kiinnityksen vahvistamista koskevaa asiaa.

Automatisoituun ratkaisumenettelyyn voidaan ohjata sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä tehdyt kiinnityshakemukset. Näistä automatisoituun menettelyyn ohjataan sellaiset yksinkertaiset hakemukset, jotka voidaan ennalta määriteltujen päätöksentekosääntöjen perusteella ratkaista hyväksytysti. Järjestelmä on etukäteen määrittelyn avulla ohjelmoitu niin, että automatisoituun ratkaisuun ohjautuvat ainoastaan sellaiset tapaukset, joissa hakemuksen hyväksymistä tarkoittavan ratkaisun kaikki lakisääteiset edellytykset voidaan tarkastaa sähköisesti ja automaattisesti ja joissa tämän tarkastuksen mukaan kaikki edellytykset ovat täyttyneet. Tarkastettavat seikat koskevat muun muassa kohteen kiinnityskelpoisuutta sekä hakijan oikeutta määrätä kiinteistöstä. Automatisoituun ratkaisumenettelyyn ei ohjata kiinnityshakemuksia, joiden kohteena on määräosa kiinteistöstä tai kiinnityskelpoisesta käyttöoikeudesta tai joiden kohteena on kaksi tai useampia kiinteistöjä yhteisesti (yhteiskiinnitys).

Jos sähköisen panttikirjan haltijaksi kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä kirjataan kiinteistön omistaja, on käytännössä kysymys kiinteistön panttausta valmistelevalta toimelta, jota koskeva kirjaamisviranomaisen automaattinen ratkaisu koskee ainoastaan kiinnityksen hakijaa asianosaisena ja tehdään tämän vaatimuksen mukaisesti. Jos sen sijaan jo kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan muu taho, liittyy tällainen kirjaus yleensä varsinaisen kiinteistöpanntioikeuden perustamiseen. Lain mukaan panttioikeus kiinteistöön syntyy, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi (MK 17:2.1 §). Koska sähköisen panttikirjan saajaksi kirjaaminen voi käytännössä lähinnä vahvistaa saajaksi kirjatun oikeusasemaa, on laissa lähdetty siitä, ettei hakemukseen liitetä uuden pantinsaajan suostumusta eikä uutta pantinsaajaa kuulla hakemuksen käsittelyn yhteydessä (HE 146/2010 vp., s. 52). Sähköisen panttikirjan saajaksi kirjaamiseen voi vain poikkeuksellisesti liittyä erityisiä velvollisuuksia, jotka johtuvat esimerkiksi jälkipantinsaajan oikeusaseman turvaamisesta.

Jos sähköisen panttikirjan haltijaksi merkitään väärä taho, voidaan tällainen merkintä käytännössä korjata joko lain virheen korjaamista koskevien säännösten perusteella tai siten, että virheellisesti sähköisen panttikirjan hakijaksi merkitty hakee panttikirjan siirtämistä edelleen.

Päätös kiinnityksen vahvistamisesta tehdään merkitsemällä asian ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 6:9.2 §). Päätöksen varsinaista tiedoksiantovelvollisuutta ei ole, kun asia on ratkaistu hakemuksen mukaisesti eikä muu asianosainen ole vastustanut ratkaisua; tällöinkin hakijalle annetaan kuitenkin toimituskirja ja panttikirjan saajaksi merkitylle tieto siitä, että tämä on merkitty sähköisen panttikirjan haltijaksi.

Sähköisen panttikirjan siirtäminen. Sähköinen panttikirja luovutetaan velan vakuudeksi merkitsemällä velkoja hakemuksesta rekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. Tämä tapahtuu aiemmin rekisteriin kirjatun sähköisen panttikirjan saajan hakemuksesta (MK 16:8a.2 §). Sähköisen panttikirjan siirtämistä koskevat kirjaamisasiat ovat yleensä oikeudellisesti helppoja, rutiininomaisia asioita. Suuri osa näistä hakemuksista ratkaistaan nykyisin automatisoidusti. Vuonna 2022 ratkaistiin automatisoidusti 103 490 panttikirjan siirtoa koskevaa asiaa.

Sähköisen panttikirjan siirtoa voi hakea kirjaamisviranomaiselta sekä kirjallisella että sähköisellä hakemuksella. Automatisoituun ratkaisumenettelyyn voidaan valikoida ainoastaan sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä tehdyt siirtohakemukset. Näistä automatisoituun menettelyyn ohjataan hakemukset, jotka voidaan ratkaista hyväksytysti. Asiat, joissa joudutaan pyytämään lisäselvitystä tai jotka joudutaan hylkäämään, ohjataan manuaaliseen käsittelyyn. Asiat, joista ei varmuudella tiedetä, voidaanko ne hyväksyä, ohjataan myös manuaaliseen käsittelyyn. Järjestelmä on etukäteen määrittelyn avulla ohjelmoitu niin, että automatisoituun ratkaisuun ohjautuvat ainoastaan sellaiset tapaukset, joissa hakemuksen hyväksymistä tarkoittavan ratkaisun kaikki lakisääteiset edellytykset voidaan sähköisesti tarkastaa ja joissa tämän tarkastuksen mukaan kaikki edellytykset ovat täyttyneet. Päätöksentekojärjestelmä perustuu täysin viranomaisen etukäteen määrittelemiin päätöksentekosääntöihin.

Hyväksytyissä asioissa päätös tehdään kirjaamalla uusi sähköisen panttikirjan saaja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Hakijalle (ts. aiempi sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu) ei tarvitse laatia ja toimittaa erillistä, perusteltua päätöstä, vaan toimituskirjaksi hän saa todistuksen rekisteriin tehdystä merkinnästä. Kuten edellä kiinnityksen vahvistamisen osalta, sähköisen panttikirjan uuden saajan kirjaaminen ei edellytä tämän suostumusta eikä uuden panttikirjan saajaa kuulla kirjaamismenettelyssä. Uudelle sähköisen panttikirjan saajalle toimitetaan tieto tämän kirjaamisesta sähköisen panttikirjan saajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ilmoituksesta merkittävistä tiedoista. Edellä käsitellyt automaattisen päätöksenteon tilanteet koskevat hakemuksella vireille tulevia ja ratkaistavia kirjaamisasioita (MK 5:1.1 §). Kirjaamisasioiden lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tietoja mm. kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, turvaamistoimesta ja kiinteistön omistajan konkurssista sekä lakisääteisestä panttioikeudesta (MK 5:1.3 ja 7:1.2 §). Viimeksi mainituilla, kiinteistöön kohdistuvia muita oikeuksia ja rasituksia koskevilla merkinnöillä ei ole varsinaisissa kirjaamisasioissa tehtäviä kirjauksia vastaavia oikeusvaikutuksia, mutta niillä on usein merkitystä kiinteistöä koskevien oikeustointen osapuolten kannalta, minkä lisäksi kirjaamisviranomaisen ottaa ne huomioon kirjaamisasioita ratkaistessaan. Tarkoitus on, että myös edellä tarkoitettujen muistutustietojen tekeminen ilmoituksesta voidaan kirjaamisviranomaisessa automatisoida mahdollisimman pitkälle. Vuonna 2022 ratkaistiin automaattisesti 36 170 muistutusasiaa (ts. merkitsemistä, muuttamista tai poistamista).

Esimerkiksi ulosmittaustiedon osalta kirjaamisviranomaisen toimii ainoastaan ulosottoviranomaisen tekemän ilmoituksen kirjaajana. Ulosottoviranomainen voi tehdä merkinnän rekisteriin

sähköisen rajapinnan kautta tai tehdä kirjaamisviranomaiselle ilmoituksen, joka merkitään rekisteriin. Kirjaamisviranomainen ei valvo ulosottomiehen toimen laillisuutta tai oikeellisuutta. Ulosottomiehen tekemä ilmoitus poistetaan vain hänen ilmoituksestaan, ei koskaan viran puolesta. Ulosottomies voi myös itse poistaa merkinnän sähköisen rajapinnan kautta.

Edellä kuvatun, pääosin jo käytössä olevan, päätöksentekoautomaation lisäksi tiedossa on eräitä muitakin yksinkertaisia ja rutiininluonteisia kirjaamisasioita, joita koskeva päätöksenteko on mahdollista toteuttaa ennalta määriteltyjen käsittelysääntöjen pohjalta ilman, että ihminen osallistuu asian ratkaisuun. Seuraavassa on kuvattu näitä asioita.

Yksinkertaiset kiinnitysten muutosasiat. Kiinnitysten muutosasioita ovat esimerkiksi kiinnityksen kuolettaminen, yhteiskiinnityksen purkaminen, kiinnityksen laajentaminen, kiinnitysten yhdistäminen ja kiinnitysten etusijajärjestyksen muuttaminen. Eräät edellä kuvatuista asioista ovat erittäin yksinkertaisia, kuten kiinnityksen kuolettaminen silloin kun sähköinen panttikirja on kiinteistön omistajan hallinnassa. Kiinnityksen kuolettamista voi hakea sähköisesti MK 9 a luvun mukaisen sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta. Tällaiset sähköisesti haetut yksinkertaiset kiinnitysten muutosasiat, joissa ratkaisuna olisi hakemuksen hyväksyvä päätös, voitaisiin ratkaista automatisoidusti samalla tavalla kuin helpot sähköisen panttikirjan siirtoasiat ja kiinnityshakemukset. Automaatio olisi mahdollista määritellä ja toteuttaa sääntöpohjaisena päätöksentekojärjestelmänä. Kirjaamisviranomaisen arviota mukaan automaattisesti ratkaistavia kiinnitysten muutosasioita olisi vuosittain noin 10 000.

*Yksinkertaiset lainhuutoasiat.*¹⁵ Lainhuudatuksen yhteydessä kirjaamisviranomainen tutkii saannon pätevyuden lähtökohtaisesti asiakirjaselvityksen sekä käytössä olevien rekisteritietojen perusteella. Maakaaren mukainen lainhuudatustutkimus on sisällöltään laaja ja siinä tulevat tutkittavaksi lähtökohtaisesti kaikki saannon laillisuuteen liittyvät seikat (MK 12:1 §). Ensinnäkin lainhuudon myöntämiseksi on tarpeen varmistua siitä, että kauppa on tehty lain mukaista muotovaatimusta noudattaen (ml. että kaupan osapuolet ovat hyväksyneet kaupan saman sisältöisenä), mikä seuraa sähköisissä luovutuksissa käytännössä kaupankäyntijärjestelmää koskevien vaatimusten noudattamisesta. Lisäksi lainhuudatustutkimuksen yhteydessä tutkitaan kaupan osapuolten oikeus luovutuksesta sopimiseen, minkä yhteydessä tutkittavaksi voivat maakaaren ohella tulla mm. avioliittolain (38 §:n mukainen puolison suostumus), holhoustoimilain (onko luovutuksen osapuoli vajaavaltainen tai edunvalvonnassa), perintökaaren (kuolinpesän edustaminen kaupassa), yhteisölaainsäädännön (yhteisön edustajan kelpoisuus ja toimivalta), varainsiirtoverolain (tarkastetaan saannosta menevän varainsiirtoveron suorittaminen) sekä etuostolainsäädännön (valtion tai kunnan etuosto-oikeuden käyttö) mukaiset edellytykset.

¹⁵ Oikeusvaikutuksiltaan ja käytännön merkitykseltään kiinteistön luovutukseen rinnastuu pitkälti asunto-osakkeen saannon kirjaaminen osakehuoneistorekisterissä. Asunto-osakkeen saantoa osakehuoneistorekisteriin kirjattaessa ei kuitenkaan tavoitellasi tapahdu varsinaista saantoasiakirjoihin nojautuvaa saannon laillisuuden tutkimista, vaan kirjaamisessa tulee lähinnä tutkittavaksi kirjaamiseen annetun suostumuksen pätevyys. Tämän vuoksi saannon kirjaaminen on pääsääntöisesti hyvin yksinkertaista. Se, keneltä suostumus tarvitaan, tarkastetaan osakehuoneistorekisteriin sisältyvien omistustietojen perusteella. Jos suostumus on annettu sähköisesti luotettavassa, kirjaamisviranomaisen tai yksityisen toimijan toteuttamassa asiointijärjestelmässä, suostumuksen pätevyuden muu tutkiminen voi tapahtua lähinnä eri perusrekisterien tietojen pohjalta (VTJ ja tarvittaessa kaupparekisteri). Lisäksi on tutkittava osakehuoneistorekisteristä ilmenevät tiedot. Huoneistotietojärjestelmää koskevan sääntelyn tarkastelu ei kuulu työryhmän toimeksiantoon, mutta työryhmä kiinnittää huomiota, että myös mainitun lain mukaiseen automaattiseen päätöksentekoon liittyy nyt käsillä olevia maakaaren muutostarpeita vastaavia tarpeita.

Lainhuutoasioiden vaikeusaste vaihtelee merkittävästi. On olemassa erittäin vaikeita ja merkittävää oikeudellista asiantuntemusta vaativia lainhuutoasioita. Toisaalta voi olla myös hyvin yksinkertaisia lainhuutoasioita, joissa saannon laillisuuden tutkiminen on yksinkertaista ja helppoa. Tällaisten lainhuutoasioiden ratkaiseminen on varsin rutiiniluonteista. Esimerkiksi tavanomainen kiinteistönkauppa, jossa omistusoikeus siirtyy kauppakirjan allekirjoituksin ja johon ei liity lykkäviä tai purkavia ehtoja, on hyvin helppo ja nopea ratkaista. Samoin kiinteistöä koskevat lahjoitussaannot voivat olla vastaavanlaisia helppoja tapauksia. Kirjaamisviranomaisen arvion mukaan automaattisesti ratkaistavia lainhuudatusasioita olisi vuosittain noin 25 000 asiaa, mikä edellyttää kuitenkin sähköisen kiinteistönkaupan määrän olennaista kasvua.

Automaattisesti ratkaistavaksi voitaisiin valita sähköisesti tehtyjä, lähtökohtaisesti erittäin yksinkertaisia luovutuksia. Edellytyksenä olisi, että kaupankäyntijärjestelmään luotaisiin mahdollisuus tehdä luovutus täysin rakenteiseen luovutuskirjaan perustuen. Tällöin luovutuskirjassa ei olisi lainkaan ns. vapaita tekstikenttiä, johon voisi kirjoittaa erilaisia ehtoja.

Järjestelmä tulisi etukäteen määrittelyn avulla ohjelmoida niin, että automatisoituun ratkaisuun ohjautuvat ainoastaan tapaukset, joissa lainhuutohakemuksen hyväksymistä tarkoittavan ratkaisun kaikki lakisääteiset edellytykset voidaan sähköisesti tarkastaa ja joissa tämän tarkastuksen mukaan kaikki edellytykset olisivat täyttyneet. Päätöksentekojärjestelmä perustuisi siis täysin viranomaisen etukäteen määrittelemiin päätöksentekosääntöihin. Vaikka saannon laillisuuden tutkimisessa tulee pääsääntöisesti aina sovellettavaksi useampia säädöksiä kuin esimerkiksi helppoissa kiinnitysasioissa, yksinkertaisissa saannoissa tämä säädöspohja on ennalta hallittavissa ja säädösten edellyttämät tarkastukset ovat myös tyhjentävästi sähköisesti tehtävissä silloin, kun luovutus on tehty sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Järjestelmän tulisi tunnistaa, että kysymys on juuri tietynlaisesta saannosta, jotta saantoa koskeva lainhuutohakemus voitaisiin ohjata automaattisesti ratkaistavaksi. Tämä on järjestelmäteknisesti mahdollista toteuttaa.

2.2.8.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä

Lainhuudon hakijan on liitettävä hakemukseen saannon perusteena oleva asiakirja alkuperäisenä taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä (MK 12:1.1 §). Erityisen oikeuden kirjaamista hakevan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja alkuperäisenä (MK 14:9.2 §). Siltä osin kuin maakaareissa tai muualla lainsäädännössä ei ole toisin säädetty, muut liiteasiakirjat voivat olla jäljennöksiä.

Lainhuudon hakijan ei tarvitse toimittaa lainhuutohakemuksensa liitteeksi alkuperäistä luovutuskirjaa silloin, kun luovutus on tehty 20.6.2014 tai sen jälkeen, sillä kaupanvahvistaja liittää luovutuskirjan jäljennöksen suoraan kirjaamisjärjestelmään tekemänsä kiinteistön luovutusilmoituksen yhteydessä. Kirjaamisviranomaisen saattaa kuitenkin joutua hakemuksen käsittelyn yhteydessä pyytämään hakijalta alkuperäisen luovutuskirjan, mikäli kaupanvahvistaja ei ole liittänyt kauppakirjan jäljennöstä järjestelmään. Muissa tapauksissa alkuperäinen saantokirja tulee olla lainhuutohakemuksen liitteenä.

Kirjallisen kiinteistön saannon osalta tärkeä osa lainhuudon myöntämisestä on hakijan alkuperäinen saantokirja. Hakemuksen liitteenä alkuperäisenä toimitettava asiakirja tarkoittaa paperista asiakirjaa. Laissa (MK 12:1.1 §) mainitut jäljennökset on katsottu riittäviksi, sillä kaupanvahvistaja on todistanut luovutuksen ja saanut yhden alkuperäisen kappaleen luovutuskirjasta. Kirjaamisviranomaisella oleva jäljennös puolestaan on näissä tilanteissa osoittanut, että alkuperäinen saantokirja on esitetty.

Alkuperäisiä asiakirjoja koskevia vaatimuksia sovelletaan myös silloin, kun kirjaamishakemus toimitetaan viranomaiselle sähköpostitse (laki sähköisestä asioinnissa viranomaistoiminnassa, 9.1 §). Sähköisenä viestinä tullut hakemus merkitään vireille tulleeksi ja hakijalle varataan tilaisuus täydentää hakemustaan. Vaatimus alkuperäisestä saantokirjasta rajoittaa sähköisen asiointin toteuttamista silloin, kun hakija ja muut asianosaiset eivät ole käyttäneet maakaassa tarkoitettua sähköistä asiointijärjestelmää.

2.2.8.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta

Laki julkisen hallinnon tiedonhallinnasta (906/2019, *tiedonhallintalaki*) tuli voimaan 1.1.2020. Tiedonhallintalaki sisältää säännökset teknisten rajapintojen ja katseluyhteyden avulla tapahtuvasta tietojen luovuttamisesta viranomaisten välillä (22–24 §). Tiedonhallintalain tarkoituksena on hallituksen esityksen (HE 284/2018) mukaan ollut vähentää tarvetta säätää erityislainsäädännössä teknisluonteisesta tietojen luovutustavasta. Sääntelyllä ei ole vaikutusta tiedonsaantioikeuksia koskevaan sääntelyyn, vaan viranomaisten tiedonsaannista salassapitosäännösten estämättä on edelleen tarpeen säätää silloin, kun esimerkiksi laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999, julkisuuslaki) ei tule suoraan sovellettavaksi.

Laissa julkisen hallinnon tiedonhallinnasta säädetään julkisuusperiaatteen ja hyvän hallinnon vaatimusten toteuttamisesta viranomaisten tiedonhallinnassa. Laki sisältää koko julkista hallintoa koskevat säännökset tiedonhallinnan järjestämisestä ja kuvaamisesta, tietovarantojen yhteentoimivuudesta, tietojärjestelmien yhteentoimivuuden toteuttamisesta, teknisten rajapintojen ja katseluyhteyksien toteuttamisesta sekä tietoturvallisuuden toteuttamisesta.

Tiedonhallintalaki kohdistuu tietoaineistoihin, jotka koostuvat asiakirjoista tai tiedoista, joista voidaan muodostaa asiakirjoja. Sääntely koskee niitä tietoaineistoja ja asiakirjoja, joihin sovelletaan julkisuuslakia. Tietojärjestelmästä vastuussa olevan viranomaisen on määriteltävä tietojärjestelmän käyttöoikeudet myös teknisten rajapintojen ja katseluyhteyksien osalta. Käyttöoikeudet on määriteltävä käyttäjän tehtäviin liittyvien käyttötarpeiden mukaan ja ne on pidettävä ajantasaisina.

Tekniset rajapinnat. Teknisellä rajapinnalla tarkoitetaan sähköisen tiedonvaihdon mahdollistavaa tiedonsiirtoratkaisua kahden tai useamman tietojärjestelmän välillä. Teknisiä rajapintoja ja katseluyhteyksiä käytettäessä on huolehdittava siitä, että luovutettavat tiedot ovat käyttötarkoituksensa nähden ajantasaisia. Tiedonhallintalain 20.1 §:n mukaan viranomaisen on pyrittävä hyödyntämään toisen viranomaisen tietoaineistoja, jos viranomaisella on oikeus saada tarvittavat tiedot toiselta viranomaiselta teknisen rajapinnan tai katseluyhteyden avulla. Tietojen hyödyntämisessä on huolehdittava asianosaisen tai muun hallinnon asiakkaan oikeusturvasta.

Tiedonhallintalain 22.1 §:n mukaan viranomaisten on toteutettava säännöllisesti toistuva ja vakiosältöinen sähköinen tietojen luovuttaminen tietojärjestelmien välillä teknisten rajapintojen avulla, jos vastaanottavalla viranomaisella on tietoihin laissa säädetty tiedonsaantioikeus. Kun viranomaisten välillä tapahtuu säännöllisesti toistuvaa tietojen luovuttamista sähköisessä muodossa, on luovuttaminen toteutettava teknisten rajapintojen avulla.

Katseluyhteys. Viranomainen voi avata katseluyhteyden avulla toiselle viranomaiselle tietovarannon sellaisiin tietoihin, joihin katseluoikeuden saavalla viranomaisella on tiedonsaantioikeus. Tietoja luovuttavan viranomaisen tulee käydä tiedonsaantioikeudet läpi vastaanottavan viranomaisen kanssa. Katseluyhteyden käyttöoikeus myönnetään vastaanottavalle viranomaiselle tiedonsaantioikeuksien ja –tarpeen avulla. Katseluyhteyden näkymä voi olla eri viranomaisille erilainen, sillä se määritellään tiedonsaantioikeuksien perusteella.

Katseluyhteyttä tarjoavan viranomaisen tulee toteuttaa katseluyhteys siten, että tietoja voidaan hakea ainoastaan yksittäisinä hakuina. Tällöin hakukriteerien on oltava sellaisia, että niiden perusteella ei voida hakea suurta määrää useita henkilöitä koskevia tietoja, vaan haku rajautuu pääsääntöisesti yhden tai muutamaan kriteerit täyttävän henkilön tietoihin.

Maakaari. Maanmittauslaitos saa luovuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain 16.3 § momentin estämättä laissa säädettyä tarkoitusta varten (MK 7:2.2 §). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan perustaa tekninen käyttöyhteys, jonka avulla saadaan samat tiedot kuin viranomaisen antamista todistuksista.

Maakaarissa säädetään asiakirjojen laatimisesta ja rekisteritietojen käytöstä sähköisessä asiointijärjestelmässä (MK 9a:4 §). Asiointijärjestelmässä asiakirja laaditaan Maanmittauslaitoksen vahvistamalle sähköiselle lomakkeelle (MK 9a:4.1 §). Lomakkeeseen merkityjä tietoja tarkistetaan ja täydennetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja muiden sähköisesti ylläpidettyjen perusrekisterien tiedoilla. Tietoja voidaan siirtää tarkistamista varten teknisen käyttöyhteyden avulla perusrekisteristä asiointijärjestelmään, josta ne poistetaan tarkastamisen tultua suoritetuksi. Tietoja voidaan siirtää asiointijärjestelmään teknisen käyttöyhteyden avulla sen estämättä, mitä tietojen salassapidosta säädetään (MK 9a:4.2 §).

Siirtymäsäännös. Tiedonhallintalain siirtymäsäännösten mukaan lain 17 ja 22–24 §:n säännöksiä sovelletaan lain voimaantulon jälkeen hankittaviin tietojärjestelmiin. Ennen lain voimaantuloa hankittuihin tietojärjestelmiin sovelletaan 22–24 §:ssä säädettyjä tietojen sähköistä luovutustapaa koskevia vaatimuksia päivitettäessä tietojärjestelmien teknisiä rajapintoja tai katseluyhteyksiä, kuitenkin viimeistään 48 kuukauden kuluttua lain voimaantulosta, ja 17 §:ssä edellytetyjä lokitietojen keräämistä koskevia vaatimuksia 24 kuukauden kuluttua tämän lain voimaantulosta. Tiedonhallintalakia sovelletaan yleislakina tiedonhallintaan ja tietojärjestelmien käyttöön, kun viranomaiset käsittelevät tietoaineistoja.

2.3 Nykytilan arviointi ja tavoitteet

2.3.1 Kiinteistökaupan muotovaatimus

Muotovaatimuksen tausta. Kiinteistökauppaa koskevan sääntelyn keskeinen piirre on kirjallisen ja sähköisen kiinteistökaupan tiukka ja yksityiskohtainen muotovaatimus. Muotovaatimuksella on perinteisesti nähty olevan kiinteä yhteys kiinteistönomistuksen ja -vaihdannan oikeusvarmuuteen ja julkiseen luotettavuuteen. Muotovaatimusten myötä toteutuvalla julkisen vallan kontrollilla on arvioitu olevan merkitystä sekä kaupan osapuolten ja muiden vaihdannan yksityisten intressitahojen (mm. velkojat ja kilpailevat oikeudenhaltijat) että laajemmin julkisen edun (mm. verotus ja maankäytön ja -hankinnan valvonta) turvaamisen kannalta. Muotovaatimuksen noudattamisen on tosiasiaa katsottu tukevan myös kirjaamisviranomaisen lainhuudatustutkintaa, joka sisältää sekä vaaditun muodon että kaupan aineellisten edellytysten kattavan tutkinnan. Muotovaatimuksen ja sen täyttämistä koskevan lainhuudatustutkimuksen on katsottu johtavan sellaisiin kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen toteamista tarkoittaviin oikeasisältöisiin ja ajantasaisiin rekisterimerkintöihin, joille on annettu erityinen oikeudellinen julkinen luotettavuus.

Nykysääntely on historiallisen kehityksen tulos, joka edelleen ilmentää käsitystä kiinteistöomaisuudesta erityislaatuisena omaisuuslajina. Taustana sääntelylle on maaomaisuuden keskeinen merkitys perinteisessä agraariyhteiskunnassa, sekä siitä johtuneet tarpeet kontrolloida (alkujaan jopa rajoittaa) omistajanvaihdoksia. Aiemmin yleisempää on muutenkin ollut määrätyn muodon noudattamisen merkitys erilaisten oikeustointien oikeusvaikutusten kannalta. Sittemmin muoto-

vaatimusten merkitys oikeudellisessa käyttäytymisessä on yleisesti vähentynyt, mihin ovat johtaneet muun ohella yleisen koulutustason ja tietoisuuden kasvu sekä vaikeudet sovittaa tiukat muotovaatimukset osaksi vaihdannan kehittyneitä käytäntöjä.

Kiinteistöomaisuuden arvo ja merkitys nyky-yhteiskunnassa näyttyy aiempaa suhteellisempaa muihin omaisuuslajeihin ja niiden varsin vapaamuotoiseen vaihdantaan verrattuna. Kiinteistöomaisuudella on kuitenkin edelleen erityispiirteitä, joiden huomioon ottaminen sääntelyssä on perusteltua.

Kiinteistöomaisuuden erityispiirteistä. Kiinteistöllä tarkoitetaan maakaassa itsenäistä maanomistussyksikköä samassa merkityksessä kuin käsitettä käytetään kiinteistölainsäädännössä. Omistuksen kytkeytyminen maahan on erityistä. Kaikki omistuksen kohteena oleva maa sijaitsee kiinteästi jossakin ja siihen liittyy muitakin fyysisiä pysyviä yksilöllisiä ominaisuuksia. Harvoja poikkeuksia lukuun ottamatta yleinen lähtökohta on, ettei maata valmisteta uudestaan, mikä tekee kiinteistöistä erityisen niukan, rajallisen, resurssin.

Kiinteän omaisuuden luonteesta ja tyypillisistä käyttötavoista seuraa, ettei kiinteän omaisuuden varsinaiselle (fyysiselle) hallinnalle voida antaa merkityksellisiä esineoikeudellisia oikeusvaihtokutsia. Tämä on aiemmin ollut syynä sille, että kiinteistön kaupan muotovaatimus on tarkoitettu käytännössä julkista tapahtumaa, jolla kiinteistön tosiasiallisen hallinnan julkisuuteen liittyvää puutetta on pyritty korvaamaan. Nykyisin omistussuhteiden ja vaihdannan julkisuutta turvaavat kattavasti ja ajantasaisesti sähköisesti pidettävät ja julkisesti saatavilla olevat kiinteistö-tietojärjestelmän tiedot.

Kiinteistön fyysisellä sijainnilla ja muilla ominaisuuksilla on merkitystä maankäytön suunnittelun ja maanhankinnan valvonnan kannalta. Tämä piirre erottaa kiinteän omaisuuden muista omaisuuslajeista eikä kiinteistönomistuksen luonne ole piirteen osalta olennaisesti muuttunut samalla, kun muu yhteiskunta ja vaihdantaympäristö ovat muuttuneet. Viime kädessä tästä kiinteistöomaisuuden piirteestä seuraa usein myös julkiseen etuun liittyvä tietojensaannin intressi kiinteistön luovutuksista. Lisäksi käytännössä vakiintunut julkinen intressi kiinteistöihin kohdistuu myös verotuksellisista syistä.

Kiinteistön omistajalle on lainsäädännössä asetettu eräitä erityisiä velvollisuuksia vastata mm. kiinteistön siisteydestä, turvallisuudesta sekä sen käytön sovittamisesta yleisiin maankäyttöä ja rakentamista koskeviin määräyksiin. Kiinteistönomistuksessa yksinomainen kiinteistön hallintaoikeus ja kiinteistöön liittyvät vastuut kohdistuvat suoraan omistajalle, eivätkä määräydy esimerkiksi kiinteistön omistavaan tai sitä hallitsevaan yhteisöön sovellettavan lain, yhteisösääntöjen ja/tai suhteellisen omistuksen perusteella. Kiinteistön omistus erilaisten oikeuksien ja velvollisuuksien yhdistelmänä poikkeaa siten oikeudelliselta sisällöltään esimerkiksi asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistuksesta, vaikka esimerkiksi asuntokaupan virhevastuun kannalta on hallintamuodosta riippumatta pyritty yhdenmukaiseen sääntelyyn.

Toisaalta kiinteistön suora omistus ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistus tai vuokraoikeus kiinteistöön rinnastuvat usein toisiinsa niin taloudelliselta arvoltaan, ajalliselta kestoltaan (pl. määräaikainen vuokra) kuin muiltakin ominaisuuksiltaan. Kiinteistön hallintaan oikeuttavia osakkeita tai vuokraoikeuksia sekä muutakin huomattavan arvokasta irtainta omaisuutta voidaan luovuttaa joko huomattavasti kiinteistön luovutusta kevyempiä muotovaatimuksia noudattaen tai ilman lakiin perustuvia muotovaatimuksia. Myös mainituissa tapauksissa kirjallinen muoto on käytännön syistä varsin yleinen, eikä sopimuksen muotoa koskevien vaatimuksen puuttumisesta ole esitetty johtuvan erityisiä ongelmia.

Nykyisessä vaihdantaympäristössä merkitykselliset kiinteistöomaisuuden erityispiirteet liittyvät omistajien ja muiden oikeudenhaltijoiden sopimuksenvaraisten yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden sijaan ennen muuta kiinteistönkaupan julkiseen intressiin sekä vaihdannan julkiseksi tekemiseen sellaisten kiinteistöön kohdistuvien oikeudenhaltijoiden (mm. kilpailevat oikeudenhaltijat, myyjän velkojat jne.) kannalta, jotka eivät itse voi sopimuksin turvata omaa oikeusasemaansa.

Muotovaatimuksen tavoitteet. Kiinteistönkaupan muotovaatimukset koskevat sopimuksen tekemisen tapaa (kaupanvahvistajan läsnäolo ja samanaikaisuusvaatimus tai sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun käyttö), varsinaista muotoa (kirjallinen tai sähköinen kauppakirja) sekä kaupan vähimmäisisältöä. Muotovaatimus on vakiintunut ja kehittynyt ajan myötä ja sen tavoitteet ovat samalla osin muuttuneet. Seuraavassa on kuvattu kiinteistönkaupan muotovaatimusten tavoitteita ja niiden merkitystä nykyisessä vaihdantaympäristössä:

- **Kaupan osapuolten tahdonmuodostuksen suojaamisen ja luovutuskirjan laadun varmistamisen** (mm. riittävän harkinnan edistäminen, luovutuskirjan laadun parantaminen/vähimmäisehdoista sopiminen, mahdollisten pätemättömyysperusteiden kontrollointi, todistettavuus ja todistelun edistäminen, valmistelun erottaminen oikeustoimen teosta) kannalta muotovaatimuksen alkuperäiset tavoitteet ovat ajalta, jolloin määrätyn muodon noudattamisen yleisemminkin arvioitiin tuovan asianosaisten tarvitsemaa oikeasuhteista suojaa erilaisia oikeustoimen virheellisyyksiä vastaan. Tavoitteen kannalta merkitykselliseksi osaksi muotovaatimusta on katsottu kirjallisen tai sähköisen luovutuskirjan vähimmäisisällön varmistaminen sekä kaupanvahvistajan tai sähköisen kaupankäyntijärjestelmän valvonta. Suojan tarve kaupan osapuolten kannalta on epäselvä, koska vastaavaa vaatimusta ei ole käytössä muissa merkitykseltään pitkälti vastaavissa oikeustoimissa ja muotovaatimus voi rajoittaa vaihdannan sujuvoittamisesta (erit. sähköistämisestä ja automatisoimisesta) saatavia hyötyjä.
- **Kaupan syntymisen ja ajankohdan toteamisen ja julkistamisen** (erit. kiinteistön luovutuksen oikeusvaikutukset ja eräät määräajat kaupan tekemisen hetkestä) kannalta muotovaatimuksen tavoite on ajankohtainen. Tavoitteen kannalta merkityksellistä on esimerkiksi, että kiinteistön ostaja saa jo kaupantekohetkellä suojaa mm. luovuttajan velkojia vastaan. Lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin varsin pian luovutuksen jälkeen merkittävillä saantotiedoilla on olennainen merkitys vilpittömän mielen suojan kannalta. Tavoitteen osalta korostuvat kaupan ajankohdan todisteellisuutta varmistavat muotovaatimuksen tekijät, kuten ulkopuolisen virkavastuulla toimivan kaupanvahvistajan osallistuminen kaupan päättämiseen tai samansisältöisen luovutuskirjan hyväksyminen viranomaisen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Tavoitteen toteuttaminen ei toisaalta edellytä muotovaatimuksen säilyttämistä kaikilta osin nykyisen kaltaisena.
- **Julkista etua palveleva tietojensaantijärjestelmän** varmistaminen on edelleen ajankohtainen muotovaatimuksen tavoite. Erityisesti maanhankinnan valvontajärjestelmät toimivat kaupanvahvistajan ilmoituksen ja sähköisestä kaupankäyntijärjestelmästä saatavien tietojen perusteella. Käytännössä merkitykselliseksi on arvioitu myös tietojensaanti verotuksen toteuttamisen ja verovalvonnan kannalta. Tavoitteen kannalta olennainen osa nykyistä muotovaatimusta on kaupanvahvistajan ilmoitusvelvollisuuden sääntely sekä sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttöä koskeva muotovaatimus. Tietojensaantijärjestelmän toteuttamista osaltaan tukee se, että julkisen intressin kannalta merkitykselliset tiedot vastaavat osin kiinteistönkaupan muotovaatimuksen mukaista vähimmäisisältöä. Tavoitteen toteuttaminen ei toisaalta edellytä muotovaatimuksen säilyttämistä kaikilta osin nykyisen kaltaisena.

- **Eheän ja todistusvoimaisen luovutuskirjan säilyttämisen osalta** muotovaatimuksella on pyritty varmistamaan, että luovutuskirjasta on pysyvästi saatavilla riittävän eheä ja todistusvoimainen kappale tai kopio. Tavoitteen kannalta on merkitystä varsinaista asiakirjan kirjallista tai sähköistä muotoa koskevalla vaatimuksella, jota täydentävät vaatimukset luovutuskirjan vähimmäissisällöstä. Tavoitteen toteuttamista täydentää sekä kaupanvahvistus että kirjaamisviranomaisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttö. Viimeksi mainitulla on katsottu olevan erityistä merkitystä, sillä minkä tahansa sähköisen allekirjoituksen käyttämiseen ei liity vaadittavaa pysyvyyttä. Kiinteistöjen kannalta asian merkitys korostuu, koska niihin liittyvät oikeussuhteet ovat usein hyvin pitkäkestoisia. Tavoitteella on merkitystä myös nykyisessä vaihdantaympäristössä. Eheän ja todistusvoimaisen luovutuskirjan säilyttämisen tavoite on toisaalta mahdollista toteuttaa, vaikka muotovaatimusta muutettaisiin.
- **Kaupan osapuolten henkilöllisyyden tarkastamisen osalta** kirjallisten luovutusten yhteydessä osapuolten henkilöllisyyttä (ts. luovutuskirjoissa olevien tahdonilmaisujen oikeaperäisyyttä) ei erikseen tarkasteta myöhemmässä vaiheessa kirjaamisenmenettelyssä, vaan tältä osin tukeudutaan kaupanvahvistuksessa tehtyyn tarkastukseen. Sähköisessä kiinteistökaupassa henkilöllisyys varmistetaan järjestelmän käytön edellytyksenä olevalla luotettavalla tunnistamisella. Tältä osin muotovaatimuksella on yhteys kirjaamisenmenettelyä koskevaan maakaaren sääntelyyn, jonka lähtökohta on, ettei luovuttajaa erikseen kuulla lainhuutoa myönnettäessä. Tämä on tehokkaan, ja lähtökohtaisesti asiakirjatutkimukseen perustuvan, kirjaamisenmenettelyn tärkeimpiä osatekijöitä. Toisaalta tavoitteen merkitys on sikäli suhteellinen, että jo nykyisessä kirjallisessa kiinteistökaupassa kaupanvahvistajan kontrolli voidaan ohittaa valtakirjaa käyttämällä eikä vastaavaa henkilöllisyyden todentamisenmenettelyä liity esimerkiksi erityisen oikeuden perustamista koskevaan kirjaamiseen rekisterimerkintöjen julkisesta luotettavuudesta ja siihen liittyvästä valtion ankarasta vahingonkorvausvastuusta huolimatta.
- **Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden varmistamiseen** liittyvään tavoitteeseen viitataan usein muotovaatimuksesta käytävässä keskustelussa. On jossakin määrin epäselvää, voidaanko yleinen julkisen luotettavuuden, ajantasaisuuden ja oikeasisältöisyyden varmistamisen vaatimus erottaa edellä käsitellyistä muotovaatimuksen yksityiskohtaisemmista tavoitteista. Jos tavoitteelle halutaan antaa itsenäistä merkitystä, joka ei suoraan ole palautettavissa edellä esitettyihin tarkempiin muotovaatimuksen tavoitteisiin, voitaneen esille nostaa kaupanvahvistajan ja sähköisen kaupankäyntijärjestelmän tarkastusten mahdollisesti tuottama lisäarvo kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden täydentämiseksi. Tämän merkityksestä tosin on esitetty vaihtelevia näkemyksiä. Lisäksi on mahdollista, että muotovaatimuksilla on muitakin vaikutuksia kaupan osapuolten toimintaan. Tällaisten vaikutusten selvittäminen luotettavalla tavalla lainvalmistelua varten on kuitenkin vaikeaa. On esitetty, ettei yleinen vetoaminen vaihdannan oikeusvarmuuteen täytä asian analyttiselle tarkastelulle asetettavia kriteerejä (Tammi-Salminen, Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys – havaintoja ja kokea-näkökohtia, 2004, s. 159–180).

2.3.1.1 Kirjallinen kiinteistökauppa

Kirjallinen muoto ja kauppakirjan vähimmäissisältö. Kiinteistökaupan kirjallisen muodon (ml. kauppakirjan allekirjoittaminen) vaatimus on vakiintunut osa kiinteistökauppaa. Vaatimus on perusteltu sekä oikeusvarmuuden että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden edellytyksenä olevan kirjaamisviranomaisen lainhuudatustutinnan näkökulmasta. Kirjallisen kiinteistökaupan mahdollisuuden säilyttäminen on edelleen tarpeen, koska kaikilla kiinteistön myyjillä ja ostajilla ei eri syistä ole valmiuksia sähköiseen kaupankäyntiin. Kirjallisen

kiinteistönkaupan mahdollisuuden säilyttämistä puoltaa myös tämän kaupankäyntitavan toimintavarmuus. Kaupan päättäminen kirjallisesti ei esty, vaikka sähköisen kiinteistönkaupan palvelut olisivat poikkeuksellisesti pois käytöstä.

Kauppakirjan vähimmäissisältöä koskeva säännös (MK 2:1.3 §) on sisällöltään varsin niukka. Luovutustarkoituksen, luovutettavan kiinteistön, luovutuksen osapuolten ja kauppahinnan tai muun vastikkeen ilmoittamista koskevat vaatimukset ovat käytännössä olennainen osa kaupan sisältöä eikä kauppa yleensä voi tulla kyseeseen ilman mainittujen seikkojen yksilöintiä kauppakirjassa. Tältä osin muotovaatimuksella ei siten arvioida olevan erityistä kustannuksia ja työ määrää lisäävää vaikutusta. Vähimmäissisällön määrittely tukee myös kirjaamisviranomaisen lainhuudatustutkimusta, jossa kauppakirjan perusteella varmistutaan sopijapuolten luovutustahdosta. Oletettavaa on, että kirjaamisviranomaisen ankaralla vastuulla pidettävän julkista luotettavuutta nauttivan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämiseksi tulisi kirjaamiskäytännössä edellyttää vähintään nykyisen lain pakolliset vähimmäisvaatimukset täyttäviä kauppakirjoja, vaikka laissa ei olisi nimenomaista säännöstä kauppakirjan vähimmäissisällöstä.

Kauppakirjan vähimmäissisältöä koskevasta säännöksestä luopuminen voisi tulla kyseeseen lähinnä, jos vähimmäissisällön määrittelyn laissa katsottaisiin tarpeettomasti rajoittavan sähköisen kiinteistönkaupan toteuttamistapoja (erit. kauppakirjan rakenteiset vakioehdot). Tällöin kirjallisen ja sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyn yhdenmukaisuus voisi puoltaa kauppakirjan lakisääteisestä vähimmäissisällöstä luopumista myös kirjallisen kaupan osalta. Kysymystä arvioidaan erikseen sähköisen kiinteistönkaupan kehittämisehdotusten yhteydessä.

Kaupanhahvistus. Kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimuksen osalta tulee arvioitavaksi myös kaupanhahvistajainstituution tarve ja sääntelyn kehittämisehdot. Maakaaren säätämistä valmistellut toimikunta puolsi kaupanhahvistajainstituution säilyttämistä, koska se oli toimikunnan arvion mukaan osoittautunut tarkoituksenmukaiseksi ja toimivaksi. Hallituksen esityksessä on saman suuntaisesti maakaaritoimikunnan mietinnön kanssa puollettu muotovaatimuksen säilyttämistä toteamukseen, että kaupanhahvistajainstituutio on edelleen säilyttämisen arvoinen (HE 120/1994 vp., s. 24).

Kaupanhahvistus lisää luovutusten julkisuutta. Kaupanhahvistukseen liittyvällä osapuolten samanaikaisuusvaatimuksella on katsottu olevan tärkeä merkitys omistajanvaihdoksen täsmällisen selvittämisen kannalta. Kaupanhahvistuksen on lisäksi katsottu edistävän luovutuksen luotettavuutta pyrkimällä torjumaan siihen liittyviä aineellisia pätemättömyysperusteita. Luovutuskirjan on esitetty saavan täsmällisemmän sisällön kuin se ehkä muutoin saisi. Maakaaritoimikunta mainitsi kaupanhahvistusta puoltavina seikkoina kiinteistöjen luovutusten tulemisen julkisiksi, laista ilmenevien vähimmäistietojen ilmenemisen luovutuskirjasta sekä kaupanhahvistajan tehtäviin liitetyn ilmoitusvelvollisuuden (Maakaaritoimikunnan mietintö, Oikeusministeriö, Komiteamietintö 1989:53, s. 53–54). Kauppakirjan syntymisen ajankohdan toteaminen on tärkeää, sillä sen ja kaupan julkistamisen perusteella on mahdollista, että kauppakirjan tekemisellä on oikeusvaikutuksia paitsi osapuolten kesken myös suhteessa ulkopuolisiin tahoihin.

Kaupan osapuolen kannalta muotovaatimusten tarkoituksena on ollut saattaa toimi perusteellisen harkinnan kohteeksi. Myös maakaaritoimikunta mainitsi tarpeellisen harkintakynnyksen kaupan päättämisessä muotovaatimuksen eduksi. Kaupanhahvistuksella on esitetty olevan merkitystä todistelun kannalta selvitettyä sitä, milloin ja mitä kiinteistön luovutuksesta on sovittu.

Kaupan samanaikaisuusvaatimuksesta luopumista on pidetty ongelmallisena, koska siitä saataisi muodostua ongelmallisia välitiloja silloin, kun vasta toinen osapuolista olisi sitoutunut kauppaan ja varsinkin silloin, kun osapuolia on useita (HE 120/1994 vp., s. 24). Lisäksi on

esitetty, ettei vaatimus osapuolten yhtäaikaisesta läsnäolosta vahvistuksessa ole kohtuuton, koska he voivat käyttää kaupanteossa asiamiestä (Jokela – Kartio – Ojanen, Maakaari, 2010, s. 33–35.).

Kaupanhahvistuksen etujen ohella on viitattu siitä johtuviin haittoihin, kuten muotovirhettä koskevaan riskiin sekä asianosaisille menettelystä aiheutuvaan epämukavuuteen, haittaan ja kustannuksiin. Kiinteistönkaupan valvontaa koskevaa sääntelyä on pidetty pitkälle vietyinä, ja on kysytty, onko pitkälle viety viranomaisvalvonta nykyisessä vaihdantaympäristössä tarpeellista. Seuraavassa esitetään kaupanhahvistusta koskeva kritiikki ensin yleisistä lähtökohdista ja sen jälkeen muotovaatimuksen tavoitteiden mukaisesti eriteltynä.¹⁶

Arvoltaan kiinteistöjä vastaavia omaisuuseriä voidaan usein luovuttaa vapaamuotoisesti. On esimerkiksi mahdollista, että on perustettu osakeyhtiö, jonka ainoa tehtävä on omistaa suuri määrä kiinteistöjä, ja sen osakkeiden siirtämisellä voidaan käytännössä vapaamuotoisesti luovuttaa suuri määrä kiinteistöjä. Sama koskee muita yhteisöjä. Myös ero osakehuoneistokauppiin ja kiinteistöihin kohdistuvien vuokra- tai muiden käyttöoikeuksien kauppoihin on huomattava. Erityisiä oikeudellisia ongelmia em. usein arvokkaiden kohteiden varsin vapaamuotoisessa luovuttamisessa ei tiettävästi ole esiintynyt.

Kiinteistökauppa vastaa monelta osin yleistä varallisuus oikeudellista sopimusta. Myös kiinteistökaupan valmistelua voidaan tarkastella yleisestä sopimusneuvotteluja koskevasta lähtökohdasta. Kiinteistökaupassa lähdetään usein siitä, että omistaja tekee toimeksiantosopimuksen kiinteistönvälittäjän kanssa. Välittäjä saa sopimuksen perusteella yleensä oikeuden käydä myyjän puolesta kauppaneuvotteluja sitovan kaupan päättämiseen saakka. Sopimusneuvottelutilanne on pääosin samanlainen silloinkin, kun kaupasta neuvotellaan ilman välittäjän myötävaikutusta (Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander, Kiinteistön käyttö ja luovutus, 2002, s. 88–95). Kauppasopimuksen valmistelu ja sitovan kaupan päättäminen on erotettu toisistaan asettamalla kaupan pätevyuden edellytykseksi kaupanhahvistus. Toisaalta ei ole estettä sille, että näiden sopimisen vaiheiden erottaminen toisistaan toteutuisi kevyemmän muotovaatimuksen mukaisesti ilman kaupanhahvistajan myötävaikutusta. Esimerkiksi kirjallisen sopimuksen laatiminen ja allekirjoittaminen ovat selkeitä ja osapuolten havaittavissa olevia tekijöitä erottamaan toisistaan sopimusneuvottelut ja sitovan sopimuksen syntymisen.

Kaupanhahvistuksen tavoitteena on ollut varmistaa, että kauppa tehdään kypsän harkinnan jälkeen. Harkitsemattomien osto- tai myyntipäätösten mahdollisuuden arvioimiseksi ei ole käytettävissä oikeudellisia perusteita. Kannatettava lähtökohta sinänsä on, että harkitsemattomat kaupat tulisi pyrkiä estämään. Toisaalta kiinteistökauppa tehdään usein asiantuntijan välityksin ja pitkähkön valmistelun jälkeen, jolloin harkitsemattomat kaupat eivät yleensä aiheuta tarvetta erityiselle kontrollille. Kaupanhahvistajan on tarkastettava vain luovutuskirjan muotovaatimuksen mukaisuus ja jätettävä luovutus vahvistamatta ainoastaan, jos on perusteltua aiheutta epäillä luovutuksen pätemättömyyttä. Kaupanhahvistus on yleensä lyhytkestoinen ja muodollinen tapahtuma, jonka yhteydessä on vaikea havaita, että sopijapuoli toimisi vailla riittävää harkintaa.

¹⁶ Muodon funktiot on mm. Aarnion (Muodon merkitys oikeudellisessa käyttäytymisessä. Oikeustiede Jurisprudentia II 1972:1, s. 187–212 ja Muodon uusi tuleminen? Lakimies 1994, s. 273–286) esittämää jaottelua hyödyntäen eritelty seuraavasti: 1) erottaa oikeustoimen valmistelua koskevat toimet oikeustoimen teosta, 2) edistää kypsää harkintaa, 3) vähentää pätemättömyysperusteiden esiintymismahdollisuutta, 4) edistää oikeustoimen saamista mahdollisimman tarkaksi sisällöltään, 5) helpottaa oikeustoimen synnyn ja sisällön todistamista myöhemmin ja 6) tehdä julkista etua palveleva rekisteröiminen mahdolliseksi.

Kiinteistönkaupan pätemättömyys voi johtua syistä, jotka liittyvät yhtäältä osapuolten henkilöön kohdistuviin pätemättömyysperusteisiin ja toisaalta väärinkäytösperusteisiin. Ensiksi mainituissa on kyse siitä, onko kaupan osapuoli oikeustoimikelvoton ja viimeksi mainitussa siitä, onko kauppa saatu aikaan oikeustoimilaisissa tarkoitetun tahtovirheen perusteella. Kaupanvahvistajan on helppo jättää kauppa vahvistamatta mainituilla perusteilla lähinnä, kun sopijapuolen oikeustoimikelvottomuus on ilmeistä. Toisaalta on mahdollista, ettei oikeustoimikelvottomuus ole ulkoisesti havaittavissa eikä kaupanvahvistajalla ole syytä epäillä luovutuksen pätevyyttä. Tilanne on sama silloin, kun pätemättömyys perustuu tahtovirheeseen. Kaupanvahvistaja ei yleensä pysty havaitsemaan, jos kauppa halutaan tehdä olosuhteissa, jossa esimerkiksi myyjä on ennen vahvistamista pakotettu tai kiskomalla saatu kaupan tekemiseen. Tietävästi kaupanvahvistajan pätemättömyysepäilyn perusteella tekemättä jättämiä vahvistamisia on erittäin vähän. Toisaalta, jos tahtovirheeseen perustuva kauppa halutaan tahallisesti tehdä, on kaupanvahvistajan kontrolli kierrettävissä valtuutuksella.

Kaupanvahvistusta on perusteltu sillä, että se edistää kauppasopimuksen täsmällistä sisältöä ja että se on kaupan sisältöä koskevan todistelun tärkeä lähtökohta (Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 93–95 ja Jokela – Kartio – Ojanen, 2010, s. 33–45). Kiinteistökauppa tehdään usein kiinteistövälittäjän tai muun asiantuntijan myötävaikutuksella, mikä yleensä takaa sen, että kauppakirjat pyritään tekemään sellaisiksi, ettei niihin liity epäselvyyden perustavaa tulkintamahdollisuutta. Vaikka kauppakirja olisi sisältönsä osalta epäselvä tai tulkinnanvarainen, kaupanvahvistajalla ei ole oikeutta jättää kauppaa vahvistamatta, jos se täyttää muotovaatimukset eikä ole ilmeisesti pätemätön. Vahvistamistilanteessa kaupanvahvistaja vain poikkeuksellisesti puuttuu osapuolten sopimusvapauden perusteella sopimaan kauppasopimuksen sisältöön. Oikeustoimen tarkkuuden osalta vähimmäistason varmistaa lisäksi lainhuudatuksen yhteydessä suoritettava laillisuustarkastus, mikä poistaa epäilyn esimerkiksi omistusoikeuden siirtymistä koskevan epäselvän sopimusehdon huomiotta ottamisesta. Kauppasopimuksen epätarkka sisältö saattaa johtaa osapuolten erimielisyyteen ennen lainhuudatusvaihetta tai lainhuudatuksen yhteydessä. Tätäkin voidaan kuitenkin tarkastella normaalina sopimusoikeuden ilmiönä.

Kaupan osapuolten tai heidän edustajiensa tai asiamiestensä samanaikaista läsnäoloa kaupanvahvistustilaisuudessa on pidetty tärkeänä muotovaatimuksen perusteena. Tämä perustuu siihen, että muussa tapauksessa saattaa syntyä pitkäkin väliaika, jolloin vain toinen osapuoli on sitoutunut kauppaan ja että tämä väliaika tuottaa niin omistuksen siirtymiseen liittyviä ongelmia kuin muutoinkin aiheuttaa epäselvyyttä sivullisuhteissa. Toisaalta sähköisessä kiinteistökaupassa on katsottu perustelluksi luopua kauppakirjan samanaikaisesta allekirjoituksesta viittamalla asianosaisille joustavampaan ja vaivattomampaan menettelytapaan. Sähköisessä kiinteistökaupassa myyjä ja ostaja eivät ennen samansisältöisen kauppakirjan hyväksymistä ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen tai siihen tehtyihin muutoksiin.

Todistamisen ja siihen liittyvän samanaikaisuuden vaatimuksen osalta voidaan toisaalta kiinnittää huomiota myös siihen, että käyttöoikeuden luovutus on kaupanvahvistuksen muotoa lukuun ottamatta lähes kaikilta muilta osiltaan rinnastettu kiinteistökauppaan (ts. luovutus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi luovutuksen muotovaatimusta vastaavat tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava). Lain esitöiden mukaan käyttöoikeuden luovutus on taloudellisesti usein yhtä merkittävä kuin kiinteistön luovutus. Tällaiseen oikeuteen voidaan perustaa erityisiä oikeuksia ja sitä voidaan käyttää panttina samaan tapaan kuin kiinteistöä. Luovutuskirja ei edellytä todistamista, ja säännös on ohjelunteinen (HE 120/1994 vp., s. 70). Luovutussopimuksen allekirjoituksen samanaikaisuusvaatimusta ei ole kytketty osituksen tai perinnönjaon muotovaatimukseen sopimusjaon ollessa kysymyksessä. Käytännössä allekirjoittaminen monesti tapahtuu niin, että asiakirja kiertää postitse kaikkien osakkaiden luona, jotka allekirjoittavat ne kukin

erikseen PK 23:9 §:ssä säädetyllä tavalla kahden todistajan myötävaikutuksella. Allekirjoitus on muotoa, joka voi toteutua varsinaista sopimusta myöhemmin.

Kauppakirjan sisällön todistamisen osalta kaupanvahvistuksen lisäarvo on vähäinen. Kaupanvahvistajan velvollisuutena on tarkastaa kaupan muotoon liittyvät kysymykset ja vasta toissijaisesti puuttua sopimukseen, jos hänellä on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Kaupanvahvistajan velvollisuuksiin ei kuulu muuten tutkia sopimuksen ehtoja ja niiden mahdollisia epäselvyyksiä ja tulkinnanvaraisuuksia, eikä näin myöskään käytännössä tiettävästi tehdä. On epävarmaa, voiko kaupanvahvistaja myöhemmin tarkemmin selvittää, mitä kaupan osapuolet ovat sopissaan tarkoittaneet.

Kaupanvahvistusjärjestelmän luomisen perusteena oli yleisen kiinteistökirjajärjestelmän puute. Perusteen merkitys on käytännössä vähentynyt, kun maakaaren voimaantulon yhteydessä on siirretty julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin järjestelmään. Julkisuudesta ja tietojensaannista on toisaalta kysymys myös kaupanvahvistajan ilmoitusvelvollisuudessa, kun kaupanvahvistajan on lain mukaan viipymättä ilmoitettava luovutuksen vahvistamisesta Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee (KaupVahvL 6.1 §). Ilmoitusvelvollisuus palvelee saantotietojen merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kunnan etuosto-oikeuden käyttämistä sekä eräiden muiden viranomaisten tiedonsaantitarvetta. Kiinteän omaisuuden EU/ETA-valtioiden ulkopuoliset omistukset on saatettu erityisen valvonnan alaiseksi lailla eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019). Valvonta perustuu olennaisilta osin kiinteistönkaupan määrämuotoisuuteen, kaupanvahvistukseen ja lainhuutovelvollisuuteen. Valvontajärjestelmän toimivuuden arviointi on tullut viime vuosina ajankohtaiseksi kansallisen turvallisuusympäristön muutosten johdosta.¹⁷ Valvonnan tarpeiden toteuttamiseksi on pidetty välttämättömänä, että kirjallisen kiinteistön kaupan päättämiseen osallistuu myyjän ja ostajan lisäksi kolmas, ulkopuolinen, taho, jolla on riittävän tehokkaasti ja kattavasti säännelty ilmoitusvelvollisuus.

Nykyinen kaupanvahvistuskäytäntö poikkeaa lain lähtökohdasta siten, että huomattavan valtaosan kiinteistön luovutuksista vahvistaa tehtävään määrätty kaupanvahvistaja. Kehitykseen on vaikuttanut säännös (KaupVahvL 10.3 §), jonka perusteella virka-aseman perusteella kaupanvahvistajana toimivan on tilitettävä maksu valtiolle tai kunnalle. On esitetty, että kaupanvahvistajan rooli ja erityisesti tehtävästä perittävä palkkio voivat rajoittaa sähköiseen kiinteistönkauppaan siirtymistä. Lisäksi voidaan arvioida, ettei lakiin perustuva oletus viran puolesta toimivien ja määrättyjen kaupanvahvistajien tehtävien ensi- ja toissijaisuudesta käytännössä toteudu. Tätä taustaa varten on arvioitava, tuleeko kaupanvahvistajan määräämisen edelleen perustua erilliseen arvioon kaupanvahvistajan palveluiden saatavuudesta. Sinänsä sääntelyssä on otettava huomioon vaatimukset, jotka koskevat julkisen hallintotehtävän antamista muulle kuin viranomaiselle.

Perustuslain 124 §:n mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla ja vain, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Lähtökohdانا on, että julkisen hallintotehtävän antamisesta muulle kuin viranomaiselle säädetään lailla. Hallintotehtävän antamista koskevassa laissa tulee yksilöidä, mitä tehtäviä ulkopuoliselle voi-

¹⁷ Ks. esim. VN/28794/2022: EU- ja ETA-valtioiden ulkopuolinen kiinteistön omistus ja hallinta – Jatkoselvitys valvonnan laajentamisen tarpeista ja mahdollisuuksista (https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/fdccc7ed-8175-4c78-9fc6-8e28510b90c3/07615bda-ed6e-490d-95a4-4200b73fa005/MUIS-TIO_20230301115906.PDF)

daan siirtää ja millä edellytyksillä. Julkinen hallintotehtävä voidaan perustuslain 124 §:n mukaan antaa viranomaiskoneiston ulkopuolelle vain, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi. Tarkoituksenmukaisuusarvioinnissa tulee hallinnon tehokkuuden ja muiden hallinnon sisäisten näkökohtien lisäksi kiinnittää erityistä huomiota yksityisten henkilöiden ja yhteisöjen tarpeisiin. Myös hallintotehtävän luonne on otettava arvioinnissa huomioon. Siten tarkoituksenmukaisuusvaatimus voi palveluiden tuottamiseen liittyvien tehtävien kohdalla täytyä helpommin kuin esimerkiksi yksilön keskeisiä oikeuksia koskevaa päätöksentekovaltaa siirrettäessä.

Julkisen hallintotehtävän antaminen muulle kuin viranomaiselle ei saa vaarantaa perusoikeuksia, oikeusturvaa eikä muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Säännöksellä korostetaan julkisia hallintotehtäviä hoitavien henkilöiden koulutuksen ja asiantuntemuksen merkitystä sekä sitä, että julkinen valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Oikeusturvan ja hyvän hallinnon vaatimukset koskevat ennen muuta julkiseen hallintotehtävään liittyvää päätöksentekoa. Perustuslakivaliokunta on korostanut, että uskottaessa hallintotehtäviä muulle kuin viranomaiselle tulee säännösperusteisesti taata oikeusturvan ja hyvän hallinnon vaatimusten noudattaminen tässä toiminnassa. Tämä edellyttää pääsääntöisesti, että asian käsittelyssä noudatetaan hallinnon yleislakeja ja että asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla. Kaupanvahvistajista annetussa laissa (7.1 §) säädetään kaupanvahvistajan toimivan virkavastuulla. Laissa tai sen esitöissä ei lähemmin tarkastella virkavastuun oikeudellista sisältöä.

Voimassa olevan lain (10 §) mukaan kaupanvahvistajan suoritteista perittävästä maksusta ja matkakustannusten korvauksesta säädetään maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. Maksut määrätään kiinteiksi ja kyseisten tehtävien hoidosta valtiolle aiheutuvien keskimääräisten kustannusten suuruisiksi. Muilta osin maksuihin sovelletaan valtion maksuperustelakia. Nykyistä palkkiota (120 € luovutusta kohden) on pidetty korkeana kaupanvahvistuskäytäntö huomioon ottaen. Käytännössä kaupanvahvistus on varsin lyhytkestoinen ja rutiininomainen tapahtuma. Toisaalta arvioissa ei ole kiinnitetty erityistä huomiota kaupanvahvistajan erityiseen (virka)vastuuseen. On esitetty, että kaupanvahvistuksesta saatavat tulot voivat muodostaa kaupanvahvistajalle sellaisen lisätulon erityisen lakiin perustuvan rajoitetun palvelun tarjoamisesta, mitä ei voida pitää sääntelyn alkuperäisenä tavoitteena.

Maksuperustelain soveltaminen kaupanvahvistajan palkkioon perustuu siihen, että julkisen hallintotehtävän hoitamisesta perittävien maksujen tulee perustua ns. omakustannehintaan. Sääntelyn soveltamisella myös määräyksen perusteella toimiviin kaupanvahvistajiin on pyritty siihen, ettei julkista hallintotehtävää hoidettaessa pyritä yksityisen taloudellisen edun hankkimiseen. Tällainen hinnoittelu on yhdenmukaista myös julkisen hallintotehtävän hoitamisen tasapuolisuuden ja yhdenvertaisuuden vaatimuksien kanssa.

Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta, jos on perusteltua aihetta epäillä sen pätevyyttä (KaupVahvL 3.2 §). Kuten edellä arvioissa on esitetty, vahvistavatta jättäminen mainitulla perusteella voi tulla kyseeseen lähinnä ilmeisissä pätemättömyystapauksissa. Kaupanvahvistuskäytännössä on esiintynyt erilaisia tulkintoja siitä, kuinka pitkälle menevää selvittämistä puheena olevan pätemättömyyden toteaminen tapauskohtaisesti voi edellyttää.

2.3.1.2 Sähköinen kiinteistökauppa

Yleistä

Sähköisen kiinteistökaupan määrä on jäänyt vähäiseksi. Vuonna 2019 vireille tulleista lainhuutoasioista (yhteensä 95 619 asiaa) 2,4 %:ssa hakemus saapui Maanmittauslaitokselle sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun kautta. Viime vuosina määrä on noussut hieman; vuoden

2020 vireille tulleista lainhuutoasioista (113 363 asiaa) 4,6 %:ssa ja vuoden 2021 vireille tulleista lainhuutoasioista 6,9 %:ssa hakemus saapui sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun kautta. Vuonna 2022 luku oli 8,5 % ja huhtikuuhun 2023 mennessä 8,9 %:ssa lainhuutohakemus saapui sähköisesti. MML uutisen 29.6.2022 mukaan kiinteistön kauppoja tehtiin sähköisessä muodossa viime vuonna (2021) puolet enemmän kuin edeltävänä vuonna. Marraskuun 2021 ja marraskuun 2022 välisenä aikana sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun käyttöliittymän kautta tehtiin 6006 luovutusta, joista 4997 oli kauppoja, 989 lahjoituksia ja 20 vaihtoja. Sähköiseen kiinteistönvaihdannan palveluun liittyviä yksityisten palveluntarjoajien rajapintoja hyödyntämällä sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa tehtiin samana aikana 3379 kauppaa ja 39 lahjoitusta.

Sähköisen kiinteistönkaupan vähäisestä määrästä johtuu, ettei järjestelmän käyttöönotolla tavoiteltuja hyötyjä asianosaisille ja toiminnan tehostamismahdollisuuksia kirjaamisviranomaiselle ole saavutettu. Sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmän perustamisesta ja ylläpidosta on aiheutunut kirjaamisviranomaiselle kustannuksia (ks. tarkemmin ehdotuksen vaikutusarvio), joita ei järjestelmän vähäisestä käytöstä johtuen ole voitu kattaa palvelun käyttämisestä perittävillä asiointimaksuilla.

Syyksi sähköisen kaupankäynnin vähäiselle määrälle on esitetty seuraavia seikkoja:

- 1) toimijat haluavat tehdä kaikki kauppaan liittyvät toimet yhdessä järjestelmässä
- 2) täyttä varmuutta vaihdantatoimien vastavuoroisuudesta ei voida saavuttaa; kauppahinnan ja välityspalkkion maksun valvominen ei onnistu kirjaamisviranomaisen sähköisen kaupankäynnin palvelussa
- 3) kaupanvahvistajan roolista ja palkkiosta ei haluta luopua
- 4) uuden toimintatavan käyttöönotto on hidasta; perinteinen kirjallinen menettely toimii yleensä riittävän hyvin
- 5) järjestelmään ei täysin luoteta, vaikka sähköinen kaupankäyntijärjestelmä on korotetun tietosuojan ja tietoturvan mukainen järjestelmä
- 6) järjestelmän ominaisuuksien johdosta sen käyttö on mahdollista lähinnä yksinkertaisissa ja ehdoiltaan perusmuotoisissa luovutuksissa

Edellä mietinnössä esitellyssä sähköisen kiinteistönkaupan mallissa kahteen ensimmäiseen sähköisen kiinteistönkaupan esteeseen ollaan tiettävästi kehitetty ja kehittämässä uudenlaisia ratkaisuja kiinteistönvaihdannan osapuolten (kirjaamisviranomainen, välittäjät, pankit ja järjestelmätoimittajat) yhteisillä rajapinnoilla ja menettelytavoilla. DIAS-kaupankäynnin prosessi on otettu käyttöön helmikuussa 2022 ja sen tavoitteena on kasvattaa sähköisten kiinteistökauppojen määrää merkittävästi. Määrän kasvusta on toistaiseksi vaikea tehdä pidemmälle meneviä johtopäätöksiä. Huomattavaa on, että kauppaprosessin ensimmäisen vaiheen toteutus kattaa vasta yksinkertaisimmat rutiininomaiset vaihdantatilanteet. On mahdollista, että järjestelmän käyttöä voidaan lisätä jatkossa laajemmin erilaisten vaihdantatilanteiden ja palveluntarjoajien tuomisella palvelun piiriin; esimerkiksi mahdollisuudet määrääosien tai määräälojen luovuttamiselle, erilaisten rahoitusjärjestelyjen sallimiselle, kaupanteon sallimiselle myös oikeushenkilöille ja/tai erilaisten ehtojen hyödyntämiselle voisivat jatkossa lisätä palvelun käyttöä. Kirjaamisviranomaisen sähköisen palvelun rajapinnat ovat tasapuolisin ehdoin tarjolla myös muille palveluntarjoajille.

Kolmannen kohdan esteen kannalta merkitystä voi olla työryhmän ehdotuksilla kaupanvahvistukseen liittyen. Neljännessä kohdassa mainitun sähköisen kiinteistönkaupan esteen (”perinteinen kirjallinen menettely toimii riittävän hyvin”) merkitystä jatkossa voi vähentää se, jos sähköisen kiinteistönkaupan toteuttamista saadaan helpotettua lainsäädännön ja luovutukseen liittyvien järjestelmien ja prosessien kehittämisellä. Erityisesti merkitystä on sillä, kuinka helppokäyttöisenä ja hyödyllisenä ammattimaiset toimijat pitävät sähköistä kiinteistönkauppaa.

Neljänteen ja viidenteen kohtaan voidaan varsinaisten lainmuutosten ohella vaikuttaa siten, että sähköisen kiinteistönkaupan prosessin valmisteluun ja toteutukseen osallistetaan avoimesti kaikki osapuolet ja näiden palveluntarjoajat. Työryhmän mietinnön ja hallituksen esityksen osalta tavoitetta edistetään kuvaamalla sähköisen kiinteistönvaihdannan tavoitetilaa ja siihen liittyviä osapuolten rooleja mahdollisimman selkeällä tavalla. Lisäksi harkittavaksi voi tulla, pitäisikö uusien toimintatapojen kehittämisen tukemiseksi perustaa erityinen (lakisääteinen) viranomaisten, palveluntarjoajien ja järjestelmätoimittajien yhteistyöryhmä, jolla voitaisiin osaltaan turvata kaikkien palveluntarjoajien yhtäläiset edellytykset osallistua kokonaisarkkitehtuurin kehittämiseen.

Viidennen kohdan osalta merkitystä on sillä, miten järjestelmän tietoturva, käyttäjien tunnistaminen, asiakirjojen eheyden ja säilymisen varmistaminen, järjestelmän käytön virheistä aiheutuvat vastuut sekä muiden viranomaisten rekisterien tietojen käyttö ja tietojen luovuttaminen sähköisistä asiointijärjestelmistä on säännelty ja toteutettu. Tässä suhteessa voimassa oleva lainsäädäntö teknisine toteutuksineen muodostaa yleisesti toimivan lähtökohdan, johon ei arvioida liittyvän erityisiä tietoturvariskejä.

Kuudennen kohdan esteeseen voidaan nykyisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän puitteissa puuttua järjestelmän ominaisuuksia kehittämällä. Tämä voi tarkoittaa toisaalta järjestelmän ns. rajapintakäytön edistämistä ja toisaalta sääntelyn ja järjestelmän käytännön toteutuksen yksityiskohtien arviointia.

Sähköisen kaupankäynnin sääntelyä ja käytännön toteutusta on mahdollista arvioida kahdesta eri näkökulmasta. Ensinnäkin voidaan kiinnittää huomiota nykysääntelyn lähtökohdaksi valitun järjestelmän, kirjaamisviranomaisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän, käytännön toimivuuteen ja mahdollisiin kehitystarpeisiin. Toiseksi voidaan arvioida, onko voimassa olevan sääntelyn lähtökohdaksi oleva yksinomaan kirjaamisviranomaisen pitämä kaupankäyntijärjestelmä ylipäätään tarkoituksenmukainen ratkaisu. Nykytilaa arvioidaan seuraavassa ensin voimassa olevan järjestelmän käytössä ilmenneiden yksityiskohtaisempien seikkojen osalta. Tämän jälkeen arvioidaan laajempaa tarvetta ja mahdollisuuksia sallia myös yksityiset sähköisen kaupankäynnin järjestelmät.

Voimassa olevan sääntelyn ja kirjaamisviranomaisen kaupankäyntijärjestelmän kehittäminen

Valtuutusten sääntely ja edustamisoikeuden käyttö. Maanmittauslaitokselle sähköiseen asiointijärjestelmään tallennettavaksi toimitettavaa valtakirjaa koskevaa säännöstä (MK 9a:1.3 §) on tulkittu niin, että yleisen valtuutuksen tulee antaa oikeus koko järjestelmän käyttöön toisen puolesta. Näin annettu valtuutus käsittää kaikki oikeudelliset määräämistoimet, joita järjestelmässä voidaan tehdä. Yleisvaltakirjaan on mahdollista tehdä ainoastaan euromääräinen tai valtuutuksen määräaika koskeva rajaus. Käytännössä on esiintynyt tarpeita siihen, että valtuutus annettaisiin rajattuna esimerkiksi koskemaan luovutuskirjojen allekirjoittamista ostajana, kiinnitysten hakemista ja/tai sähköisten panttikirjojen siirtämistä. On esitetty, että mahdollisuus eri tavalla rajattujen valtuutusten antamiseen voisi helpottaa ja lisätä sähköisen järjestelmän käyttöä. Siksi on esitetty säännöksen muuttamista niin, että se mahdollistaisi valtuutuksen osalta

ainakin määräämistoimien tyyppiä koskevat rajaukset (esim. yleisvaltakirja kiinnitysten hakeamiseen). Lisäksi on esitetty harkittavaksi säännöksen muuttamista siten, että olisi mahdollista antaa kirjallinen valtakirja tallennettavaksi järjestelmään siten, että se antaa oikeuden tiettyjen yksittäisten kiinteistöjen luovuttamiseen.

Kirjallisella, manuaalisesti järjestelmään tallennettavalla valtakirjalla on erityistä merkitystä sellaisten yhteisöjen osalta, joiden edustajia järjestelmä ei pysty sähköisesti tarkastamaan julkisista rekistereistä (esim. kunnat ja yhdistykset). Valtuutuksen tallentamiseen sovellettavasta menettelystä ja valtuutusten oikeusvaikutuksista ei ole tarkempaa sääntelyä. Lain esitöissä viitataan tältä osin yleisiin sääntöihin (HE 146/2010 vp., s. 32). Kirjaamisviranomaisessa on voimassa olevan lain ja hallintolain pohjalta luotu menettely, josta [informoidaan verkossa](#).

Kirjaamisviranomaisen arvion mukaan yhteisön edustajan edustamisoikeuden tarkastaminen sinänsä toimii melko hyvin, mutta tiettyjä ongelmakohtia löytyy. Osin ratkaisuna voisi olla järjestelmäkehitys, eli laki antaisi jo nyt mahdollisuuden tiettyihin parannuksiin (esim. nimenkirjoittajan ja toimitusjohtajan roolien erottaminen, toimitusjohtajan statuksen riittäminen tiettyihin juoksevaa hallintoa tarkoittaviin toimiin, joihin luettaisiin kiinnityshakemus ja sähköisen panttikirjan siirto), jota järjestelmä tukisi eikä aina vaatisi yleistä edustamisoikeutta.

Valtuutus kiinteistön myyntiin on tehtävä kirjallisesti. Sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ulkopuolella tehtävien kirjallisten kiinteistökauppojen osalta muotovaatimuksen täyttää allekirjoitettu paperinen myyntivaltakirja, josta käy ilmi asiamies ja myytävä kiinteistö (MK 2:3.1 §). Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä asiamies voi toimia edellä käsitellyn asiointijärjestelmän ylläpitäjälle annetun valtakirjan (MK 9a:1.3 §) perusteella tai sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä annetun valtakirjan nojalla, josta käyvät ilmi asiamies ja myytävä kiinteistö (MK 2:3.2 §). Valtakirjan antamiseen sovellettavista säännöksistä seuraa, ettei sähköisiä valtakirjoja voi käyttää kaupankäyntijärjestelmän ulkopuolella tehtävissä kirjallisissa kiinteistön kaupoissa. Tämän vuoksi on pidetty tarpeellisenä sääntelyn tarkastamista joko siten, että sähköisen valtakirjan laatimiseen ja allekirjoittamiseen voitaisiin käyttää laajemmin erilaisia palveluita tai siten, että olisi mahdollista käyttää sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä laadittua sähköistä valtuutusta myös silloin, kun kauppa tehdään kirjallisesti.

Luovutuskirjojen luonnosten laatiminen. Kirjaamisviranomaisen ylläpitää kiinteistöväihdännän rajapintapalveluja, jotka on tarkoitettu kiinteistöväihdännän ammattitoimijoille. Sähköisen kiinteistökaupan järjestelmän rajapintaan kytketyn luonnostelupalvelun avulla käyttäjä siirtää laaditut asiakirjat kaupankäyntijärjestelmään osapuolille katselmoitavaksi ja allekirjoitettavaksi. Vaikka laissa ei ole säännöksiä rajapintapalvelujen tarjoamisesta, sen ei ole katsottu estävän kehittämästä palveluja, joissa esimerkiksi kiinteistönvälittäjät voivat luonnostella sopimustekstiä ja myöhemmin liittää sen kaupankäyntijärjestelmään.

Kaupankäyntijärjestelmän käytön lisäämiseksi ja helpottamiseksi on ehdotettu, että ilman rajapintakäyttöä tai varsinaista luonnosteluvaltakirjaa (ts. kirjaamisviranomaisen oman käyttöliittymän kautta) käyttäjille voitaisiin tarjota mahdollisuus luonnostella kaupankäyntijärjestelmään tuotavaksi vaatimukset täyttävä luovutuskirja, joka käydään erikseen allekirjoittamassa palvelussa. Tällaisen palvelun teknisestä kehitettävyydestä ja toimivuudesta viranomaisen toteutuksena ei kuitenkaan ole toistaiseksi tarkempia suunnitelmia. Palvelun tarjoamisen mahdollisuus ei välttämättä edellyttäisi erillisiä lainsäädäntötoimia, jos tällainen luonnostelupalvelu toimisi varsinaisen asiointijärjestelmän ulkopuolella. Ilman nimenomaista sääntelyä palvelun tarjoamisen mahdollisuus jäisi kirjaamisviranomaisen harkinnan varaan. Toisaalta on esitetty, että myös nykyiset rajapintapalveluiden tarjoajat voisivat tarjota laajemmin vastaavia luonnostelupalveluja yleisölle kirjaamisviranomaisen käyttöliittymän sijaan. Nykyisin tätä rajoittavat kirjaamisviranomaisen rajapinnan avaamista koskevat sopimusehdot.

Asiakirjojen luonnostelutoimintojen laajentaminen voisi hyödyttää myös yhteisöjä, joiden edustajia ei voida tarkastaa julkisista sähköisistä rekistereistä (mm. valtio, kunnat, kuntayhtymät, Metsähallitus, Senaattikiinteistöt). Kirjallinen yleisvaltakirja ajaa mainittujen yhteisöjen osalta tietyt tarkoitukset melko hyvin, mutta on toisaalta kankea. Laajemmista luonnostelutoiminoista voisi olla hyötyä myös sellaisille varsinaisen kaupan osapuolten ulkopuolisille käyttäjille, jotka esimerkiksi osana välitys- tai muuta asiantuntijapalvelua haluavat osallistua asiakirjojen luonnosten laatimiseen, mutta joilla ei ole käytettävissään nykyisen järjestelmän edellyttämiä rajapintapalveluita.

Lisäksi on esitetty, että järjestelmä voi rajoittaa tekstisisällöltään laajojen kauppakirjojen käyttämistä. Tällaiset esteet liittynevät sellaiseen järjestelmän tekniseen toteutukseen, johon ei ole tarkoituksenmukaista pyrkiä vaikuttamaan kaupankäyntijärjestelmää koskevalla sääntelyllä.

Järjestelmän suorittamien tarkastusten uudelleenarviointi. Kauppaa ei voida tehdä kaupankäyntijärjestelmässä, jos se järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ilmeisesti ei olisi pätevä tai ei jäisi pysyväksi (MK 9a:7.2 §). Järjestelmä suorittaa tarkastuksia, joiden pitää tulla läpäistyiksi, jotta luovutus voidaan tehdä järjestelmässä. Tarkastukset koskevat mm. luovuttajan voimassa olevaa lainhuutoa, mahdollisia viitteitä aiemmasta luovutuksesta, osapuolten oikeustoimikelpoisuutta ja sen rajoituksia, yhteisön edustamista ja sitä, ettei kohteella ole valintarajoituksia. Sähköisen kaupankäynnin mahdollisuuksien lisäämiseksi on esitetty arvioitavaksi, tulisiko luovutukset sallia järjestelmässä nykyistä laajemmin siitä huolimatta, että tarkastuksissa havaitaan seikka, joka nykyisin estää luovutuksen. Tarkastuksista ei välttämättä luovuttaisi, mutta luovutuksen estämisen sijaan järjestelmä huomauttaisi asiasta käyttäjiä.

Muutostarpeen lähempi arvioiminen edellyttäisi sen tunnistamista, mitkä ovat käytännössä sellaisia järjestelmän tyypillisesti havaitsemia puutteita, joiden tulisi aina muodostaa este pätevälle kaupalle ja mitkä sellaisia puutteita, joista huolimatta kauppa voitaisiin tehdä sähköisessä järjestelmässä. Viimeksi mainittujen osalta voitaisiin menetellä siten, että kirjaamisviranomaiselle toimitettaisiin sähköisen kaupan jälkeen lainhuudon myöntämiseksi riittävä selvitys tai järjestelmän havaitsema puute muuten korjattaisiin. Toisaalta nykyisten sähköisen kaupankäynnin määrien osalta on vaikea arvioida, missä määrin kaupankäyntijärjestelmän suorittamat ennakkotarkastukset tosiasiallisesti rajoittavat luovutuksia. On mahdollista, ettei järjestelmän suorittamien ennakkotarkastuksen kevennys käytännössä mahdollistaisi niin suurta määrää uusia sähköisiä luovutuksia, että muutoksilla lopulta olisi toivottua vaikutusta sähköisen kiinteistönkaupan edistämisen kannalta. Arvioinnissa on otettava huomioon myös järjestelmän suorittamien ennakkotarkastusten merkitys vaihdannan ennakoitavuuden ja luotettavuuden kannalta.

Ostajan ja myyjän hyväksymisen järjestyksen täsmentäminen. Myyjän on merkittävä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot ja muut kaupan ehdot sekä hyväksyttävä luonnos. Jos ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, hänen on hyväksyttävä muutettu luonnos. Kauppa syntyy, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Tätä ennen myyjä ja ostaja eivät ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen tai siihen tehtyihin muutoksiin (MK 9a:9.1-2 §).

Säännöksen tarkoituksena on ollut, että jos ostaja muuttaa myyjän jo allekirjoittamaa luonnosta ja sitten allekirjoittaa muuttamansa luonnoksen, se palautuu myyjälle. Jos myyjä allekirjoittaa ostajan muokkaaman ja allekirjoittaman luonnoksen, kauppa syntyy, kun myyjä allekirjoittaa. Käytännössä tämän ei ole nähty soveltuvan järjestelmän toteutukseen eikä kaupan luonteeseen. Ostajan kannalta ongelmalliseksi on arvioitu, jos tämä ei tietäisi, milloin kauppa syntyy. Lisäksi ongelmia on arvioitu seuraavan siitä, jos ostaja ei määräisi kaupan synnyttävän viimeisen allekirjoituksen ajankohdasta.

Kaupankäyntijärjestelmän toteutus on ollut se, että jos ostaja ei hyväksy myyjän jo allekirjoittamaa kauppakirjaa vaan muuttaa sitä, myyjän allekirjoitus raukeaa, mutta ostaja ei voi vielä allekirjoittaa. Sen sijaan luonnos palautuu myyjälle allekirjoitettavaksi uudelleen. Näin luovutuskirjan allekirjoittaa aina viimeiseksi ostajataho. Lain muuttamisen yhteydessä on esitetty arvioitavaksi, tulisiko lain sanamuoto saattaa vastaamaan järjestelmän tosiasiallista toteutusta. Lisäksi on esitetty, että järjestelmä voisi sallia kauppakirjan luonnoksen ensi vaiheessa laativan kiinteistön omistajan ”lukitsevan” kauppakirjan siten, etteivät muutokset olisi ostajan toimesta lainkaan mahdollisia.

Kiinnityksen purkamisen myydyltä määräaalalta, kun luovutus syntyy sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa. Sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun rajapinta kiinnitysten purkamisen vireille panemiseksi on ollut käytössä jo vuosia. Kiinnityksen purkamista koskevia hakemuksia tulee kuitenkin rajapinnan kautta vireille vain vähän. Vireille tulo muuten kuin rajapinnan kautta rajoittaa kiinnityksen purkamisasian sujuvaa käsittelyä kirjaamisviranomaisessa. Eräs tyypillinen kiinnityksen purkamistilanne koskee kiinnityksen purkamista myydyltä määräaalalta. On esitetty, että kiinnityksen purkamisen voitaisiin näissä tilanteissa yhdistää luovutuksen tekemiseen. Kun luovutuskirja allekirjoitetaan, tulisi samalla vireille kiinnityksen purkamisen luovutetun määräalan osalta.

Mahdollisuus kiinnityksen purkuhakemukseen luovutettavalta määräaalalta edellyttäisi sitä, että sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa otettaisiin huomioon tällaisen ehdon mahdollisuus ja että järjestelmässä voitaisiin ottaa vastaan tarvittavat sähköisen panttikirjan haltijoiden suostumukset kiinnityksen purkamiseen luovutettavalta määräaalalta. Toteutuksen lähtökohtana olisi, että näin voitaisiin toimia uusien määräalojen luovutuksissa. Jos kohteessa jo on tai luovutetaan useita määräaloja, on arvioitava erikseen voisiko mahdollisuus koskea myös näitä tilanteita.

Toimintatapa mahdollistaisi samanlaisen menettelyn kuin nykyisin tilanteessa, jossa luovutuksen yhteydessä annetaan sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtoon ja kauppakirjan allekirjoitusten jälkeen tulee lainhuudon ohella vireille sähköisten panttikirjojen siirtohakemus. Kiinnityksen purkamishakemuksissa on sähköisen panttikirjan haltijan suostumuksen lisäksi muutakin viran puolesta tutkittavaa. Hakemuksen hyväksyminen pelkästään sen perusteella, että myös sähköisen panttikirjan haltijan suostumus kiinnityksen purkamiseen luovutettavalta määräaalalta on sähköisessä kaupankäyntipalvelussa liitetty kaupan yhteyteen, ei tulisi kyseeseen.

Yksityiset sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmät ja sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyn laajempi uudistaminen

Nykyistä sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelua rajapintojen kautta hyödyntävien kaupankäyntipalveluiden kehittämisestä ja käyttöönnotosta saatujen kokemusten perusteella on esitetty, että kiinteistönkauppojen hallinta olisi olennaisesti yksinkertaisempi järjestää, jos kaupan osapuolet voisivat antaa kaikki kaupan toteuttamiseksi tarvittavat valtuutukset, kaupan päättämiseksi tarvittavat allekirjoitukset sekä hyväksynnän panttikirjojen siirrolle yhdessä palvelussa, josta tiedot toimitettaisiin kirjaamisviranomaiselle lainhuudon myöntämistä ja panttikirjojen siirtoa varten. Tällainen kaupankäynnin prosessin hallinta ei ole mahdollista, jos kirjaamisviranomaisen pitämä kaupankäyntijärjestelmä on yksinomainen palvelu varsinaisen sähköisen kiinteistönkaupan tekemiseksi.

Toistaiseksi toteutuneen sähköisen kiinteistönkaupan vähäisen määrän johdosta on esitetty, etteivät sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmän kehittämiseen ja ylläpitoon tehdyt taloudelliset panostukset ole riittäviä järjestelmän käyttöasteen kasvattamiseksi, että järjestelmän laajamittainen kehittäminen ei ole tarkoituksenmukaista ja ettei järjestelmästä ole mahdollista saada

riittävän kustannustehokasta. Tämän johdosta on esitetty, että sähköinen kaupankäynti tulisi nykyistä kirjaamisviranomaisen sähköistä kaupankäyntijärjestelmää laajemmin saada osaksi yksityisten tarjoamia sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmiä. Kaupankäyntijärjestelmän pitämisen kirjaamisviranomaisen toimesta on katsottu edustavan sellaista virkavaltaista näkemystä, joka estää kiinteistönkaupan prosessin järjestämisen ja kehittämisen käytännön tarpeita vastaavalla tavalla. On esitetty, että nykyisin lähtökohdasta pitäisi poiketa sallimalla yksityisten tahojen pitämien sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmät kirjaamisviranomaisen palvelun ohella tai sijaan.

Yksityisillä sähköisen kiinteistönvaihdannan palveluntarjoajilla on esitetty olevan kirjaamisviranomaista parempi kyvykkyys ylläpitää ja kehittää sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmien ajantasaista palvelumuotoilua ja käytettävyyttä. Yksityisiin kaupankäyntijärjestelmiin perustuvassa toimintatavassa kirjaamisviranomaisen rooliksi jäisi kaupantekoon liittyvien palveluiden tarjoamisen sijaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämiseen liittyvä lainhuudon myöntäminen, mitä varten se saisi riittävät tiedot sähköisen rajapinnan kautta yksityisistä kaupankäyntijärjestelmistä. Sähköisen kiinteistönkaupan turvallisuuden, ennakoitavuuden ja riittävien tietojensaannin varmistamiseksi myös sähköisten kaupankäyntijärjestelmien perusvaatimuksista olisi syytä säätää laissa. Toisaalta olisi syytä välttää tarpeettoman yksityiskohtaista sääntelyä, joka voi rajoittaa järjestelmien teknistä toteutusta. Työryhmälle on esitetty MK 9 a luvun sääntelyn yksityiskohtaisuudesta seuranneen, että sähköisen kaupankäyntijärjestelmän toteuttaminen on ollut työlästä sekä aikaa ja kustannuksia vievää.

Nykyisestä sähköisen kiinteistönkaupan sääntelystä olennaisesti poikkeavaa järjestelyä edustaa huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettun kirjaamisen perusteena olevan suostumuksen määrittely. Vaikka osakehuoneistorekisteriin kirjattava asunto-osakkeen saanto poikkeaa (erit. muotovaatimuksen osalta) olennaisesti kiinteistön luovutuksesta, on mahdollista, että osakehuoneistorekisteriin kirjaamista varten annettavan suostumuksen toteutuksesta on mahdollista ottaa mallia yksityisten sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmien toteutuksen sallimiseksi. Kyse on erityisesti siitä, miten voidaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus ja virheellisestä kirjaamisratkaisusta seuraava valtion vahingonkorvausvastuu huomioidaan ottaen riittävällä tavalla varmistaa kiinteistönkaupassa annettavan tahdonilmaisun oikeaperäisyys, eheys, ajankohta ja muuttumattomuus. Yksityisten sähköisten kiinteistönkaupan järjestelmien sallimisen yhteydessä tulisi lisäksi varmistua kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmän kannalta tarvittavien tietojen saamisesta kaupan yhteydessä.

Lainhuudon myöntämisen automatisointi

Kirjaamisviranomaisella on lainhuudatusmenettelyssä viran puolesta laaja tutkimisvelvollisuus, joka sisältää sekä kaupan muotovaatimuksen täyttymisen että sen aineellisoikeudellisen pätevyyden tutkimisen. Lainhuudatus tutkimuksen käytännön toteutus poikkeaa jossakin määrin riippuen siitä, onko kyseessä kirjallinen vai sähköinen kauppa. Tästä huolimatta lainhuudatus tutkimus sisältää aina muun ohella kirjallisen tai sähköisen kauppakirjan (ja niiden mahdollisten liitteiden) tutkimisen. Kirjallisen kaupan osalta tutkimus on aina käytännössä ihmisvoimin tehtävää käsityötä, jota ei ole mahdollista automatisoida. Sähköisen kiinteistönkaupan osalta on esitetty, että kauppakirjojen rakenteisten ehtojen vakiointi ja kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden rajaaminen luovutuksen vähimmäisehtoihin voisi muodostaa pohjan lainhuudon myöntämisen automatisoinnille.

On esitetty, että nykyistä joustavamman pohjan lainhuudatuksen automatisoinnille voisi luoda kauppakirjan vähimmäissisältöä koskevasta muotovaatimuksesta luopuminen. Tällöin lainhuudatusmenettelyn sääntelyn mallina olisi mahdollista hyödyntää huoneistotietojärjestelmästä an-

netun lain mukaista osakehuoneistorekisteriin kirjaamista koskevaa sääntelyä, joka mahdollistaa yksinomaan rekisteriin kirjatun omistajan suostumuksella tapahtuvan julkista luotettavuutta nauttivan omistuksen kirjaamisen. Osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn tausta poikkeaa olennaisesti nykyisestä maakaaren sääntelystä mm. siten, että asunto-osakkeiden luovutus on muotovapaa oikeustoimi ja suostumukseen perustuvalla kirjaamisella on pyritty jäljittelemään osakekirjan luovutusta ja siihen liittyviä oikeusvaikutuksia sivullissuojan kannalta. Toistaiseksi haasteen osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn ja sen toteutuksen hyödyntämiselle MK uudistamisen mallina muodostaa se, että järjestelmän toteutuksesta ja käytöstä ei vielä ole käytännön kokemuksia.

2.3.1.3 Yhteenveto

Kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimuksen osalta tulee arvioitavaksi erityisesti, onko kaupanvahvistusta koskeva vaatimus edelleen perusteltu. Jos kaupanvahvistuksesta luovuttaisiin, tulisi vähimmäisvaatimuksena olla ainakin nykyisen kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmän tason säilyttäminen muiden järjestelyjen avulla. Kirjallisen kaupan muotovaatimuksen merkityksen arviointia tulevaisuudessa vaikeuttaa se, että kirjallisen ja sähköisen kiinteistönkaupan määriä on vaikea ennustaa. Jos sähköisen kiinteistönkaupan määrä tulevaisuudessa kasvaa tavoitellulla tavalla, jää kirjallinen kiinteistökauppa nykyistä enemmän eräänlaiseksi järjestelmän ”varaventiiliksi”. Tästä huolimatta on syytä varmistaa, että kirjallisen kaupan muotovaatimusta koskeva sääntely on ajan tasalla. On kuitenkin huolellisesti arvioitava, kannattaako kirjallisen kaupankäynnin menettelyjen kehittämiseen käyttää huomattavia resursseja, kun keskeisenä tavoitteena on sähköisen kiinteistönkaupan edistäminen.

Sähköisen kiinteistönkaupan kehittämisen kannalta muotovaatimuksen arvioinnin tarve on suurempi. Voimassa oleva laki perustuu siihen, että muotovaatimusten toteuttaminen on tarkoitukseenmukaista kirjaamisviranomaisen tuottamana sähköisen kiinteistönkaupan palveluna. Sähköisen kiinteistönkaupan määrä tässä järjestelmässä on kuitenkin toistaiseksi jäänyt vähäiseksi, mille on esitetty syyksi sitä, ettei järjestelmä kaikilta osin vastaa käyttäjien tarpeita. Puutteisiin voidaan pyrkiä vaikuttamaan nykyisen järjestelmän rajapintakäyttöä edistämällä ja järjestelmän teknisiä yksityiskohtia kehittämällä. Jos sähköisen kiinteistönkaupan muotovaatimuksen keskeinen sisältö on kauppakirjan hyväksyminen kirjaamisviranomaisen kaupankäyntipalvelussa, ovat edellytykset sähköisen kiinteistönkaupan pidemmälle menevälle uudistamiselle rajalliset. Toisaalta nykyinen järjestelmä palvelee hyvin kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmää ja eheän todistusvoimaisen kauppakirjan säilyttämisen tarvetta.

2.3.2 Kiinteistönkaupan esisopimus

Kiinteistön kaupan esisopimuksen muotosäännöstä on perusteltu sillä, ettei kiinteistönkaupan määrämuodon tarkoitusta voisi esisopimuksen avulla kiertää (Ks. HE 120/1994 vp, s. 25 ja 44). Esisopimusta koskevan sääntelyn avulla on pyritty ehkäisemään epämääräisen ajan jatkuvia välitiloja kiinteistön omistuksessa, sillä esisopimuksessa on mainittava päivä, johon mennessä lopullinen kauppa on viimeistään tehtävä. Esisopimuksen määrämuodolla on merkitystä myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojensaantijärjestelmän kannalta. Kaupanvahvistajan avulla vahvistettu esisopimus näkyy lainhuutotodistuksen saantotiedoissa. Kaupanvahvistusta koskevalla vaatimuksella voi olla merkitystä myös sen johdosta, että tuomioistuimien näin laaditun esisopimuksen perusteella myöhemmin kanteesta velvoittaa sopijapuolen kiinteistönkaupan tekemiseen sovitulla tavalla.

Maakaareissa ei ole säännelty kiinteistön osto- tai myyntitarjouksesta sitoumuksena, joka aiheuttaisi myyjä- tai ostajaosapuolille velvollisuuden kiinteistökaupan tekemiseen. Kiinteistön osto-

tarjouksen peruuttaminen ei täten johda sopimussakkoon, jollei sopimusta ole tehty määrämuotoisena. Työryhmälle on esitetty, että maakaaren sääntelyssä olisi perusteltua luopua määrämuotoisen, kaupanvahvistajan vahvistaman esisopimuksen vaatimisesta sitovuuden edellytyksenä siten, että vapaamuotoisen sopimuksen merkitystä kiinteistönkaupan tekemisessä vahvistettaisiin. On esitetty, että muutos yhdenmukaistaisi menettelyä asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden tarjousmenettelyn kanssa.

Kiinteistönkaupan esisopimuksen muotovaatimuksesta seuraa, ettei hyväksytyt tarjouksen myötä syntynyt vapaamuotoinen sopimus sido kumpaakaan osapuolta kiinteistönkaupan tekemiseen. Vapaamuotoisesta sopimuksesta vetäytyminen voi synnyttää vetäytyvälle osapuolelle korkeintaan velvollisuuden korvata kaupantekoon liittyvistä toimista aiheutuneet kohtuulliset ja todelliset kustannukset. Työryhmälle esitettyssä muutostarpeessa on kyse siitä, että myös hyväksytty vapaamuotoinen kiinteistön ostotarjous synnyttäisi osapuolten välille sopimuksen kiinteistönkaupan tekemisestä siten, että sopimukseen sisältyvät vakiokorvaus- tai käsirahaehdot olivat osapuolia sitovia. Esisopimuksen erityisestä muotovaatimuksesta luopumista on pidetty tältä osin perusteltuna, koska osapuolten kannalta olisi selkeämpää, että sitovuus syntyy samalla tavalla kaupan kohteen juridisesta muodosta riippumatta. Kiinteistökauppaa ei tehdä aina heti tarjouksen hyväksymisen jälkeen ja nykyisin kaupasta vetäytymisen seuraamuksista voi sopia ainoastaan kaupanvahvistajan vahvistamalla esisopimuksella.

Muotovaatimuksesta luopumista on perusteltu sillä, että sen merkitys osapuolten tahdonmuodostuksen suojaamiseksi on vähäinen. Esisopimukseen ei myöskään liity varsinaista kauppaa vastaavia tiedonsaannin tarpeita silloin, kun sen perusteella voidaan vaatia vain erikseen sovitua korvausta kaupasta vetäytymistä, muttei kanteella velvoittaa sopijapuolta lopullisen kaupan tekemiseen.

2.3.3 Varainsiirtoverotus

Osa maakaaren muutostarpeista laadittuun arviomuistioon lausuneista katsoi, että kirjaamisen yhteydessä tulisi luopua varainsiirtoveron maksun valvonnasta. Tätä perusteltiin sillä, ettei verovalvonta ole enää luonteva osa kirjaamismenettelyä ja että valvontavelvollisuus hidastaa kirjaamisasian käsittelyä. Lisäksi esitettiin, että tehdyistä luovutuksista tarvittavat tiedot olisi mahdollista välittää nykyisin suoraan veron valvontaa varten ja että lainhuudon hakemisen viivästyminen ja veron korotukseen liittyvä yhteys tulisi purkaa. Osa lausunnonantajista ei kannattanut varainsiirtoveron maksun valvonnasta luopumista kirjaamisen yhteydessä. Tätä perusteltiin sillä, että varainsiirtoverokertymä saadaan turvattua tehokkaasti sillä, että veron suorittaminen on kirjaamisen edellytyksenä. Varainsiirtoverotuksen valvonnan kannalta tärkeäksi esitettiin se, että Verohallinto saisi Maanmittauslaitokselta jatkossakin tiedon tapahtuneista kiinteistöjen luovutuksista. Jos tietovirta sisältäisi jatkossa vähemmän tietoa kuin nykymallinen kaupanvahvistajan ilmoitukseen perustuva tietovirta, heikkenisi Verohallinnon tiedonsaanti ja selvitystyön määrä lisääntyisi.

Työryhmä on kuullut Maanmittauslaitosta, Verohallintoa ja valtiovarainministeriön edustajia varainsiirtoverotukseen ja sen valvontaan liittyvistä kysymyksistä. Kuulemisen tarkoituksena on ollut selvittää, minkälaiset mahdollisuudet veron suorittamiselle ja valvonnalle sähköisen kiinteistönkaupan edistäminen voi tarjota.

Nykyisellä varainsiirtoveromenettelyllä ei ole vaikutusta lainhuudon käsittelyaikaan niissä perustapauksissa, joissa varainsiirtoveroilmoitus on oikein täytetty, vero oikein suoritettu sekä osapuolen ollessa suomalaisia. Haastetta viranomaisille (MML, Verohallinto) on arvioitu aiheutuvan normaalista poikkeavissa tapauksissa, kuten virheellisesti täytettyjen veroilmoitusten, veron maksun laiminlyöntien, perustettavan yhtiön lukuun toimimisen tai useiden peräkkäisten

lainhuudattamattomien saantojen yhteydessä. Maanmittauslaitokselta lähtevän varainsiirtoveron maksukyselyn ja Verohallinnon maksutietojen koettiin kohtaavan hyvin ns. suuren massan osalta. Haasteen katsottiin muodostavan sellaiset tilanteet, joissa maksukysely ja maksutieto eivät kohtaa edellä mainituista virhetilanteista johtuen.

Kirjaamisviranomaisen kannalta erityisesti edellä mainitut poikkeustapaukset aiheuttavat paljon manuaalista työtä ja selvittelyä, joka voi hidastaa asiakkaan lainhuutoasian käsittelyä myös pankkien kannalta. Tältä voitaisiin välttyä, jos varainsiirtoveron valvonta olisi yhdellä viranomaisella, joka saa sitä varten tarvittavat tiedot ilman viranomaisten välisiä tietojenvaihtoprosesseja. Toisaalta verotuksen näkökulmasta nykyisen varainsiirtoveromenettelyn arvioidaan turvaavan verokertymän tehokkaasti.

Kiinteistön kaupan varainsiirtoverotusmenettelyn tavoitteena tulisi olla varainsiirtoveron suorittamisen tekeminen mahdollisimman helpoksi asiakkaalle sekä kiinteistön kauppaprosessin sujuvuuden varmistaminen. Lisäksi tulisi pyrkiä siihen, että verokertymän turvaaminen ei edellytä tarpeetonta päällekkäistä työtä eri viranomaisissa. Työryhmän käytettävissä ei ole ollut tietoja, jotka mahdollistaisivat kiinteistönkaupasta maksettavan varainsiirtoveron tosiallisen nettokertymän arvioinnin. Nykyisestä käytännöstä saamiensa tietojen perusteella työryhmä arvioi, että verotusmenettelyn kehittämällä voidaan lisätä sen tehokkuutta, mistä olisi hyötyä sekä kirjaamismenettelyn kehittämiseksi että mahdollisimman suuren nettoverokertymän varmistamiseksi. Kehittämisen kannalta merkitystä on sillä, miten kiinteistönkauppaa koskevaa maakaaren sääntelyä tullaan jatkossa kehittämään.

2.3.4 Kuulutuslainhuuto

Kuulutuslainhuutojärjestelmän olemassaolo on arvioitu tärkeäksi, sillä ilman sitä osa kiinteistöistä jäisi kokonaan vaihdannan ulkopuolelle. Järjestelmä vaikuttaa näin ollen myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuuteen sekä luotettavuuteen. Huomionarvoista on, että lainhuudon myöntämisellä ei kuulutukseen perustuvanakaan ratkaista oikeusvoimaisesti kysymystä kiinteistön omistusoikeudesta.

Päätös kuulutuksen myöntämisestä edellyttää tapauskohtaista harkintaa. Kirjaamiskäytännössä on yleisesti ottaen pyritty kuulutuslainhuudon myöntämiseen, ellei sitä vastusteta. Kirjaamisviranomaisen arvon mukaan kuulutuslainhuuto voidaan myöntää joissain tilanteissa verrattain ”heikonkin” selvityksenkin perusteella ja kynnys kuulutuksen myöntämiseen lainhuudattamattoman kiinteistön osalta on matalampi kuin tapauksissa, joissa kiinteistöllä on vanha lainhuuto-merkintä.

Kirjaamiskäytännössä kuulutuslainhuutoa ei ole myönnetty esimerkiksi seuraavissa tapauksissa:

- hakemuksen yhteydessä on esitetty pelkästään väite siitä, että kiinteistö on siirtynyt muiden kiinteistöjen mukana, mutta havaitaan että kiinteistö ei ole selkeä osa isompaa kokonaisuutta ja mitään muuta selvitystä asiasta ei ole esitetty
- hakija esittää, että kiinteistö on aina kuulunut tietylle suvulle, mutta hakija ei pysty kirjaamisviranomaisen ohjeistuksesta huolimatta esittämään väitettä saannon tapahtumista eikä hakija esitä myöskään mitään muuta relevanttia selvitystä

Ennen maakaaren voimaantuloa kirjaamiskäytännössä katsottiin, että saantokirjan muotovirhe ei välttämättä estänyt kuulutuslainhuudon antamista. Samaan päätyi myös korkein oikeus rat-

kaisussaan KKO 1986 II 85. Ratkaisu ei ole enää relevantti maakaaren järjestelmässä, sillä hakemuksen lepäämään jättäminen kuulutusta varten korjaa muotovirheet. Asiaa koskien on olemassa Turun hovioikeuden ratkaisu vuodelta 2005 (11.5.2005, S 05/5), jossa katsottiin, ettei kuulutusta lainhuudon saamiseksi voida enää myöntää, jos hakijan saantokirjassa on muotovirhe. Kannanmuutosta on perusteltu uuden maakaaren mukanaan tuomilla muutoksilla.

Kuulutuslainhuutomenettelyssä on asiaa koskevien säännösten sekä kirjaamisviranomaisen sisäisten ohjeiden perusteella kokonaisharkintana ratkaistava, missä yksittäisissä tapauksissa kuulutus on myönnettävä hakijan esittämän selvityksen perusteella. Valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia erityisiä (aineellisia) perusteita tai ehdotuksia, joiden pohjalta olisi tarpeen laissa selvittää saannon laillisuuden (vrt. MK 12:3.1 §:n 1 kohta) tai toisen oikeutta kiinteistöön koskevan ”syytä olettaa” –kriteerin (vrt. MK 12:3.1 §:n 2 kohta) arviointia.

2.3.5 Kiinteistökauppa perustettavan yhtiön lukuun

Muun perustettavan yhteisön kuin osakeyhtiön lukuun tapahtuvaan kiinteistökauppaan liittyviä kysymyksiä on pidetty kirjaamiskäytännössä jossain määrin epäselvinä. Tällöin tarkoitetaan lähinnä perustettavaa osuuskuntaa, avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä sekä yhdistystä. Tulokintaongelmia on todettu voivan aiheutua tällöin mm. sen suhteen, mitkä kirjaamismenettelyä koskevat säännöt soveltuvat tällaiseen saantoon sekä ennen yhteisön perustamista että sen jälkeen. Saantoa koskevien kirjaamisoikeudellisten kysymysten osalta on esitetty, ettei yhteisöoikeudellisella perusteella määräytyvästä mahdollisuudesta toimia yhteisön puolesta ennen sen perustamista välttämättä tarkoita, että tällaisen saannon lainhuudatuksessa noudatettaisiin niitä maakaaren säännöksiä, jotka tulevat sovellettavaksi perustettavan osakeyhtiön lukuun tehtyä kauppaa lainhuudattaessa.

Maakaaren voimaantulon jälkeen muuhun yhteisö- ja säätiölainsäädäntöön tehdyt muutokset luovat edellytykset sille, että maakaaren perustettavan yhtiön lukuun tehtyjä kauppia koskeva sääntely (MK 2:4 ja 12:4 §) laajennetaan koskemaan myös kyseisiä muita yhteisöjä ja säätiöitä. Nykyisen sääntelyn soveltumisesta yksinomaan osakeyhtiöihin ei tietävästi ole kirjaamiskäytännössä aiheutunut laajamittaisia ongelmia. Tästä huolimatta yhdenmukaisella sääntelyllä voidaan edelleen selvittää kirjaamiskäytäntöä ja vähentää epävarmuutta ja selonottokustannuksia perustamismenettelyn sisällöstä.

2.3.6 Kiinteistöpanntioikeus

2.3.6.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen

Pankki- ja muun velkarahoituksen tavanomaisiin vakuusjärjestelyihin kuuluvat sitoumukset, joilla velallinen tai muu taho sitoutuu olemaan panttaamatta tiettyä omaisuuttaan. Erityisesti luotonantajan näkökulmasta puutteena on pidetty, ettei tällaisten sitoumusten kirjaaminen sivullissuojan tuottavalla tavalla ole mahdollista, vaan sitoumukset joudutaan vakuudenhaltijan puolella hyväksymään vain osapuolten välisessä suhteessa sitovana ja tehokkaana.

Kiinteistökaupan ehtokieltoa (erit. MK 2:11.1 §:n 2 kohta) on pidetty paikoin ankarana sopimusvapauden rajoituksena. On esitetty, että kielletylle, esimerkiksi määräaikaiselle, ehdolle voidaan osoittaa perusteltuja käyttötarpeita. Kysymys voisi olla esimerkiksi siitä, että saamansa luoton (maksuajan) vakuudeksi ostaja sitoutuu olemaan panttaamatta kaupan kohdetta määräajan (Niemi, Maakaaren järjestelmä I, 2016, s. 216).

Maakaaren uudistamisen yhteydessä on esitetty harkittavaksi, olisiko luotonsaannin edellytyksiä ja vakuudenhaltijan asemaa syytä vahvistaa mahdollistamalla panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen kiinteistön tai laitoksen omistajan ja vakuudenhaltijan yhteisestä hakemuksesta ja sanotun kaltaisen merkinnän poistaminen vain vakuudenhaltijan suostumuksin. Nykyisessä sähköisiin rekisterimerkintöihin perustuvassa järjestelmässä tällaisen oikeusvaikutuksellisen merkinnän aikaansaaminen on arvioitu helpoksi toteuttaa.

Tavoitteena on, että maakaaren sääntely on selkeää ja vastaa käyttäjien tarpeita. Sääntelyn kehittämisen yhteydessä pyritään toimintamahdollisuuksien hallittuun lisäämiseen. Erityisesti luotonantajan aseman parantamisen voidaan katsoa puoltavan mahdollisuutta panttaamattomuussitoumuksen merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viran puolesta huomioon otettavana vallintarajoituksena. Arvioinnissa on otettava huomioon, että luottojärjestelyihin kuuluva panttaamattomuussitoumus on sinänsä katsottu hyväksyttäväksi ja sopimusosapuolten kesken (inter partes) päteväksi osaksi kiinteistöluotosta. MK muutostarpeen arvioinnin osalta kyse on siten lähinnä tällaisen sitoumuksen julkistamisesta sekä siihen liittyvistä oikeusvaikutuksista. Tällaisen mahdollisuuden lisäämisestä lakiin on syytä pidättäytyä lähinnä, jos siitä voi seurata sellaista olennaista haittaa tai epäselvyyttä, joka ylittää siitä saatavat hyödyt.

Samalla on mahdollista tarkastella panttaamattomuussitoumuksen käyttömahdollisuuden laajentamista kiinteistökaupan yhteydessä kauppakirjaan otettavana ehtona. Toisaalta maakaaren muutostarpeista laaditun arviomuistion yhteydessä esitetty sääntelyn kehittämisen tarve kohdistuu erityisesti luotonantajan asemaan.

2.3.6.2 Kiinteistöpanttioikeutta koskeva terminologia

Yksinomaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävien sähköisten merkintöjen kutsuminen panttikirjoiksi ei anna johdonmukaista ja selkeää kuva kiinteistökiinnitykseen ja -panttioikeuteen liittyvistä menettelytavoista. Voimassa olevan lain terminologia voi johtaa tarpeettomiin epäselvyyksiin tai ylimääräiseen selvittämisen tarpeeseen, jos sähköistä panttikirjaa koskevan maininnan ymmärretään virheellisesti tarkoittavan esimerkiksi panttikirjan sähköistä jäljennöstä tai muuta erillisestä sähköistä asiakirjaa, jonka kirjaamisviranomaisen lähettää pantinhaltilijalle. Tällaisia väärinymmärryksiä voitaisiin välttää menettelyn tosiasiallista sisältöä paremmin vastaavilla muotoiluilla laissa.

Maakaaren muutostarpeista laaditussa arviomuistiossa esitettiin lain sanamuotojen selventämisen olevan hyödyllistä ja mahdollista toteuttaa muuttamatta samalla kiinteistöpanttioikeuden varsinaista vakiintunutta sisältöä, jolla on huomattava merkitys luotonannon käytäntöjen kannalta. Enemmistö lausunnonantajista katsoi, että maakaaren kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta koskevaa terminologiaa tulisi selventää lain lukemisen helpottamiseksi.

Laissa käytettyjen termien muuttaminen vaikuttaa laajasti eri toimijoihin. Esimerkiksi luottolaitosten ja muiden ammattimaisten toimijoiden käyttämissä asiakirjoissa ja ohjeissa, kuten vakioehdoissa ja muussa asiakkaalle suunnatussa informaatiossa, on mainintoja sähköisistä panttikirjoista. Laissa käytettyjen termien muuttamisen yhteydessä toimijoilla on oltava riittävästi aikaa omaksua ja ottaa käyttöön muutokset. Laissa käytetyillä termeillä on merkitystä myös kirjaamisviranomaisen ohjeistuksen, muun viestinnän ja tietojärjestelmien kannalta. Myös kiinteistönvälittäjien käyttämissä välitysjärjestelmissä viitataan sähköisiin panttikirjoihin.

Valmistelun yhteydessä tarkastellut eräiden pankkien käyttämät yleiset panttausehdot (Nordea, SVEA, Hypoteekkiyhdistys ja POP-pankki) on lähtökohtaisesti kirjoitettu niin yleiseen muo-

toon (ts. koskemaan erilaisia pantattavia esineitä), että niissä on vain harvoja erityisesti sähköistä panttikirjaa koskevia mainintoja. Laissa käytettyjen termien muuttamisella ei sinänsä olisi vaikutusta tällaisten aiemmin tehtyjen sopimusten sisältöön tai tulkintaan.

Maakaaren sääntelyä uudistetaan verrattain harvoin. Tavoitteena on, että laki säilyy myös kirjoitusasultaan mahdollisimman selkeänä ja helposti ymmärrettävänä tulevan soveltamisen kannalta pitkällä aikavälillä. Ajan myötä lakia tulevat soveltamaan myös käyttäjät, joilla ei ole aiempaa kokemusta sähköisten panttikirjojen sääntelyn aiemmasta taustasta. Siten todennäköistä on, että myös sähköistä panttikirjaa koskeva lain terminologia tulee joka tapauksessa ennen pitkää uudistettavaksi. Myös tähän seikkaan on syytä kiinnittää huomiota lain terminologian muuttamisesta välittömästi aiheutuvien kustannusten ohella.

Asunto-osakkeiden omistuksen ja panttauksen kirjaamista koskevan osakehuoneistorekisterin käyttöönoton myötä ollaan luopumassa paperisten osakekirjojen käyttämisestä vaihdannassa ja vakuuskäytössä. Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (6 §) säädetään osakkeen panttauksen kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin.

2.3.6.3 Vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuus

Maakaaren kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta (MK 14:2 §) ja käyttöoikeuden kiinnitystä (MK 19:1 §) koskevia säännöksiä on pidetty tulkinnanvaraisena siltä osin, voiko vesialueeseen kohdistuva siirtokelpoinen määräaikainen vuokra- tai muu käyttöoikeus olla kiinnityksen kohteena. Lain sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella vesialueeseen kohdistuva oikeus ei voisi olla maakaaren kirjaamisvelvollisuuden alainen erityinen oikeus, koska kirjaamisvelvollisuuden alaisena maanvuokraoikeutena ja muuna käyttöoikeutena voitaisiin pitää vain oikeutta, joka kohdistuu toisen maahan. Vastaavasti käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus edellyttäisi lain sanamuodon mukaan sitä, että se kohdistuu toisen maahan. Vaikka vesialueen vuokraoikeus olisi määräaikainen sekä vapaasti vuokranantajaa kuulematta siirrettävissä ja vaikka oikeudenhaltijalla olisi oikeus pystyttää vuokratulle vesialueelle hänelle kuuluvia rakennuksia tai laitteita, vuokraoikeutta ei maakaaren sanamuodon mukaan voitaisi pitää kiinnityskelpoisena.

On mahdollista, että sääntelyn rajausta maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen perustuu tarpeeseen rajata sääntelyn ulkopuolelle tilanteet, joissa vesialueelle rakennetaan rakennuksia ja laitteita, joilla ei ole kiinteää yhteyttä vesialueen maapohjaan. Tällaisia rakenteita ovat esimerkiksi erilaiset lautat ja laiturit, jotka ominaisuuksiltaan poikkeavat vesialueen maapohjaan sijoitettavista kiinteistä rakennuksista tai laitteista niin, ettei niillä välttämättä ole kiinnityksen kohteelta vaadittavaa pysyvyyttä.

Vuokratulle vesialueelle on mahdollista rakentaa merkittävän taloudellisen arvon omaavia rakennuksia tai laitteita. Maakaaren sanamuoto on tältä osin puutteellinen sen edellyttäessä kirjattavan oikeuden kohdistuvan toisen maahan. On esitetty, että jos muut laissa mainitut vaatimukset täyttyvät (määräaikaisuus, siirtokelpoisuus ja rakentamiskelpoisuus), olisi myös vesialueeseen kohdistuva vuokra- tai muu käyttöoikeus sellainen taloudellinen kokonaisuus, joka soveltuisi samalla tavalla vakuuskohteeksi kuin maa-alueeseen kohdistuva oikeus. Näin vesialueen vuokra- tai muun käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuutta tulisi tulkita samalla tavalla maalla olevien vuokra- tai muiden käyttöoikeuksien kanssa.

Käytännössä yleisiä vesialueita on kirjattu kiinteistöinä kiinteistörekisteriin ja näihin on vahvistettu vuokraoikeuksia. Lisäksi tiedossa on, että vuokraoikeuksiin on merialueella vahvistettu kiinnityksiä, joissa panttikirjan haltijoina on muun muassa suomalainen rahoituslaitos. On esi-

tetty, että maakaaren sanamuotoa tulisi selkeyttää, jotta se vastaisi nykyisiä vesialueiden laajenevia käytänteitä ja parantaisi mm. merituulivoimatoimijoiden rahoitusmahdollisuuksia oikeuksien vakuuskäyttömahdollisuuksien myötä. Vesialueen selkeällä kiinnityskelpoisuudella on siten merkitystä sen kannalta, että merituulivoimahankkeet voidaan rahoittaa markkinaehtoisesti.

2.3.7 Erityisen oikeuden kirjaaminen

2.3.7.1 Erityisen oikeuden perustaminen, muuttaminen ja siirtäminen

Kirjaamisviranomaisen on kunkin kirjaamisasian käsittelyn yhteydessä erikseen tutkittava, täyttääkö kirjattavaksi pyydetty erityistä oikeutta koskeva sopimus muutovaatimukset. Muiden kuin ns. hyväksytyjen sähköisten allekirjoitusten (ks. edellä mietinnön kohta 2.2.7.1) osalta arviointi on lähtökohtaisesti tehtävä jokaisen asian yhteydessä erikseen. Tarvittavan validointipalvelun puuttuessa arvioinnissa ei pystytä tukeutumaan erityiseen ennalta suoritettuun ulkopuolisen tahon arviointiin, vaan asian ratkaisijan olisi pystyttävä mahdollisesti hyvinkin laaja tekninen aineisto huomioon ottaen tekemään kyseinen arvio. Koska erilaisia sähköisiä allekirjoituspalveluja on tarjolla runsaasti, ratkaisijan olisi pystyttävä arvioimaan mitä erilaisempia palveluita sekä teknisesti että juridisesti. Allekirjoituksen laadun lisäksi kussakin tapauksessa olisi tutkittava myös se, että kysymys on juuri väitettyjen tahojen tekemästä allekirjoituksesta, että allekirjoitettu asiakirja on säilyttänyt eheyden ja että allekirjoituksen varmenne oli allekirjoituksia tehtäessä voimassa. Kirjaamisviranomaisella ei käytännössä ole mahdollisuuksia selvittää mainittuja seikkoja sellaisella varmuudella, joita kirjaamisasian ratkaiseminen virkavastuulla sekä rekisterin tietojen julkinen luotettavuus edellyttävät.

Maakaaren, sähköisen viestinnän palveluista annetun lain sekä eIDAS-asetuksen sääntely ja sen tulkintakäytäntö on herättänyt epäselvyyksiä kirjaamisviranomaisen käytännössä. Erityisen oikeuden kirjaamista hakevien on ollut toisinaan vaikea ymmärtää muutovaatimuksen ja viranomaisen tutkimisvelvollisuuden tulkintaa, joka on käytännössä estänyt muiden kuin perinteisten omakätisten allekirjoitusten ja eIDAS-asetuksen 25 artiklan mukaisen ns. hyväksytyjen sähköisen allekirjoituksen käyttämisen kirjattavan erityisen oikeuden perustamista ja luovuttamista koskevien sopimusten yhteydessä. Samalla kun mainittu lain tulkinta rajoittaa erilaisten vaihtoehtojen yksityisten sähköisten allekirjoituspalveluiden käyttöä, tukee se toisaalta muutovaatimuksen taustalla olevien tavoitteiden toteuttamista. Tietävästi tulkinta on ollut kirjaamisviranomaisen käytännön kannalta välttämätön siksi, ettei sen käytettävissä ole sellaisia juridis-teknisiä asiantuntijaresursseja, joiden perusteella muutovaatimuksen tulkintaa vastaava arviointi kulloinkin käytetyn yksityisen sähköisen allekirjoituspalvelun vaatimusten mukaisuudesta voitaisiin toteuttaa.

Edellä käsitellystä tulkinnasta seuraa toisaalta, että erityisen oikeuden perustamista tai luovuttamista koskevan sopimuksen tekeminen sähköisesti on rajoitettua. eIDAS-asetuksen 25 artiklan ns. hyväksytyjen sähköisen allekirjoituksen tuottavaa menetelmää tarjoaa käytännössä vain Digi- ja väestötietovirasto. Sen tuottama, poliisin myöntämään henkilökorttiin sisältyvä kansalaisvarmenne täyttää vaaditut kriteerit, kuten eräät sen tuottamat organisaatiokortit ja -varmenneet. Kysymys on sirukortista (HST-kortti), joka sisältää sirun ja sillä olevan kortinhaltijalle kuuluvan yksityisen avaimen. Lisäksi kortti sisältää Digi- ja väestötietoviraston (DVV) myöntämän varmenteen. DVV on luotettujen listalla oleva luottamuspalvelun tarjoaja.

Sähköiseen allekirjoittamiseen liittyviin haasteisiin puuttumiseksi Maanmittauslaitos on ottanut sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa käyttöön maanvuokrasopimuksen allekirjoituspalvelun. Maanvuokrasopimuksen sähköinen allekirjoitus toteutetaan palvelussa samalla tavalla ja samanlaisin ominaisuuksin kuin kiinteistöä koskevan luovutussopimuksen allekirjoitus sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Kun vuokrasopimus on allekirjoitettu kaikkien osapuolten

osalta, lähtee Maanmittauslaitokselle vireille hakemus erityisen oikeuden kirjaamiseksi. Palvelun tarjoaminen ei kuitenkaan perustu sähköisiä asiointijärjestelmiä koskeviin maakaaren säännöksiin. Allekirjoituspalvelun käyttäminen edellyttää asiakassopimusta Maanmittauslaitoksen kanssa vuokranantajalta, joka on yleensä kunta.¹⁸

2.3.7.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskeva sääntely

Maakaaren muutostarpeista järjestetyllä lausuntokierroksella enemmistö asiaan kantaa ottaen lausunnonantajista katsoi, että vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa sääntelyä olisi syytä kehittää tai selventää. Muutama lausunnonantaja esitti tarkasteltavaksi vuokraoikeussääntelyn selventämistä perustettavan yhtiön lukuun tehtävissä luovutuksissa. Lisäksi todettiin vuokraoikeuden ehdollisen perustamisen ja ehdollisten siirtojen sääntelyn puuttumisesta aiheutuneen tulkintaepäselvyyksiä.

Kirjaamiskäytännössä on arvioitu erityisten oikeuksien ehdollisuutta koskevan sääntelyn olevan siinä määrin puutteellisia, että lainsäädännön tarkistaminen olisi aiheellista. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että lainsäätäjän valintaa siitä, ettei maakaaren 2 luvun 2 ja 4 §:ää sovelleta käyttöoikeuden luovutuksiin voidaan arvostella (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 229). Vuokraoikeuden käytännön merkitys huomioon ottaen sen käyttöä ja kirjaamista koskevia menettelytapoja on syytä selventää kiinteistöjen luovutusten koskevaa sääntelyä vastaavasti.

2.3.7.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Kirjaamiskäytännössä on esiintynyt tilanteita, joissa myös kiinteistön omistajan on perustellusta syystä sallittu hakea erityisen oikeuden kirjauksen poistamista. Tällaista mahdollisuutta koskevan sääntelyn puute voi aiheuttaa tarpeettomia epäselvyyksiä lain tulkinnassa. Tämän johdosta on syytä arvioida lain (MK 14:15 §) selventämistä kirjaamisviranomaisen vakiintunutta käytäntöä vastaavasti. Kirjaamisviranomaisen käytännöstä ei tiettävästi ole aiheutunut mainittavia epäselvyyksiä tai oikeudenmenetyksiä samalla, kun sen perusteella on voitu riittävästi turvata kiinteistön omistajan asema eräissä erityisen oikeuden lakkaamistilanteissa.

2.3.7.4 Hallinnanjakosopimus

Maakaareissa ei ole säännöksiä hallinnanjakosopimuksen perustamisesta, sisällöstä, voimassaolosta, irtisanomisesta tai purkamisesta, vaan sopimukseen sovelletaan näiltä osin yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Tämän on esitetty synnyttävän tulkintaepävarmuuksia siitä, millainen hallinnanjakosopimus täyttää kirjaamisen edellytyksen tai mitä kaikkea hallinnanjakosopimuksen kirjaus koskee. Toisaalta on esitetty, että kirjaus koskee hallinnanjakosopimusta sen sisältöisenä kuin se kirjataan, vastaavasti kuin jos kirjauksen kohteena olisi vuokraoikeus kiinteistöön (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 355).

Maakaaren hallinnanjakosopimuksia koskevan sääntelyn pohjalta on esitetty erilaisia arvioita hallinnanjakosopimusten voimassaolon edellytyksistä. Yleisiä sopimusoikeudellisia oppeja vastaavasti sopimuksen on katsottu olevan voimassa toistaiseksi, mikäli hallinnanjakosopimukseen ei ole otettu erillistä mainintaa sopimuksen voimassaolosta. Kiinteistön määräosan omistajalla olisi näin ollen mahdollisuus irtisanoa voimassa oleva sopimus tahtoessaan. Vastaavan on katsottu soveltuvan myös sopijapuolen oikeuteen saada kiinteistön hallinnan jakoa koskeva

¹⁸ Lisätietoa palvelusta ja sen käyttöä koskevat sopimusehdot ovat saatavilla Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta: <https://www.maanmittauslaitos.fi/rajapinnat/kiinteistovaihdanta/sisalto-maanvuokrasopimukset>

kirjaus poistetuksi. Tulkinnan on kuitenkin esitetty rajoittavan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun hallinnanjakosopimuksen kiinteistön määräosan omistajalle tuottamaa turvaa siitä, mitä lakia säädettyä on tavoiteltu.

Hallinnanjakosopimusten tarkennustarpeiden on esitetty liittyvän hallinnanjakosopimusten sisällön vähimmäisvaatimuksiin ja sääntelyn tahdonvaltaisuuden painottamiseen. Tarkennustarpeita on esitetty kohdistuvan myös hallinnanjakosopimuksen käyttöalaa, sen rajauksiin sekä sopimuksen voimassaoloon ja muuttamiseen. Työryhmälle on esitetty, että hallinnanjakosopimusta koskevasta sääntelystä tulisi säännellä erillisessä laissa. Samassa yhteydessä on esitetty myös, että hallinnanjakosopimuksen sääntelyn soveltamisalasta sekä hallinnanjakosopimuksen oikeusvaikutuksista säänneltäisiin yhteisomistuksen purkamisen kannalta.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin edellyttää tapauskohtaista harkintaa. Maanmittauslaitos on todennut, että yleisesti ottaen pyritään hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen, mikäli kirjaamisen edellytykset täyttyvät. Maanmittauslaitoksen arvion mukaan hallinnanjakosopimuksista on tullut merkittäviä oikeudellisia instrumentteja yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen käytön kannalta. Eryyisen merkittävinä hallinnanjakosopimuksia on pidetty yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen ja niiden määräosien vakuuskäytön suhteen. Tämän johdosta niiden oikeusperustaa on pidetty ohuena. Sopimuksien sisältö ja oikeusvaikutukset perustuvat tällä hetkellä lähinnä korkeimman oikeuden melko vanhoihin ratkaisuihin. Lisäksi hallinnanjakosopimusten sisältöä, oikeusvaikutuksia ja kirjaamiskelpoisuutta määrittävät kirjaamiskäytäntö ja oikeuskirjallisuuden kannanotot.

Kirjaamiskäytännöstä saatujen tietojen mukaan hallinnanjakosopimukset ovat tavallisia seuraavissa tilanteissa:

- paritalokiinteistöt, joilla on kaksi omistajaa
- rakennusliikkeet esim. paritalojen ja erillistalojen rakentamisen osalta (rakennuttaja tekee hallinnanjakosopimuksen ensimmäisen ostajan kanssa ja myöhemmin muiden kiinteistön määräosien ostajat tulevat sidotuksi sopimukseen)
- liikekeskukset, joissa jaetaan liiketilat yritysten kesken
- kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinnan jakaminen, esim. talon yläkerta ja alakerta (tällöin sopimuksessa on todettava erikseen maapohjan jääminen yhteishallintaan).
- tonttirahasto omistaa kiinteistön kokonaan ja vuokraa sen kokonaan rakennuttajalle, joka kirjaa vuokraoikeuden itselleen. Rakennuttaja myy vuokraoikeutta määräosissa, joita vuokralaiset alkavat ostaa kiinteistöstä eri aikoihin. Hallinnanjakosopimuksella tavoitellaan tilannetta, jossa kaikki vuokralaiset ovat myöhemmin ostaneet kiinteistön määräosan ja niitä vastaavat vuokraoikeudet lakkaavat. Kiinteistöllä saattaa olla pidemmän aikaa eri omistus pohja kuin vuokraoikeuksissa. Hallinnanjakosopimus kirjataan sekä kiinteistölle että vuokraoikeudelle.

Työryhmätyötä varten on toimitettu hallinnanjakosopimuksia, joiden perusteella tavanomaisten hallinnanjakosopimusten ehtojen voidaan todeta koskevan:

- sopimuksen yleisiä ehtoja (sopijaosapuolet, omistusosuudet ja sopimuksen kohde)
- hallinta- ja omistusoikeutta (hallinta-alueiden määrittely tekstissä ja/tai karttaliitteen avulla)

- yhteiseen käyttöön jäävien tilojen käyttöoikeuksista sopimista
- rakennusten käyttöä
- oikeuksia koskevia korvauksia
- kiinteistöveron suorittamista
- vakuutuksia
- sopimuksia kolmansien kanssa
- riidanratkaisua ja toimivaltaisen käräjäoikeuden toteamista
- kirjaamiskelpoisuutta ja kirjaamisen hakemista
- sopimuksen voimassaoloa, siirtämistä ja muuttamista

Maanmittauslaitoksen mukaan tavallisesti hallinnanjakosopimuksissa sovitaan hallinnan alueellisen jaon lisäksi myös kiinteistöön liittyvien vastuiden jakautumisesta kuten esim. yhteisten kustannusten ja maksujen jakautumisesta, kiinteistötöknisten laitteiden sijoittamisesta ja vastuusta niiden kunnosta sekä ylläpidosta. Toisinaan hallinnanjakosopimuksen muutoksia haetaan kirjattavaksi, vaikka varsinainen kiinteistön alueen hallinta ei ole muuttunut. Velvollisuutta tällaisten muutosten kirjaamiseen ei ole, mutta muutuskirjauksen tekeminen on kuitenkin katsottu mahdolliseksi.

2.3.7.5 Kiinteistön aineisosat ja tarpeisto

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus (MK 14:4 §)

Sale and lease back. On esitetty, että käytännön liiketoiminnassa olisi tärkeää mahdollistaa myös sale and lease back -sopimusten kirjaaminen ja että sopimukset ovat pitkäkestoisia rahoitusjärjestelyjä, joiden aikana rahoittajalle on tärkeää turvata asemansa suhteessa kiinteistönomistajan velkojiin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin on esitetty tarjoavan valmiin välineen julkisuuden tuottamiselle myös mainituille sopimuksille. Tätä tarvetta on verrattava perusteisiin, joiden nojalla voimassa olevassa laissa on päädytty sallimaan leasingsopimusten kirjaaminen vain silloin, kun esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle sopimuksen perusteella.

Ensinnäkin perusteeksi on mainittu pyrkimys välttää taloudellisten kokonaisuuksien pirstominen. Perusteen painoarvoa toisaalta vähentää se, että jo nykyiset ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen vaikuttavat elinkeinotoimintaa koskevat kirjaamismahdollisuudet voivat käytännössä johtaa samantapaiseen kiinteistöä koskevien oikeuksien hajautumiseen eri tahoille, kuin sale and lease back -järjestely. Tällaisesta kiinteistön kokonaisuuden pirstoutumisesta aiheutuvat vaikutukset on sallittu elinkeinotoiminnan tarpeet ja mahdollisuudet huomioon ottaen. Huomattavaa on, ettei KKO:n ”sale and lease backia” koskevasta ratkaisusta (2014:36) poikenneesta aiemmasta kirjaamiskäytännöstä tiettävästi aiheutunut erityisiä ongelmia.

Toiseksi kielteistä suhtautumista ”sale and lease back” -järjestelyn kirjaamiseen on perusteltu argumenteilla, jotka koskevat varsinaisen kiinteistöleasingin ja kiinteistön vakuusluovutuksen mahdollisia ongelmia. Ei kuitenkaan ole selvää, koskevatko vastaavat perusteet sellaisenaan kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteesta irrotettuja irtaimia esineitä, joita koskevat järjestelyt on mahdollista julkistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävin merkinnöin.

Kolmanneksi sale and lease back -järjestelyn kirjaamisen mahdollisuus on katsottu mahdollisesti ongelmalliseksi muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta. Toisaalta tilanne ei tältä osin olennaisesti poikkea voimassa olevan lain (MK 14:4.1 §:n 2 kohta) mukaisesta tilanteesta, jossa esine voidaan luovuttaa kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Tällaisten tilanteiden osalta laissa on otettu huomioon se, että kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle ja etusijajärjestyksen muuttamisesta on voimassa, mitä lain 18 luvun 1 §:ssä säädetään.

Osin epäselvänä on pidetty sitä, mikä on rakennusta tai laitetta koskevan kirjauksen (MK 14:4.1 §) suhde lain 14 luvun 5 §:ssä tarkoitettuun ainesosien ja tarpeiston määritykseen. Viimeksi mainitun lainkohdan perusteella on sinänsä mahdollista kirjata kiinteistön omistajan ilmoitus siitä, että hänen omistamansa elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva yksilöity kone tai laite ei kuulu kiinteistöön (1 kohta), vaikka se muutoin olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Mahdollisena on pidetty, että kone tai laite erotettaisiin kiinteistön aineosa- ja tarpeistosuhteesta tällaisen kirjauksen perusteella, minkä jälkeen sale and lease back -järjestelyn edellytyksiä olisi arvioitava toisin.

Lisäksi on esitetty, että sale and lease backia vastaava järjestely voitaisiin toteuttaa voimassa olevan sääntelyn (MK 14:4.1 §:n 2 kohta) puitteissa siten, että ulkopuolinen rahoittaja käyttäisi esineen käyttöoikeuteen kuuluvaksi luovuttamista tarkoitettavaa kirjausta rakennuksia koskevissa leasing sopimuksissa. Rahoittajalle luovutettaisiin kiinteistöllä sijaitseva rakennus, ja tälle perustettaisiin käyttöoikeus maapohjaan. Rahoittaja puolestaan perustaisi rakennuksen luovuttajalle käyttöoikeuden rakennukseen maapohjineen, minkä lisäksi luovuttaja velvoitettaisiin tai ainakin oikeutettaisiin lunastamaan rakennus takaisin. Ero lain 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdan tapauksiin näyttäisi olevan siinä, että leasingtapauksissa rakennuksen luovutuksensaaja ei itse käyttäisi rakennusta käyttöoikeuksineen maapohjaan. Lainkohdan sanamuoto ei kuitenkaan välttämättä edellytä tätä vaan riittää, että luovutetun rakennuksen on kiinteistöllä pysyvästi palveltava kiinteistön käyttäjän tarpeita (Jokela-Kartio-Ojanen, Maakaari, s. 365, Tuomisto, Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta uuden maakaaren mukaan, 1998 s. 333 - 346). Toisaalta on kiinnitetty huomiota siihen, että tällainen luovutustoimi on usein luonnehdittavissa vakuusluovutukseksi, joita on oikeuskäytännössä pidetty luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssi-velkojia kohtaan tehottomina, ellei luovutuksen yhteydessä ole suoritettu normaalia panttaukseen liittyvää julkivarmistusta.¹⁹

Rakennusta tai laitetta koskevan kirjauksen soveltamisala. On esitetty, että rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamisen edellytyksenä oleva elinkeinotoimintaan liittyvä edellytys (MK 14:4.1 §) rajoittaa tarpeettomasti ainakin rakennuksen luovuttamista käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Tällainen tarve voi olla esimerkiksi yksityisten henkilöiden välisissä (sukulais)luovutuksissa, jossa kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen luovuttaminen on kiinteistön hankinnan rahoituksen järjestämiseksi toteutettava vaiheittain. Jos rakennuksen luovuttamista kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi (MK 14:4.1 §:n 2 kohta) ei olisi rajattu elinkeinotoimintaan, tällainen olisi mahdollista. Vaikka käytännön tarpeet tällaisille kirjauksille voivat olla rajattuja, on esitetty, että rakennusten ja maapohjan omistussuhteiden hajautumisesta johtuvien ongelmien poistamiseksi kirjauksella saattaisi olla käyttöä eikä merkittäviä vastasyitä kirjaamisen sallimiselle ole (Tuomisto, Ainesosia ja tarpeistoa koskevat kiinteistökirjaukset, 2018, s. 112).

Edellä esitetyn tarpeen ohella on laajemminkin perusteltua arvioida lainkohdassa tarkoitettujen kirjausten käyttöalan rajoittamista elinkeinotoimintaan. Elinkeinotoiminnalle asetetut kriteerit ovat verrattain väljät, eikä niiden tosiasiallista toteutumista voida kirjaamisen menetelyssä tarkemmin arvioida. Elinkeinotoiminnan avoimesta määrittelystä seuraa, ettei yksinomaan tällaisesta toiminnasta voida katsoa johtuvan, että kiinteistön omistajalla on paremmat valmiudet ymmärtää ja ennakoida kirjauksen oikeusvaikutukset. Lopulta merkitystä on myös sillä, että

¹⁹ Tuomisto on tämän johdosta pitänyt epäselvänä, syntyykö MK 14:4.1 §:n 2 kohdan mukaisella kirjauksella käyttöoikeuden ja luovutuskohteen välillä sellaista pysyvää taloudellista kokonaisuutta, jota lakia säädettyä on tavoiteltu. Tuomiston mielestä on erityisiä perusteita suhtautua myönteisesti vakuusluovutukseen mainituissa tilanteissa, joissa luovutustoimi julkistettaisiin kirjauksella.

kirjaamisen perustana olevan sopimusehdon sitovuus tulee arvioitavaksi viime kädessä tapauskohtaisesti, eikä ehdon kirjaamisella ole ratkaisevaa merkitystä sen sitovuuden kannalta. Lainkohdassa tarkoitettujen omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtojen vaikutusta kiinteistön omistajan kannalta rajoittaa myös se, että tällainen oikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen tekemisestä.

Rakennuksen salainen omistus

Kiinteistöllä olevan rakennuksen omistuksen salaisuudesta on esitetty johtuvan ongelmia erityisesti suhteessa sivullisiin, kuten kiinteistöpanntivelkojaan, kiinteistön ostajaan tai muuhun kiinteistönomistajan velkojaan. Sen lisäksi, että toisen maalla oleva rakennus ei kuulu ainesosaja tarpeistosuhdetta määrittävien normien mukaan kiinteistöpanntioikeuden piiriin, toisen maalla olevaan rakennukseen ei myöskään voi perustaa panttioikeutta sivullisia sitovalla tavalla julki-varmistusmahdollisuuden puuttumisen vuoksi. Tähän puutteeseen on erityisesti luotonannon näkökulmasta kiinnittänyt huomiota Suomen Pankkiyhdistys (nyk. Finanssiala ry), joka teki oikeusministeriölle vuonna 2006 asiaa koskevan lakialoitteen.

Pankkiyhdistyksen mukaan rakennuksen salainen omistus aiheuttaa huomattavia ongelmia luotonannossa. Luoton vakuuksien järjestäminen on yhdistyksen mukaan hankalaa, jos velallinen omistaa rakennuksen, mutta maapohja kuuluu eri taholle eikä rakennuksen omistajalla ole vuokraoikeutta maapohjaan. Rakennuksen saamiseen vakuudeksi kolmansia sitovalla tavalla liittyy merkittäviä oikeudellisia epävarmuustekijöitä. Näin on käytännössä esimerkiksi, kun aviopuolisot rakentavat yhteisin varoin omakotitalon maalle, jonka vain toinen puolisoista omistaa. Tällaisessa tilanteessa omakotitaloa ei voi hyödyntää vakuutena ilman oikeudellisia riskejä. Talo on usein kuitenkin selvästi arvokkaampi kuin maapohja, jolla se sijaitsee.

Rakennuksen salaiseen omistukseen liittyvien ongelmien vähentämiseksi tai poistamiseksi on erityisesti oikeuskirjallisuudessa käsitelty erilaisia käytäntöjen ja lainsäädännön kehittämiseen perustuvia keinoja. Yhtenä vaihtoehtona on esitetty ainesosasuhteen määrittelyä lainsäädännöllä. Koska ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat kysymykset ovat rakennuksen salaista omistusta huomattavasti laajempi asia, voisi sääntelyllä kuitenkin olla tarpeettomia heijastusvaikutuksia yli sen, mitä käsillä olevan ongelman ratkaiseminen edellyttäisi.

Toisena vaihtoehtona on esitetty uudenlaista mahdollisuutta kirjata jonkinlainen rakennukseen kohdistuva oikeus. On ehdotettu järjestelyä, jossa sivullinen saisi olettaa kiinteistöllä olevan rakennuksen kuuluvan kiinteistöön, ellei lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin olisi tehty kirjausta, jonka mukaan rakennus ei kuulu kiinteistöön. Tällaisen kirjaamismahdollisuuden luominen merkitsisi tosiasiaassa nykyisen oikeustilan kääntämistä päinvastaiseksi: kun nyt toisen maalla oleva rakennus ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana, tällainen kirjausmahdollisuus tarkoittaisi lähtökohtaa, jonka mukaan rakennus kuuluisi kiinteistöön, ellei toisin ole kirjattu. Lähtökohdan muuttamisella voisi olla pitkälle meneviä tosiasiallisia vaikutuksia rakennuksen omistajan asemaan. Oletettavaa on, että tietämättömyys kirjaamismahdollisuudesta voisi johtaa huomattaviin tosiasiallisiin oikeudenmenetyksiin, jos kirjauksia ei osattaisi hakea oikein eikä ajoissa. On esitetty, ettei osapuolilla rakennuksen salaisen omistuksen tilanteessa välttämättä itselläkään ole selkeää yhteistä käsityksestä omistustarkoituksesta. Nykyisestä lähtökohdasta poikkeavan kannan omaksuminen toisen maalla olevan rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön voisi johtaa pitkälle meneviin heijastusvaikutuksiin ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevissa yleisissä periaatteissa. Lisäksi on esitetty, että jos kirjaamisjärjestelmää muutettaisiin säätämällä puolison omistus- tai yhteisomistusoikeus rakennukseen kirjaamisvelvollisuuden alaiseksi, kirjauksen kohde ei arvoltaan tai merkitykseltään voisi rinnastua niihin kohteisiin, joita lainhuudatus- tai kirjaamisvelvollisuus nyt koskee.

Rakennuksen omistajan oikeuden kirjaamismahdollisuus on toisaalta esitetty toteutettavaksi voimassa olevan oikeuden lähtökohtien mukaisesti siten, että toisen maalla oleva rakennus ei lähtökohtaisesti kuulu kiinteistöön. Erillisellä kirjauksella voitaisiin tällöin mahdollistaa rakennuksen kuuluminen kiinteistöön. Tällaisella kirjausmahdollisuudella ei olisi edellä käsiteltyä, rakennuksen omistajan kannalta käytännössä kirjaamisvelvollisuutta tarkoittavaa vaihtoehtoa, vastaavia rakennuksen omistajan asemaa heikentäviä vaikutuksia. Kirjaamismahdollisuuden on esitetty eroavan maakaaren nykyisistä kirjaamismahdollisuuksista olennaisesti siinä, että kirjaus tosiasiaa heikentäisi sivullisen (rakennuksen omistajan) asemaa siitä, mikä se olisi ilman kirjausta. Maakaaren nykyisin mahdollistamien kirjausten tarkoituksena sen sijaan on ollut tarjota keinoja vahvistaa sivullisen asemaa.

Molempien edellä käsiteltyjen kirjaamissäännösten kohdalla tulisi erikseen arvioida, miten tulisi suhtautua kiinteistön ulottuvuuden yhdenmukaiseen määrittämiseen suhteessa eri sivullistahoihin. Sama koskee toisinaan esitettyä ratkaisuvaihtoehtoa, jonka mukaan kirjauksella ei sinänsä pyrittäisi määrittämään rakennuksen kuulumista kiinteistöön sen ainesosana, vaan kirjausta käytettäisiin keinona mahdollistaa kiinnityksen ja panttioikeuden ulottuminen rakennukseen sen omistajan antaman kiinnityssuostumuksen pohjalta. Kiinnityssuostumukseen perustuvassa vaihtoehdossa tulisivat tarkasteltavaksi myös takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annetun lain soveltamiseen liittyvät kysymykset. Kirjausmahdollisuuksiin liittyvänä tarkempaan kysymyksenä tulisi selittää myös, miten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden kannalta riittävästi selvitetään, kuka ylipäätään on sellainen rakennuksen omistaja, joka voisi hakea kirjauksia.

Kiinteistön tai kiinnityksen ja panttioikeuden ulottuvuutta koskevien kirjaamismahdollisuuksien ohella on tarkasteltu mahdollisuutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin hyödyntämiseen pelkkänä rakennuksen omistajan oikeuden julkistamisen välineenä ilman edellä käsiteltyihin kirjaamisvaihtoehtoihin liitettyjä oikeusvaikutuksia. Tässä vaihtoehdossa rakennuksen omistajan oikeuden kirjaaminen muistuttaisi maakaaren 12 luvun 5 §:ssä tarkoitettua vallintarajoituksen kirjaamista. Tällaiseen mahdollisuuteen liittyvänä periaatteellisena ongelmana on esitetty, miksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tulisi merkitä kiinteistönomistajan oikeudellisen määräysvallan rajoituksena toisen omistamaa rakennusta koskeva seikka, kun omistaja ei saa vallita kiinteistöllä olevaa toisen rakennusta ilman tällaista erityistä rajoitustakaan. Toisaalta on pidetty epäselvänä, millaiset oikeusvaikutukset vallintarajoitusta muistuttavalle kirjaukselle tulisi antaa. Sikäli kun kirjaus olisi lähinnä informatiivinen, epäselvää olisi, kuinka paljon kirjausmahdollisuutta ylipäätään hyödynnettäisiin.

Edellä käsiteltyihin kirjaamiseen perustuviin vaihtoehtoihin liittyvien avoimien kysymysten johdosta on toisinaan esitetty ratkaisuksi, että ennen velkasuhteen perustamista ja vakuuksista sopimista selvitetään, mitkä rakennuksen omistussuhteet ovat tai miten rakennettavan rakennuksen omistus aiotaan järjestää. Asiantuntevan panttivelkojan, kuten ammattimaisen luotonantajan, on esitetty voivan käytännössä varautua omistussuhteita koskevasta epäselvyydestä johtuvaan riskiin toimimalla itse aktiivisesti esimerkiksi pyytämällä yhteisomistajia laatimaan erikseen sopimuksen rakennuksen omistussuhteista. Varautumisen mahdollisuuden osalta on tarkasteltu myös toisen maalla sijaitsevan rakennuksen (tai sen osan) ottamista panttivastuun piiriin maata omistamattoman osapuolen ja kiinteistöpanntivelkojan välisellä sopimuksella, joka voidaan hahmottaa irtaimen omaisuuden panttaussuostumukseksi. Tuollainen sopimus sitoo osapuolia vähintään inter partes, mutta panttivelkojan ja salaisen omistajan velkojien suhteeseen liittyvät epävarmuudet on kuitenkin otettava panttaussuostumuksen käyttöä harkittaessa huomioon (Helle, LM 7-8/2016, s. 1143-1144). Estettä ei ole sillekään, että varsinaiset kiinteistön omistussuhteet järjestetään tavalla, joka poistaa ainesosa- ja tarpeistosuhteista johtuvan salaista omistusta koskevan ongelman. Toisaalta tästä aiheutuu osapuolille käytännössä vaivaa ja kus-

tannuksia sekä kaupan tekemisen että siihen mahdollisesti liittyvien veroseuraamuksien johdosta. Ei ole myöskään aina selvää, että tällainen järjestely vastaisi sopijapuolten yhteistä tarkoitusta.

2.3.8 Muita muutostarpeita

2.3.8.1 Asian vireilletulon ajankohta

Kirjaamisasian vireilletulon ajankohdalla on kirjaamisjärjestelmässä tärkeä merkitys. Vireilletulon ajankohtaan on sidottu oikeusvaikutuksia ja kirjattavan oikeuden tai kiinnityksen etusija suhteessa kilpaileviin oikeudenhaltijoihin määräytyy lähtökohtaisesti hakemuksen vireilletulon ajankohdan mukaan. Sama koskee rekisteriin ilmoituksesta tehtäviä muistutusasioita. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sähköisen asioinnin ja reaaliaikaisuuden edistämisen myötä maakaassa on syytä arvioida kirjaamishakemuksen vireille tulon sovellettavaa päiväperiaatetta ja vireille tulon ajankohtaa hakemuksesta viipymättä tehtävän merkinnän tosiasiallisen ajankohdan perusteella.

Käytännössä päiväperiaatteesta luopumiselle on olemassa edellytykset sellaisten sähköisesti vireille tulneiden kirjaamishakemusten osalta, joiden viranomaiselle toimittamisen ajankohta voidaan todeta riidattomasti. Kirjallisesti vireille laitettujen asioiden osalta hakemuksen viranomaiselle toimittamisen ajankohtaa voi olla vaikea todeta päiväperiaatteen edellyttämää tarkemmin. Päiväperiaatetta tarkemman arvioinnin mahdollistaminen sähköisesti vireille tulevien kirjaamisasioiden osalta mahdollistaisi sen, että kirjaamisjärjestelmässä hakemuksen vireille tulosta seuraavien oikeusvaikutusten ajankohta määräytyisi mahdollisimman tarkasti ja asianosaisten tosiasiallista menettelyä vastaavasti.

Valtaosa maakaaren muutostarpeista laaditusta arviomuistiosta lausuneista katsoi, että laissa tulisi luopua päiväperiaatteesta ja siirtyä aikaprioriteetin arviointiin hakemuksen vireille tulon tarkemman ajankohdan perusteella. Tätä perusteltiin sähköisen asioinnin yleistymisellä ja reaaliaikaisuuden eduilla.

2.3.8.2 Rekisterimerkinnän korjaaminen

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin nauttiessa julkista luotettavuutta rekisterin tarkoituksena on vastata aineellista oikeustilaa mahdollisimman tarkasti. Näin ollen on perusteltua olettaa, että kirjaamisviranomaisen ryhtyy virheen havaittuaan selvittämään korjaamisen edellytyksiä ja pyrkii asia- ja teknisten virheiden poistamiseen. Mahdollista kuitenkin on, että asiavirheen korjaaminen voi estyä sen erityisten edellytysten puuttuessa.

Asiavirheen ja teknisen virheen korjaaminen poikkeaa toisistaan muun muassa kirjaamisviranomaisen harkintavallan suhteen. Maakaaren muutostarpeita koskevasta arviomuistiosta saadussa palautteessa esitettiin, että asiavirheen korjaamisen tulisi olla mahdollista teknisen virheen korjaamista vastaavin edellytyksin ja menettelyin tietyissä tilanteissa. Tätä perusteltiin sillä, että asiavirheen korjaamisen menettelyssä suostumuksia korjaukseen ei aina saada, jolloin rekisterissä olevat selkeät asiavirheet voivat jäädä korjaamatta. Asianosaisten ainoa mahdollisuus tällöin on turvautua oikeusprosesseihin.

Lisäksi on esitetty, että valtion vahingonkorvausvastuu on virheiden osalta riittävä oikeussuojakeino. Tämän lisäksi käytössä ovat yleiset muutoksenhakukeinot kirjaamisviranomaisen korjaamista koskevaan päätökseen. Oikeudenloukkausten riskin ei ole arvioitu kasvavan, kun osapuolia kuullaan ennen virheen korjaamista.

2.3.8.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt

Voimassa olevan lain kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevaa säännöstä on edeltänyt ensin alkuperäisen maakaaren säännös, joka koski lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pitäneen kärjäoikeuden toimivaltaa ja päätösvaltaista kokoonpanoa kirjaamisasiassa. Säännöstä on lain voimassaoloaikana muutettu ensin kirjaamisasioiden Maanmittauslaitokselle siirtämisen ja myöhemmin Maanmittauslaitoksen koko valtakunnankattavaan toimialueeseen siirtymisen myötä.

Säännös kirjaamisasian ratkaisemisesta viranomaisessa muistuttaa edelleen läheisesti tapaa, jolla oikeudenkäymiskaassa säädetään kärjäoikeuden päätösvaltaisuudesta. Lainhuuto- ja kirjaamisasioiden käsittelyssä ei kuitenkaan ole kyse oikeudenkäynnistä, vaan hakemusasian käsittelystä viranomaisessa. Maakaaren mukaan riitaiseksi käyvä asia on osoitettava erikseen kärjäoikeuden ratkaistavaksi. Maakaaren kirjaamisasian ratkaisemista koskevaa nimenomaista säännöstä on perusteltu sillä, että kirjaamisasian ratkaiseminen edellyttää itsenäistä ja riippumatonta päätösvaltaa. Tilanteiden vaihtelevuuden vuoksi toimivallan jaosta kirjaamislakimiehen ja kirjaamissihteerin välillä ei ole säädetty laissa yksityiskohtaisesti.

Kirjaamislakimiehen pätevyysvaatimuksista säätämistä on perusteltu laajojen ja oikeudellisesti monimutkaisten kirjaamisasioiden osaamisen edellyttämän ammattitaidon varmistamisella. Vaikeiden kirjaamisasioiden ratkaiseminen edellyttää yleensä siviilioikeuden, esineoikeuden, perhe- ja jäämistöoikeuden, yhtiöoikeuden sekä ulosottoa ja muuta täytäntöönpanoa koskevan lainsäädännön hyvää tuntemusta.

Kirjaamisviranomaisen sisäistä toimivallanjakoa koskeva säännös poikkeaa yleisestä hallinto-oikeudellisesta sääntelystä, jossa asian ratkaisemiseksi riittävän asiantuntemuksen varmistaminen kunkin viranomaisen päätettäväksi tulevan asiaryhmän ja yksittäisten asioiden osalta perustuu yleisiin hallinnon lainalaisuuden ja hyvän hallinnon oikeusperiaatteisiin. Tästä syystä viranomaistoimintaa ja julkisen vallan käyttöä koskevassa sääntelyssä ei yleensä ole yksityiskohtaisesti määritelty viranomaisen sisäistä toimivaltaa erilaisissa asioissa. Mainituista hallinto-oikeuden yleisten vaatimusten koskiessa Maanmittauslaitosta sen ratkaistessa kirjaamisasioita, voidaan voimassa olevan maakaaren 5 luvun 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaiseen sääntelyyn suhtautua kriittisesti. Huomioon tulee ottaa, että kirjaamisasiassa asianomaisella on joka tapauksessa käytettävissään maakaaren ja yleisen hallinto-oikeuden mukaiset oikeussuojakeinot.

2.3.8.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko

Hallintolain asian automaattista ratkaisemista koskeva sääntely koostuu asian automaattisen ratkaisun edellytyksiä (53 e §), automaattisen ratkaisun oikeussuojaedellytystä (53 f §) sekä automaattisesta ratkaisusta ilmoittamista koskevasta sääntelystä (53 g §). Julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain uuteen 6 a lukuun on otettu säännökset automaattisen ratkaisumenettelyn käyttönotosta ja käytöstä.

Automaattisen ratkaisemisen yleiset edellytykset. Lain mukaan viranomaisen voi ratkaista automaattisesti asian, johon ei sisälly seikkoja, jotka edellyttävät tapauskohtaista harkintaa, tai johon sisältyvät tapauskohtaista harkintaa edellyttävät seikat virkamies tai muu asian käsittelijä on arvioinut. Ratkaisemisen on perustuttava sovellettavan lain ja etukäteisen harkinnan perusteella laadittuihin julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019) 2 §:n 16 kohdassa tarkoitettuihin käsittelysääntöihin (hallintolain 53 e §:n 2 momentti). Oikaisuvaatimusta tai siihen rinnastuvaa vaatimusta ei voida ratkaista automaattisesti (hallintolain 53 e §:n 4 momentti).

Nykyisessä maakaareen perustuvassa kirjaamisviranomaisen käytännössä tällaisiksi asioiksi on tunnistettu ainakin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun määräaikaisen erityisen oikeuden poistaminen, sähköisen panttikirjan siirtäminen ja kiinnityksen vahvistaminen. Kaikissa mainituissa asioissa päätöksentekojärjestelmä perustuu täysin viranomaisen maakaaren säännösten perusteella etukäteen määrittelemiin päätöksentekosääntöihin. Kirjaamisviranomaisen on arvioinut, että luonteensa puolesta automaattiseen päätöksentekoon soveltuvia asiaryhmiä voisivat olla lisäksi ainakin yksinkertaiset kiinnitysten muutosasiat ja yksinkertaiset lainhuutoasiat.

Automaattisen ratkaisun oikeussuojaedellytys. Hallintolain mukaan automaattisen ratkaisemisen edellytyksenä on, että luonnollinen henkilö, johon ratkaisu on kohdistettu voi kaikilta osin vaatia siihen oikaisua maksutta oikaisuvaatimuksella tai siihen rinnastuvalla vaatimuksella, joka käsitellään päätöksen tehneessä viranomaisessa tai sen kanssa samaan rekisterinpitäjään kuuluvassa viranomaisessa (53 f §:n 1 momentti). Säännöksellä toteutetaan tietosuoja-asetuksen 22 artiklan 2 kohdan b alakohdassa säädettyjä suojatoimivaatimuksia. Hallintolain yleisten automaattista päätöksentekoa koskevien säännösten osalta pidettiin riittävien suojatoimien takaamisen vuoksi perusteltuna, että säännöksessä toteutettaisiin oikeus vaatia ihmisen osallistumista asian käsittelyyn. Toisaalta lain esitöissä on kiinnitetty huomiota siihen, että hallintolain 5 §:n 1 momentista seuraa, että vaatimuksesta on mahdollista säätää toisin erityislaissa. Tässä yhteydessä on huolehdittava, että erityislakiin sisältyvät riittävät tietosuojalainsäädännön edellyttämät suojatoimet sekä arvioitava, miten ihmisen osallistumista koskevaa johdantokappaletta on kyseisessä asiayhteydessä tulkittava (HE 145/2022 vp., s. 101).

Mahdollisuutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen ei kuitenkaan edellytetä, jos automaattisella ratkaisulla hyväksytään asianosaisen vaatimus, joka ei koske toista asianosaista (53 f §:n 2 momentti). Keskeinen tietosuoja-asetuksen 22 artiklan taustalla oleva tavoite on ihmisen suojaaminen sellaiselta automaattiselta päätöksenteolta, jossa hänen ominaisuuksiaan arvioidaan virheellisillä perusteilla ilman ihmisen mahdollisuutta vaikuttaa tähän arvioon. Kun asianosaisen vaatimus hyväksytään vaaditulla tavalla, ei asianosaisella voida katsoa olevan tietosuoja-oikeudellisen suojan tarvetta saada päätöstä ihmisen käsiteltäväksi (HE 145/2022 vp., s. 103).

Luonnollisen henkilön oikeus vaatia oikaisua automaattisesti ratkaisusta asiasta siten, että vaatimus käsitellään ihmisen toimesta, on vaikea sovittaa yhteen massaluontoisena asiakirjamenettelynä toteutettavaan kirjaamisprosessiin. Toisaalta kirjaamismenettelyssä on automatisoitu ja jatkossakin tarkoitus automatisoida vain hakijan vaatimuksen mukaisesti ratkaistavia, myönteisiä kirjaamispäätöksiä, joiden osalta asianosaisilla ei ole erityistä oikaisuvaatimusmahdollisuutta edellyttää oikeussuojan tarvetta. Todennäköistä siten on, että oikaisuvaatimuksen mahdollisuuden järjestämisestä seuraisi tarpeettomia kustannuksia. Tämän lisäksi erityistä merkitystä on sillä, että oikaisuvaatimuksen mahdollisuus voisi käytännössä tarpeettomasti viivästyttää kirjaamisasiassa annetun päätöksen lopullisen pätevyuden saavuttamista. Tällä on kirjaamisasioissa erityistä merkitystä sikäli, että kirjaamisasioissa annetut ratkaisut liittyvät tyypillisesti sellaisiin kiinteistön omistajanvaihdoksiin ja niiden rahoitusta koskeviin järjestelyihin, jossa on käytännössä tarve välittömästi varmistua kirjaamispäätöksen lopullisuudesta. Hallintolain yleissäännös, jonka perusteella yksittäistä asianosaista koskevan hyväksyvän ratkaisun ohella oikaisuvaatimusta ei edellytetä, ei kuitenkaan sellaisenaan sovellu useimpiin MK mukaisiin kirjaamisasioihin, joiden taustalla olevat toimet perustuvat useamman osapuolen välisiin yksityisoikeudellisiin toimiin (esim. panttikirjan siirto tai kiinteistön kauppa). Tämän johdosta arvioitava, millä edellytyksillä ja lainsäädännöllisellä toteutuksella maakaareissa (erityislaki) voidaan poiketa mainituista hallintolain (yleislaki) vaatimuksista.

Automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytystä koskevalla hallintolain säännöksellä toteutetaan tietosuoja-asetuksen 22 artiklan 2 kohdan b alakohdassa säädettyjä suojatoimivaatimuk-

sia ja otetaan huomioon perustuslain 21 §:n mukaiset oikeusturvanäkökohdat. Tietosuojasetuksen 22 artiklan 2 kohdan b alakohta edellyttää, että jäsenvaltion lainsäädännössä vahvistetaan asianmukaiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi. Tietosuojasetuksen johdanto-osan 71 perustelukappaleen mukaan asianmukaisia suojatoimia olisivat ainakin oikeus vaatia ihmisen osallistumista tietojen käsittelemiseen. Lähtökohtaisesti Euroopan unionin asetusten johdantokappaleet eivät ole sellaisenaan suoraan velvoittavia, vaikka Euroopan unionin tuomioistuimien on joissakin ratkaisuisissa antanutkin niille painoarvoa (VaVM 45/2022 vp.). Koska yleisen tietosuojasetuksen edellytys oikeudesta vaatia ihmisen osallistumista todetaan ainoastaan asetuksen johdanto-osan perustelukappaleessa, mutta ei itse artiklatekstissä, on arvioitava kyseisen edellytyksen velvoittavuutta (HE 145/2022 vp., s. 101). Arvioinnissa on otettava huomioon myös Euroopan unionin tietosuojaryhmän automatisoiduista yksittäispäätöksistä ja profiloinnista antamien suuntaviivojen (WP 29 Suuntaviivat automatisoiduista yksittäispäätöksistä, WP251rev.01) liitteessä 2 (s. 38-39) esitetty tulokinta, jonka mukaan asetuksen johdanto-osan 71 kappaleeseen kirjatut suojatoimet on tarkoitettu koskemaan ainoastaan 22 artiklan 3 kohtaa, eivätkä siten olisi tarkoitettu koskemaan 22 artiklan 2 kohdan b alakohtaa, johon tarkasteltavana oleva maakaaren erityissäätely perustuisi.

Tietosuojasetuksessa rekisterinpitäjää velvoittavien suojatoimien osalta on omaksuttu ns. riskiperusteinen lähestymistapa. Riskiperusteinen lähestymistapa tarkoittaa, että tietosuojasetuksessa tarkoitettujen asianmukaisien suojatoimien on suhteutettava henkilötietojen käsittelystä rekisteröidyn oikeuksille ja vapauksille aiheutuvaan riskiin. Tällä pyritään välttämään matalariskisen toiminnan ylisääntelyä ja suhteuttamaan tarpeelliset toimenpiteet kulloinkin henkilötietojen käsittelyyn liittyvän riskin mukaisesti. Asianmukaisia suojatoimia arvioitaessa on otettava huomioon kulloinkin kysymyksessä olevan automaattisesti ratkaistavan asian tietosuojaoikeudellinen riskitaso. Korkeariskisessä päätöksenteossa voidaan edellyttää pidemmälle meneviä suojatoimia kuin matalariskisessä päätöksenteossa. Automaattinen päätöksenteko on henkilötietojen suojan kannalta korkeariskistä, jos päätöksenteossa käytetään profilointia tai muutoin arvioidaan rekisteröidyn henkilökohtaisia ominaisuuksia pelkästään automaatiota käyttäen (VaVM 45/2022 vp.). Riskiarviointiin on viitattu myös Euroopan unionin tietosuojaryhmän automatisoiduista yksittäispäätöksistä ja profiloinnista antamissa suuntaviivoissa (WP 29 Suuntaviivat automatisoiduista yksittäispäätöksistä, WP251rev.01). Automaattinen päätöksenteko asioissa, johon ei liity profilointia tai muuta rekisteröidyn henkilökohtaisten ominaisuuksien arviointia, sisältää henkilötietojen suojan kannalta pienemmän riskin. Tietosuojaryhmän suuntaviivojen liitteessä, jossa on tuotu esiin ehdotuksia asianmukaisista suojatoimista koskeviksi hyviksi käytännöiksi, valtaosa ehdotuksista koskee rekisterinpitäjän tietojärjestelmän toimivuutta.

Tietosuojaoikeudellisen riskitason ohella arvioinnissa tulee muutoinkin kiinnittää huomiota asianosaisten oikeussuojan tarpeeseen. Tältä osin ihmisen osallistumista koskevan suojatoimivaatimuksen tarpeen arvioinnissa on merkitystä sillä, hyväksytäänkö asianosaisten vaatimus asiassa. Automaattista päätöksentekoa verotus- ja tulliasioissa koskevan lainsäädännön yhteydessä eduskunnan valtiovarainvaliokunta on perustuslakivaliokunnan kannanoton huomioiden päättänyt arvioida, jonka mukaan asian ratkaisemisen automaatiossa vain, jos asianosaisten vaatimus kaikilta osin hyväksytään, ei voida katsoa vaarantavan verovelvollisen tai tullivelallisen oikeusturvaa (VaVM 45/2022 vp., s. 5). Tältä pohjalta valiokunta on katsonut, että jos automaattinen ratkaisu ei perustu profilointiin tai muuhun rekisteröidyn henkilökohtaisten ominaisuuksien arviointiin ja automaattinen ratkaiseminen on mahdollista ainoastaan tietyissä rajatuissa tilanteissa ja vain silloin, kun oikaisuvaatimus hyväksytään kokonaisuudessaan, rekisteröidylle ei syntyisi tarvetta riitauttaa päätöstä tai vaatia, että luonnollinen henkilö ratkaisee asian. Vaikka valiokunnan arvioissa on verotusmenettelyn luonteesta johtuen kyse erityisesti asianosaisten ensi vaiheessa saamaan (kielteiseen) verotuspäätökseen perustuvan oikaisuvaatimuksen ratkaisemisesta, voidaan arviointiperusteita soveltaa myös MK mukaisen kirjaamismenettelyn ensivaiheessa.

Perustuslakivaliokunta on edellä mainitun esityksen osalta kiinnittänyt perustuslain 21 ja 81 §:n 1 momentin näkökulmasta huomiota siihen, ettei verotuksen kaltaisessa massaluonteisessa toiminnassa saa vaarantaa hyvän hallinnon vaatimuksia tai verovelvollisen oikeusturvaa (PeVL 49/2017 vp, s. 5, PeVL 35/2005 vp, s. 2). Valiokunnan mielestä sääntelyä ei siten voi perustella ainakaan yksin sillä näkökohdalla, jonka mukaan automaation hyödyntäminen nopeuttaa merkittävästi asioiden käsittelyä viranomaisessa.

Perustuslakivaliokunnan käsityksen mukaan tapauskohtaisen harkinnan tarve käytännössä useimmiten estää verotuksen oikaisuvaatimuksen automaattisen käsittelyn, sillä verovelvollisen oikeusturvan edellyttämä käsittely edellyttää useimmiten tapauskohtaista harkintaa. Valiokunta on kiinnittänyt arvioidessaan hallintolakiin ehdotettavia yleisiä säännöksiä automatisoidusta päätöksenteosta huomiota (PeVL 81/2022 vp, kappale 20) myös siihen, että esimerkiksi hallintolain 6 §:ssäkin mainittu oikeasuhtaisuusvaatimus voi sovellettavan aineellisen lain sanamuodon kannalta hyvin selkeissäkin soveltamistilanteissa edellyttää nimenomaan tilannekohtaista harkintaa. Valiokunta painottaa hallintolakiin ehdotetun automaattista päätöksentekoa koskevan sääntelyn asianmukaista soveltamista myös tältä kannalta.

Automaattisesta ratkaisusta ilmoittaminen. Hallintopäätöksestä on käytävä ilmi, jos asia on ratkaistu automaattisesti, sekä tieto siitä, missä julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain 28 d §:ssä tarkoitettu automaattisen päätöksenteon käyttöönottopäätös on saatavilla. Jos asiassa ei muun lain perusteella anneta hallintopäätöstä, tiedot sekä tieto automaattisen ratkaisun perusteena olevista tiedoista on kuitenkin annettava asianosaiselle muulla tavoin viimeistään asian käsittelyn päättyessä. Hallintolain yleistä vaatimusta lisätietoja antavan henkilön ilmoittamisesta ei sovelleta, kun asia on ratkaistu automaattisesti (53 g §).

Rekisterinpitäjän informointivelvollisuudesta ja siihen liittyvistä menettelyistä säädetään lisäksi tietosuoja-asetuksen 12, 13 ja 14 artiklassa. Rekisterinpitäjän on tietosuoja-asetuksen perusteella informoitava rekisteröityä automaattisesta päätöksenteosta. Tietosuoja-asetuksen informointisääntelyn tarkoituksena on, että rekisteröity saa kattavan ja selkeän kuvan henkilötietojen käsittelyn kokonaisuudesta, kun taas hallintolakiin ehdotetun 53 g §:n tarkoituksena on varmistaa asianosaisen oikeusturvan toteutumista asian automaattisessa ratkaisemisessa. Automaattista päätöksentekoa koskevan hallinnon yleislainsäädännön (HaVM 39/2022 vp., s. 8) ja verolainsäädännön (VaVM 45/2022 vp., s. 8) eduskuntakäsittelyn yhteydessä on kiinnitetty huomiota siihen, että lakien täytäntöönpanovaiheessa tulee huolehtia siitä, että tietosuoja-asetuksessa säädetyt vaatimukset tietojen antamisesta rekisteröidylle täyttyvät ja että tiedot annetaan rekisteröidylle oikea-aikaisesti. Tietosuoja-asetuksen 13 artikla koskee tietojen toimittamista silloin, kun henkilötietoja kerätään rekisteröidyltä. Jos henkilötietoja ei ole saatu rekisteröidyltä, asetuksen 14 artikla jättää rekisterinpitäjälle enemmän liikkumavaraa informoinnin ajankohdan suhteen.

Maakaaren mukaan päätös kirjaamisesta tehdään merkitsemällä asian ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ratkaisun sisältö ilmenee rekisteristä. Ratkaisusta annetaan erillinen päätös vain, jos asia on ratkaistu toisin kuin hakija on pyytänyt. Samoin menetellään, jos hakemus jätetään lepäämään tai asiassa tehdään muu tähän verrattava asian käsittelyä koskeva päätös. Toimituskirjaksi hakija saa todistuksen rekisteriin asian lopullisesta ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä tai erillisen päätöksen. Päätöstä ei anneta tiedoksi asiassa, joka on ratkaistu hakemuksen mukaisesti eikä muu asiaan osallinen ole sitä vastustanut. Jos asia on ratkaistu toisin kuin hakija tai muu asiaan osallinen on pyytänyt, päätös on annettava tiedoksi noudattaen mitä hallintolaissa säädetään tiedoksiannosta.

Mainitut erityiset maakaaren menettelysäännökset on otettava huomioon, kun arvioidaan hallintolain mukaista automaattisesta ratkaistusta ilmoittamista. Tietojen antamisvelvoitteen tarkoituksena on varmistaa asianosaisen oikeusturvan toteutumista asian automaattisessa ratkaisemisessa erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa sovelletaan poikkeuksia asianosaisen kuulemisvelvoitteesta tai tehdään ratkaisuja, joihin ei sovelleta oikaisuvaatimusmenettelyä koskevaa vaatimusta. Tällöin on katsottu muodostuvan riski siitä, ettei asianosainen pysty arvioimaan, perustuuko automaattinen ratkaisu oikeaan tietopohjaan (HE 145/2022 vp., s. 104-105). Yksinkertaisessakin automaattisesti ratkaistavassa kirjaamisasiassa tehdään useita ratkaisun kannalta relevantin tosiseikan tarkastamista. Tämä johtuu siitä, että ratkaisussa otetaan huomioon myös ns. negatiivinen tieto siitä, ettei ole olemassa estettä kirjaamiselle. Jos automaattisesta kirjaamisratkaisusta ilmoittamisen katsottaisiin edellyttävän kaikkien tällaisissa tarkastuksissa käytettävien konkreettisten tietojen esittämistä automaattisesta päätöksenteosta informoitaessa, olisi olemassa vaara siitä, että asianosaiselle jouduttaisiin toimittamaan tarpeettoman laaja ja vaikeasti ymmärrettävä listaus kirjaamisratkaisun perusteena olleista tiedoista. Tämä merkitsisi myös käytännössä vaikeasti toteutettavia vaatimuksia tietojärjestelmien määrittelyille ja toiminnallisuuksille. On esitetty, että automaattisesti ratkaistavien kirjaamisasioiden tulisi riittää, että on yleisemmin esitetty, mitä tietoja automatisoidussa päätöksentekoprosessissa asiassa tarkastetaan.

Keskeistä hyvän hallinnon ja oikeusturvan kannalta on, että hallintopäätöstä vastaavasti tiedot saava henkilö saa annetuista tiedoista ymmärrettävällä tasolla tiedon siitä, mihin tietoihin pohjautuen ja miten lopputulokseen on päädytty. Keskeistä on, että annettujen tietojen perusteella asianosaisella itsellään on tosiasiallinen mahdollisuus varmistaa, että ratkaisu perustuu oikeisiin ja ajantasaisiin tietoihin. Tietojen antamistavan ja sisällön on oltava hyvän hallinnon mukaista (mm. ymmärrettävä kielenkäyttö). Hallintolain 53 g §:n 2 momentin säännös ei edellytä, että kaikki asian käsittelyyn ja ratkaisemiseen liittyvät tiedot olisi annettava (vrt. hallintopäätös). Siten kaikkien eri rekistereistä ratkaisun perusteeksi haettujen konkreettisten tietojen yksityiskohtaista ilmoittamista ei edellytetä, vaan kirjaamisviranomaisen on sovellettava säännöstä harkiten toimitettavien tietojen muodon ja yksityiskohtaisuuden osalta sen varmistamiseksi, että asianosaisella on niiden perusteella mahdollisuus varmistua ratkaisun perustumisesta oikeisiin ja ajantasaisiin tietoihin. Kirjaamisasioiden osalta tällaisia tarvittavia tietoja voivat olla muun muassa yleisemmin se, mitä tietoja on käytetty, minä ajankohtana tiedot on tarkastettu ja mistä rekistereistä haettuja tietoja on käytetty ratkaisun perusteena.

Automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönotto ja käyttö. Julkisen hallinnon tiedonhallintalain vaatimukset koskevat laissa säädettyjen velvollisuuksien toteuttamisesta olevien henkilöiden tehtävienjaon sekä automaattisen ratkaisumenettelynkäsittelysääntöjen dokumentointia (28 a §), laadun varmistamista (28 b §), laadunvalvontaa ja virhetilanteiden käsittelyä (28 c §), päätöstä automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöön otosta (28 d §), automaattisesta ratkaisumenettelystä tiedottamista (28 e §), automaattisessa ratkaisemisessa hyödynnettävien tietojen käyttöä (28 f §) sekä julkisyhteisön työntekijän virkavastuuta (28 g §). Mainittua sääntelyä voitaneen soveltaa sellaisenaan automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönottoon ja käyttöön MK mukaisissa kirjaamisasioissa.

2.3.8.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä

Maakaaren esitöissä ei ole tarkemmin perusteltu alkuperäisen asiakirjan taikka oikeaksi todistetun jäljennöksen vaatimusta. Tämä selittynee osin sillä, ettei lain laatimisen aikaan ole otettu huomioon sähköisestä asioinnista johtuvia mahdollisuuksia ja tarpeita. Täysin kirjallisessa menettelyssä alkuperäisen asiakirjan tai oikeaksi todistetun jäljennöksen liittämistä viranomaiselle toimitettavaan kirjaamishakemukseen ei ole aiheutunut olennaista lisäkustannusta tai hi-

dastetta. Paperisen asiakirjan vaatimuksen on kuitenkin arvioitu rajoittavan merkittävästi sähköisten hakemusten käyttökelpoisuutta. Myöskään oikeuskirjallisuudessa ei ole lähemmin tarkasteltu alkuperäisen asiakirjan vaatimuksen perustelua, jotka lienevät perinteisesti liittyneet alkuperäisen saantokirjan funktioon todistuskappaleena.

Alkuperäisten asiakirjojen lähettäminen postitse viranomaiselle aiheuttaa hakijalle vaivaa ja kustannuksia. Tämän lisäksi asiakirjojen manuaalinen käsittely, arkistointi ja säilyttäminen lisäävät kirjaamisviranomaisen työmäärää ja kustannuksia. Edellä mainitun lisäksi tulkinnanvaraista voi olla, mitkä asiakirjat on luettava osaksi saantokirjaa. Alkuperäisen asiakirjan toimitamista viranomaiselle voidaan pitää merkittävänä hidasteena ja esteenä sähköisten palveluiden käytössä sekä vievän kirjaamisviranomaisen resursseja merkittävästi.

Toisaalta kirjaamistoiminnassa on tunnistettavissa tilanteita, joissa kirjaamisviranomaisen tulee voida erikseen varmistua saannon laillisuudesta ja alkuperäisen saantokirjan olemassa olost. Kirjaamisviranomaisella tulisi tällöin olla tapauskohtaisesti mahdollisuus pyytää alkuperäinen saantokirja tai muu saannon perusteena oleva alkuperäinen asiakirja nähtäville hakemusasian kirjaamisen yhteydessä.

2.3.8.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta

Voimassa olevassa lainsäädännössä on säädetty erilaisista teknisistä käyttöyhteyksistä. Tiedonhallintalaissa säädetty teknistä rajapintaa ja katseluyhteyttä koskevat säännökset korvaavat teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn. Koska yleislakina sovellettavaksi tulevassa tiedonhallintalaissa on säädetty edellytyksistä, joilla tekninen rajapinta tai katseluyhteys voidaan avata, ei tällaisesta tiedon luovuttamisesta tulisi säätää erikseen enää erityislaissa. Tiedonhallintalain siirtymäaikojen jälkeen muualla laissa säädettyjä teknisiä käyttöyhteyksiä koskevia säännöksiä tietojen antamisesta ja saamisesta on tulkittava tiedonhallintalaissa säädettyjen suojasäännösten mukaisesti (Tiedonhallintalautakunnan suositus: Suositus tiedonhallinnan muutosvaikutusten arviointista, valtiovarainministeriön julkaisuja 2020:53, s. 18).

Maanmittauslaitos on tiedonhallintalain (4 §) tarkoittama tiedonhallintayksikkö, jonka tehtävänä on järjestää tiedonhallinta tiedonhallintalain mukaisesti. Tiedon käsittely Maanmittauslaitoksessa liittyy aina lakisääteisten tehtävien hoitamiseen, yleistä etua koskevien tehtävien suorittamiseen tai Maanmittauslaitokselle kuuluvan julkisen vallan käyttämiseen. Tiedonhallintalautakunta on pitänyt tarpeellisena arvioida tiedonhallintalain siirtymäaikana sitä, ovatko aiemmin toteutetut sähköiseen tietojensiirtoon liittyvät menettelyt olleet tosiasiasa teknisiä käyttöyhteyksiä, joihin liittyy tiedonsiirtorajapinta vai katseluyhteyksiä toisen viranomaisen tietojärjestelmään.

Maakaarissa (MK 9a:4.2 §) säädetään teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvasta tietojen luovuttamisesta. Tiedonhallintalain voimaan tulon jälkeen tulee arvioitavaksi, onko teknisessä käyttöyhteydessä kyse tiedonsiirtorajapinnan avulla tapahtuvasta luovutuksesta vai katseluyhteydestä. Niiltä osin kuin on kyse pelkästään viranomaisten välisestä tiedonsiirtorajapinnasta, tulee teknistä käyttöyhteyttä koskevat säännökset poistaa laista. Katseluyhteydestä toisen viranomaisen tietojärjestelmään tai rekisteriin on säädettävä erikseen. Jos tietoja luovutetaan viranomaiselta yksityisille toimijoille, tulee tekninen käyttöyhteys korvata säännöksissä tiedonsiirtorajapinnalla.

3 Vaihtoehdot, ehdotukset ja niiden vaikutukset

3.1 Keskeiset ehdotukset

3.1.1 Luovutuksen muotovaatimukset

Kiinteistönkaupan muotovaatimusten kehittämisen vaihtoehtoja tarkastellaan seuraavassa erikseen kirjallisen (3.1.1.1) ja sähköisen kiinteistönkaupan osalta (3.1.1.2). Ehdotusten taustalla on arvio siitä, että muotovaatimuksia on mahdollista ja hyödyllistä kehittää niiden tavoitteiden toteutumista vaarantamatta. Yhä ajankohtaiset muotovaatimusten tavoitteet liittyvät kiinteistön kaupan ajankohdan riidattomaan toteamiseen, kaupan julkistamiseen ja tietojensaantijärjestelmään sekä osapuolten tahdonilmaisujen eheyden ja todistusvoimaisuuden toteamiseen ja säilyttämiseen.

3.1.1.1 Kirjallinen kiinteistönkauppa

Työryhmä ei ole tunnistanut erityistä muutostarvetta kaupan kirjallisen muodon, kauppakirjan allekirjoittamisen eikä kirjallisen kaupan vähimmäissisällön osalta. Kaupanvahvistuksen osalta työryhmä on arvioinut seuraavia vaihtoehtoja sääntelyn kehittämiseksi.

Ilmoittaminen kaupan osapuolten toimesta. Kiinteistönkaupasta ilmoittaminen voitaisiin hoitaa yksinkertaisemmin ja edullisemmin, jos kauppakirja voitaisiin kaupanteon jälkeen ostajan tai muun tahon (esim. kiinteistönvälittäjän) toimesta toimittaa lyhyessä määräajassa kirjaamisviranomaisen tietojärjestelmään määrättyllä tavalla. Kysymys voisi olla sähköisen kauppakirjan lähettämisestä tai paperilla laaditun kauppakirjan skannaamisesta ja lähettämisestä. Varakainona voisi olla kauppakirjan konkreettinen toimittaminen kirjaamisviranomaiselle tai sen edustajalle. Ilmoittamisvelvollisuuden toteuttaminen voitaisiin varmistaa säännöksellä, jonka mukaan kauppa raukeaa suoraan lain nojalla, ellei siitä tehdä ilmoitusta säädetyssä määräajassa. Sääntely olisi samankaltainen osakeyhtiön perustamisen kanssa (OYL 2:8.1 §). Kauppahinnan maksu voitaisiin myös sopia niin, että se kytkeytyy ilmoituksen toteutumiseen.

Ilmoittaminen määrättyyn tietojärjestelmään korvaisi todistajan tai todistajien tarpeen. Kaupanvahvistajaa tai vahvistukseen liittyvää varsinaista määrämuotoa ei tarvittaisi. Käytännössä kauppakirja olisi laadittava, jotta ilmoittaminen voitaisiin tehdä sitovan ja pysyvän luovutuksen varmistamiseksi. Ilmoitusjärjestelmästä ilmoitus toimitettaisiin kaikille niille, joille sen toimitaminen olisi tarpeellista. Menettely olisi helppo lisätä esimerkiksi kiinteistönvälittäjän palveluun, eikä siitä aiheutuisi juuri kustannuksia. Käytännössä kauppakirjan liitteeksi tarvittaisiin dokumentti sen ilmoittamisen toteutumisesta.

Ehdotetussa menettelyssä kaupan osapuolet voisivat laatia itse kauppakirjan ja ostaja voisi itse tehdä vaaditun ilmoituksen. Toisaalta apua kauppakirjan laatimisessa ja sen ilmoittamisessa olisi helposti saatavilla erilaisilta tahoilta kuten kiinteistönvälittäjiltä, asianajajilta tai pankeilta. Käytännössä myös esimerkiksi asian hallitseva läheinen voisi hoitaa kauppakirjan laatimisen ja ilmoittamisen. Samoin kuin muun vastaavan arvokkaan omaisuuden osalta voitaisiin luottaa siihen, että asiantuntevaan apuun turvaudutaan, kun intressi on riittävä ja kaupan osapuolet kokevät siihen olevan tarvetta.

Kaupanvahvistajan korvaaminen ilmoittajalla. Tässä valmistelussa esillä olleessa vaihtoehdossa kirjallisen kiinteistönkaupan päättäminen edellyttäisi kaupan osapuolten lisäksi tietyt kelpoisuusehdot täyttävän ulkopuolisen tahon myötävaikutusta. Kaupan päättämiseen osallistuvan ulkopuolisen tahon tehtävä kuitenkin poikkeaisi nykymuotoisesta kaupanvahvistuksesta siten, että tämän tulisi lähinnä todeta kaupan osapuolet ja kaupan syntymisen ajankohta sekä tehdä

kaupasta pääosin nykyistä kaupanvahvistajan ilmoitusta muistuttava ilmoitus kirjaamisviranomaiselle. Ilmoittajan tehtäviin ei miltään osin kuuluisi kaupan pätevyuden valvonta, minkä lisäksi ilmoittajan toimessa ei korostuisi nykyistä kaupanvahvistusta vastaavasti kaupan esteettömän virkatodistajan asema.

Ilmoittajien piiri voisi olla nykyisiä kaupanvahvistajia olennaisesti laajempi siten, että ilmoittajina voisivat ilman erillistä kirjaamisviranomaisen määräystä toimia esimerkiksi laillistetut kiinteistönvälittäjät, asianajajat ja luottolaitokset. Vaihtoehdossa voitaisiin myös harkita luovuttavaksi ilmoittajan palkkion erityisestä sääntelystä. Tarkoituksena olisi, että ilmoittajan tehtävä ja siitä perittävä palkkio olisi tarkoituksenmukaisessa suhteessa toimesta saavutettavaan hyötyyn nähden.

Kaupanvahvistuksen säilyttäminen. Tässä vaihtoehdossa kaupanvahvistusta koskeva vaatimus ja kaupanvahvistajan tehtävä säilyisivät ennallaan. Nykyinen kaupanvahvistuskäytäntö, jossa määräyksen perusteella toimivat kaupanvahvistajat vahvistavat huomattavan valtaosan kiinteistön kaupasta, otettaisiin huomioon siten, ettei kaupanvahvistajan määräyksen antamisen yhteydessä enää erikseen arvioitaisi kaupanvahvistajan palveluiden saatavuutta, vaan edellytyksenä määräyksen antamiselle olisi riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen. Nykyinen kaupanvahvistajan ilmoitukseen perustuva kiinteistönkauppojen tietojensaantijärjestelmä säilyisi vaihtoehdossa ennallaan.

Tässä vaihtoehdossa myös kaupanvahvistajan tehtävästä maksettavaa palkkiota koskeva sääntely jäisi ennalleen. Perusteena tälle olisi, että kaupanvahvistajan tehtävä on lakiin perustuvaa julkisen hallintotehtävän hoitamista, josta johtuvan kustannuksen kattamiseksi on asianmukaista soveltaa kustannusvastaavuuden perustetta. Kaupanvahvistuksesta perittävä palkkio perustuu erilliseen maa- ja metsätalousministeriön asetukseen, johon ei esitettäisi puututtavaksi. Tiedossa on, että kaupanvahvistajan palkkion kustannusvastaavuutta arvioidaan aika ajoin maa- ja metsätalousministeriön toimesta.

Tässä vaihtoehdossa voitaisiin edelleen pyrkiä selventämään kaupanvahvistajan toteuttamaa pätemättömyysperusteiden valvontaa. Kaupanvahvistusta koskevassa kritiikissä korostuu se, että kaupanvahvistaja voi käytännössä havaita vain ilmeiset pätemättömyysperusteet. Tietävästi vahvistuskäytännössä on pidetty jossakin määrin epäselvänä, minkälaisiin pätemättömyystilanteisiin kaupanvahvistajan tulee puuttua tai ottaa kantaa. Tämän johdosta laissa ja sen esitöissä voitaisiin selvittää, että velvollisuus jättää kauppa vahvistamatta pätemättömyysepäilyn johdosta koskee tilanteita, joissa pätemättömyysperuste on ilmeinen ja selkeästi havaittava. On mahdollista, että tällaisen vaatimuksen voisi ilman nimenomaista lain säännöstäkin seurata siitä, että kaupanvahvistajan on julkista hallintotehtävää hoitaessaan tasapuolisesti otettava huomioon asianosaisten edut ja aseman. Nimenomainen säännös vaikuttaa kuitenkin selvyyden vuoksi perustellulta.

Valmistelun yhteydessä on arvioitu, tulisiko kaupanvahvistajan tarkastusvelvollisuutta muuttaa kirjallisen ja sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyn yhdenmukaistamiseksi siten, että kaupanvahvistajan suorittamat tarkastukset vastaisivat sähköisen kiinteistönkaupan yhteydessä (mm. järjestelmän viranomaisrekistereistä suorittamaa, vrt. MK 9a:7.2 §) tapahtuvaa kaupan pätevyuden valvontaa. Tämän kuitenkin muuttaisi kaupanvahvistajan roolia ja tehtävää huomattavasti. Kaupanvahvistuksesta tulisi muutoksen myötä nykyistä monimutkaisempi toimitus, mille ei nykyisen lain soveltamiskäytäntö huomioon ottaen ole perustetta. Sähköisessä kaupassa tällainen ennakkovalvonta on perusteltua, koska se voidaan tehdä järjestelmäteknisesti

Kaupanhahvistajan virkavastuuta koskeva säännös perusteluineen on niukka. Vaikka virkavastuun toteuttaminen on lain soveltamiskäytännössä tullut vain hyvin harvoin kyseeseen, on perusteltua, että kaupanhahvistajan oikeudellisen aseman kannalta keskeisen virkavastuun sääntely on mahdollisimman selkeää ja ajantasaista. Tätä voitaisiin edistää kaupanhahvistajista annetun lain virkavastuuta koskevaa säännöstä täsmentämällä.

3.1.1.2 Sähköinen kiinteistönkauppa

Työryhmä on arvioinut sähköisen kiinteistönkaupan kehittämistä seuraavan kahden pääasiallisen vaihtoehdon perusteella:

Nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmän kehittäminen voisi tulla kyseeseen ensinnäkin tukemalla erilaisten yksityisten kaupankäyntiä tukevien järjestelmien hyödyntämistä sähköisen kaupankäyntijärjestelmän rajapintojen kautta. Tämä voisi helpottaa ja lisätä sähköisen palvelun käyttöä erityisesti sellaisessa kaupankäynnissä, johon osallistuu ammattimaisia käyttäjiä (mm. kiinteistönvälittäjät ja pankit), joiden toiminnassa voidaan saavuttaa merkittäviä hyötyjä sähköisten järjestelmien laajemmasta käytöstä. Potentiaalia käytön lisäämiselle on tällaisen järjestelmäkehityksen myötä, mutta sen toteutumista on vaikea tarkemmin arvioida käytettävissä olevin tiedoin.

Nykyjärjestelmän kehittäminen voisi rajapintakäytön edistämisen lisäksi tulla kyseeseen suoraan kaupankäyntipalvelun kehittämisen kautta. Tällaista kehittämistä voidaan tehdä osin ilman lainsäädännön muutoksia esimerkiksi parantamalla järjestelmän käytettävyyttä ja toimintoja kauppakirjojen luonnostelun ja laatimisen osalta. Tällaista kehittämistä voisi tapahtua kirjautumisviranomaisen ylläpitämän kaupankäyntijärjestelmän kehittämisen ohella myös sallimalla nykyistä laajempi rajapintapalveluiden tuottaminen yleisölle yksityisten tahojen toimesta esimerkiksi asiakirjojen luonnostelun osalta. Työryhmälle on lisäksi esitetty, että kiinteistönvaihdannan palvelun rajapintojen käyttö on puutteellista valtuutusten osalta. Tietävästi kyse on enemmän järjestelmäteknisestä kuin lainsäädännöstä johtuvasta ongelmasta.

Nykyisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kehittäminen voisi tulla kyseeseen muutenkin sääntelyä kehittämällä. Sääntelyn tarkistamista voidaan tässä vaihtoehdossa arvioida seuraavien työryhmän tietoon tulleiden kehittämisehdotusten pohjalta:

- **Valtuutuksia koskeva sääntely.** Valtuutussääntelyn kehittämisen tarpeen ja vaikutusten arvioimiseksi voidaan tarkastella säännöstä, joka mahdollistaisi valtuutuksen tietyt laissa ennalta määritellyt rajaukset. Lisäksi voidaan tarkastella mahdollisuutta käyttää sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä annettua valtuutusta myös kirjallisessa kiinteistön kaupassa. Tällöin sähköisessä palvelussa annetun valtuutuksen olemassaolo pitäisi pystyä toteamaan riittävästi kirjallisen kaupan tekemisen hetkellä. Lisäksi tulisi varmistaa mahdollisuus valtuutuksen olemassaolon tarkistaminen ja säilyttäminen lainhuudatustutkinnan yhteydessä sekä ottaa kantaa valtuutuksen peruuttamisen mahdollisuuteen.
- **Allekirjoitusten järjestyksen täsmentäminen.** Lain muuttamisen yhteydessä on esitetty arvioitavaksi, tulisiko lain sanamuoto saattaa vastaamaan järjestelmän tosiasiallista toteutusta kauppakirjan hyväksymisjärjestyksen osalta. Lisäksi on esitetty, että kaupan hallinnan helpottamiseksi järjestelmä voisi sallia kauppakirjan ”lukitsemisen” siten, etteivät muutokset olisi ostajan toimesta lainkaan mahdollisia.
- **Kiinnityksen purkaminen määräalan osalta luovutuksen yhteydessä.** On esitetty harkittavaksi, tulisiko laissa sallia kiinnityksen purkuhakemus myydyltä määräalalta ja

hakemuksen automaattinen vireilletulo samalla kun luovutus syntyy sähköisen kiinteistönkaupan palvelussa. Suostumus kiinnityksen purkamiseen voitaisiin liittää jo kaupan yhteydessä sähköisesti tehtävään kauppaan. Tämä olisi yksi mahdollinen tapa hyödyntää kaupankäyntijärjestelmän tarjoamia mahdollisuuksia kehittää digitaalista vaihtantaa.

- **Asiointijärjestelmän suorittamat tarkastukset.** On esitetty arvioitavaksi, tulisiko kiinteistön luovutukset sallia järjestelmässä nykyistä laajemmin siitä huolimatta, että järjestelmän suorittamisessa automaattisissa tarkastuksissa havaitaan seikka, joka nykyisin estää luovutuksen. Tarkastuksista ei välttämättä luovuttaisi, mutta kaupan estämisen sijasta järjestelmä huomauttaisi asiasta käyttäjiä. Toisaalta työryhmälle on esitetty, että nykyuotoisista ennakkotarkastuksista luopumisesta voisi seurata enemmän haittaa kuin hyötyjä. On epäselvää, missä määrin ennakkotarkastuksista luopuminen tai tarkastusten keventäminen voisi tosiasiaassa edistää sähköistä kauppaa.
- **Asiointijärjestelmän kehittämisen yhteistyöryhmä.** Valmistelussa on tarkasteltu tarvetta ottaa lakiin säännös kirjaamisviranomaisen yhteistyöryhmästä, johon kutsuttaisiin sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmien ylläpitäjien ja käyttäjien keskeiset edustajat (vrt. huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 25 a §). Ryhmän tarkoituksena olisi seurata ja arvioida kaupankäyntijärjestelmän toimivuutta sekä tukea sen kehittämistä. Toisaalta Maanmittauslaitoksen ja sidosryhmien yhteistyön on esitetty kehittyneen viime vuosina myös ilman nimenomaista sääntelyä. Lisäksi on esitetty, ettei ehdotetun kaltainen sääntely sovi maakaaren sääntelytapaan.

Nykyisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kehittämiseen perustuvan sääntelyvaihtoehdon etuna olisi, ettei se sisältäisi kokonaan uudenlaisen järjestelmän perustamisesta johtuvia merkittäviä kehitys- ja oppimiskustannuksia. Sääntelyvaihtoehto voisi onnistuessaan mahdollistaa myös sähköisen kaupankäyntijärjestelmän perustamiseen ja kehittämiseen jo tehdyistä investoinneista hyötymisen jatkossa. Tämä edellyttäisi kuitenkin sähköisen kiinteistönkaupan määrän olennaista kasvua. Toisaalta järjestelmän rajattukin kehittäminen edellyttää rahoitusta, jonka tarpeen tarkempaan arviointiin liittyy epävarmuuksia. Teknisen toteutuksen kustannusten täsmällinen arviointi on mahdollista vasta lopullisten säännösehdotusten perusteella. Rahoituksen saatavuutta tulee tarkastella myös Maanmittauslaitoksen toiminta laajemmin huomioon ottaen. Jollei kehittämiseen ole saatavilla erillistä rahoitusta, sen kustannukset tulevat viime kädessä katettavaksi palveluista perittävien asiakasmaksuin. Maanmittauslaitoksen toiminnassa ja tulosoajauksessa ei toistaiseksi ole varauduttu työryhmämietinnössä käsiteltyjen ehdotusten toteuttamiseen.

Nykyisen kaupankäyntijärjestelmän voidaan arvioida toteuttavan muotovaatimukselle asetetut tavoitteet vaihdannan turvallisuuden, oikeusvarmuuden sekä tietojensääntelyjärjestelmän osalta. Sääntelyvaihtoehdon keskeisenä heikkoutena olisi toisaalta se, ettei kirjaamisviranomaisen pitämän kaupankäyntijärjestelmän käyttövelvollisuus muotovaatimuksen toteuttamiseksi mahdollista kiinteistönkaupan prosessin hallintaa toimijoiden kannalta optimaalisella tavalla. Lisäksi on epäselvää, missä määrin palvelumuotoilultaan ja käytettävyydeltään ajantasaisen kaupankäyntijärjestelmän ylläpitäminen on mahdollista viranomaisen toimesta.

Uudistetaan sähköistä kiinteistönkauppaa koskeva sääntely ja sallitaan yksityiset kaupankäyntijärjestelmät. Tämä valmistelussa tarkasteltu sääntelyvaihtoehto tarkoittaisi edellistä suurempaa muutosta nykytilaan. Kiinteistönkaupan muotovaatimuksen edelleen ajankohtaiset tavoitteet edellyttäisivät toisaalta myös jatkossa sähköisen kiinteistönkaupan muotoa koskevaa erityistä sääntelyä. Esimerkiksi yleisten sähköistä allekirjoitusta koskevien vaatimusten varaan

jättäytyminen ei täytä luovutuskirjan eheydelle ja pysyvyydelle sekä vaihdannan julkiseksi tekemiselle asetettavia vaatimuksia. Muotovaatimuksen säilyttäminen tarkoittaisi edelleen sitä, ettei sääntelyvaihtoehdossa muutettaisi myöskään varsinaisen muotovaatimuksen noudattamisen oikeusvaikutuksista vakiintunutta laintulkintaa, jolla on merkitystä muun maassa kiinteistökaupan osapuolten sopimusneuvotteluihin liittyvän vastuun kannalta.

Sähköisen kiinteistökaupan muotovaatimuksen olennainen sisältö sääntelyvaihtoehdossa olisi, että kauppa tulisi tehdä hyväksytyssä kaupankäyntijärjestelmässä, josta välitettäisiin luotettavalla tavalla kirjaamis- ja muille viranomaisille ajantasaisuudeltaan ja laajuudeltaan nykyistä vastaavat tiedot kiinteistön kaupasta. Kaupankäyntijärjestelmänä voisi nykyisen kirjaamisviranomaisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ohella olla myös yksityinen kaupankäyntijärjestelmä, jonka pitämiseen kirjaamisviranomainen olisi lain edellytysten täytyessä antanut luvan. Sääntelyvaihtoehto mahdollistaisi siten sen, että kauppakirja voitaisiin luotettavasti tunnistettujen osapuolten kesken hyväksyä yksityisissä järjestelmissä pätevän kiinteistökaupan synnyttävällä tavalla. Yksityisen kaupankäyntijärjestelmän puitteissa toimiminen mahdollistaisi kaupan valmistelun ja päättämisen osalta eheän palvelupolun, jota yksityisessä kaupankäyntijärjestelmässä voitaisiin tukea soveltuvalla palvelumuotoilulla. On esitetty, että sääntelyvaihtoehto mahdollistaisi käytännössä muutenkin nykyistä olennaisesti pidemmälle menevän sähköisen kiinteistökaupan asiakaslähtöisten palveluiden tarjoamisen ja paremman kaupankäynnin prosessin hallinnan osapuolten kesken.

Sääntelyvaihtoehdossa kauppakirjan ja sen hyväksymistä tarkoittavien sopijapuolten tahdonilmaisujen eheyden varmistaminen kuuluisi yksityiselle kaupankäyntijärjestelmän pitäjälle, minkä johdosta ratkaistavaksi tulisivat myös tällaisen järjestelmän virheistä seuraavat vahingonkorvauskysymykset (vrt. nykyinen MK 9a:3 §).

Sähköisen kiinteistökaupan yleistyminen sääntelyvaihtoehdon mukaisesti loisi edellytykset ainakin yksinkertaisissa luovutustilanteissa myönnettävän lainhuudon automatisoinnille. Automatisointi voisi perustua kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle automaattisen rajapinnan kautta toimitettavan lainhuudatushakemuksen (ml. luovutuksen osapuolten palvelussa hyväksymä sähköinen kauppakirja) automaattiseen käsittelyyn, johon voitaisiin yhdistää luotettavasti tunnistettujen kaupan osapuolten tahdonilmaisujen vastavuoroisuuden toteaminen. Tietävästi tämän tapainen kirjaamisviranomaiselle rajapinnan kautta toimitettavaan sähköiseen hakemukseen ja osakehuoneistorekisteriin kirjatun omistajan suostumukseen perustuva saantokirjauksen automatisointi on tarkoitus ottaa käyttöön osakehuoneistorekisterissä vuoden 2024 aikana, minkä jälkeen sen käytännön toimivuudesta ja käytön yleistymisestä saadaan käytännön kokemusta.

Kiinteistökaupan muotovaatimuksen yhä ajankohtaiset tavoitteet, erityisesti kiinteistökaupan ajankohdan riidaton varmistaminen, luotettavan kauppakirjan saaminen lainhuudatusmenettelyä varten sekä kiinteistökaupan tietojensaantijärjestelmän turvaaminen, olisi työryhmän arvon mukaan mahdollista toteuttaa riittäväällä tavalla myös yksityisiin kaupankäyntijärjestelmiin perustuvassa mallissa. Tavoitteiden toteuttaminen edellyttäisi uudenlaista kirjaamisviranomaisen ja yksityisen kaupankäyntijärjestelmän palveluntarjoajan yhteistyötä.

Sääntelyvaihtoehdon tarkasteluun on työryhmän arvon mukaan tarkoituksenmukaista yhdistää maakaaren 9 a luvun sääntelyn laajempi tarkistaminen. Nykyiset kaupankäyntijärjestelmän tekniistä toteutusta koskevat yksityiskohtaiset säännökset voitaisiin sääntelyvaihtoehdossa korvata kaupankäynnin turvallisuutta, kaupan syntyä sekä tietojensaannin ja lainhuutoasian vireilletulon varmistamista tarkoittavilla vähimmäisvaatimuksilla, joiden puitteissa kaupankäyntijärjestelmän pitäjä voisi päättää tarkemmasta toteutuksesta.

3.1.1.3 Yhteenveto ja johtopäätökset

Kirjallinen kiinteistönkauppa

Työryhmän arvion mukaan kirjallinen kiinteistönkauppa on tarkoituksenmukaista säilyttää edelleen vaihtoehtona sähköisen järjestelmän käytön rinnalla. Kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimusta ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista lähteä olennaisesti uudistamaan, sillä kirjallisen kaupan määrä ja merkitys jatkossa on epäselvä. Tämän johdosta työryhmä esittää pääosin nykyistä vastaavan kaupanvahvistuksen säilyttämistä, jolla voidaan turvata erityisesti ajantasainen ja kattava tietojensaanti kiinteistön luovutuksista. Nykyinen kaupanvahvistuskäytäntö on työryhmän arvion mukaan otettava huomioon arvioimalla kaupanvahvistajan määräyksen antamisen perusteita sekä selventämällä kaupanvahvistajan toimesta tapahtuvaa kaupan pätemättömyysperusteiden valvontaa. Kaupanvahvistajan virkavastuuta koskevaa sääntelyä on tarpeen selventää nykyistä lainkirjoitustapaa vastaavasti.

Sähköinen kiinteistönkauppa

Sähköisen kiinteistönkaupan toimintaympäristö on murrosvaiheessa. Nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmän yhteyteen on luotu ja ollaan kehittämässä erilaisia järjestelmän rajapintakäyttöön perustuvia yksityisiä kaupankäyntiä tukevia palveluita, jotka mahdollisesti lisäävät sähköisen kiinteistönkaupan määrää. Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön täytäntöönpanossa ollaan parhaillaan kehittämässä osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumukseen perustuvaa kirjaamista, jonka toteuttamista koskevia teknisiä ratkaisuja voidaan hyödyntää yksityisten sähköisen kaupankäyntijärjestelmien sallimiseen perustuvassa sähköisen kiinteistönkaupan kehittämisessä. Työryhmän toimikauden puitteissa ei ole ollut mahdollista saada käyttöön riittäviä tietoja mainittujen kehityskulkujen arvioimiseksi.

Sähköisen kiinteistönkaupan edistäminen on syytä toteuttaa hallitulla ja kiinteistönvaihdannan oikeusvarmuuden sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden turvaavalla tavalla. Tämä edellyttää, että merkittävien sääntelyuudistusten taustaksi on tarpeen hankkia mahdollisimman kattavat tiedot ja käytännön kokemukset niiden täytäntöönpanon edellyttämien uusien toimintatapojen ja järjestelmämuutosten toimivuudesta.

Nykytilan ja sääntelyvaihtoehtojen arvioinnissa korostuvat toisaalta kiinteistönkaupan turvallisuutta ja oikeusvarmuutta koskevat vaatimukset ja toisaalta sähköisen kiinteistönkaupan prosessin palvelumuotoilun ja palvelujen helppokäyttöisyyden vaatimukset. Ensiksi mainitut muodostavat viime kädessä pohjan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen tosiasialliselle ja oikeudelliselle julkiselle luotettavuudelle, jolla on huomattava kansantaloudellinen merkitys. Sähköisen kiinteistönkaupan kehittäminen on pystyttävä toteuttamaan tätä järjestelmän perustaa vaarantamatta. Toisaalta sähköisen kiinteistönkaupan ja kiinteistökirjaamisen luonteesta ns. massamenettelynä seuraa käytännössä, että digitalisoinnilla saavutettavia olennaisia hyötyjä voidaan tavoitella vain, jos järjestelmät vastaavat riittävästi käyttäjien tarpeita.

Nykyistä sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyä ja/tai sen toteutusta ei voida ainakaan toistaiseksi pitää erityisen onnistuneena, sillä sähköisen kiinteistönkaupan määrä on jatkuvasti ollut enintään n. 10 % kaikesta kiinteistönkaupasta, mikä alittaa valmistelun yhteydessä esitetyt arviot. Työryhmä ei kuitenkaan käytettävissä olevin tiedoin ole voinut päätyä esittämään kummankaan kehittämisvaihtoehdon toteuttamista sellaisenaan.

Sillä välin, kun erityisesti yksityisten sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmien kehittämisen kannalta olennaisia tietoja huoneistotietojärjestelmää koskevan sääntelyn täytäntöönpanosta

saadaan, työryhmä pitää perusteltuna sääntelyvaihtoehtoihin liittyvien etujen ja haittojen mahdollisimman kattavaa arviointia. Tämä voidaan työryhmän arvion mukaan toteuttaa parhaalla mahdollisella tavalla keräämällä laajasti sidosryhmien palautetta sääntelyvaihtoehtojen toteuttavuudesta. Tämän mahdollistamiseksi työryhmä on päättänyt mietinnössään ja sen liitteessä mahdollisimman kattavasti kuvaamaan kaksi vaihtoehtoista sääntelymallia sähköisen kiinteistökaupan edistämiseksi.

Työryhmän ehdotuksista saadun palautteen sekä sähköisen kiinteistökaupan kehittymisestä ja osakehuoneistorekisterin suostumusmekanismin käyttöönotosta saatavien tietojen perusteella on mahdollista hahmotella etenemistä sähköisen kiinteistökaupan kehittämiseksi. Toteutessaan yksityisten sähköisen kiinteistökaupan järjestelmien käyttöönotto johtaisi myös sen arviointiin, onko kirjaamisviranomaisen pitämää kaupankäyntijärjestelmää ylipäättään tarkoituksenmukaista ylläpitää ja kehittää jatkossa. On mahdollista, että yksityisten kaupankäyntijärjestelmien käyttöönoton myötä ainakin tietyn siirtymäkauden aikana sähköinen kiinteistökauppa olisi mahdollista tehdä useammalla vaihtoehtoisella tavalla. Tämä tulisi kyseeseen jatkamalla nykyisen sääntelyn toteuttamista tarkoittavan kirjaamisviranomaisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ylläpitämistä sekä samalla sallimalla yksityiset sähköisen kiinteistökaupan palvelut. Pidemmällä aikavälillä todennäköistä kuitenkin on, ettei kattavien sähköisen kiinteistökaupan palveluiden tarjoaminen sekä viranomaisen että yksityisten tahojen toimesta ole tarkoituksenmukaista.

Lainhuudon automatisointi

Lainhuudon myöntämisessä huomioon otettavien seikkojen määrä vaihtelee tapauskohtaisesti. Osa lainhuutoasioista on hyvin yksinkertaisia ja niissä saannon laillisuuden tutkiminen lähtökohtaisesti helppoa. Tällaisten lainhuutoasioiden ratkaiseminen on varsin rutiiniluonteista. Esimerkiksi tavanomainen kiinteistökauppa, jossa omistusoikeus siirtyy kauppakirjan allekirjoituksen ja johon ei liity lykkäviä tai purkavia ehtoja, on yleensä hyvin helppo ja nopea ratkaista. Samoin kiinteistöä koskevat lahjoitussaannot voivat olla vastaavanlaisia helppoja tapauksia. Automaattinen ratkaiseminen voisi olennaisesti nopeuttaa ja tehostaa tällaisten lainhuutoasioiden käsittelyä.

Automaattinen ratkaiseminen voi tulla kyseeseen vain sähköisesti tehtyjen kiinteistökauppojen osalta. Tällöin automaattisen päätöksenteon toimivuus edellyttää käytännössä sitä, että kauppakirjasta lainhuudatustutkimuksessa tarkistettavat seikat esitetään vakioidussa rakenteisessa muodossa. Tällainen vakiointi on teknisesti toteutettavissa kirjaamisviranomaisen sähköisen kiinteistökaupan palvelussa. Sama koskee mahdollisia yksityisiä sähköisen kiinteistönvaihdamann palveluita.

Nykyisessä sähköisen kiinteistökaupan toteutuksessa haasteeksi on muodostunut se, että kaupan osapuolet ovat voineet järjestelmässä tehdyn kaupan yhteydessä sopia purkavasta tai lykkäävästä ehdosta kauppakirjan liitteessä. Lain mukaan vain varsinaiseen kauppakirjaan otettava purkava ja lykkäävä ehto on sitova. Tämä on johtanut siihen, että asianosaisia on ohjeistettu halutessaan täydentämään kauppasopimusta tarkoitettulla ehdolla. On esitetty, että erityisesti purkavat ja lykkäävät ehdot vaihtelevat käyttötarkoitukseltaan ja sisällöltään siinä määrin, että niiden vakiointi rakenteiseen muotoon automaattisen lainhuudon myöntämisen edellytysten varmistamiseksi on haasteellista.

Työryhmä on arvioinut kauppakirjan vähimmäissisältöä koskevasta sääntelystä luopumista automaattisten lainhuutoratkaisujen helpottamiseksi. Käytännössä nykyiset vähimmäisvaatimukset ovat kuitenkin sen verran niukat, ettei niiden edellyttämisen jatkossakin arvioida olennaisesti rajoittavan mahdollisuuksia lainhuudon automatisoimiseen. Kauppakirjan vähimmäissisältöä

koskevista vaatimuksista luopuminen ei myöskään vaikuttaisi siihen, että osapuolilla voisi olla edelleen tarve sopia kauppakirjassa kiinteistönkaupan purkavasta tai lykkäävästä ehdosta, joka tulee ottaa huomioon lainhuudatusmenettelyssä. Lisäksi kauppakirjan vähimmäissisältöä koskevasta vaatimuksesta luopumisella voisi olla pidemmälle meneviä haitallisia vaikutuksia kiinteistönkaupan selkeyden ja ennakoitavuuden kannalta. Mainituista syistä työryhmä kannattaa kauppakirjan vähimmäissisältöä koskevan sääntelyn pysyttämistä osana kiinteistönkaupan muotovaatimusta.

Työryhmä on ottanut huomioon hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevasta yleislainsäädännöstä seuraavat edellytykset lainhuudon myöntämisen automatisoinnille. Automatisoinnin käytännön toteutus riippuu osin siitä, valitaanko sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyn kehittämiseksi jatkossa kirjaamisviranomaisen kaupankäyntijärjestelmän kehittäminen vai yksityisten kaupankäyntijärjestelmien salliminen. Työryhmän arvion mukaan lainhuudon myöntämisen automatisoinnin edellytyksiä on tarkoituksenmukaista tarkastella lähemmin, kun päätös mallin valinnasta on tehty. Käytännössä automatisoinnin toteuttaminen kustannustehokkaasti edellyttää myös sähköisen kiinteistönkaupan määrän olennaista kasvua.

3.1.2 Kiinteistönkaupan esisopimus

Työryhmän arvion mukaan kiinteistökaupan esisopimusta koskevaa sääntelyä on tarpeen selvittää ainakin siten, että myös ilman laissa (MK 2:7 §) edellytettyä muotoa noudattamatta tehdyssä sopimuksessa voidaan määrätä kaupasta kieltäytymisen seuraamuksista. Sääntelyn kehittämisvaihtoehtoiksi on tunnistettu seuraavat:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tämä vaihtoehto on perusteltu, jollei esisopimuksen muotovaatimuksen sääntelyn muuttamiselle katsota miltään osin olevan tarvetta ja/tai muotovaatimuksen keventämisestä tai siitä luopumisesta katsotaan seuraavan ongelmia. Työryhmä on esisopimuksen muotovaatimuksen taustalla olevan varsinaisen kiinteistönkaupan muotovaatimuksen osalta arvioinut, ettei kaupanvahvistajaa koskevalla vaatimuksella ole sellaista erityistä merkitystä sopijapuolten tahdonmuodostuksen suojaamisen kannalta, joka yksin puoltaisi yleistä sopimusvapautta pidemmälle menevää muotovaatimusta. Toisaalta kaupanvahvistusta koskevalla vaatimuksella voi muotovaatimuksen muiden tavoitteiden kannalta olla merkitystä sikäli, kun esisopimuksen perusteella voidaan kanteella vaatia toista osapuolta tekemään kiinteistön kauppa esisopimuksessa sovitulla ehdoilla.
- 2) **Kevennetään esisopimuksen muotovaatimusta.** Tässä vaihtoehdossa mahdollistettaisiin esisopimuksen tekeminen ilman MK 2:7.2 §:ssä tarkoitettua muotovaatimuksen noudattamista siten, että kaupan tekemisestä kieltäytyvän korvausvelvollisuus voi kattaa voimassa olevan MK 2:8 §:ssä tarkoitettua korvausvelvollisuuden lisäksi myös sopimuksessa ennalta määrätyn korvauksen. Korvaukseksi voitaisiin sopimuksessa määrätä esimerkiksi tietyn käsirahan menettäminen tai muu vakiokorvaus. Vaihtoehdossa maakaareissa säilyisi mahdollisuus solmia esisopimus MK 2:7.2 §:n muotovaatimuksen mukaisesti, jolloin osapuolella olisi nykyisääntelyä vastaavasti oikeus kanteella vaatia toista osapuolta kiinteistökaupan tekemiseen esisopimuksissa sovitulla ehdoilla. Lisäksi voitaisiin edelleen tehdä voimassa olevassa MK 2:8 §:ssä tarkoitettu vapaamuotoinen esisopimus, jonka perusteella kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.

- 3) **Luovutaan kokonaan esisopimuksen muotovaatimuksesta.** Tässä vaihtoehdossa luovuttaisiin kokonaan esisopimuksen muotovaatimuksesta. Vaihtoehto voisi käytännössä johtaa kiinteistönkaupan muotovaatimuksen tavoitteiden kiertämiseen, jos myös vapaamuotoisen esisopimuksen perusteella sopijapuolta voitaisiin kanteella vaatia tekemään kiinteistön kauppa esisopimuksessa sovitulla ehdoilla.

Työryhmä on arvioinut kiinteistönkaupan muotovaatimuksen tavoitteita ja niiden ajankohtaisuutta. On todettu, ettei kiinteistönkaupan muotovaatimuksella ole erityisen suurta merkitystä kaupan osapuolten tahdonmuodostuksen suojaamisen kannalta. Muotovaatimuksen yhä ajantasaisten tavoitteiden on katsottu liittyvän erityisesti varsinaisen kiinteistön kaupan toteutumisen ja sen ajankohdan riidattomaan toteamiseen sekä kattavan tietojensaannin varmistamiseen varsinaisesta kiinteistönkaupasta. Työryhmän arvion mukaan esisopimuksen muotovaatimuksella ei ole olennaista merkitystä kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmän kannalta. Työryhmän näkemyksen mukaan esisopimuksia koskevan sääntelyn kehittämisen tulisi kohdistua esitetyn 2) -vaihtoehdon mukaisesti mahdollisuuteen sopia ennalta muotovapaasta esisopimuksista vetäytymisen johdosta maksettavasta korvauksesta.

3.1.3 Varainsiirtoverotus

Varainsiirtoveromenettelyn kehittämismahdollisuudet ovat olennaisesti yhteydessä kiinteistönkauppaa koskevan sääntelyn kehittämiseen. Työryhmän tavoitteena oleva sähköisen kiinteistönkaupan määrän lisääminen on omiaan luomaan edellytykset myös lainhuudon myöntämisen automatisoinnille. Automatisoinnin toteutuksen kannalta merkitystä on sillä, edellytetäänkö jatkossakin sähköisen kiinteistönkaupan tekemistä kirjaamisviranomaisen pitämässä kaupankäyntijärjestelmässä vai sallitaanko viranomaisen järjestelmän sijaan tai ohella myös yksityisten kaupankäyntijärjestelmien käyttö. Varainsiirtoverotuksen kannalta tarvittavat tiedot ja asiakirjat on mahdollista saada kaupankäyntiin osallisilta tahoilta ja kaupankäyntijärjestelmistä myös yksityisiin kaupankäyntijärjestelmiin perustuvassa vaihtoehdossa. Kummassakin vaihtoehdossa lainhuudon myöntämisen automatisoinnin kannalta merkitystä on sillä, miten varainsiirtoveron maksun (automaattinen) valvonta voidaan järjestää. Maakaaren perustuvan yksityisoikeudellisen kiinteistönkaupan edellytysten tutkimisen kannalta selkein ja suoraviivaisin vaihtoehto olisi luopua varainsiirtoveron valvonnasta kirjaamisenmenettelyn yhteydessä. Maanmittauslaitoksella arvioidaan olevan valmius toimittaa sähköisesti Verohallinnolle tarvittavat tiedot veron valvomista varten kaikista saannoista, vireille tulleista lainhuudoista sekä myönnettyistä lainhuudoista, joihin liittyy verovelvollisuus. Työryhmän toimeksianto ei kuitenkaan kata asiaan liittyvän verolainsäädännön tarkastelua eikä tällaisen kehittämis ehdotuksen perusteellinen arviointi ole työryhmän toimikauden puitteissa ollut muutenkaan mahdollista.

Varainsiirtoveron maksun valvomisesta lainhuudatuksen yhteydessä luopumisen vaihtoehdoksi on esitetty, että kirjaamis- ja veroviranomaisen kesken luotaisiin sellaisia yhteisiä asiointijärjestelmiä ja prosesseja, joissa viranomaisten tarpeet tulisivat yhteen sovitetuiksi esimerkiksi yhden käyttöliittymän kautta. Tässä vaihtoehdossa kehittäminen tapahtuisi pääosin viranomaisten yhteisten prosessien ja järjestelmäkehityksen kautta lainsäädännön muuttamisen sijaan. Toisaalta tarvittavilla lainsäädännön muutoksilla voitaisiin tukea tällaista kehitystä.

Työryhmälle on esitetty, että kirjaamisviranomaisen pitämään sähköisen kiinteistönkaupan palveluun voitaisiin lisätä erillinen maksupalvelu varainsiirtoveron suorittamiseksi. Tällaisessa mallissa voitaisiin mahdollistaa tai edellyttää varainsiirtoverokertymän turvaamiseksi varainsiirtoveron maksamista palvelun välityksellä ennen kuin ostaja allekirjoittaa kauppakirjan. Maksun edellyttäminen poikkeaisi voimassaolevasta sähköisen kiinteistönkaupan sääntelystä ja sen käytännön toteutuksesta, jonka mukaan veron maksaminen ei ole pätevän kiinteistönkaupan edellytys.

Työryhmä ei ehdota muutoksia kiinteistönkaupasta maksettavan varainsiirtoveron valvontaan. Työryhmän arvion mukaan varainsiirtoveroon liittyvien menettelyjen ja tarvittaessa sääntelyn tarkempi tarkastelu on tarkoituksenmukaista siinä vaiheessa, kun sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseksi valittavasta sääntelymallista on tieto.

3.1.4 Kuulutusalainhuuto

Kuulutusalainhuutoa koskevaan sääntelyyn ei työryhmän arvion mukaan kohdistu merkittäviä muutostarpeita. Voimassa olevan lain mukaisia kuulusperusteita tulee kuitenkin muuttaa, mikäli lainhuudatusmenettelyssä lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistaman jäljennöksen esittämisvelvollisuudesta (ks. mietinnön kohta 3.1.8.5).

Poistetaan kuulusalainhuutoa koskevasta säännöksestä (MK 12:3.1 §:n 1 kohta) viittaus saantokirjaan tai sen oikeaksi todistettuun jäljennökseen kuulusperusteena. Alkuperäisestä saantokirjasta tai oikeaksi todistetusta jäljennöksestä luopumisen myötä kuulusedellytyksiä harkittaessa keskityttäisiin hakijan saannostaan esittämään selvitykseen. Kuulusen myöntäminen edellyttäisi, että kirjaamisviranomaisen voi hakijan esittämän saantodokumentaation perusteella riittävällä todennäköisyydellä varmistua hakijan olevan kiinteistön laillinen omistaja. Kuulusalainhuudon myöntäminen ei edellyttäisi 10 vuoden omistajanhallintaa, mikäli hakija voi esittämänsä saantodokumentaation perusteella saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen. Kuulus voisi tulla kyseeseen myös silloin, jos hakija ei pystyisi toimittamaan alkuperäistä saantokirjaa kirjaamisviranomaisen erityisestä syystä johtuvasta pyynnöstä huolimatta (ks. MK 12:1.2 §). Kuulusalainhuuto voitaisiin myöntää silloin, kun hakija voi esittää saantokirjan omasta saannostaan, muttei riittävää selvitystä edellisen omistajan saannosta. Edellytyksenä on, ettei edeltävän omistajan saannon laillisuutta ole syytä epäillä. Lainkohdan mukaiseen kuulusperusteeseen lukeutuisivat myös tapaukset, jossa määrättyä asiakirjaa ei voitaisi viranomaiselle toimittaa, mutta asiakirjan laatiminen ja/tai sisältö voitaisiin muuten näyttää toteen kirjaamisviranomaisen riittäväksi arvioimalla tavalla. Jos asiakirjan sisältö olisi puutteellinen tai virheellinen, tällainen puute tulee korjata muuten.

Kuulusen myöntäminen omistajanhallinnan perusteella (MK 12:3.1 §:n 2 kohta) säilyisi ennallaan. Kuulusen myöntäminen säännöksen perusteella on mahdollista, jos hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa, että jollakin toisella on parempi oikeus kiinteistöön. Kymmenen vuoden omistajanhallinta on mahdollista osoittaa mm. Verohallinnolta saadulla todistuksella kiinteistöveron maksusta tai muun asiakirjaselvityksen nojalla.

Kuulusen myöntäminen ei edelleenkään tulisi kysymykseen, mikäli hakija ei voi vedota saantoon hakemuksensa tueksi tai kirjaamisviranomaisella on syytä epäillä saannon tapahtumista tai sen laillisuutta.

3.1.5 Kiinteistönkauppa perustettavan yhtiön lukuun

Perustettavan yhtiön, yhteisön tai säätiön lukuun tehtävien kiinteistönkauppojen osalta tavoitteena on mahdollisimman selkeä ja yhdenmukainen sääntely. Sääntelyn kehittämisessä on syytä ottaa huomioon kirjaamisviranomaisen käytännössä ilmenneet tarpeet. Työryhmän tunnistamat vaihtoehdot sääntelyn kehittämiseksi ovat:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tässä toteutusvaihtoehdossa laissa otettaisiin jatkossakin huomioon vain perustettavan osakeyhtiön lukuun tehty kiinteistön kauppa. Muiden yhteisöjen

ja säätiöiden osalta toimimiseen ennen perustamista ja tähän liittyviin oikeudellisiin kysymyksiin sovellettaisiin kutakin yhteisöä koskevaa sääntelyä tapauskohtaisesti.

- 2) **Otetaan laissa huomioon muut yhteisömuodot ja säätiö, joiden perustamista koskeva sääntely vastaa osakeyhtiölakia.** Tässä vaihtoehdossa perustettavan yhtiön luukuun tehtävää kauppaa (MK 2:4 §) ja lainhuutohakemuksen lepäämään jättämistä (MK 12:1 §) koskevissa säännöksissä otettaisiin huomioon asunto-osakeyhtiön, osuuskunnan, avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön ja säätiön perustamista koskevasääntely. Ehdotus olisi omiaan selventämään kirjaamiskäytäntöä.

Työryhmän arvion mukaan on perusteltua selventää maakaaren sääntelyä ja kirjaamiskäytäntöä jäljemmän vaihtoehdon mukaisesti.

3.1.6 Kiinteistöpanntioikeus

3.1.6.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen

Työryhmän tavoitteena on kiinteistökirjaamiseen liittyvien toimintamahdollisuuksien hallittu lisääminen. Panttaamattomuussitoumuksen kirjaamismahdollisuuden osalta työryhmä on arvioinut seuraavia sääntelyvaihtoehtoja:

- 1) **Ei muutosta lakiin:** Tässä vaihtoehdossa kiinteistön kaupan ehtoihin sovellettaisiin nykyistä vastaavaa säännöstä, jonka perusteella kaupan ehdoissa ei voitaisi rajoittaa omistajan määräämisvaltaa esim. panttauksen osalta (MK 2:11.1 §:n 2 kohta). Lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin olisi vallintarajoituksena jatkossakin mahdollista merkitä lähinnä lakiin tai testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta tai hakijan saantoon liittyvästä ehdosta johtuva rajoitus oikeuteen luovuttaa kiinteistö taikka perustaa siihen kohdistuvia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia (MK 12:5 §). Luotonantajan ja kiinteistön omistajan välisessä suhteessa panttaamattomuussitoumus olisi sitova, mutta luotonantajalla ei olisi mahdollisuutta varmistua ehdon sivullissitovuudesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävällä merkinnällä.
- 2) **Mahdollisuus luotonantajalle annetun panttaamattomuussitoumuksen merkitseminen vallinnanrajoituksena.** Vaihtoehto vastaisi työryhmälle esitettyä tarvetta varmistaa luotonantajalle annetun panttaamattomuussitoumuksen sivullissitovuus. Sääntelyn lähtökohtana voisi olla kiinteistön omistajan tai luotonantajan hakemus, jonka yhteydessä tarkistettaisiin tarvittaessa muiden oikeudenhaltijoiden suostumuksen olemassaolo. Sitoumuksesta johtuva vallintarajoitus kirjattaisiin rekisteriin ja otettaisiin viran puolesta huomioon. Vallintarajoitus kirjattaisiin määräajaksi, jonka enimmäismäärä vastaisi luoton takaisinmaksun aikaa. Vallintarajoituksen poistaminen olisi määräajan kulumisen lisäksi mahdollista vain sen luotonantajan suostumuksella, jonka aseman suojaamiseksi vallintarajoitus on kirjattu. Sekä tässä että seuraavassa laajemmassa sääntelyvaihtoehdossa on mahdollista tehdä rajaus, jonka perusteella panttaamattomuussitoumuksen rekisteröinti olisi mahdollista ainoastaan elinkeinonharjoittajien antamien sitoumusten osalta. Rajaus on tarpeen, jos panttaamattomuussitoumuksiin perustuvien kompetenssinrajoitusten ei toivota laajemmin yleistyvän ja/tai niille ei muussa kuin elinkeinotoiminnassa katsota perustelluksi antaa ehdotettua vahvaa sivullissuojaa. On esitetty, ettei luottokäytännössä ole erityistä tarvetta sille, että elinkeinonharjoittajien lisäksi muut yksityiset tahot antavat panttaamattomuussitoumuksia, joita vallinnanrajoituksena merkitsemällä suojattaisiin. Tavanomaisen kiinnitysvakuuden tulisi näiden arvioiden mukaan yksityisille tapahtuvassa luotonannossa riittää velkojalle. Tarpeen panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen on katsottu liittyvän erityisesti

yritysrahoitukseen, jossa ei käytetä kiinnitysvakuutta. Toisaalta elinkeinonharjoittajan määritelmää on pidetty paikoin tarpeettoman epäselvänä kirjaamiskäytännössä. Laajan elinkeinonharjoittajan määritelmän johdosta on epäselvää, voidaanko yksin elinkeinonharjoittajaksi luokitellusta katsoa seuraavan, että sitoumuksen antaja voi ottaa ennakolta kattavasti huomioon siinä tarkoitettut määräysvallan rajoitukset. Edelleen, huomattava on, että panttaamattomuussitoumuksesta johtuvan määräysvallan ajallinen kesto esitetään rajoitettavaksi siten, että tällainen merkintä voi olla rekisterissä enintään saman määräajan kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu.

- 3) **Laajempi mahdollisuus panttaamattomuussitoumuksen merkitsemiseen valinnanrajoituksena.** Sääntelyvaihtoehto sisältäisi edellä esitetyn mahdollisuuden luotonantajalle annetun panttaamattomuussitoumuksen julkistamiseen, minkä lisäksi vaihtoehdossa otettaisiin huomioon nykyistä laajempi mahdollisuus panttaamattomuussitoumukseen osana kiinteistönkaupan ehtoja. Viimeksi mainitussa olisi kyse MK 2:11.1 §:n 2 kohtaan tehtävästä poikkeuksesta, jonka perusteella voitaisiin kauppakirjassa sopia määräaikaista panttauskiellosta. Myös tämä vaihtoehto voidaan tarvittaessa rajata sovellettavaksi elinkeinonharjoittajien antamiin sitoumuksiin.

Työryhmä kannattaa 3) -vaihtoehdon mukaista sääntelyä. Työryhmän arvion mukaan on perusteltua rajata uudentyyppisen omistajan määräysvaltaa rajoittavan rekisterimerkinnän salliminen ensi vaiheessa elinkeinonharjoittajien antamiin sitoumuksiin. Muille yksityisille tahoille kohdistuvassa luotonannossa ei työryhmän arvion mukaan ole lähtökohtaisesti vastaavaa tarvetta sitoumuksen julkivarmistukselle. Panttaamattomuussitoumuksen mahdollisena käyttötapauksena muussa kuin elinkeinotoiminnassa työryhmä on tunnistanut lähinnä pienessä asunto-osa-keiyhtiössä sijaitsevien huoneistojen hankintaa luototettaessa pankkien edellyttävän säännönmukaisesti yhtiön tekemän kiinteistöään koskevan panttaamattomuussitoumuksen. Luotto näissä tapauksissa myönnetään yleensä kuluttajalle, jolloin sitoumuksen kirjaaminen estyisi, jos se on mahdollista vain elinkeinotoiminnassa. Tietyvästi nykyisessä luotonantajalle annettaviin sitoumuksiin perustuvassa järjestelmässä (sitoumus annetaan luottosopimuksen yhteydessä ilman erillistä julkivarmistusta) arvon kaksoispanttauksen liittyviä riskejä ei ole realisoitunut taloyhtiöiden kohdalla. Todennäköisesti sitoumuksia vaaditaan myös tulevaisuudessa kirjausmahdollisuudesta riippumatta, jolloin kirjausmahdollisuudessa ei niinkään olisi kyse sopimusvapautta rajoittavasta uudesta käytännöstä, vaan rekisterimerkintään perustuvan sivullisuojan tarjoamisesta tällaiselle järjestelylle. Tällaista käyttötarkoitusta koskevan kirjausmahdollisuuden tarvetta voidaan tarkastella jatkovalmistelussa lausuntopalautteen perusteella tai myöhemmin erikseen elinkeinonharjoittajille mahdollisesti tarjottavasta kirjausmahdollisuudesta saatavien kokemusten perusteella.

3.1.6.2 Kiinteistöpannioikeutta koskevan terminologian selventäminen

Tavoitteena on, että maakaaren sääntely on mahdollisimman helposti ymmärrettävää. Tavoite koskee maakaaren lisäksi myös muualla lainsäädännössä käytettyjä ilmaisia sähköisen pantti-kirjan luovuttamisesta tai hallinnasta. Työryhmä on tunnistanut muutostarpeiden arvioinnin perusteella seuraavat vaihtoehdot.

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tässä vaihtoehdossa laissa käytettäisiin edelleen sähköistä pantti-kirjaa koskevia ilmaisia kuvaamaan kiinteistöpannioikeuden perustamiseen liittyviä menettelyjä. Nykyisen sääntelyn säilyttämisellä vältettäisiin kustannukset, joita eri toimijoille johtuu omien asiakirjojensa, ohjeistustensa ja järjestelmiensä muuttamisesta. Toisaalta nykyinen sääntely voi tarpeettomasti vaikeuttaa lain lukemista

2) **Uudistetaan kiinteistöpanntioikeutta koskeva terminologia.** Pääosa sähköistä panttikirjaa koskevista maakaaren maininnoista on lain kiinteistökiinnitystä koskevassa 16 luvussa ja panttioikeutta kiinteistöön koskevassa 17 luvussa. Panttikirjoja koskevia mainintoja käytetään laissa kolmessa merkityksessä. Ensinnäkin laissa mainitaan ”sähköinen panttikirja”, jolla tarkoitetaan lain 16 luvun 5 §:n 2 momentin mukaista lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin panttikirjan sähköistä muotoa osoittavaa merkintää ja tietoa sähköisen panttikirjan saajasta. Toiseksi laissa mainitaan ”kirjallinen panttikirja”, jolla tarkoitetaan voimassa olevaa sääntelyä edeltäneiden maakaaren säännösten nojalla annettua varsinaista kirjallista panttikirjaa. Kolmanneksi eräissä säännöksissä mainitaan vain ”panttikirja”, jolloin tarkoitetaan kumpaakin edellä mainituista. Terminologian selventämistä koskevia päälinjoja voidaan hahmotella seuraavasti:

- Sähköistä panttikirjaa koskevat maininnat korvataan maininnalla kiinnityksen haltijasta siten, että kiinnityksen haltijaksi voidaan kirjata joko kiinteistön omistaja (valmisteleva toimi panttausta varten) tai muu panttikirjan haltija (edellytys lain mukaisen panttioikeuden perustamiseksi). Kysymys on henkilön nimestä osana kiinnitysmerkintää, ja tälle merkinnälle annetusta oikeudellisesta merkityksestä.
- Panttikirja -termiä käytetään laissa vain niissä kohdissa, joissa tarkoitetaan perinteistä kirjallista panttikirjaa
- Kun laissa mainitaan panttikirja ja tarkoituksena on viitata sekä sähköiseen että kirjalliseen panttikirjaan, on terminologia muutettava vastaamaan 1-kohtaa ja siirtymäsäännöksessä mainittava, että mitä erikseen mainituissa lainkohdissa säädetään ”kiinnityksen haltijasta” sovelletaan myös panttikirjan haltijaan

Edellä esitetyn lisäksi on esitetty harkittavaksi vaihtoehtoa, jonka mukaan nimen merkittäminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinnitysmerkinnän yhteyteen tarkoittaisi kiinnitykseen perustuvan panttioikeuden perustamista nimen osoittamalle henkilölle ao. kohteen panttivelkojana. Tällaisessa sääntelyvaihtoehdossa omistajan nimeä ei erikseen merkittäisi kiinnitysmerkinnän yhteyteen ja nimen puuttuminen merkinnästä tarkoittaisi, että kohdetta ei ole pantattu. Viimeksi mainittu voitaisiin myös selvytyden vuoksi tuoda ilmi kiinnitysmerkinnässä. Tämä tarkoittaisi toisaalta sääntelyn sisällön ja (rekisteriteknisen) toteutuksen muuttamista tavalla, josta voisi seurata suurempia järjestelmäkustannuksia ja jolle ei ole laajemmin esitetty olevan tarvetta.

Työryhmän arvion mukaan on perusteltua muuttaa kiinteistöpanntioikeutta koskevaa terminologiaa edellä hahmoteltujen päälinjojen mukaisesti. Keskeiset säännösehdotukset on esitetty jäljempänä tässä mietinnössä. Mietinnön lukemisen helpottamiseksi siinä ei ole erikseen esitetty jokaista tarvittavaa lakiteknistä muutosta vaan tarkoitetaan, että muistiossa esitettävät säännökset mahdollistavat ehdotuksen arvioinnin. Terminologian muutoksella ei ole tarkoitus muuttaa sääntelyn vakiintunutta sisältöä eikä kirjaamisjärjestelmän rekisteriteknistä toteutusta. Sääntelyn voimaantulon osalta on tarpeen varmistua siitä, että toimijoilla on riittävät mahdollisuudet ottaa terminologian muutokset huomioon (mm. käyttämässään sopimusehdoissa ja muissa asiakirjoissa).

3.1.6.3 Vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuus

Työryhmän tavoitteena on selventää maakaaren erityisiä oikeuksia ja käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuutta koskevaa sääntelyä lain soveltamisessa ilmenneiden tarpeiden perusteella. Tarkoituksena on helpottaa kiinteistöjen hyödyntämistä selkeällä ja ennakoitavalla tavalla. Vesialueen

vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuutta koskevan sääntelyn kehittämisvaihtoehdot ovat seuraavat:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tämä vaihtoehto voisi edelleen nykykäytäntöä vastaavasti sallia lain edellytykset täyttävän vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden kiinnittämisen ja vakuuskäytön nykyistä vastaavalla tavalla. Vaihtoehtoon liittyisi kuitenkin jatkossakin tulkinnallinen epävarmuus, mikä voi tarpeettomasti vaikeuttaa investointeja esim. merituulivoiman rakentamiseen.
- 2) **Selvennetään kirjaamisvelvollisuuden alaisen ja kiinnityskelpoisen käyttöoikeuden määritelmää vesialueen osalta.** Tässä vaihtoehdossa kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta (MK 14:2.1 §) ja käyttöoikeuden kiinnitystä (MK 19:1.1 §) koskevia säännöksiä muutettaisiin siten, että laista käy ilmi myös vesialueeseen kohdistuvan määräaikaisten siirtokelpoisen rakennusoikeuden sisältävän käyttöoikeuden kirjaamisvelvollisuus ja kiinnityskelpoisuus. Ehdotus vastaisi nykyistä kirjaamiskäytäntöä, josta ei tiettävästi ole aiheutunut ongelmia tai epäselvyyttä. Ehdotus olisi omiaan edistämään vesialueiden käyttöön liittyvän rahoituksen saatavuutta sekä vähentämään lain sisältöä koskevia selonottokustannuksia. Kiinnityskelpoisuuden selventämisellä voi olla erityistä merkitystä ulkomaisen rahoituksen saatavuuden kannalta.

Työryhmä kannattaa lain selventämistä viimeksi esitetyllä tavalla. Lain esitöissä on tarpeen kuvata tarkemmin sitä, minkälaista kiinteää yhteyttä vesialueen maapohjaan tällaiselta käyttöoikeudelta ja sen perusteella alueelle tuotavilta rakennuksilta ja laitteilta edellytetään.

3.1.7 Erityisen oikeuden kirjaaminen

3.1.7.1 Erityisen oikeuden perustaminen, muuttaminen ja siirtäminen

Työryhmän arvion mukaan erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja luovuttamista koskevien sähköisten sopimusten tekemistä on syytä edistää sellaisilla riittävän tietoteknisen turvallisuuden ja varmuustason omaavilla sähköisillä välineillä, joita kansalaisilla on yleensä käytössä. Nykyistä laajempi ja selkeämpi mahdollisuus sähköiseen sopimiseen olisi omiaan helpottamaan sekä sopimisen järjestämistä ja dokumentointia, että asiointia kirjaamisviranomaisen kanssa. Sääntelyn kehittämistä voidaan lähestyä seuraavan kolmen vaihtoehdon tarkastelun kannalta:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tässä vaihtoehdossa sähköinen sopimus allekirjoituksineen olisi lain mukaan mahdollinen erityisen oikeuden perustamiseksi tai luovuttamiseksi ainoastaan, kun sähköinen asiakirja allekirjoitetaan eIDAS-asetuksen 25 artiklan mukaisen ns. hyväksytyyn sähköiseen allekirjoituksen kriteerit täyttävällä tai sitä vastaavalla välineellä. Viimeksi mainitun osalta kriteerit ovat olleet toimijoille käytännössä epäselvät ja niiden tulkinta on toisinaan herättänyt asiakkaiden kannalta epäselvyyksiä kirjaamiskäytännössä. Sähköisen allekirjoituksen ohella vaihtoehtona olisi perinteinen omakätinen allekirjoitus paperille, joskin kirjaamismenettelyssä voitaisiin MK 14:9.2 §:n muutoksella luopua vaatimasta tällaisen alkuperäisen asiakirjan esittämistä kirjaamishakemuksen yhteydessä. Kirjaamisviranomaisen voisi tarjota erikseen sopimuksen perusteella kirjattavista erityisistä oikeuksista sopimiseen hyödynnettäviä allekirjoituspalveluita.
- 2) **Mahdollistetaan erilaiset yksityiset sähköiset allekirjoitukset nykyistä laajemmin.** Tämä vaihtoehto voisi tarkoittaa ensinnäkin erityisen oikeuden perustamista ja luovuttamista sopimuksen muotovaatimuksen (erit. siihen liittyvän allekirjoitusvaatimuksen) ja/tai sitä koskevan kirjaamisviranomaisen tutkinnan keventämistä siten, ettei

sähköisen allekirjoituksen vaatimuksenmukaisuudesta tulisi erikseen arvioida. Vaihtoehto poikkeaisi olennaisesti nykyisestä sähköisen allekirjoituksen riidattomuutta ja pysyvyyttä tarkoittavasta lähtökohdasta. Huomattavaa on, että osa lain 14 luvun perusteella kirjattavista erityisistä oikeuksista rinnastuu merkitykseltään läheisesti kiinteistön omistusoikeuteen. Toisena toteuttamisvaihtoehtona voisi tulla kyseeseen se, että kirjaamisviranomaisen velvoitetaan nykyistä laajemmin erikseen arvioimaan ja hyväksymään laajasti kaikki yksityisten palveluiden tuottamat vahvan sähköisen allekirjoituksen toteuttamistavat. Vaihtoehdossa haasteen muodostaa käytännössä se, ettei kirjaamisviranomaisen käytössä olevilla resursseilla voine järjestää kaikkien yksityisen sähköisten allekirjoitusten osalta tasapuolista vaatimustenmukaisuuden arviointia. Jatkuvassa käytössä tällaisten allekirjoitusvälineiden käytön haasteena on, että niiden tekniseen toteutukseen liittyvät yksityiskohdat voivat muuttua tavalla, joiden seuraaminen vaatimustenmukaisuuden jatkuvan ajantasaisuuden seuraamiseksi voi aiheuttaa huomattavia kustannuksia.

- 3) **Mahdollistetaan erityisiä oikeuksia koskevien sopimusten allekirjoittaminen sähköisen kiinteistönvaihdon palvelussa.** Tässä vaihtoehdossa lain 9 a lukuun lisättäisiin säännökset erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja luovutusta koskevan sopimuksen tekemisestä ja palvelun tekniseen toteutukseen lisättäisiin käytännössä vastaavat palvelut (tunnistautuminen, asiakirjan luonti ja hyväksyminen). Järjestelmässä voitaisiin tarjota erilaisia malliasiakirjoja tällaisiksi sopimuksiksi. Sopimuksen tekemiseen järjestelmässä voitaisiin mahdollisten automaattisten tarkastuksen lisäksi yhdistää kirjaamishakemuksen automaattinen vireilletulo ja tietyin edellytyksin myös mahdollisesti automaattinen ratkaiseminen. Tässä vaihtoehdossa juridis-teknisenä ratkaisuna sopimuksen syntymiseksi ei olisi varsinainen sähköisen allekirjoituksen käyttäminen, vaan sopimus syntyi sähköistä kiinteistönkauppaa vastaavasti järjestelmässä, kun luotettavasti tunnistetut sopijapuolet hyväksyisivät sopimuksen samansisältöisinä. Todenäköisesti myös eIDAS-asetuksen mukaisen vastavuoroisen tunnustamisen vaatimukset täyttäviä ulkomaisia tunnistamisvälineitä käyttäville voitaisiin järjestää pääsy järjestelmän käyttöön. Jos sähköisen kiinteistönkaupan kehittämisessä edetään jatkossa yksityiset sähköisen kiinteistönvaihdon palvelut sallimalla, voidaan erityisistä oikeuksista sopiminen, sopimusten allekirjoittaminen ja kirjaamisasian vireilletulo sallia toteutettavaksi myös tällaisessa palvelussa.

Työryhmä pitää 3) -vaihtoehdon mukaista sääntelyä perusteltuna. Vaihtoehto voidaan toteuttaa kummankin sähköisen kiinteistönkaupan kehittämistä koskevan sääntelyvaihtoehdon osalta lain 9 a lukuun otettavalla säännöksellä erityisen oikeuden perustamista, muuttamista tai siirtämistä koskevien sähköisten palvelujen tarjoamisella. Koska tässä valmistelun vaiheessa ei ole tarkempia tietoja tällaisten palveluiden toteuttamisen kustannuksista eikä kysynnästä, työryhmä lähtee siitä, ettei laissa tule säätää velvollisuudesta tällaisten palveluiden tarjoamiseen, vaan kirjaamisviranomaisen voisi päättää palveluiden toteuttamisesta.

3.1.7.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden kirjaamista koskeva sääntely

Erityisten oikeuksien, erityisesti käyttöoikeuden ehdollisen ja perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tapahtuvan luovutuksen, sääntelyä on työryhmän arvion mukaan perusteltua selvittää. Selventäminen olisi omiaan helpottamaan vuokraoikeuden käyttöä, minkä arvioidaan hyödyttävän niin kiinteistön omistajia, käyttöoikeuden saajia kuin esimerkiksi erilaisten kiinteistönhankkeiden rahoittajia. Vuokra- ja käyttöoikeuden luovuttamista ja kirjaamista koskevan sääntelyn osalta työryhmä on tunnistanut seuraavat vaihtoehdot:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tässä vaihtoehdossa vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutuksen osalta laissa ei edelleenkään olisi purkavaa ja lykkäävää ehtoa eikä perustettavan yhtiön lukuun luovuttamista koskevia säännöksiä. Sääntelyn puuttumisesta seuraa epäselvyyksiä sekä tällaisista oikeuksista sopimisen että niitä koskevan kirjaamismenettelyn kannalta.
- 2) **Yhdenmukaistetaan vuokra- ja käyttöoikeuden luovuttamista ja kirjaamista koskevaa sääntelyä kiinteistön luovutuksen sääntelyn kanssa.** Tässä vaihtoehdossa lakia täydennettäisiin siten, että vuokra- ja muiden käyttöoikeuksien luovuttamiseen sovellettaisiin soveltuvin osin kiinteistön kaupan purkavia ja lykkäviä ehtoja sekä perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistön kauppaa koskevia säännöksiä. Mainittujen säännösten soveltaminen otettaisiin lisäksi huomioon erityisen oikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen lepäämään jättämistä koskevissa säännöksissä.

Työryhmä kiinnittää huomiota vuokraoikeuden sääntelyn käytännön merkityksen kasvuun ja kannattaa lain selventämistä viimeksi esitetyn 2) -vaihtoehdon mukaisesti. Vaihtoehdon toteuttaminen edellyttää muutoksia maakaaren 4 luvun 4 §:n ja 14 luvun 11 §:n säännöksiin. Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa taannehtivasti ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.

3.1.7.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Työryhmän tavoitteena on selventää erityisen oikeuden kirjaamista koskevaa sääntelyä kirjaamisviranomaisen käytännössä esiintyneitä perusteltuja käytäntöjä ja tarpeita vastaavasti. Erityisen oikeuden kirjauksen poistamista koskevan säännöksen osalta työryhmän tunnistamat vaihtoehdot ovat:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tässä vaihtoehdossa olisi mahdollista jatkaa nykyistä kirjaamiskäytäntöä, jossa myös kiinteistön omistaja voisi hakea erityisen oikeuden kirjaamisen poistamista tämän oikeuden sitä vaatiessa. Käytännölle ei kuitenkaan jatkossakaan olisi tukea lain säännöksistä. Tämä voi tarpeettomasti vaikeuttaa kiinteistönomistajan mahdollisuutta saada tieto oikeudestaan.
- 2) **Lisätään lakiin säännös erityisen oikeuden kirjauksen poistamisesta kiinteistön omistajan hakemuksesta.** Tässä vaihtoehdossa erityisen oikeuden kirjauksen poistamista koskevaa maakaaren säännöstä (MK 14:15 §) täydennettäisiin nykyistä kirjaamisviranomaisen käytäntöä vastaavasti sen selventämiseksi, että erityisen oikeuden kirjaus voidaan poistaa myös kiinteistön omistajan hakemuksesta. Tällaisten tilanteiden yhteydessä on perusteltua edellyttää, että merkinnän poistamiseksi esitetään riittävä selvitys.

Työryhmä kannattaa lain selventämistä viimeksi esitetyllä tavalla. Kirjaamiskäytännössä arviotavaksi jää, mitä kussakin yksittäistapauksessa on pidettävä riittävänä selvityksenä erityisen oikeuden kirjauksen poistamiseksi.

3.1.7.4 Hallinnanjakosopimus

Työryhmä kannattaa maakaaren hallinnanjakosopimusta koskevan sääntelyn selventämistä lain soveltamisessa ilmenneiden tarpeiden perusteella. Sääntelyn täydentäminen on tarpeen, sillä hallinnanjakosopimukset ovat muodostuneet käytännössä yleiseksi ja tarkoituksenmukaiseksi tavaksi järjestää määräosin omistetun kiinteistön omistusoikeus kolmatta sitovalla tavalla. Tähän hallinnanjakosopimusten laaja-alaiseen käytännön merkitykseen nähden voimassa olevaa maakaaren sääntelyä voidaan pitää tarpeettoman niukkana. Sääntelyn kehittämiseksi voidaan

saada johtoa nykyisestä sopimuskäytännöstä sekä kirjaamisviranomaisen käytännöstä. Tarkoituksena on helpottaa hallinnanjakosopimusten laatimista, laskea kustannuksia sekä vähentää yhteisomistajien erimielisyyksiä.

Hallinnanjakosopimuksen muotoa koskee lain yleinen vaatimus (MK 14:9.2 §), jonka mukaan hakijan on esitettävä oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus kirjaamisviranomaiselle. Säännöstä on tulkittu vakiintuneesti siten, että kirjattavalta hallinnanjakosopimuksetta edellytetään kirjallista muotoa ja sopijapuolten allekirjoituksia. Lakiin ei ole tarpeen ottaa vastaavia erityisiä hallinnanjakosopimuksen muotoa koskevia säännöksiä.

Edellä mainitun perusteella hallinnanjakosopimuksen sääntelyn kehittämistä voidaan arvioida ainakin kolmen seuraavan vaihtoehdon perusteella:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Vaihtoehto on perusteltu, jos hallinnanjakosopimusten sääntelyn tarkentamiselle ei katsota olevan tarvetta. Vaihtoehdon tueksi voidaan esittää, että sopimuskäytäntö on vakiintunut eikä monilta osin yleiseen sopimusoikeuteen pohjautuvan käytännön arvioida aiheuttavan erityisiä laajamittaisia ongelmia, joihin lainsäädännöllä tulisi puuttua. Tässä vaihtoehdossa nykyinen kirjaamiskäytäntö, oikeuskäytäntö ja oikeuskirjallisuuden kannanotot täydentäisivät maakaaren (MK 14:3 §) sääntelyä.
- 2) **Selvennetään hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeudellisia edellytyksiä.** Tässä vaihtoehdossa lakiin lisättäisiin tarkempaa sääntelyä hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeudellisista edellytyksistä. Sääntelyn lisääminen on tarpeen erityisesti hallinnanjakosopimuksen kohteen ja hallinnan jaon määrittelyn kannalta, jotta käytännön kannalta voidaan riittävällä tavalla varmistua, että kyse on kirjaamiskelpoisesta hallinnanjakosopimuksesta. Sääntelyn selkeyttämisen voidaan katsoa olevan perusteltua hallinnanjakosopimusten oikeudellinen merkitys sekä kiinteistöjen ja niiden määräosien vakuuskäyttö huomioon ottaen. Työryhmän tunnistamat sääntelytarpeet koskevat erityisesti hallinnanjakosopimuksen kohdetta, hallinnan jakamisen tarkempaa sisältöä/edellytyksiä, mahdollisuutta hallinnanjaon kirjaamiseen ennakolta myös tulevien sopijapuolien kannalta, hallinnanjaon pysyvyyttä pantinhaltijoiden kannalta sekä hallinnanjaon kirjaamisen oikeusvaikutuksia.
- 3) **Lisätään lakiin sopimusoikeudelliset säännökset hallinnanjakosopimuksen sisällystä ja voimassaolosta.** Tässä vaihtoehdossa lakiin lisättäisiin säännöksiä yhteisomistajien hallinnanjakosopimusten keskeisistä ehdoista ja voimassaolosta.

Hallinnanjakosopimukseen sovelletaan lähtökohtaisesti yleistä sopimusvapauden periaatetta. Sanottu koskee sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavia hallinnanjakosopimuksia että sellaisia yhteisomistajien keskinäisiä sopimuksia, joita ei haeta kirjattavaksi. Työryhmän työtä varten hallinnanjakosopimuskäytännöstä laaditun selvityksen perusteella sopimusten käyttötarkoitus ja sen myötä myös niiden tarkempi sisältö vaihtelevat tapauskohtaisesti. Tyypillisiä käyttötarkoituksia ovat rakennus- ja kiinteistökehitystoiminnan ohella myös erilaiset omakotitalo- ja vapaa-ajan kiinteistöjen hallintaan käytettävät sopimukset. Kaikkien tällaisten sopimusten osalta tyypilliset ehdot koskevat sopimuksen osapuolia, kohdetta ja tarkoitusta. Yleensä sopimukset laaditaan tois- taiseksi voimassa oleviksi, mutta tästäkin on joitakin poikkeuksia. Muilta osin ehdot voivat poiketa huomattavasti muun muassa kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. Tämän johdosta on epävarmaa, missä määrin hallinnanjakosopimuksen tarkempaa sisältöä koskevalla lain tasoisella sääntelyllä voidaan helpottaa sopimusten laatimista. Työryhmän arvio on, että hallinnanjakosopimuskäytäntöä voidaan tältä osin kehittää paremmin muun muassa sopimuskäytäntöjä koskevalla viestinnällä.

Hallinnanjakosopimuksen voimassaolon osalta lain esitöissä (HE 120/1994 vp., s. 96) on todettu, että kirjaaminen ei ole esteenä sopimuksen muuttamiselle tai purkamiselle silloin, kun kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet. Esitöiden maininta vastaa oikeuskäytäntöä, jossa vaatimukset yhteisomistussuhteen purkamisesta on hylätty, kun määräosien omistajien on katsottu sitoutuneen sopimuksen perusteella kiinteistön osien hallintaan ja olosuhteet hallinnan ja käytön osalta olivat pysyneet olennaisesti muuttumattomina (KKO:1992:82 ja KKO 1970 II 17). Oikeustila vaikuttaa siinä määrin selkeältä, ettei toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen irtisanomisoikeuden sääntelylle ole erityistä tarvetta. Sama koskee MK esitöissä mainittua hallinnanjakosopimuksen merkitystä eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain mukaisissa yhteisomistussuhteissa. Lain esitöiden (HE 120/1994 vp., s. 96) mukaan kirjaamisen jälkeen hallintasopimus sitoo määräosan luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta; tällöin koko kiinteistöä ei voida yhteisomistussuhteen nojalla myydä määräosan erottamiseksi. Saman voidaan katsoa koskevan myös yhteisomistetun kiinteistön lohkomista kiinteistömuodostamislain mukaisessa kiinteistötoimituksessa.

Työryhmän arvion mukaan hallinnanjakosopimuksen sääntelyn kehittämisen tulisi kohdistua sopimuksen kirjaamisen edellytysten ja oikeusvaikutusten sääntelyyn (2 vaihtoehto). Työryhmän arvion mukaan kirjaamisoikeudellisia edellytyksiä koskevan sääntelyn täydentäminen selkeyttäisi hallinnanjakosopimukseen liittyvää käytäntöä, joka on yhteisomistettujen kiinteistöjen omistus- ja vakuusjärjestelyiden välineenä lisääntynyt olennaisesti voimassa olevan lain aikana.

Työryhmän arvion mukaan maakaaren sääntelyä ei ole tarvetta ulottaa kirjaamisjärjestelmän ulkopuolelle jääviin lähtökohtaisesti yhteisomistajien keskinäisiin hallinnanjakosopimuksiin, joihin sovellettaisiin edelleen yleisiä sopimusoikeudellisia sääntöjä. Tällainen sopimus olisi siten edelleen muotovapaa oikeustoimi. Työryhmän arvio on, että sopimusoikeudellisten seikkojen (3 vaihtoehto) osalta hallinnanjakosopimuskäytäntöä voidaan kehittää muun muassa sopimuskäytäntöjä koskevalla viestinnällä.

3.1.7.5 Kiinteistön ainesosat ja tarpeisto

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus (sale and lease back)

Työryhmän tavoitteena on lisätä hallitusti kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteen muotoamiseen kirjaamalla liittyviä toimintamahdollisuuksia. Kyse on erityisesti lain soveltamisessa ilmenneiden tarpeiden huomioimisesta tavalla, joiden toteuttamiseen ei arvioida liittyvän epäselvyyksiä tai muita haittoja muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeudenhaltijoiden kannalta.

Sale and lease back – järjestelyiden osalta työryhmä on tarkastellut seuraavia sääntelyvaihtoehtoja:

- 1) **Ei muutosta lakiin:** Tässä vaihtoehdossa sale and lease back -järjestelyä ei voitaisi toteuttaa tehokasta sivullisuoja tuottavalla tavalla. Ehdotus ei lisäisi luotonantoon liittyviä toimintamahdollisuuksia, muttei toisaalta voisi johtaa myöskään uudenlaisiin ongelmiin, joita on arvioitu voivan seurata kiinteistöön liittyvien omistussuhteiden hajautumisesta ja/tai kiinteistöomaisuuden vakuusluovutuksista. Vaihtoehdossa olisi edelleen jokseenkin epäselvää, voitaisiinko sale and lease back -järjestelyitä toteuttaa muiden lain säännösten perusteella (kuten MK 14:4.1 §:n 2 kohdan tai MK 14:5 §:n perusteella omistus ensi vaiheessa hajauttamalla).

- 2) **Sallitaan sale and lease back kaikille rakennuksille, rakennelmille, koneille tai laitteille:** Tässä vaihtoehdossa säännöksestä poistettaisiin voimassa olevan lain mukainen edellytys esineen rakentamisesta tai tuomisesta kiinteistölle vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Voimassa olevassa laissa tarkoitettun ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen estämisen lisäksi sääntelyvaihtoehto mahdollistaisi myös jo aiemmin syntyneen ainesosa- ja tarpeistosuhteen ”purkamisen” kirjauksella. Koska jo muodostuneen ainesosa- ja tarpeistosuhteen katkaisemisella voi olla vaikutuksia kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien kannalta, edellytettäisiin kirjauksen tekemistä parhaalle etusijalle. Käytännössä kirjaamisessa olisi tyypillisesti kysymys siitä, että mahdollisessa pakkomyynissä kiinteistöpanntivelkojien tai ulosmittaus- ja konkurssivelkojien saatavien suorittamiseksi tällainen kirjauksen kohteena oleva esine myydään kiinteistön mukana, mutta saadusta kauppahinnasta suoritetaan päältä päin kirjauksella turvatus vuokralle antajan saatava.
- 3) **Sallitaan sale and lease back koneille tai laitteille:** Jos edellä esitetyin sääntelyvaihtoehdon mukainen sale and lease backin salliminen katsottaisiin (rakennusten ja rakennelmien osalta) liian laajaksi muutokseksi, olisi mahdollista rajata sen käyttöä MK 14:5 §:ää vastaavasti koneisiin ja laitteisiin, joiden tosiasiallinen yhteys kiinteistöön voi olla rakennuksia heikompi. Toisaalta koneiden ja laitteiden arvo voi olla rakennuksia tai rakennelmia olennaisesti suurempi.

Työryhmä kannattaa 2-vaihtoehdon mukaista sääntelyä. Työryhmän mukaan on tärkeä varmistaa, ettei ainesosa- ja tarpeistosuhteen purkamisella ehdotuksen mukaisesti ole vaikutuksia muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta.

Rakennusta tai laitetta koskeva kirjaus muussa kuin elinkeinotoiminnassa

Rakennusta tai laitetta koskevan kirjaamismahdollisuuden soveltamisalan osalta työryhmä on tunnistanut seuraavat vaihtoehdot sääntelyn kehittämiseksi:

- 1) **Ei muutosta lakiin:** Tässä vaihtoehdossa elinkeinotoimintaa koskeva vaatimus rajoitaisi edelleen kaikkia laissa (MK 14:4 §) tarkoitettuja kirjauksia silloin, kun kohteena olevaa esinettä ei käytettäisi elinkeinotoiminnassa. Rajoitus voi estää sellaisia hyödyllisiä järjestelyjä, joiden osalta yksityishenkilöillä ei ole sellaista erityistä suojan tarvetta, jolla ainesosien ja tarpeiston määrittelyä koskevien kirjausten käyttömahdollisuuden rajausta yksinomaan elinkeinonharjoittajiin on voimassa olevaa lakia säädettäessä perusteltu.
- 2) **Laajennetaan mahdollisuutta rakennuksen luovuttamiseen käyttöoikeuteen kuuluvaksi.** Tässä vaihtoehdossa sallittaisiin rakennuksen tai rakennelman luovuttaminen kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi myös muussa kuin elinkeinotoiminnassa (MK 14:4.1 §:n 2 kohta). Vaihtoehto olisi omiaan edistämään käytännössä tarpeelliseksi havaittuja yksityisten välisiin kiinteistöjen ja rakennusten omistajanvaihdoksiin ja niiden rahoitukseen liittyviä järjestelyjä (mm. siten, että rahoituksen saamiseksi käytettävä vakuus voidaan vahvistaa vuokraoikeuteen ja rakennukseen kuuluvaksi).
- 3) **Sallitaan rakennusta tai laitetta koskevien oikeuksien kirjaaminen laajemmin muussakin kuin elinkeinotoiminnassa.** Sääntelyvaihtoehto voitaisiin toteuttaa poistamalla MK 14:4 §:n 1 momentin johtolauseen rajaus ”elinkeinotoiminnassa käytettävään” kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaamiseen. On

epäselvää, missä määrin näin laajasta kirjaamismahdollisuuden käyttöalasta olisi hyötyä muussa kuin elinkeinotoiminnassa. Toisaalta voimassa olevan lain mukainen kirjaamismahdollisuus on osoittautunut käyttökelpoiseksi nykyisin laajasti määritellyssä elinkeinotoiminnassa, jota koskevan edellytyksen tutkimisen mahdollisuus kirjaamismenettelyssä on käytännössä rajallinen. Toisaalta pelkästä kirjaamismahdollisuudesta ei seuraisi, että esimerkiksi omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoja pidettäisiin (edes) sopimussuhteessa aina pätevinä.

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjausmahdollisuuden lisäksi laissa (MK 14:5 §) säädetään erikseen ainesosien ja tarpeiston määräyksestä elinkeinotoiminnassa käytettyjen, kiinteistöllä pysyvästi sijaitsevien koneiden ja laitteiden, osalta. Säännöksessä tarkoitettulla ainesosien ja tarpeiston määrittelyllä kiinteistön omistaja voi kirjaamalla määrittää käytännössä sitä, mitä kuuluu kiinteistökiinnityksen ja yritys kiinnityksen piiriin (HE 120/1994 vp., s. 98). Yrityskiinnitys on laissa rajattu käytettäväksi elinkeinotoiminnassa käytetyn irtaimen omaisuuden kiinnittämiseksi ja panttaamiseksi saamisen vakuudeksi (yrityskiinnityslain 634/1984, 1 §). Rajauksesta seuraa, ettei MK 14:5 §:ssä tarkoitettu kirjauksen mahdollistamiselle muussa kuin elinkeinotoiminnassa ole käytännön tarvetta.

Työryhmä kannattaa 3) -vaihtoehdon mukaista sääntelyä. Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamismahdollisuus on lain soveltamiskäytännössä osoittautunut tarkoituksenmukaiseksi tavaksi julkistaa tavanomaisesta ainesosa- ja tarpeistosuhteesta poikkeavia omistujajärjestelyitä kiinteistöllä. Vastavien mahdollisuuksien salliminen myös muussa kuin elinkeinotoiminnassa lisäisi toimintamahdollisuuksia hallitulla tavalla.

Rakennuksen salainen omistus

Rakennuksen salaiseen omistukseen liittyy useita kirjaamisjärjestelmän kannalta vaikeasti ratkaistavia kysymyksiä. Työryhmätyön aikataulu ei ole mahdollistanut kaikkien rakennuksen salaiseen omistukseen liittyvien kysymysten perusteellista arviointia. Tämän johdosta työryhmä ei ole pystynyt myöskään laatimaan varsinaista ehdotusta sääntelyn muuttamiseksi. Työryhmän arvion mukaan on epäselvää, voidaanko avoimet kysymykset ratkaista järjestelmän kokonaisuuden kannalta sellaisella kaikkien kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta selkeällä tavalla, jonka käyttöönotto ylittäisi riittävästi nykyisen sääntelyn puutteista aiheutuvat haitat. Aiheesta lain voimassaolon aikana käyty keskustelu ja tehty tutkimus huomioon ottaen työryhmä on kuitenkin mietinnössään päätenyt kuvailemaan esitettyjen ratkaisuvaihtoehtojen päälinjoja tavalla, jonka se toivoo edistävän asian arviointia ja lausuntopalautteen keräämistä.

Työryhmän arvion mukaan mahdollisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kirjauksiin perustuvan ratkaisuvaihtoehdon tulisi perustua voimassa olevan oikeuden lähtökohtaan, jonka perusteella rakennuksen salaisen omistajan sivullisuus ei edellytä erillistä kirjausta. Muu ratkaisu, erityisesti kirjaamisvelvollisuuden asettaminen rakennuksen salaiselle omistajalle tämän oikeuden menettämisen uhalla, voisi johtaa tarpeettomiin oikeudenmenetyksiin tapauksissa, joissa tällaista kirjausta ei osattaisi hakea.

Lisäksi työryhmä kiinnittää erikseen huomiota siihen, että sen ehdotukset mahdollistaisivat toteutuessaan rakennuksen luovuttamisen käyttöoikeuteen kuuluvaksi myös muussa kuin elinkeinotoiminnassa (MK 14:4.1 §:n 2 kohta). Tämän sääntelyvaihtoehdon jatkokehittämisessä on työryhmän arvion mukaan mahdollista tarkastella ainakin osaratkaisuja rakennuksen salaista omistusta koskeviin kysymyksiin. Työryhmän tarkoituksena ei kuitenkaan ole, että rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamismahdollisuuksien laajentamisesta muuhunkin kuin elinkeinotoimintaan seuraisi rakennuksen salaiselle omistajalle tosiasiaa omistuksen rekisteröintivelvollisuus tämän oikeuden menettämisen uhalla.

3.1.8 Muita muutostarpeita

3.1.8.1 Asian vireilletulon ajankohta

Työryhmä kiinnittää huomiota tarpeeseen ottaa huomioon sähköisen asioinnin yleistyminen kirjaamisasioissa ja kannattaa sääntelyn yhdenmukaistamista osakehuoneistorekisterin sääntelyä vastaavasti. Sääntelyn kehittämisessä on otettava maakaaren ohella huomioon hallintolain (vrt. MK 6:14.1 §) ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain säännökset. Työryhmä on arvioinut seuraavia sääntelyvaihtoehtoja:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tässä vaihtoehdossa maakaaressa olisi edelleen nykyiset kirjaamishakemuksen vireille tuloa ja siitä tehtävää merkintää koskevat säännökset (MK 6:3 §). Hakemuksen vireille tuloon sovellettaisiin säännösten nojalla päiväperiaatetta. Vaihtoehto on perusteltu, jos oletetaan, ettei vireilletulon ajankohtaa koskevan sääntelyn muuttaminen ole kannatettavaa sähköisen asioinnin ja rekisteritietojen reaaliaikaisuuden edistämisen kannalta. Vaihtoehdon valinta voi olla perusteltua myös, jos päiväperiaatteesta luopumisen arvioidaan ongelmalliseksi niin kauan kuin asioita voi tulla vireille myös muutoin kuin sähköisesti. Toisaalta tällaiseen arvioon ei ole päädytty esimerkiksi osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn kohdalla, eikä lain soveltamisessa tietävästi tältä osin ole esiintynyt ongelmia.
- 2) **Kumotaan kirjaamisasian vireilletuloa koskeva säännös.** Ehdotuksella yhdenmukaistettaisiin kirjaamisasian vireilletuloa koskevaa sääntelyä osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn kanssa (HTJ-laki 10.1 §). Sähköisten hakemusten vireille tulon osalta muutos tarkoittaisi luopumista nykyisin kaavamaisesti sovellettavasta päiväperiaatteesta ja mahdollistaisi vireilletulon ajankohdan arvioinnin hakemuksen tosiasiallisen viranomaiselle toimittamisen ajankohdan perusteella. Muutoksen toteuttaminen on lakiteknisesti mahdollista kumoamalla MK 6:3.1 § ja lisäämällä lakiin erillinen viittaussäännös sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettuun lakiin. Sähköisesti saapuneiden hakemusten osalta edellytettäisiin merkintää kirjaamisasian vireilletulosta lähtökohtaisesti samalla hetkellä, kun ne saapuvat kirjaamisviranomaiselle sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Myös postitse saapuneiden hakemusten osalta merkintä vireille tulosta olisi tehtävä viipymättä, mutta käytännön syistä ei voitaisi edellyttää merkinnän tekemistä aivan välittömästi. Jos useampi hakemus saapuisi postitse samanaikaisesti eikä hakemusten keskinäistä saapumisjärjestystä voitaisi selvittää, olisi käytännössä ainoana mahdollisuutena kirjata tällaiset hakemukset päiväperiaatetta noudattaen samanaikaisesti vireille tulleiksi ja ratkaista kilpailevien hakemusten etusija muulla perusteella. Käytännössä näin olisi toimittava myös sellaisten sähköisten ja kirjallisten kilpailevien hakemusten kesken, joiden viranomaiselle toimittamisen tarkkaa ajankohtaa ja järjestystä ei voitaisi selvittää. Päiväperiaatteesta luopumisella voidaan siten olettaa olevan erityistä merkitystä lähinnä arvioitaessa kahden sähköisen hakemuksen keskinäistä vireilletulon ajankohtaa. Sellaiset ongelmalliset tilanteet, joissa kilpailevat hakemukset kirjataan samanaikaisesti vireille tulleiksi ja kumpikin hakija on kilpailevan oikeuden suhteen vilpittömässä mielessä, voidaan olettaa käytännössä harvinaisiksi.

Työryhmä kannattaa jäljemmän vaihtoehdon mukaista maakaaren muutosta, joka ottaa huomioon yleistyvän sähköisen asioinnin ja mahdollistaa sähköisen kirjaamisasian vireilletulon ajankohdan nykyistä ns. päiväperiaatetta tarkemman arvioinnin. Lain lukemisen helpottamiseksi kirjaamisen menettelyä koskeviin säännöksiin on lisäksi perusteltua ottaa informatiivinen viittaussäännös sähköistä asiointia koskevaan yleiseen hallinto-oikeudelliseen sääntelyyn.

3.1.8.2 Rekisterimerkinnän korjaaminen

Työryhmä pitää virheen korjaamista koskevan maakaaren sääntelyn tarkastelua perusteltuna. Tavoitteena on maakaaren asiavirheen korjaamista koskevan sääntelyn keventäminen ja yhtenäistäminen hallintolain sääntelyn kanssa. Työryhmä kiinnittää erityisesti huomiota tilanteisiin, joissa virhe on ilmeinen ja aiheutunut asianosaisten omasta menettelystä. Työryhmän työssä on käsitelty seuraavia sääntelyvaihtoehtoja:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Vaihtoehdossa asia- ja teknisten virheiden korjaamisen perusteita ja korjaamismenettelyä ei muutettaisi. Vaihtoehto on perusteltu, jos voimassa olevan sääntelyn ja kirjaamiskäytännön mukaista hallintolaista poikkeavaa virheen korjaamisen kynnystä pidetään tarpeellisena esimerkiksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen julkisen luotettavuuden johdosta. Vaihtoehto voisi olla perusteltu myös, jos katsottaisiin, että ilmeisten ja asianosaisten omasta menettelystä johtuvien virheellisten ratkaisuiden määrä on niin vähäinen, ettei sääntelylle ole erityistä tarvetta.
- 2) **Muutetaan asiavirheen korjaamista koskevaa säännöstä (MK 8:1 §) asianosaisten omasta menettelystä aiheutuneiden virheiden osalta.** Vaihtoehdolla pyrittäisiin selvien ja asianosaisten omasta menettelystä aiheutuneiden virheellisten päätösten tehokkaaseen ja joustavaan korjaamiseen. Päätöksen korjaamismahdollisuuden laajentaminen ei olisi tarpeellista niissä tapauksissa, joissa virhe ei ole aiheutunut asianomaisen omasta menettelystä tai virhe on vähäinen eikä se ole voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön. Virheen korjaaminen ilman suostumusta ei vaihtoehdossa tulisi kyseeseen, jos korjaaminen johtaisi sellaisen muun asianosaisten oikeuden heikkenemiseen, jonka menettelyllä ei ole ollut vaikutusta virheen syntymiseen. Vaihtoehdon arvioidaan helpottavan viranomaisvirheiden toimintaa sekä lisäävän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävien tietojen oikeellisuutta niissäkin tilanteissa, kun suostumusta asiavirheen korjaamiseen ei haitantekotarkoituksessa tai muussa tapauksessa anneta.
- 3) **Yhdenmukaistetaan laajemmin maakaaren virheen korjaamista koskeva sääntely hallintolain kanssa.** Vaihtoehdossa voitaisiin tarkastella edellä esitettyä laajemmin esimerkiksi asiavirheen korjaamisen perusteita (vrt. HallL 50.1 §) tai tarvetta säätää virheen korjaamisen määräajasta (HallL 52.1 §). Työryhmän tietoon ei kuitenkaan ole tullut erityistä tarvetta sääntelyn laajempaan tarkasteluun.

Työryhmä kannattaa virheen korjaamista koskevan sääntelyn tarkistamista 2-vaihtoehdon mukaisesti. Maakaaren sääntelyn kannalta on tärkeää ottaa huomioon, että kirjaamisasiassa voi olla useita asianosaisia, joiden oikeuteen asiavirheen korjaaminen voi vaikuttaa.

3.1.8.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt

Työryhmän arvion mukaan on tarpeen tarkastella käytännössä paikoin epäselväksi ja tulkinnanvaraiseksi osoittautunutta lakiin perustuvaa tehtävänjakoa kirjaamislakimiehen ja muun Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluvan välillä. Arvioinnissa on tarpeen ottaa huomioon, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen on lakiin perustuvaa viranomaistoimintaa, jota koskevat yleiset hallinto-oikeudelliset vaatimukset. Työryhmä on arvioinut seuraavaa kahta sääntelyvaihtoehtoa:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tässä vaihtoehdossa laajojen, tulkinnanvaraisten ja muuten vaikeiden asioiden ratkaiseminen osoitettaisiin edelleen laissa kirjaamislakimiehen tehtäväksi. Laajojen, tulkinnanvaraisten ja muuten vaikeiden asioiden määrittely sekä niiden siirto kirjaamissihteerin ja kirjaamislakimiehen välillä olisi edelleen harkinnanvaraista

ja tapauskohtaista. Työryhmän arvion mukaan nykyisellä säännöksellä ei arvioida olevan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden ja kirjaamisasian asianosaisten oikeusturvan kannalta olennaista itsenäistä merkitystä, kun otetaan huomioon hallintolain yleiset säännökset ja hakijan muut lakiin perustuvat oikeussuojakeinot.

- 2) **Kumotaan kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevat säännökset.** Sääntelyvaihtoehdon valintaa puoltaa se, että tehtävänjakoa kirjaamislakimiehen ja muun kirjaamisviranomaisen henkilökuntaan kuuluvan kesken voidaan pitää tarpeettoman epäselvänä: laista ja/tai sen esitöistä ei ole löydettävissä eikä niissä voitane käytännön kannalta riittävästi määritellä sitä, milloin kirjaamisasia on säännöksen tarkoittamalla tavalla laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista. Säännöksen tavoitteena oleva hallintoasian asianmukainen käsittely riittävän asiantuntevan ratkaisijan toimesta voidaan varmistaa riittävästi ilman erityistä säännöstä. Käytännössä viranomaisella on oltava omat sisäiset ohjeistuksensa ja menettelynsä tämän varmistamiseksi. Säännös poikkeaa yleisestä hallinto-oikeudellisesta sääntelystä tavalla, johon kirjaamisasioiden luonne ja oikeussuojavaatimukset kokonaisuutena huomioon ottaen ei ole erityistä tarvetta.

Työryhmä kannattaa lain selventämistä 2) -vaihtoehdon mukaisesti. Lisäksi työryhmä kiinnittää huomiota siihen, että kirjaamisviranomaisen sisäisestä työnjaosta voidaan tarpeen mukaan määrätä esimerkiksi Maanmittauslaitoksesta annetun lain (1025/2018) mukaisessa työjärjestyksessä tai muussa vastaavassa kirjaamisviranomaisen sisäisessä ohjeistuksessa.

3.1.8.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko

Kirjaamisviranomaisen käytössä olevan tarkoituksenmukaisen ja käytännössä toimivaksi osoittautuneen automaattisen päätöksenteon edellytysten varmistamiseksi on työryhmän arvion mukaan tarpeen ottaa maakaaren erityissäännökset, joilla poikettaisiin hallintolain 53 f §:n mukaisesta oikaisuvaatimusta tarkoittavasta oikeussuojaedellytyksestä tietyissä tapauksissa. Tarvittavan sääntelyn keskeinen sisältö vastaisi hallintolain 53 f §:n 2 momentin poikkeussäännöstä, jonka perusteella mahdollisuutta oikaisuvaatimukseen tai vastaavaan suojakeinoon ei edellytetä, jos automaattisella ratkaisulla hyväksytään asianosaisten vaatimus, joka ei koske toista asianosaista. Erityinen sääntely on tarpeen, koska maakaareissa tarkoitettut kirjaamisasiat koskevat vain harvoin yhtä asianosaista.

Työryhmä on tunnistanut erityissääntelyn reunaehdoiksi seuraavat seikat:

- **Erityissääntely koskee henkilötietojen suojan kannalta matalariskistä toimintaa:** Edellytyksen kannalta keskeistä on varmistaa, ettei maakaaren perusteella tehtävään automaattiseen päätöksentekoon liity profilointia tai muuta henkilökohtaisten ominaisuuksien arviointia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että kirjaamismenettelyssä tulee tutkittavaksi asianosaisten kelpoisuus määrätä toimen kohteena olevasta kiinteistöstä, jota voi olla rajoitettu asianosaisten henkilöön johtuvasta perusteesta. Huomattavaa kuitenkin on, ettei mainittu toimintakelpoisuus sinänsä tule lähemmin arvioitavaksi tai ratkaistuksi kirjaamismenettelyn yhteydessä, vaan mahdollisesti huomioon otettavat rajoitukset perustuvat kirjaamisviranomaisen käytettävissä olevista rekistereistä saamaan tietoon, jota koskevassa ratkaisussa on otettu asianmukaisesti huomioon tietosuojaoikeudelliset suojatoimivaatimukset. Tältä osin kirjaamisviranomaisen automaattinen ratkaisu tuottaa käytännössä saman (tietosuojaoikeudellisen) varmuustason ratkaisun, joka saavutetaan, kun kirjaamisratkaisu tehdään ihmisen toimesta. Edelleen huomattavaa on, että automatisoitu kirjaamisratkaisu tulee kyseeseen ainoastaan sellai-

sessä asianosaisten kannalta myönteisesti ratkaistavissa tapauksissa, joissa kirjaamisviranomaisen viran puolesta huomioon ottamasta aineistosta ei ilmene määräysvallan rajoituksia eikä muu kirjaamisasian asianosainen ole vastustanut ratkaisua. Jos mainittuja rajoituksia ilmenee, asiaa ei voida ratkaista automaattisesti.

- **Asianosaisella ei ole erityistä oikeussuojan tarvetta.** Perusteen arvioinnissa on otettava huomioon mm. hallintolain 53 f §:n 2 momentin säännöskohtaiset perustelut, joiden mukaan asianosaisella ei voida katsoa enää olevan tietosuojaoikeudellisen suojan tarvetta saada päätöstä ihmisen käsiteltäväksi, kun tämän vaatimus hyväksytään vaaditulla tavalla. Arviointi on tältä osin verrattain selkeää niissä tapauksissa, joissa kirjaamismenettelyssä esitetään ja/tai muuten voidaan tunnistaa erityinen asianosaisten vaatimus. Kirjaamishakemuksen ohella tällainen vaatimus voi olla esimerkiksi asianosaisten kirjaamismenettelyn yhteydessä antama suostumus. Tarkempaa arviointia vaativat tilanteet, joissa ratkaisu sinänsä koskee toista asianosaista, jota ei kirjaamismenettelyssä erikseen kuulla ja jonka suostumusta ei edellytetä. Maakaaressa lähdetään mm. siitä, ettei sähköisen panttikirjan saajaa tarvitse kirjaamismenettelyssä kuulla erikseen, kun tämä merkitään rekisteriin aiemman panttikirjan haltijan hakemuksesta. Perusteena tälle on, että kirjaus voi käytännössä lähinnä vahvistaa saajan oikeusasemaa. Asian arvioinnissa on otettava huomioon, ettei ihminen osallistuminen kirjaamismenettelyssä käytännössä miltei osin vaikuta edellytyksiin arvioida pantinsaajaan liittyviä seikkoja, minkä johdosta automaattinen ratkaisu tuottaa käytännössä saman (tietosuojaoikeudellisen) varmuustason ratkaisun, joka saavutetaan, kun kirjaamisratkaisu tehdään ihmisen toimesta. Lisäksi kirjaamisviranomaisen on viran puolesta tutkittava ja otettava huomioon hakijan lisäksi myös muiden kirjaamisasian asianosaisten edut ja asema. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä voi olla samaan kiinteistöön kirjattuna useampia erilaisia kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia, minkä lisäksi rekisteriin tehtävillä kirjauksilla on oikeusvaikutuksia laajemmin kolmannen oikeuksien (mm. näiden oikeudenhaltijoiden etuoikeudettomat velkojat) kannalta. Sikäli kuin kirjaamismenettelyllä ei ole välitöntä vaikutusta tällaisten oikeudenhaltijoiden asemaan, ei näitä pidetä kirjaamismenettelyn asianosaisina.
- **Automaattisen ratkaisun yhteydessä varmistetaan yleislainsäädännön mukaiset oikeussuojaedellytykset.** Automaattisen kirjaamisasian ratkaisun on perustuttava sovellettavan sääntelyn perusteella laadittuihin käsittelysääntöihin, joiden soveltaminen ei edellytä tapauskohtaista harkintaa (hallintolain 53 e §). Vastaavasti automaattisesta ratkaisusta on ilmoitettava asianosaiselle asianmukaisella tavalla (hallintolain 53 g § ja tietosuojasetuksen 12, 13 ja 14 artikla). Automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönottoa koskeva päätös on tehtävä ja dokumentoitava laissa vaaditulla tavalla (tiedonhallintalain 28 a ja d §), menettelyn yhdenmukaisuudesta käyttöönottopäätöksen kanssa on varmistuttava jatkuvasti (tiedonhallintalain 28 b §) ja viranomaisen on muutenkin jatkuvasti valvottava ratkaistavien asioiden laatua ja sisällöllistä virheettömyyttä sekä automaattiseen ratkaisumenettelyyn liittyviä riskejä (28 c §). Viranomaisen on tiedotettava automaattisesta ratkaisemisesta toimialallaan (tiedonhallintalain 28 e §).
- **Automaattisessa päätöksenteossa on muutenkin otettava huomioon hallintolain ja maakaaren oikeussuojajärjestelmä.** Edellä käsiteltyjen erityisten automaattista päätöksentekoa koskevien vaatimusten ohella päätöksenteon on täytettävä yleiset hallintolaista ja maakaaresta johtuvat vaatimukset, jotka koskevat mm. hakemusten vireilletuloa ja niistä rekisteriin tehtäviä merkintöjä, viranomaisen tutkimis- ja selvittämisvelvollisuutta, asianosaisten kuulemista sekä päätöksen tekemistä ja muotoa. Hallintolakiin perustuvaa virheen korjaamista ei automaattisen päätöksenteon sääntelyn yhteydessä

ole pidetty lain 53 f §:n mukaiseen oikaisuvaatimukseen rinnastuvana oikeussuojakeinona (HE 145/2022 vp., s. 100). Toisaalta maakaaren 8 luvussa on erityiset säännökset virheen korjaamisesta kirjaamismenettelyssä. Käytännössä kirjaamisasian automaattisessa päätöksenteossa ilmenevä virhe voi johtua teknisestä viasta tai muusta siihen verrattavasta virheestä tai puutteesta, jonka johdosta kirjaamisviranomaisen on teknisen virheen korjaamisena tehtävä tarpeelliset korjaukset rekisterin merkintöihin (MK 8:2.1 §). Tällaisia virheen korjaamista koskevia asioita ei ole tarkoitus automatisoida kirjaamismenettelyssä. Siten säännös toteuttaa osaltaan tietosuojasetuksessa tarkoitettuja suojavaatimuksia kirjaamisasioissa.

Vaihtoehtona edellä mainitulle erityissääntelylle olisivat erilaiset järjestelyt, joissa kirjaamisasian asianosaisilta pyydetäisiin etukäteen suostumus automaattisen päätöksen tekemiseen tai asianosaisilla olisi käytössä erillinen oikaisuvaatimus tai muu vastaava suojakeino. Tällaisia järjestelyjä ei kuitenkaan ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi puheena olevissa kirjaamisasioissa, joissa kirjaamisviranomaisen automaattinen ratkaisu vastaa kaikilta osin vähintään luonnollisen henkilön tekemää kirjaamisratkaisua. Etukäteisen suostumusvaatimuksen kannalta ongelmallista olisi, jos kirjaamismenettelyssä pitäisi nykyistä laajemmin erikseen kuulla sellaisia tahoja (mm. sähköisen panttikirjan saaja), joiden kuulemiselle ei voimassa olevan lain osalta ole tunnistettu perustetta. Ennakollisen suostumuksen antamisen tai oikaisuvaatimusmenettelyn järjestämisestä seuraisi toisaalta kirjaamismenettelyn kannalta mahdollisia uudenlaisia kustannuksia ja viivettä, joiden ei arvioida parantavan asianosaisten oikeussuojaa.

3.1.8.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä

Työryhmä kiinnittää huomiota sähköisen asioinnin kasvuun ja tarpeisiin kirjaamisasioissa. Alkuperäisen asiakirjan vaatimuksen osalta työryhmän työssä on tunnistettu seuraavat vaihtoehdot:

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Alkuperäisen asiakirjan vaatimuksen säilyttämistä voitaisiin vaihtoehdossa perustella sillä, että sen toimittamisella kaikissa kirjaamisasioissa on olennainen merkitys hakemuksen taustalla olevan toimen ja siihen liittyvien asianosaisten tahdonilmaisujen oikeaperäisyyden varmistamisessa. Vaatimuksen säilyttämiselle vaihtoehdon mukaisesti ei toisaalta olisi perusteita niiltä osin, kun alkuperäisen asiakirjan ei katsottaisi tuovan merkittävää lisäarvoa mainittujen seikkojen toteutuksen kannalta. Vaihtoehdossa alkuperäisen kirjallisen asiakirjan toimittamisesta viranomaiselle voisi aiheutua viivettä sekä kustannuksia niin asianosaisten kuin kirjaamisviranomaisen kannalta.
- 2) **Luovutaan alkuperäisen asiakirjan toimittamisvelvollisuudesta lain lähtökohtana.** Sääntelyvaihtoehto on perusteltu, mikäli arvioidaan, ettei alkuperäisyysvaatimuksesta luopumisella olisi yleensä olennaista merkitystä mahdollisten rekisterin julkisen luotettavuuden säilyttämisen ja väärinkäytösten estämisen kannalta. Vaihtoehdossa muutostarve kohdistuisi lain 12:1.1 ja 14:9.2 §:ään, joissa luovuttaisiin alkuperäisen asiakirjan taikka oikeaksi todistetun jäljennöksen esittämisestä kirjaamisen edellytyksenä. Kirjaamismenettelyssä voi toisaalta tulla vastaan tilanteita, joissa asiakirjan jäljennöstä ei voida pitää riittävänä. Tämän johdosta laissa tulisi säätää kirjaamisviranomaisen mahdollisuudesta tapauskohtaisesti, harkintansa perusteella, edellyttää myös alkuperäisen asiakirjan toimittamista.

Työryhmän mukaan alkuperäisen asiakirjan tai oikeaksi todistetun jäljennöksen toimittamisen merkitys hakijan tai muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijan oikeusturvan ja rekisterin julkisen luotettavuuden kannalta on yleensä vähäinen. Työryhmä kannattaa lain muuttamista

siten, ettei kirjaamishakemusta tule lähtökohtaisesti hylätä, vaikka alkuperäistä saanto- tai muuta asiakirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan kirjaamisviranomainen voi harkintansa mukaan pyytää alkuperäisen saantokirjan tai saannon perusteena olevan muun alkuperäisen asiakirjan esitettäväksi kirjaamisen yhteydessä. Kirjaamisen perusteena olevan alkuperäisen asiakirjan vaatiminen voi olla tarpeen esimerkiksi, jos kirjaamisviranomaiselle on esitetty väite saannon laillisuudesta tai alkuperäisen asiakirjan esittäminen on tarpeen toimitetun asiakirjajäljennöksen laatu tai muu erityinen syy huomioon ottaen.

3.1.8.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta

Ehdotuksella pyritään saattamaan teknisiä käyttöyhteyksiä koskevat maakaaren säännökset vastaamaan tiedonhallintalakia.

- 1) **Ei muutosta lakiin.** Tämä vaihtoehto on perusteltu, jollei tiedonhallintalain voimaantulosta johtuvien säännösten myötä maakaaren teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn muuttamiselle katsota olevan tarvetta.
- 2) **Muutetaan maakaaren teknistä käyttöyhteyttä koskevaa sääntelyä.** Tiedonhallintalaissa säädetyt teknistä rajapintaa ja katseluyhteyttä koskevat säännökset korvaavat teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn. Tiedonhallintalain voimaantulon myötä sen sääntely korvaa nykyiset erityislakien teknistä käyttöyhteyttä koskevat säännökset eikä sääntely vaikuta tiedonsaantioikeuksiin. Tiedonhallintalain siirtymäaikojen jälkeen muualla laissa säädetyt teknisiä käyttöyhteyksiä koskevia säännöksiä tietojen antamisesta ja saamisesta on tulkittava tiedonhallintalaissa säädettyjen suojasäännösten mukaisesti.

Työryhmä kannattaa lain selventämistä viimeksi esitetyllä tavalla.

3.2 Pääasialliset vaikutukset

Työryhmä ehdottaa maakaareen useita muutoksia, joilla on erilaisia vaikutuksia kiinteistöjä koskevien oikeustointien osapuolten (ostajat, myyjät, hallinnanjakosopimuksen osapuolet, erityisten oikeuksien haltijat, pantinhaltijat, yleinen sivullistaho), osapuolille palveluja tarjoavien (kiinteistönvälittäjät, rahoittajat, kaupanvahvistajat) sekä viranomaisten (erit. Maanmittauslaitos kirjaamisviranomaisena, mutta myös mm. Verohallinto ja puolustusministeriö niille laissa säädettyjen viranomaistehtävien hoitamisen osalta) kannalta.

Työryhmän työssä ei ole vielä pyritty hallituksen esitystä vastaavan vaikutusarvion kattavuuteen ja tarkkuuteen. Valittu tavoitetaso johtuu ensinnäkin siitä, että työryhmä esittää sähköisen kiinteistökaupan osalta kaksi sääntelyvaihtoehtoa varsinaisten lainsäädäntöehdotusten sijaan. Siltä osin kuin sääntelyvaihtoehtoja esitetään, on työryhmän arvion mukaan tarkoituksenmukaista kuvata vaihtoehtojen olennaiset pääpiirteet, joiden perusteella niiden pääasiallisia vaikutuksia voidaan arvioida. Tämä mahdollistaa vaihtoehtojen vertailun ja lopullisen valinnan jatkovalmistelussa myös työryhmän mietinnöstä saatava lausuntopalaute huomioon ottaen. Sääntelyvaihtoehdon valinnan ja tarkentamisen jälkeen myös vaikutusarviota voidaan tarkentaa vastaavasti.

Toisaalta työryhmän tiedossa ei ole eikä sen toimikauden aikana ole mahdollista hankkia kaikkia kattavan vaikutusarvion laatimiseksi tarvittavia tietoja. Mainittu koskee erityisesti yksityisiä

sähköisiä kaupankäyntijärjestelmiä koskevan sääntelyn toteutuksen vaikutuksia, joiden arvioinnissa vertailukohtana voidaan soveltuvin osin käyttää parhaillaan käynnissä olevan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain voimaansaapoa (suostumukseen perustuva omistuskirjaus).

Kirjaamisviranomaisen sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelua (KVP) koskevien kehitysehdotusten kustannusvaikutuksia ei ole ollut mahdollista arvioida yksityiskohtaisesti työryhmätyön aikataulussa. Ehdotusten vaikutukset riippuvat osin siitä, missä määrin niiden toteuttaminen käytännössä lisää sähköisen kiinteistökaupan määrää. Tällaisen tulevan kehityksen arviointi on riippuvaista siitä, missä määrin kiinteistökauppojen osapuolet ja näille palveluja tarjoavat ovat valmiita laajemmin siirtymään sähköisten palvelujen käyttöön. Mainittu näkökulma on työryhmän valmistelussa pyritty ottamaan huomioon kuulemalla kaupankäynnin käytännön prosesseihin osallistuvia sidosryhmiä, kuten kiinteistönvälittäjiä, pankkeja ja kaupankäyntipalveluiden tarjoajia.

Ehdotuksella tavoitellut vaikutukset ovat pääosin taloudellisia ja perustuvat digitalisoinnista ja toimintamahdollisuuksien lisäämisestä seuraavien hyötyjen saavuttamiseen. Myönteisten taloudellisten vaikutusten saavuttaminen edellyttää toisaalta investointeja. Vaikutuksia on tarpeen arvioida maakaaren järjestelmä kokonaisuutena huomioon ottaen. Tavoitellut taloudelliset vaikutukset ovat osin välittömiä ja osin välillisiä. Esimerkiksi välittömiä kustannusvaikutuksia kirjaamisviranomaisille ja/tai sähköisen kiinteistökaupan palveluja tarjoaville seuraisi sähköisen kiinteistökaupan ja viranomaisasioinnin järjestelmien ja rajapintojen kehittämisestä ja käyttöönotosta. Toisaalta laajamittaisella sähköisellä kiinteistönvaihdannalla arvioidaan välittömien kustannussäästöjen ohella olevan pitkälle meneviä välillisiä (heijastus)vaikutuksia eri osapuolten digitalisoinnista saamien hyötyjen muodossa. Viimeksi mainittujen hyötyjen tarkka euro-määräinen arviointi ennalta on haastavaa.

Taloudelliset vaikutukset on ymmärrettävä laajasti siten, että välittömän euromääräisen hyödyn tai kustannussäästön lisäksi (viime kädessä myös) taloudellista vaikutusta on laajemmin sillä, että esimerkiksi kiinteistön kauppaan liittyvät prosessit saadaan järjestettyä nopeammin ja sujuvammin. Ehdotusten myönteisenä taloudellisena vaikutuksena tulee siis huomiotavaksi mm. sellainen ajallinen säästö ja muu kaupankäyntiprosessiin sekä viranomaisasiointiin liittyvien hankaluuksien väheneminen, joita on vaikea kuvata täsmällisesti euromääräisenä.

Taloudellisten vaikutusten ohella kiinteistönomistuksella ja sitä koskevien tietojen saatavuudella ja ajantasaisuudella on merkitystä laajemmin yleisen edun/yhteiskunnallisten intressien kannalta. Tältä osin kysymykset liittyvät mm. verotuksen toteuttamiseen, maankäytön suunnitteluun ja kansallisen turvallisuuden intressin varmistamiseen. Maakaareissa ei aseteta kiinteistön omistajalle varsinaisia velvollisuuksia kiinteistön tosiasialliseen käyttöön liittyen, minkä johdosta sääntelyllä ei ole välittömiä ympäristövaikutuksia. Myös välilliset ympäristövaikutukset arvioidaan vähäisiksi. Lähinnä käyttöoikeuden kiinnityksen kohteen täsmäntäminen vesialueen osalta voi jossakin määrin parantaa merituulivoimahankkeiden toteuttamisedellytyksiä.

Taloudelliset vaikutukset

Yleistä vaikutuksista. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus muodostaa kiinteistöjen vaihdannan ja vakuuskäytön perustan. Edellä mietinnön kohdassa 2.1 on esitetty eräitä tilastotietoja kiinteistönvaihdannan ja vakuuskäytön määristä ja taloudellisesta arvosta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tosiasiallinen julkinen luotettavuus muodostaa välttämättömän pohjan kirjauksille ja merkinnöille myönnettävälle oikeudelliselle julkiselle luotettavuudelle. Tosiasiallisella julkisella luotettavuudella tarkoitetaan sitä, että rekisterin kirjaukset ja merkinnot yleensä vastaavat asianosaisten määräystoimien perusteella luotua oikeudellista asiointilaa. Tähän pyritään laissa ja kirjaamiskäytännössä usein erilaisin keinoin, joiden ajantasaisuutta on

arvioitu muualla työryhmämuistiossa. Siltä osin kuin sääntelyyn on havaittu liittyvän muutostarpeita, myös uusien sääntelyvaihtoehtojen soveltuvuutta on tarkasteltu vastaavin kriteerein.

Vaikutusten arvioinnin taustaksi työryhmä toteaa, että edellä mainitun lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen julkisen luotettavuuden (kansan)taloudellinen arvo ja heijastusvaikutukset ovat vaikeasti yksiselitteisesti mitattavissa ja dokumentoitavissa. Samoin on vaikea yksiselitteisesti arvioida sitä, mikä vaikutus kullakin sääntelyn yksityiskohdalla on yleisemmin tavoitellun julkisen luotettavuuden kannalta. Työryhmän tavoitteena kuitenkin on, että myös ehdotetut muutokset toteuttavat nykyistä sääntelyä vastaavan yleisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luotettavuuden. Koska järjestelmän keskeisiä periaatteita ei ehdoteta muutettavaksi, sääntelyllä ei arvioida olevan välittömiä kansantaloudellisia vaikutuksia.

Kirjallista kiinteistönkauppaa koskevat ehdotukset. Työryhmä ehdottaa luovuttavaksi KaupVahvL 2.1 §:n mukaisesta ns. tarveharkinnasta (”Jos kaupanvahvistajan palveluiden saatavuus sitä edellyttää”) sekä selvennettäväksi velvollisuutta jättää luovutus vahvistamatta, jos on perusteltua aihetta epäillä sen pätevyyttä. Ehdotus voi jossakin määrin lisätä kaupanvahvistajan palveluiden tarjontaa, mutta sillä ei arvioida olevan suurta merkitystä nykyisin ja käytännön mukaisen vahvistuksen sisällön ja vaikutusten kannalta. Kaupanvahvistuksesta perittävä palkkio on 120 € luovutukselta. Palkkio perustuu maa- ja metsätalousministeriön asetukseen, jonka taustalla on julkisen hallintotehtävän hoitamiseen liittyvä kustannusvastaavuuden periaate. Tiedossa ei ole olennaisia muutoksia tai muutostarpeita asetuksen mukaiseen palkkiotaan, jonka perimiseen lakiehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa.

Sikäli kuin sähköistä kiinteistön kauppaa koskevilla ehdotuksilla voidaan lisätä sähköisen vaihdannan määrää, oletettavaa on, että kirjalliseen kauppaan liittyvän kaupanvahvistuksen ja siitä perittävän palkkion merkitys pienenee. Toisaalta myös sähköisessä kiinteistönkaupassa luovutuksen tekemisestä peritään erillinen maksu, jonka suuruus perustuu maa- ja metsätalousministeriön asetukseen. Mahdollisten tulevien yksityisten sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmien käytöstä perittävä maksu määräytyisi palvelun tarjoajan ja käyttäjän välisen sopimuksen perusteella. Myös tällaisessa järjestelmässä lainhuudon myöntämisestä perittäisiin erillinen asiointimaksu. Koska maksun perusteena on suoritteen keskimääräinen omakustannusarvo, voisi sähköisen kiinteistönkaupan kasvulla ja sen myötä ajan kuluessa mahdolliseksi tulevalle kirjaamisratkaisujen automatisoinnilla ja muilla digitalisoinnista johtuvilla kustannussäästöillä olla asiointimaksuja alentava vaikutus. Vaikutuksen suuruuden ja sen toteutumisen aikataulun arviointi ei ole tarkemmin mahdollista käytettävissä olevilla tiedoilla. Hinnoitteluun sovellettavasta keskimääräisen omakustannusarvon periaatteesta seurannee, että sähköisen kiinteistönkaupan ja automaattisen ratkaisemisen aiheuttama kustannussäästö koituu myös kirjallisen kaupan tehneiden hyväksi; ainakin toistaiseksi hinnoittelu lähtee siitä, että hinta kirjallisesta ja sähköisestä luovutuksesta myönnettävälle lainhuudolle on sama.

Kaupanvahvistusta koskevasta tarveharkinnasta luopumisesta voi seurata, että hakemukset määräyksen antamiseen kasvavat jossakin määrin ja että määräyksen perusteella jatkossa toimii useampia (valvottavia) kaupanvahvistajia. Määrien kasvu oletetaan kuitenkin nykyinen kaupanvahvistuskäytäntö huomioon ottaen vähäiseksi, sillä kaupanvahvistajien palvelujen kysyntä on viime kädessä rajoittunut kirjallisten kiinteistönkauppojen määrään, jonka laskua ylipäättään tavoitellaan sähköisen kiinteistönkaupan edistämisen myötä. Maanmittauslaitoksella on jo voimassa olevan lain perusteella olemassa menettelyt kaupanvahvistajien määräysten myöntämiselle, rekisterin pitämiseksi ja valvonnalle.

Sähköistä kiinteistönkauppaa koskevat ehdotukset. Työryhmä on arvioinut kahta sääntelyvaihtoehtoa sähköisen kiinteistönkaupan edistämiseksi. Molemmat ratkaisut tähtäävät sähköi-

sen kiinteistönkaupan helpottamiseen ja sen myötä sähköisen kiinteistönkaupan määrän olennaiseen kasvuun. Tavoiteltavat hyödyt ovat vaihtoehdossa samansuuntaiset. Sähköinen kiinteistönkauppa mahdollistaa kaupan osapuolille lähtökohtaisesti ajasta ja paikasta riippumattomat palvelut siten, että kaupan tekemisen kustannukset ja muu vaivannäkö voivat alittaa kirjallisen kaupan muotovaatimuksen noudattamisesta aiheutuvat kustannukset ja haitat. Sähköisen kiinteistönkaupan tekemiseen liittyvien ostajien, myyjien, kiinteistönvälittäjien ja luotonantajien prosessien yhteensovittamisella ja (mahdollisuuksien mukaan) automatisoinnilla voidaan saavuttaa olennaisia tehokkuusetuja. Kirjaamisviranomaisen kannalta sähköinen kiinteistönkauppa vähentää kirjaamisasian vireilletuloon liittyvää työmäärää, sujuvoittaa/helppottaa kirjaamisasioiden käsittelyä ja muodostaa pohjan lainhuodon myöntämisen automatisoinnille kokonaan tai osittain.

Sähköisen kiinteistönkaupan kehittämisellä ei ole tarkoitus vaikuttaa kirjaamisviranomaisen lainhuudatustutkimuksen sisältöön. Jo nykyisin sähköisessä kiinteistönvaihdannan palvelussa tehtävien luovutusten osalta kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus lainhuodon myöntämisen edellytyksenä olevista seikoista vastaa sisällöltään kirjallista luovutusta. Myös yksityiset sähköiset kaupankäyntijärjestelmät sallivassa sääntelyvaihtoehdossa edellytettäisiin sisällöltään vastaavaa kirjaamisviranomaisen tutkimusta, joka kattaisi luovutuksen osapuolten oikeudellisen määräysvallan (erit. luovuttajan osalta), kaupan sisällöllisten vähimmäisedellytysten tutkimisen (omistusoikeuden siirtyminen) sekä kaupan osapuolten riittävän luotettavan tunnistamisen. Myös yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien sallimisen yhteydessä varmistettaisiin siten kiinteistöön kohdistuvien oikeudenhaltijoiden ja yleisen sivullistahon asema, sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus.

Nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan kehittämiseen perustuvassa sääntelyvaihtoehdossa täsmennettäisiin palveluun tallennettavien valtuutusten sääntelyä, lisättäisiin lakiin mahdollisuus antaa valtuutus kirjalliseen kauppaan myös sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa, mahdollistettaisiin kiinnityksen purkamista luovutettavalta määräalalta koskevan hakemuksen tekeminen sähköisen kiinteistönkaupan yhteydessä sekä täsmennettäisiin sähköisessä palvelussa annettavien allekirjoitusten järjestystä. Laissa mahdollistettaisiin lisäksi kirjaamisviranomaisen sähköiset palvelut erityisen oikeuden perustamista koskevien tekemiseksi ja niitä koskevien kirjaamishakemusten vireille saattamiseksi nykyistä laajemmin. Kirjaamisviranomaisella ei kuitenkaan olisi erityistä velvollisuutta palveluiden tarjoamiseen. Lain muuttamiseen perustuvien kehittämis ehdotuksien lisäksi olisi mahdollista kehittää järjestelmän rajapintakäyttöä yksityisten sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelujen kanssa sekä toteuttaa erillinen luonnostelupalvelu, jossa käyttäjät voivat luonnostella sopimustekstiä ja myöhemmin liittää sen kaupankäyntijärjestelmään. Koska valmistelevilla toimilla ei ole oikeusvaikutuksia, niistä ei ole tarvetta säätää laissa (HE 146/2010 vp., s. 11).

Kirjaamisviranomaisen mukaan sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun kehittämis- ja ylläpitokulut ovat tällä hetkellä noin miljoona euroa vuodessa. Järjestelmän kehittämis- ja käyttöönottokulut vuosina 2011–2015 olivat yhteensä noin 6 miljoonaa euroa, minkä jälkeen vuosikulut ovat olleet samaa suuruusluokkaa kuin tällä hetkellä. Kokonaiskustannuksia järjestelmästä on siis tullut tähän mennessä arviolta noin 13-15 miljoonaa euroa. Luovutuksia palvelun kautta on sen olemassaoloaikana tehty vajaa 35 000 kpl. Palvelun perustamiseen ensi vaiheessa ohjatun budjettirahoituksen jälkeen sen kehittäminen ja ylläpito on rahoitettu Maanmittauslaitoksen omalla tulo-rahoituksella, jota kerryttävät mm. asiakasmaksut. Käytännössä tämä tarkoittaa, ettei palvelun käytöstä perittävässä hinnoittelussa ole päästy eikä liene mahdollista päästä kustannusvastaavuuteen ainakaan niin, että koko kustannus saataisiin katettua.

Sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun mahdollinen kehittäminen työryhmän ehdottamalla tavalla tarkoittaisi edellä esitettyjen jatkuvien kehittämis- ja ylläpitokulujen lisäksi ainakin joidenkin satojen tuhansien eurojen lisäkustannuksia riippuen kehittämisen laajuudesta. Kirjaamisviranomaisen on arvioinut tietojärjestelmien muuttamisen edellyttävän kehittäjäresurssien kasvattamista usealla henkilöllä, mistä tulee lisäkustannusta noin 100 000 euroa henkilöä kohden. Maanmittauslaitoksen arvion mukaan esimerkiksi ehdotettujen yksityiskohtaisten valtuutusten käyttöönottoon liittyvät kustannukset nousisivat useaan sataan tuhanteen euroon, koska ne edellyttäisivät useamman kehittäjän tiimiä. Tarkemman arvion antaminen tässä vaiheessa ei ole mahdollista. Siltä osin kuin yksityiset sähköisen kiinteistönkaupan palvelun tarjoajat ovat jo nykyisin toteuttaneet sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttöön liittyviä palveluja, ei ehdotetuista muutoksista seuraisi välittömiä tietojärjestelmien muutostarpeita ja kustannuksia.

Sähköisen kaupankäynnin palvelun on arvioitu toimivan jo nykyisin varsin hyvin esimerkiksi yksinkertaisissa sukula sluovutuksissa, joissa pankeilla tai kiinteistönvälittäjillä ei ole roolia. Tällaisia luovutuksia järjestelmässä pääasiassa nykyisin tehdäänkin. Tällaisten luovutusten osuus kaikesta kiinteistönvaihdannasta on kuitenkin pieni, minkä johdosta järjestelmän kehittämisen ja ylläpidon kustannukset luovutusta kohden ovat kohonneet suuriksi, eikä niitä ole voitu kokonaan kattaa asiakasmaksuilla. Palvelun kehittämistä tarkoittavilla sääntelyn ja kaupankäyntijärjestelmän yksityiskohtien parantamisella voidaan jossakin määrin lisätä palvelun käyttöä. Toisaalta on esitetty, että sähköiseen kaupankäyntiin liittyvät haasteet eivät varsinaisesti ole itse palvelussa vaan sen sopimattomuudessa osaksi muuta kaupankäynti- ja luototusprosessia. Tietävästi tähän ongelmaan on pyritty puuttumaan uudemmissa sähköisen kiinteistönkaupan palveluissa. Jos ongelmaa ei kuitenkaan ole mahdollista kaikkien kauppaprosessin osapuolten kannalta riittävästi ratkaista nykyiseen palveluun perustuvassa sähköisessä kiinteistönkaupassa, voidaan palvelun kehittämisen työryhmän ehdotusten mukaisesti arvioida johtavan sähköisten luovutusten määrän kasvuun korkeintaan joillakin tuhansilla vuositasolla. Jos sähköisen kiinteistönkaupan määrää nykyisessä palvelussa ei pystytä olennaisesti lisäämään, lakiin ehdotetuilla yksityiskohtaisilla muutoksilla ei saavutettane merkittävää hyötyä niistä aiheutuviin kustannuksiin verrattuna. Myös nykyisen sähköisen kiinteistönkaupan palvelun osalta voidaan tarkastella mahdollisuuksia lainhuudon myöntämisen automatisointiin osittain tai kokonaan (ks. jäljempänä yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien osalta hyödyistä mainittu), jos käytön määrä lisääntyisi oleellisesti.

Yksityisten sähköisten kiinteistönkaupan järjestelmien salliminen tarkoittaisi edellä esitettyä suurempaa muutosta sähköisen kiinteistönkaupan prosesseihin. Kiinteistön ostajien, myyjien, kiinteistönvälittäjien ja luottolaitosten kannalta yksityisten kaupankäyntijärjestelmien salliminen voisi mahdollistaa palvelumuotoilultaan uudenlaisten ja nykyistä käyttäjälähtöisempien sähköisen kiinteistönkaupan palvelujen tarjoamisen. Tämä olisi omiaan vähentämään mainittujen osapuolten kaupan käyttämää aikaa, vaivaa ja kustannuksia. Koska yksityiset ihmiset tekevät kiinteistön kauppooja lopulta melko harvoin, oletetaan hyödyn kohdistuvan olennaisilta osin järjestelmien ammattimaisiin käyttäjiin, kuten kiinteistönvälittäjiin ja luottolaitoksiin. On mahdollista, että yksityisten kaupankäyntijärjestelmien sallimisella voitaisiin em. seikkojen johdosta olennaisesti lisätä sähköisen kiinteistönkaupan määrää nykyisestä, mikä mahdollistaisi digitalisoinnilla ja automaattisella päätöksenteolla tavoiteltavien mittakaavaetujen saavuttamisen.

Yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien käyttöönotto edellyttäisi huomattavia kehityspanoksia tällaisten järjestelmien tarjoajilta sekä kirjaamisviranomaiselta. Tällaisten kustannusten tarkka arviointi toistaiseksi hahmotellun sääntelyvaihtoehdon perusteella on ollut haastavaa. Arvioinnin tueksi voidaan kuitenkin viitata parhaillaan käynnissä olevan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön mukaisen suostumukseen perustuvan kirjauksen toteutuk-

seen. Kirjaamisviranomainen on arvioinut huoneistopuolen suostumusrajapinnan ja siihen liittyvien toiminnallisuuksien kehittämiskustannuksiksi noin miljoona euroa. Tällä mahdollistetaan kuitenkin vasta yleisimmät luovutukset ja palvelu tulee vaatimaan jatkokehittämistä vielä tämän jälkeenkin. Kirjaamisviranomaisen arvion mukaan vastaavanlaiseen konseptiin liittyvän rajapinnan kehittäminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin puolelle tulisi todennäköisesti maksamaan suuruusluokaltaan saman verran. Todennäköisesti samoja teknisiä ratkaisuja voitaisiin hyödyntää myös kiinteistöjen osalta, mutta koska rekisterien ylläpito tapahtuu eri järjestelmissä ja rajapinnoissa liikkuva tieto on osittain erisisältöistä, tarvittaisiin myös erillistä järjestelmäkohtaista toteutusta. Jotta huoneistotietojärjestelmän mukaisesta suostumuskonseptista saadaan kaikki hyöty irti, kirjaamisviranomaisen olisi tiedonsiirron yksityisistä kaupankäyntijärjestelmistä mahdollistavan rajapinnan lisäksi kehitettävä myös suostumukseen perustuvaa automaattista päätöksentekoa, jonka arvioitu kustannus on noin 500 000 euroa. Vastaava kustannus tulisi toteutumaan myös kiinteistöpuolella, tosin kiinteistöpuolen olemassa olevat automaattiot saataisivat vähentää työmäärää jonkin verran. Kiinteistökaupan osalta pääosin huoneistotietojärjestelmän suostumuskonseptin mukaisten kaupankäynti- ja käsittelyjärjestelmien kokonaiskustannusten arvioinnissa lähtökohdaksi voidaan Maanmittauslaitoksen arvion mukaan ottaa huoneistotietojärjestelmän kustannukset pitkälti sellaisenaan, jolloin kokonaiskustannus olisi parin miljoonan euron luokkaa. Rajapintaratkaisujen vuosittaisten ylläpitokustannusten on arvioitu olevan noin 100 000 euroa.

Kirjaamisviranomainen on arvioinut osakehuoneistorekisterin suostumuskonseptin mukaisilla toimintatavoilla päästävän tulevaisuudessa vuositasolla arviolta 10 miljoonan euron kustannussäästöihin verrattuna kiinteistöpuolen rekisteröintimenettelyyn. Säästö syntyy pääosin henkilöstökustannuksista, sillä suostumukseen perustuva kirjaaminen on menettelyiltään huomattavasti yksinkertaisempaa ja mahdollisuudet automatisaation hyödyntämiseen ovat laajat. Kirjaamisviranomaisen näkökulmasta huoneisto- ja kiinteistökirjaamisen kustannukset ovat hyvin vertailukelpoisia keskenään, koska vuosittain tehtävien luovutusten ja panttausten määrät ovat huoneistoissa ja kiinteistöissä tulevaisuudessa hyvin saman suuruisia huoneistotietojärjestelmän volyymien kasvettua normaalimääriin.

Sähköisen kiinteistönvaihdamman edistäminen edellyttää järjestelmien sujuvuuden lisäksi niiden riittävää turvallisuutta ja käytön ennakoitavuutta. Yksityisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän turvallisuuspuutteet ja muut mahdolliset epäselvyydet voisivat olennaisesti rajoittaa palvelujen käyttöä kohtaan tunnettua luottamusta ja sen myötä käyttöä. Lisäksi huomattavaa on, että yksittäiseen kiinteistöön kohdistuva toimenpide koskettaa sen osapuolten kannalta usein hyvin arvokasta omaisuuserää, joten kauppaan liittyvät yksityiset taloudelliset intressit ovat huomattavia. Ilman tarvittavia turvaominaisuuksia, yksityisiin sähköisen kiinteistökaupan järjestelmiin voisi liittyä olennainen riski taloudellisiin menetyksiin ja haittavaikutuksiin. Tällaisten riskien syntyminen on työryhmän ehdotuksessa pyritty estämään yksityisessä sähköisen kaupankäyntijärjestelmässä tehtävän kaupan osalta; järjestelmä edellyttäisi kaupan osapuolten luotettavaa tunnistamista sekä samansisältöisen kauppakirjan (tietoista) hyväksymistä kaupankäyntijärjestelmässä, minkä lisäksi järjestelmän olisi jatkuvasti täytettävä tarkemmin määritelty turvaominaisuudet, jotka liittyvät kaupan päättämisen ajankohdan riidattomaan toteamiseen, kaupan ehtojen ja muun vähimmäissisällön hyväksymiseen eheällä ja peruuttamattomalla tavalla sekä laissa edellytettävien tietojen turvalliseen toimittamiseen kirjaamisviranomaiselle siten, että tiedot voidaan tallentaa ja säilyttää pysyvästi. Esityksessä lähdetään siitä, että kirjaamisviranomainen voisi hakemuksesta antaa luvan yksityisen kaupankäyntijärjestelmän pitämiseen mainitut ominaisuudet täyttävälle palveluntarjoajalle, minkä lisäksi edellytettäisiin järjestelmän ajantasaisuuden ja toimivuuden säännöllistä auditointia. Mainitun perusteella myös yksityiset sähköiset kaupankäyntijärjestelmät arvioidaan riittävän turvallisiksi sähköisen kiinteistökaupan osapuolten ja intressitahojen sekä kirjaamisviranomaisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintöjen julkiseen luotettavuuteen liittyvän ankaran vastuun kannalta.

Nykyinen kiinteistönkauppoja koskeva tietojensaantijärjestelmä perustuu siihen, että kirjaamisviranomaisena toimiva Maanmittauslaitos toimittaa tietoonsa tulleita kiinteistön luovutuksia koskevat tiedot edelleen muille viranomaisille, jotka tarvitsevat tietoja tehtäviensä hoitamiseksi. Mainittu järjestely on tarkoituksenmukaista toteuttaa myös yksityisten sähköisten kiinteistönkaupan palveluiden osalta. Tämä on omiaan rajoittamaan kaupankäyntijärjestelmien ja eri viranomaisten välisten tietojärjestelmien perustamis- ja ylläpitokustannuksia.

Automaattista päätöksentekoa koskevat ehdotukset. Työryhmän mietintöön sisältyvillä lakiehdotuksilla pyritään varmistamaan edellytykset kirjaamisviranomaisen automaattiselle päätöksenteolle asioissa, jotka voidaan ratkaista sovellettavan lainsäädännön perusteella muodostettavien päätöksentekosääntöjen perusteella ilman ihmisen osallistumista. Kirjaamisviranomaisen nykyisessä käytännössä ratkaistaan jo automaattisesti muun muassa erityisen oikeuden kirjaamisen poistamista (vuonna 2022 automaattisesti 1757 asiaa) sähköisen panttikirjan siirtoa (vuonna 2022 automaattisesti 103 490 asiaa), kiinnityksen vahvistamista (vuonna 2022 automaattisesti 14 788 asiaa) ja muistutustietojen merkitsemistä (mm. ulosmittaus ja konkurssi, vuonna 2022 automaattisesti 36 170 asiaa) koskevia asioita. Mainittujen asioiden ratkaiseminen on siinä määrin rutiinomaista, että niiden käsittelyyn kuluva ajaksi voidaan arvioida menevän keskimäärin noin 15 minuuttia. Tämän arvon perusteella automaattinen ratkaiseminen poistaa ratkaisijoiden toimesta tehtävää työtä n. 20 henkilötyövuodella. Käytännössä automaattinen ratkaiseminen lyhentää myös olennaisesti asioiden käsittelyaikaa. Mainittujen kustannus- ja aikasäästöjen saavuttamista voisi olennaisesti vähentää vaatimus oikaisuvaatimuksesta tai muusta asianosaisten mahdollisuudesta saattaa automaattisesti ratkaistu asia erikseen ihmisen käsiteltäväksi.

Automaatiossa on tarkoitus ratkaista ainoastaan asioita, joissa kirjaamisratkaisu on asianosaisten vaatimuksen mukainen tai muuten sellainen, että sillä voi käytännössä olla vain asianosaisten asemaa parantava merkitys. Kaikki automatisoidut kirjaamisratkaisut ovat ja tulevat olemaan sellaisia, että ihminen ratkaisisi ne samalla tavalla kuin automaattisen päätöksenteon järjestelmä ne ratkaisee. Automaattista päätöksentekoa koskevasta hallinnon yleislainsäädännöstä seuraa kirjaamisviranomaiselle uusia velvollisuuksia automaattisen päätöksenteon sääntöjen ja prosessin dokumentoimisen sekä automaattisesta päätöksenteosta tiedottamisen suhteen. Tästä johtuvat kustannukset syntyvät työryhmän ehdottamista maakaaren muutoksista riippumatta. Päätöksenteon järjestäminen hallinnon yleislainsäädännön mukaisesti tulee jossakin määrin vahvistamaan ja selventämään kirjaamisasioiden asianosaisten asemaa ja oikeuksia. Koska automaattinen päätöksenteko mahdollistetaan vain asianosaisten vaatimusten mukaisesti ja/tai näiden kannalta myönteisten kirjaamisratkaisujen kannalta ja tällaisten ratkaisujen tekemistä edeltää kirjaamisviranomaisen virkavastuulla oleva tutkimus, jota pidetään sisällöltään vähintään yhtä luotettavana ja tehokkaana kuin ihmisen toimesta tapahtuvaa ratkaisua, ei automaattisen päätöksenteon jatkamisen ja/tai uusien päätöksentekoautomaatioiden käyttöönoton arvioida heikentävän kirjaamisasioiden asianosaisten asemaa. Käsittelyn nopeutumisella automaation myötä voi olla asianosaisten kannalta myönteinen (taloudellinen) vaikutus.

Kiinteistönkaupan esisopimuksen osalta työryhmän ehdotus mahdollistaisi sen, että ilman lain muotovaatimuksen noudattamista (erit. kaupanvahvistus) tehdyssä esisopimuksessa voitaisiin sopia kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneiden kohtuullisten kustannusten korvaamisen lisäksi myös muusta ennalta määrätystä korvauksesta sopimuksessa tarkoitettun kaupan tekemisestä kieltäytymisen varalta. Työryhmän ehdotus vastaisi esimerkiksi asunto-osakkeiden ja vuokraoikeuden tarjousmenettelyn vakiintuneita käytäntöjä ja lisäisi sopijapuolten toimintamahdollisuuksia. Ehdotuksella ei arvioida olevan vaikutuksia varsinaisen kiinteistönkaupan muotovaatimuksen kiertämisen kannalta, sillä sopijapuoli voisi edelleen vaatia kanteella lopullisen kiinteistönkaupan tekemistä esisopimuksessa sovitulla ehdoilla vain, jos esisopimus olisi kaupanvahvistajan vahvistama (MK 2:7.3 §).

Sale and lease back-järjestelyiden salliminen on omiaan lisäämään jossakin määrin kiinteistöön ja rakennuksiin liittyviä rahoitusmahdollisuuksia elinkeinotoiminnassa. Tästä voivat hyötyä sekä kiinteistön omistajat että rahoittajat. Taloudellisten vaikutusten toteutuminen riippuu siitä, missä määrin mahdollisuutta tosiasiaassa käytettäisiin. Koska sale and lease back –järjestelyn toteuttaminen tarkoittaa jo syntyneen kiinteistön ja sillä olevan rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen välisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen purkamista, edellytettäisiin kirjaamista parhaalle etusijalle ja tarvittaessa pantinhaltijoiden suostumusta etusijajärjestyksen muuttamiseen. Vaatimuksilla varmistetaan, ettei sale and lease back –järjestelyjen sallimisella heikennetä pantinhaltijoiden oikeuksia. Toisaalta vaatimus voi käytännössä rajoittaa järjestelyn toteuttamismahdollisuuksia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on voimassa olevan sääntelyn perusteella riittävät tekniset valmiudet uuden mahdollisuuden toteuttamiseksi.

Rakennusta tai laitetta koskevien kirjauksien mahdollistaminen muussakin kuin elinkeinotoiminnassa lisäisi mahdollisuuksia mm. kiinteistön luovuttamiseen käyttöoikeuteen kuuluvaksi ns. sukula sluovutuksissa, joiden osalta lain soveltamiskäytännössä on ilmennyt tarpeita kiinteistön ja sillä olevan rahoituksen vaiheittaiseen luovutukseen riittävän rahoituksen varmistamiseksi. Vaikutusten toteutuminen riippuu siitä, missä määrin uuden säännöksen mukaisia mahdollisuuksia tosiasiaassa käytettäisiin. Kirjaamismahdollisuuden laajentamisen muuhun kuin elinkeinotoimintaan ei arvioida johtavan sen käytön hallitsemattomaan laajentumiseen, sillä pelkkä kirjaus ei sellaisenaan tee oikeudesta sitovaa sopimussuhteesta taikka sen ulkopuolella.

Kiinteistön ja sillä sijaitsevan esineen välille syntyneen ainesosa- ja tarpeistosuhteen katkaiseminen kirjaamalla esineen luovuttaminen haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi edellyttäisi kirjausta parhaalle etusijalle ja tarvittaessa pantinhaltijoiden suostumusta etusijajärjestyksen muuttamiseen. Vaatimus voi käytännössä rajoittaa järjestelyn toteuttamismahdollisuuksia.

Mahdollisuus panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen voi jossakin määrin lisätä kiinteistörahoituksen toimintamahdollisuuksia elinkeinotoiminnassa. Taloudellisten vaikutusten toteutuminen riippuu siitä, missä määrin mahdollisuutta tosiasiaassa käytettäisiin. Uudenlaisen rajoitusmerkinnän käsittelyn toteutuksesta ja ohjeistuksesta sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävän merkinnän rekisteriteknisestä toteutuksesta seuraa kirjaamisviranomaiselle kustannuksia, joiden tarkkaa määrää ei ole voitu valmistelun yhteydessä arvioida.

Vuokraoikeutta koskevaa sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi tällaisen oikeuden siirron purkavan tai lykkäävän ehdon huomioon ottamisen sekä kirjaamishakemuksen lepäämään jättämisen osalta. Muutokset ovat omiaan selventämään kirjaamiskäytäntöä. Selkeillä ja yhdenmukaisilla kirjaamiskäytännöillä voidaan jossakin määrin vähentää selonottokustannuksia. Sääntelyn mallina on soveltuvien osin käytetty kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä, joiden osalta tulkinnat ja menettelytavat ovat vakiintuneet. Muutoksesta seurannee kirjaamisviranomaiselle vähäisiä kustannuksia kyseisten kirjaamisasioiden käsittelyn (ja sitä koskevan ohjeistuksen) muuttamisen johdosta.

Hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeudellisten edellytysten selventämisen laissa arvioidaan selventävän kirjaamisen menettelyä ja vähentämään sopimusten laatimiseen liittyviä kustannuksia. Ehdotukset vastaavat osin lain nykyistä tulkintakäytäntöä eikä niillä siten arvioida olevan pitkälle meneviä vaikutuksia. Muutoksesta ei seuranne kirjaamisviranomaiselle merkityksellisiä järjestelmäkustannuksia, koska tarvittavat menettelyt hallinnanjakosopimusten kirjaamiseen on olemassa jo nykyisen sääntelyn pohjalta. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen oikeusvaikutusten selventäminen vahvistaa kiinteistön määräosan omistajan oikeudellista asemaa

ja helpottaa tällaisen omaisuuden käyttämistä vaihdannassa. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen muuttamisen tai poistamisen edellytysten selvittäminen pantinhaltijoiden osalta on myös omiaan selventämään ja helpottamaan vaihdantaa.

Kiinteistöpanntioikeuden perustamista vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen ehdotetaan selvennettäväksi erityisesti merituulivoimahankkeiden rahoitusjärjestelyjen edellytysten parantamiseksi. Voimassa olevaa lakia on tulkittu siten, että kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa myös tällaiseen käyttöoikeuteen, joten lain muutos on lähinnä kirjaamiskäytäntöä selvittävä. Lain selvittäminen vahvistaa jossakin määrin tällaiseen käyttöoikeuteen kohdistuvan panttioikeuden haltijan asemaa. Tämä on arvioitu tarpeelliseksi erityisesti puheena olevien hankkeiden kansainvälisen rahoituksen edellytysten turvaamiseksi. Tällä puolestaan voi olla välillisiä ympäristövaikutuksia tuulivoiman yleistymisen johdosta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on voimassa olevan sääntelyn perusteella riittävät tekniset valmiudet uuden mahdollisuuden toteuttamiseksi.

Kiinteistöpanntioikeutta koskevaa maakaaren terminologiaa koskevilla työryhmän ehdotuksilla on välittömiä kustannusvaikutuksia kirjaamisviranomaisen järjestelmien ja ohjeistuksen sekä erityisesti ammattimaisten kiinteistönvaihdannan toimijoiden järjestelmien ja asiakirjojen päivittämistarpeen johdosta. Koska terminologian muutoksella ei ole tarkoitus muuttaa oikeustilaa, arvioidaan vaikutukset kokonaisuutena melko vähäisiksi. Tarkoitus on, että maakaaren terminologian saattaminen vastaamaan kiinnitys- ja panttausmenettelyn tosiasiallista sisältöä parantaa lain luettavuutta, millä on merkitystä erityisesti pidemmällä aikavälillä.

Erityisen oikeuden kirjauksen poistamista koskevan sääntelyn selvittäminen (ts. kirjauksen poistaminen olisi mahdollista myös muun kuin oikeudenhaltijan hakemuksesta, jos tästä on riittävä selvitys) vastaa pääosin nykyistä kirjaamiskäytäntöä. Kiinteistönomistajan mahdollisuus hakea esim. vuokraoikeutta koskevan kirjauksen poistamista vuokralaisen jäädessä passiiviseksi on tärkeää omistajan oikeusaseman (mm. uudelleen vuokraaminen, kiinteistön edelleen luovuttaminen) turvaamisen kannalta. Säännöksen selvittäminen on omiaan selventämään myös kirjaamiskäytäntöä ja laskemaan lainsäädäntöön liittyviä selonottokustannuksia.

Perustettavan yhtiön lukuun tapahtuvia kiinteistökauppoja koskevan sääntelyn selvittäminen on omiaan selventämään kirjaamiskäytäntöä ja se voi vähäisessä määrin laskea lainsäädäntöön liittyviä selonottokustannuksia.

Alkuperäisen saantokirjan esittämisvelvollisuutta koskevan sääntelyn keventämisen arvioidaan vähentävän asiakirjojen lähettämistä aiheutuvia kustannuksia hakijalle sekä keventävän viranomaisen työmäärää ja kustannuksia. Ehdotuksella pyritään edistämään sähköistä asiointia sekä ottamaan huomioon alkuperäisen kirjallisen asiakirjan vähentynyt merkitys hakijan tai muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijan oikeusturvan ja rekisterin julkisen luotettavuuden kannalta. Kirjaamisviranomaisella olisi mahdollisuus harkintansa perusteella edelleen pyytää alkuperäinen saantokirja esitettäväksi kirjaamisen yhteydessä. Alkuperäisen asiakirjan vaatimuksesta luopumisen ehdotetulla tavalla ei arvioida heikentävän lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luotettavuutta.

Virheen korjaamista koskevaa sääntelyn muuttamisen johdosta kirjaamisviranomaiselle olisi nykyistä laajempi mahdollisuus korjata asiavirhe ilman asianosaisen suostumusta, mikäli virhe on aiheutunut tämän omasta menettelystä. Päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi edellyttäisi edelleen asianosaisen suostumusta päätöksen korjaamiseen. Sama koskee myös sellaisen rekisterimerkinnän korjaamista, jonka johdosta kirjatun panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltija asema korjaamisessa heikkenee. Ehdotuksella pyritään selvien ja asianosaisen omasta menettelystä aiheutuneiden virheellisten päätösten tehokkaaseen korjaamiseen, jotta

lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuus voidaan varmistaa. Ehdotus voi jossakin määrin vähentää tällaisten virheiden korjaamisesta johtuvia kustannuksia.

Asian vireilletulon ajankohtaa koskevan sääntelyn muuttaminen yhdenmukaistaa kirjaamisasian vireilletuloa koskevaa sääntelyä osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn kanssa. Kirjaamishakemuksen vireilletulon ajankohtaan on sidottu lukuisia oikeusvaikutuksia ja kirjatavan oikeuden tai kiinnityksen etusija suhteessa moniin kilpaileviin oikeudenhaltijoihin määräytyy lähtökohtaisesti hakemuksen vireilletulon ajankohdan mukaan. Ehdotuksen mukaisella vireilletulon ajankohdan täsmentämisellä on välitöntä vaikutusta lähinnä sellaisten kilpailevien sähköisten kirjaamishakemusten kesken, jotka tulevat vireille saman päivän aikana. Tällaiset kollisiotilanteet on käytännössä arvioitu harvinaisiksi.

Kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevan säännöksen kumoamisen myötä kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan yleisiä hallinto-oikeudellisia vaatimuksia, joiden nojalla kirjaamisviranomaisen on varmistuttava jatkossakin siitä, että sen ratkaisutoiminnassa asiat tulevat asianmukaisesti ja riittävällä tavalla selvitettyksi ja että kirjaamisasioita käsittelevillä henkilöillä on riittävä osaaminen. Ehdotuksella ei arvioida olevan merkitystä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen julkisen luotettavuuden kannalta.

Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Kiinteistönomistusta ja luovutuksia koskevalla tietojensaannilla on edellä käsiteltyjen yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden ohella myös muuta yhteiskunnallista merkitystä. Muun muassa verotuksen, maankäytön suunnittelun ja kansallisen turvallisuuden intressien huomioon ottaminen edellyttävät riittävän kattavaa ja ajantasaista tietoa luovutuksista. Näiden tarpeiden huomioon ottamiseksi on tärkeää varmistua, ettei luotettavan ja ajantasaisen tietojensaannin mahdollisuutta heikennetä.

Kirjallista kiinteistön kauppaa koskevan sääntelyn muutosten vaikutus tietojensaannin kannalta arvioidaan vähäiseksi. Kirjallisen kaupan tekeminen edellyttäisi edelleen lain kelpoisuusehdot täyttävän ja laissa säädetyllä erityisellä vastuulla toimivan kaupanhaltijan myötävaikutusta. Kaupanvahvistajalla olisi edelleen nykyistä vastaava tietojenantovelvollisuus vahvistamistaan luovutuksista.

Sähköisen kiinteistön kaupan osalta tietojensaantijärjestelmän edellytysten turvaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota mahdollisten yksityisen sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmien toteutukseen. Työryhmän ehdotuksen mukaan yksityisen sähköisen kiinteistönkaupan palvelun tarjoaminen edellyttäisi Maanmittauslaitoksen myöntämää lupaa. Luvan myöntämisen edellytyksenä olisi, että kaupankäyntijärjestelmä täyttäisi muun muassa luovutuksen osapuolten luotettavaa tunnistamista, viranomaisten tehtävien kannalta riittävien tietojen antamista sekä tarvittavien turvaominaisuuksien (mm. kaupan ajankohdan riidaton toteaminen, tiedon välittäminen eheänä ja muuttumattomana kirjaamisviranomaiselle, mahdollisuus pysyvään arkistointiin) toteuttamista. Oletettavaa on, että yksityisiä sähköisiä kaupankäyntijärjestelmiä tarjoaisivat sellaiset järjestelmätoimittajat ja muut ammattimaisesti toimittavat tahot. Yksityiselle kaupankäyntijärjestelmälle annettavan luvan ehtona olisi myös, että järjestelmän toimivuudesta (ml. tietojensaanti) varmistuttaisiin ajantasaisesti ja jatkuvasti. Jos järjestelmä ei täyttäisi asetettuja vaatimuksia, kirjaamisviranomaisen voisi puuttua tällaisiin puutteisiin myöntämänsä luvan ehtojen mukaisesti.

Tietojensaantijärjestelmä ehdotetaan toteutettavaksi yksityisten kaupankäyntijärjestelmien osalta niin, että luovutuksesta toimitettaisiin kaikki tarvittavat tiedot kirjaamisviranomaiselle,

joka välittäisi tietoja edelleen niitä tarvitseville viranomaisille nykyistä käytäntöä ja viranomaisten tietojensaantioikeuksia vastaavasti. Tästä seuraa, ettei sähköistä kiinteistön kauppaa koskevan sääntelyn muutoksilla arvioida olevan kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmää heikentäviä vaikutuksia.

Automaattista päätöksentekoa kirjaamisasioissa koskevaa työryhmän ehdottamaa poikkeussäännöstä on arvioitava erityisesti kirjaamisasian asianosaisten oikeussuojan, hyvän hallinnon vaatimusten sekä henkilötietojen suojan näkökulmasta. Vaikutusten kannalta olennaista on, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaamisella on merkitystä osapuolten yksityisoikeudellisten varallisuusasemien kannalta. Tämän turvaamiseksi kirjaamisviranomaisella on laaja tutkimisvelvollisuus kirjaamisasioissa. Kirjaamisasioissa annettavien automaattisten ratkaisujen tekeminen ei sisällä asianosaisten profilointia eikä näiden henkilökohtaisten ominaisuuksien arviointia. Henkilötietojen suojaan liittyvä riski kirjaamisasioissa arvioidaan vähäiseksi. Työryhmän oikeussuojaedellytyksen osalta ehdottamaa poikkeussäännöstä lukuun ottamatta automaattiseen päätöksentekoon kirjaamisasioissa sovellettaisiin kaikilta muilta osin yleisiä hallintolain ja julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain säännöksiä, joiden arvioidaan toteuttavan asianosaisten oikeussuojan ja tietosuojaoikeudellisen suojan tarpeet. Mainittua sääntelyä täydentävät maakareen mukaiset oikeussuojakeinot. Automaattisen päätöksenteon edellytyksiä ja vaikutuksia kirjaamisenmenettelyssä on tarkasteltu erikseen mietinnön jaksossa 2.2.8.4 ja 10.

4 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

4.1 Ruotsi

Ruotsissa säännökset kiinteän omaisuuden luovutuksesta, kiinnityksestä ja panttioikeudesta sisältyvät jordabalkeniin (1970/997, jäljempänä JB). Kiinteistörekisteristä annetussa laissa (lag om fastighetsregister, 2000/224) säädetään Ruotsin kiinteistörekisteristä ja sitä koskevassa asetuksessa (förordning om fastighetsregister, 2000/308) säädetään kiinteistörekisteriin sisällytettävistä tiedoista. Kiinteä omaisuus määritellään Ruotsissa maaksi ja maa jaetaan kiinteistöihin (JB 1:1 §).

Kiinteistön luovutus on tehtävä kirjallisesti. Luovutuskirjassa on oltava myyjän ja ostajan allekirjoitukset ja kauppakirjaan on merkittävä tieto kauppahinnasta sekä myyjän selvitys, jonka mukaan kaupan kohteena oleva omaisuus luovutetaan ostajalle. Kauppa on pätemätön, jos muotovaatimuksia ei noudateta (JB 4:1.1 ja 1.3). Kiinteistön luovutuksensaajan on haettava lainhuutoa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun saantokirja on allekirjoitettu ja omistusoikeuden siirto on tullut lopulliseksi (JB 20:1-2 §). Kauppakirjassa olevan myyjän allekirjoituksen todistaminen on edellytys omistusoikeuden rekisteröinnille, mutta todistaminen ei ole oikeudellinen edellytys luovutuksen pätevyydelle (JB 20:7.1 ja 20:8 §).

Omistusoikeuden rekisteröimisen oikeusvaikutuksilla on merkitystä myyjän ja ostajan välisessä suhteessa sekä suhteessa kolmansiiin. Kirjaamisviranomaisena toimii Lantmäteriet (JB 19:3 §), joka on valtiovarainministeriön alainen virasto. Lainhuudon hakijan on esitettävä saantokirja ja muut asiakirjat, jotka ovat välttämättömiä saannon vahvistamiseksi (JB 20:5 §). Saantokirja tulee esittää alkuperäisenä. Omistusoikeutta rekisteröidessään rekisteröintiviranomaisella on tutkintavelvollisuus. Viranomainen tutkii luovutuksen muodollista pätevyyttä ja vaatimuksia. Käytännössä tutkinta rajoittuu tosiseikkoihin, jotka käyvät ilmi asiakirjoista.

Kiinteän omaisuuden luovutusten leimaverosta (stämpelskatt) säädetään laissa lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheten (1984:404) ja veroviranomaisena toimii kirjaamisviranomai- nen (3 §). Leimavero lasketaan kauppasummasta tai kiinteistön verotusarvosta sen mukaan,

kumpi on korkeampi. Veroprosentti on yksityishenkilöille 1,5 % ja useimmille oikeushenkilöille 4,25 %.

Sähköinen kiinteistönvaihdanta ei ole mahdollista vielä Ruotsissa. Sähköistä kiinteistönvaihdantaa on edistetty lainsäädäntöhankkeella (Elektroniskt ansökningsförfarande i inskrivningsändringen, m.m., 2005/06:LU17), jonka perusteella kiinteistöjä koskevat kirjaamishakemukset voidaan tehdä sähköisesti internetin kautta. Luovutuskirjan sähköinen allekirjoittaminen ei ole vielä mahdollista eikä omistusoikeuden siirtoa tai rekisteröintiä koskevaa automaattista päätöksentekomenettelyä ei ole. Kiinteistöpannioikeuden osalta Ruotsissa on ollut mahdollista käyttää sähköisiä panttikirjoja (datapantbrev) vuodesta 1994. Sähköisistä panttikirjoista säädetään JB:n 6 ja 22 lukiin tehdyissä lisäyksissä sekä panttikirjarekisteristä annetussa laissa (Lag om pantbrevsregister, 448/1994).

4.2 Norja

Kiinteistön luovutuksesta säädetään luovutuslaissa (Lov om avhending av fast egedom, myöhemmin avhendingslova, 1992). Norjan virallisesta kiinteistörekisteristä säädetään kiinteistörekisterilaissa (Lov om egedomsregistrering, myöhemmin matrikkellova, 2005) ja luvista kiinteistön hankintaan säädetään lupalaissa (Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, myöhemmin konsesjonsloven, 2003). Kirjaamisen menettelyä koskevat säännökset sisältyvät kirjaamislakiin (Lov om tinglysning, myöhemmin tinglysingsloven, 1936) ja kiinteistöjen oikeuksien rekisteröinnistä valtiolle perittävistä maksuista säädetään asiakirjamaksulaissa (Lov om dokumentavgift, myöhemmin dokumentavgiftsloven, 1976).

Norjassa kiinteistötietojärjestelmään kuuluvat grunnbok ja matrikkel. Grunnbokissa ovat kirjatut kiinteistöön kohdistuvat oikeudet, kuten omistusoikeus ja kiinnitykset. Matrikkel on kansallinen kiinteistörekisteri ja se sisältää tiedot kiinteistön rajoista, pinta-aloista sekä rakennus- ja osoitetiedoista.

Kiinteistöksi katsotaan maa-alueet ja rakennukset sekä muut kiinteästi maa-alueeseen liittyvät tilat (§ 1-1). Kiinteistön myynnille ei ole muotovaatimuksia ja sopimus kiinteistön luovutuksesta on mahdollista tehdä kirjallisesti tai suullisesti. Luovutus voi myös olla ehdollinen. Jos osapuolet päättävät hakea omistusoikeuden rekisteröintiä, on kirjaamisen edellytyksenä, että erityinen saantokirja on laadittu oikeusministeriön hyväksymälle lomakkeelle (Skjøte). Skjøtesta tulee käydä ilmi ostaja ja myyjä, myyntihinta, kohdekiinteistö, sijaintikunta, tieto rakennusten kuulumisesta kauppaan, ostajan ja myyjän allekirjoitukset sekä kahden yksityishenkilötodistajan tai yhden kiinteistönvälittäjän todistus.

Kiinteistön omistusoikeuden rekisteröinti ei ole pakollista eikä omistusoikeuden rekisteröinti ole sidoksissa saannon sitovuuteen. Toimivaltainen viranomainen on Kartverket, joka kirjaa omistusoikeuden ja kiinteistöön kohdistuvat oikeudet grunnbokiin. Omistusoikeutta rekisteröitäessä selvitetään rekisteröintiluvan tarve kiinteistön vastaanottamiselle. Rekisteröinnin yhteydessä viranomaiselle tulee toimittaa joko kaksi alkuperäiskappaletta tai yksi alkuperäinen kappale ja yksi kopio. Sähköisesti rekisteröitävien asiakirjojen tulee olla allekirjoitettu edistyneellä sähköisellä allekirjoituksella.

Norjan kiinteistörekisterilaissa (tinglysingsloven, § 7) säädetään menettelystä rekisteröinnissä. Pykälä velvoittaa rekisterinpitäjän tutkimaan, onko esitetyissä asiakirjassa puutteita, jotka estävät rekisteröinnin. Päätös rekisteröinnistä tehdään asiakirjan ja muiden saatavilla olevien asiakirjojen sekä todisteiden perusteella. Rekisteröitäessä asiakirjaa, jolla siirretään omistusoikeus

kiinteistöön, on hakijan pääsääntöisesti maksettava vero (dokumentavgift). Suurkäräjät (Stortinget) määrää veron määrästä ja maksuvelvollisuuden perusteista. Veron suuruus on 2,5 % kauppahinnasta tai arvioidusta markkina-arvosta.

Tinglysingsloven mahdollistaa sähköisen kiinteistön rekisteröinnin kaikille toimijoille, mutta tällä hetkellä sähköinen rekisteröinti on vain ammattitoimijoiden käytettävissä. Voimassa oleva lainsäädäntö (matrikkellova, tinglysingsloven) on pääosin teknologianeutraalia, mutta toimintojen laajamittainen digitalisointi voi edellyttää uusia lainsäädäntöuudistuksia, joita ei ole tällä hetkellä vireillä.

4.3 Tanska

Tanskassa ei ole kiinteistön kauppaa koskevaa erityislainsäädäntöä. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on katsottu, että laki irtaimen omaisuuden kaupasta (Lov om kob, 1906) koskee soveltuvin osin myös kiinteistön kauppaa. Kiinteään omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta säädetään kirjaamislaissa (Lov om tinglysning, 1926). Tanskassa sähköisiin asiakirjoihin perustuva kirjaamisjärjestelmän valmistelu aloitettiin ensimmäisen kerran vuonna 1996. Valmistelutyö keskeytettiin vuonna 2000 annetun mietinnön (Betaenkning om papirlos tinglysning, 1393/2000) jälkeen, sillä mietinnön mukaan tuolloisella tekniikalla oli mahdollista luoda ainoastaan rajoitettu malli. Vuonna 2009 toteutettiin lainsäädäntöuudistus (Betænkning 1471/2006 om digital tinglysning), jolla luotiin keskitetty, digitalisoitu ja muiden yksityisten sekä julkisten järjestelmien kanssa integroitu maarekisteröintijärjestelmä.

Tanskan kiinteistötietojärjestelmä käsittää maan laajuisen katasterikartan, katasterirekisterin ja katasteriarkiston. Katsarterirekisterissä on tiedot kiinteistöjen ominaisuuksista, kuten kiinteistötunnuksista, sijainneista, pinta-alasta ja maankäytön tyypistä. Kiinteistöt rekisteröidään katasterin lisäksi oikeuksien rekisteriin (Tingbogen), johon rekisteröidään kiinteistöjen omistusoikeus

Tanskassa kiinteistö on määritelty lain mukaan yhdeksi maarekisterinumeroksi tai useiksi maarekisterinumeroksi, jotka on pidettävä yhdessä (udstykningsloven” lov nr. 769/2018 § 2 as). Luovutukset ovat yleisen sopimuslain (lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område) alaisia ja sekä kirjalliset että suulliset luovutukset ovat päteviä. Käytännössä luovutukset tehdään kirjallisesti, sillä omistusoikeuden kirjaaminen (tinglysning) edellyttää kirjallista tai sähköistä muotoa.

Omistusoikeuden rekisteröinti tapahtuu rekisteriasioita käsittelevän käräjäoikeuden (Tinglysningsretten) kanssa. Tanskassa omistusoikeuden rekisteröinti tapahtuu digitaalisesti julkiseen rekisteriin (Tingbogen). Sekä ehdollinen että lopullinen kauppakirja voidaan edelleen laatia perinteisesti paperille laadittuna dokumenttina ja allekirjoittaa perinteisellä tavalla käsin. Se sitoo kaupan osapuolia ja eräitä sivullistahoja. Lain mukaan myös suullinen kauppa on pätevä. Kirjallisella tai suullisella kaupalla ostaja ei kuitenkaan voi saada lainhuutoa vastaavaa kirjausta tai kirjaamiseen perustuvaa sivullissitovuutta.

Kirjaaminen tapahtuu automaattisesti ja välittömästi, sillä omistusoikeuden rekisteröinti edellyttää sähköistä kauppakirjaa, joka on allekirjoitettu digitaalisesti sekä ostajan että myyjän toimesta, ja allekirjoitukset on vahvistettu (tinglysningsloven §1 ja §7). Kiinteään omaisuuteen kohdistuvat oikeudet on rekisteröitävä, jotta ne olisivat voimassa omaisuutta koskevissa sopimuksissa ja oikeudenkäynneissä.

Rekisteröitäväksi ilmoitetun asiakirjan on sisällettävä kyseisen kiinteistön kiinteistörekisterin numero ja osoite. Asiakirjassa on myös mainittava asiakirjan nojalla velvoitettujen ja oikeutettujen

henkilöiden sekä hakijan henkilö- tai kaupparekisterinumero ja ilmoitettava, kenelle sitovaa kirjaamista koskevat ilmoitukset lähetetään. Tanskassa veron suorittaminen on edellytys omistusoikeuden siirron ja kiinnityksen rekisteröinnin yhteydessä. Omistusoikeuden rekisteröinnin suorittava tarkastaja syöttää sähköisesti järjestelmään tiedot ja järjestelmä antaa syötettyjen tietojen perusteella veroehdotuksen.

Tinglysningsrettenillä on laaja tutkimisvelvollisuus. Vastaanotettuaan asiakirjan Tinglysningsrettenin on tutkittava, onko kiinteistörekisterissä mitään sellaista, mikä estäisi kyseisen asiakirjan rekisteröinnin. Tinglysningsretten tarkastaa kauppakirjasta esimerkiksi, onko myyjä kiinteistön rekisteröity omistaja. Tämä tapahtuu pääasiassa automaattisesti. Selvä enemmistö (noin 88 %) kaikista kiinteistöön kohdistuvista rekisteröinneistä (omistusoikeus ja kiinnitys) tehdään sähköisesti ja automaattisesti. Loput rekisteröintihakemukset käsitellään manuaalisesti.

Tanskassa on käytössä digitaaliseen allekirjoitukseen perustuva sähköisen kiinteistökaupan järjestelmä. Se on pakollinen kirjaamisen suhteen. Digitaaliseen allekirjoittamiseen ja vahvistamiseen liittyvät ongelmat on ratkaistu Tanskassa. Sekä ehdollinen että lopullinen kauppakirja voidaan edelleen laatia perinteisesti paperille laadittuna dokumenttina ja allekirjoittaa perinteisellä tavalla käsin. Se sitoo kaupan osapuolia ja eräitä sivullistahoja. Lain mukaan myös suullinen kauppa on pätevä. Kirjallisella tai suullisella kaupalla ostaja ei kuitenkaan voi saada lainhuutoa vastaavaa kirjausta tai kirjaamiseen perustuvaa sivullissitovuutta. Kirjauksen saaminen edellyttää sähköistä kauppakirjaa, joka on allekirjoitettu digitaalisesti, ja allekirjoitukset on vahvistettava (Tinglysningsloven § 1 ja § 7). Kirjaaminen tapahtuu näin ollen automaattisesti ja välittömästi.

4.4 Islanti

Islannissa kiinteistön kauppaa sääntelee kiinteistölaki (lög um fasteignakaup). Kiinteistöjen rekisteröinnistä ja arvioinnista säädetään erillisellä lailla (lög um skráningu og mat fasteigna). Leimaveron maksua sääntelee leimaverolaki (lög um stimpilgjald).

Islannissa kiinteistöksi katsotaan mikä tahansa laillisesti määritelty maan osa, mukaan lukien kaikki siihen liittyvät luonnolliset tai ihmisen tekemät asiat, kuten kasvillisuus, rakennukset ja muut rakennelmat, sekä kaikki näitä koskevat määritellyt oikeudet. Kiinteistön kauppa on sitova, kun ostaja on hyväksynyt kirjallisen tarjouksen allekirjoituksellaan.

Islannissa on koko maan kattava kiinteistörekisteri (matrikel). Register Iceland ylläpitää kiinteistörekisteriä. Kunnilla on aiemmin ollut omat järjestelmänsä, mutta Register Iceland on koonnut näitä tietoja keskitetysti ylläpitämäänsä järjestelmään. District Commissioner vastaa omistusoikeuden rekisteröinnistä. Ostajan tulee ilmoittaa kaupasta ja hakea omistusoikeuden rekisteröintiä District Commissionerilta, joka hyväksyy kaupan ja merkitsee ostajan omistusoikeuden rekisteriin. Rekisteröinnin hakijan on toimitettava rekisterinpitäjälle asiakirja kahtena kappaleena, alkuperäisenä ja kopiona. Rekisteröinti on mahdollista tehdä myös sähköisesti.

Leimavero on maksettava asiakirjoista, jotka liittyvät kiinteistön omistusoikeuden siirtoon. Kiinteistön omistusoikeuden luovuttamisesta määrättävän verotettavan asiakirjan leimavero määräytyy sen arvon mukaan, joka on maksun syntyhetkellä kirjattu kiinteistörekisteriin. Asiakirjoista on maksettava 0,8 % leimaveroa, jos edunsaaja on yksityishenkilö, ja 1,6 % leimaveroa, jos edunsaaja on oikeushenkilö.

Sähköinen asiointi varmistetaan sähköisen allekirjoituksen aikaleiman perusteella linkittämällä järjestelmään muiden rekisterien tietoja. Rekisteröintiportaalin tulee olla yhteydessä asianomaisiin rekistereihin virheentarkistusta ja sähköisten tapahtumien todentamista varten. Islannissa päätöksiä tehdään sekä automaattisesti että manuaalisesti.

4.5 Englanti

Englannin rekisterijärjestelmästä säännellään vuoden 2002 maarekisterilaissa (Land Registration Act, LRA). Voimassa oleva laki pohjautuu pitkälti aiempaan vastaavaan vuoden 1925 lakiin. Vuoden 2002 maarekisterilakia samoin kuin muita rekisteröintiin vaikuttavia säädöksiä sovelletaan myös Walesissa. Kiinteän omaisuuden kirjaamisjärjestelmät on jaettu luovutuskirjojen ja oikeuksien rekisteröintiin. Rekisterien lähtökohtana on julkinen luotettavuus sekä kirjaamisen oikeusvaikutukset.

Omistusoikeuden siirtyminen kiinteään omaisuuteen tapahtuu kolmivaiheisella kaupalla:

- 1) Kaupan osapuolia sitova kauppasopimus (contract), joka on määrämuotoinen ja osapuolten allekirjoitettava.
- 2) Luovutuskirjan antaminen (deed) ostajalle myyjän toimesta, tarkoituksena omistusoikeuden määrämuotoinen siirtäminen
- 3) Luovutuksen rekisteröinti (registration). Ostaja rekisteröi saannon luovutuskirjan perusteella. Luovuttaja allekirjoittaa asiakirjan ja luovutuskirjasta on käytävä ilmi, että kyse on luovutuskirjasta ja asiakirja on annettava luovuttajan toimesta.

Kauppasopimus ei perusta ostajalle esinekohtaisia oikeuksia ja luovutuksen pätevyys edellyttää rekisteröintiä (LRA 7(1) ja 27 (1)). Rekisteröidyn kiinteistön osalta luovutus on täten tehoton, kunnes saanto rekisteröidään. Kiinteistön katsotaan pysyvän myyjän omistuksessa ja myyjän katsotaan hallitsevan kiinteistöä trusteena ja muodollisena omistajana ostajan hyväksi. Rekisteröinnin oikeusvaikutukset kohdistuvat sekä asianosaisiin että sivullisiin ja oikeusvaikutukset voidaan jakaa omistusta siirtävään ja ostajan saannon pätemättömyyttä tai tehostomuutta korjaavaan vaikutukseen. Common law -järjestelmän periaatteiden mukaisesti ostaja kuitenkin yleensä saa pätevän esinekohtaisen oikeuden myytävään kiinteistöön equity-oikeuden perusteella ja ostajan oikeudet voidaan vahvistaa oikeudenkäynnissä. Equityn avulla ostaja voi päästä oikeuksiinsa, jos myyjä kieltäytyy luovutuskirjan antamisesta.

Englannissa ja Walesissa suunniteltiin pitkään sähköistä kiinteän omaisuuden vaihdantajärjestelmää (HM Land Registry, Land Registration for the Twenty-First Century. A Conveyancing Revolution Law Commission No 271), josta säädettiin vuoden 2002 LRA:n yhteydessä (osa 8 § 91-95.) jonka tarkoituksena oli korvata automaattiseen tietojenkäsittelyyn perustuvalla sähköisellä järjestelmällä kaikki kiinteistön kauppaan kuuluvat kirjallista muotoa edellyttävät menettelyt. Tavoitteena oli saada aikaan järjestelmä, jota olisi mahdollista käyttää välineenä sekä sähköisesti laaditun kiinteistökaupan sopimusluonnoksen toimittamisessa kaupan toiselle osapuolelle, että saannon viranomaiskirjauksessa. Järjestelmä perustui salattuihin viesteihin ja digitaalisen allekirjoituksen käyttämiseen avoimessa verkossa. Ehdotuksella pyrittiin luomaan mahdollisimman tarkka ja ajantasainen kuva sähköiseen vaihdantajärjestelmään perustuvasta omistusoikeudesta ja sen mahdollistamasta kiinteistönvaihdannasta, jotta sähköinen luovutus olisi mahdollisimman sujuvaa eikä tulkintaepäselvyyksiä syntyisi. Sähköisen kiinteistönvaihdantajärjestelmän luominen katsottiin erittäin tärkeäksi erityisesti siitä syystä, että voimassa olevan lain mukaan rekisteröinnin vahvat oikeusvaikutukset asianosaisten kesken johtavat luovu-

tuksen jälkeen syntyvään, saannon rekisteröintiin asti kestäväan välitilaan. Sähköisen kiinteistönvaihdantajärjestelmän luomisella olisi ollut mahdollista poistaa ongelmallisena koettu väli-tila.

Sähköistä vaihdantajärjestelmää ei kuitenkaan otettu käyttöön ja siitä luovuttiin toistaiseksi vuonna 2011. Pääasiallisiksi syiksi katsottiin avoimet oikeudelliset kysymykset, tietoturvaongelmat, tarvittavien palveluiden puuttuminen sekä korkeat kustannukset sähköiseen järjestelmään siirtyessä (HM Land Registry, Report on Responses to E-conveyancing, 5.2). Lakiehdotuksessa kaavailtu tiedonsiirtojärjestelmä koettiin hyvänä yksityishenkilöiden kesken (kohta 1.4.1). Kaavailun sähköisen vaihdantajärjestelmän koettiin kuitenkin olevan joustamaton monimutkaisempien luovutusten tekemiseen eikä sen katsottu palvelevan kaupallisia toimijoita (kohta 1.4.7). Osa vastaajista koki, että sähköisesti laadituissa ja allekirjoitetuissa luovutusso- pimuksissa virheiden ja väärinkäytösten määrä kasvaa (kohta 4.15). Sähköisen allekirjoituksen osalta avoimeksi jäivät kysymykset esimerkiksi siitä, tulisiko kaupantekotilanteessa olla läsnä todistajia ja tulisiko todistajien allekirjoittaa luovutuskirja sähköisesti, tulisiko kiinteistönvälit- täjän valtuutuksen yhteydessä varmistaa valtuuttajan henkilöllisyys ja tulisiko sähköisesti alle- kirjoitettuja asiakirjoja voida muuttaa allekirjoituksen jälkeen.

5 Säännöskohtaiset perustelut

5.1 Laki maakaaren muuttamisesta

2 luku. Kiinteistön kauppa

3 §. *Valtuutus kiinteistön kauppaan.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä annettua kiinteistön myyntivaltuutusta voitaisiin hyö- dyntää sähköisen kaupankäyntijärjestelmän lisäksi myös kirjallisessa kiinteistönkaupassa. Täl- laisen myyntivaltuutuksen tulisi sisältää säännöksen 1 momentissa tarkoitetut tiedot. Laissa ei ole erikseen säädetty kirjallisesta valtuutuksesta kiinteistön ostamiseen. Sähköisen kiinteistön- vaihdannan palvelua varten annettavan ostovaltuutuksen tulee sen sijaan täyttää säännöksen 1 momentin vaatimukset. Vaikka lakiin ei ehdoteta asiasta nimenomaista säännöstä, voisi kirja- amisviranomaisen tarjota sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa mahdollisuutta laatia säh- köinen ostovaltakirja annettavaksi kirjallista kiinteistönkauppaa varten. Koska kirjallisen kiin- teistönkaupan ostovaltuutukselta ei edellytetä erityistä muotoa, ei tästä ehdoteta säädettäväksi erikseen laissa.

Valtuutuksen antaminen kaupankäyntijärjestelmässä edellyttäisi valtuutuksen antajan luotetta- vaa tunnistamista. Tunnistautumisesta ja järjestelmän tietoturvan varmistavista teknisistä omi- naisuuksista seuraa, ettei valtakirjan antaminen edellyttäisi kuitenkaan varsinaisen hyväksytyyn sähköisen allekirjoituksen käyttöä. Voimassa oleva laki ei mahdollista sähköisen valtakirjan antamista kirjalliseen kiinteistönkauppaan. Valtuutukseen oikeustoimena ei myöskään sovelleta sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n säännöstä sopimusta koskevien muoto- vaatimusten täyttämistä sähköisesti.

Säännöksen lisäksi valtuutukseen sovellettaisiin yleisiä velvoiteoikeudellisia sääntöjä. Järjestel- män tulisi jatkuvasti mahdollistaa valtuutuksen peruuttaminen ja tieto valtuutuksen antamisesta ja peruuttamisesta tulisi olla ajantasaisesti saatavilla järjestelmästä. Järjestelmässä tulisi valtuu- tuksen hallintaan liittyvän palvelun ohella olla käytettävissä myös palvelu tai näkymä, josta kirjallisen kaupan päättämiseen osallistuvat osapuolet voisivat luotettavasti todeta valtuutuksen voimassaolon. Jäljennös asiointijärjestelmästä ilmenevästä valtuutuksesta voitaisiin liittää kir- jallisen kiinteistönkaupan asiakirjoihin. Kirjaamisviranomaisen tutkisi sähköisesti annetun val- tuutuksen lainhuudatuksen yhteydessä kaupankäyntijärjestelmän tietojen perusteella.

4 §. *Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehtävä kauppa.* Pykälässä ehdotetaan otettavaksi huomioon uudempi yhteisöjen ja säätiön perustamista koskeva lainsäädäntö, mitä vastaavasti myös pykälän otsikkoa ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan perustettavan osakeyhtiön lisäksi mainittavan myös perustettava asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö osuuskunta, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö ja säätiö. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin perusteella osakeyhtiölain tai asunto-osakeyhtiölain perustamista koskevia säännöksiä. Kaikkia mainittuja yhteisömuotoja ja säätiötä koskevissa laeissa säädetään yhteisön tai säätiön syntymisestä rekisteröimisellä, perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehdystä toimesta tai perustamissopimuksessa yksilöidystä toimesta aiheutuneiden velvoitteiden siirtymisestä yhteisölle tai säätiölle rekisteröimisellä, yhteisön tai säätiön puolesta ennen rekisteröimistä toimineiden vastuusta sekä rekisteröimättömän yhteisön tai säätiön sopimuskumppanin oikeudesta luopua sopimuksesta osakeyhtiölain sääntelyä vastaavasti. Viimeksi mainittu sääntely on nimenomaisesti otettu huomioon säännöksen *2 momentissa*, jota ehdotetaan täydennettäväksi viittauksilla asunto-osakeyhtiölakiin, osuuskuntalakiin, avoimesta ja kommandiittiyhtiöstä annettuun lakiin sekä säätiölakiin.

8 §. *Korvaus kaupasta vetäytymisestä.* Pykälässä säädettäisiin voimassa olevaa lakia vastaavasta mahdollisuudesta tehdä kiinteistökaupan muotovaatimusta noudattamatta sellainen sopimus kiinteistön kaupasta, jonka perusteella kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä tarkoitettussa sopimuksessa voitaisiin määrätä myös kaupasta vetäytymisen johdosta maksettavasta ennalta sovitusta korvauksesta. Tällainen korvaus olisi sopijapuolten itsensä määriteltävissä. Korvaus poikkeaisi luvun 7 §:ssä tarkoitettusta vahingonkorvauksesta siten, että se tulisi maksettavaksi suoraan sopimuksen perusteella ilman, että korvauksen määrää tai muita edellytyksiä jouduttaisiin erikseen selvittämään.

Säännöksen perusteella kiinteistökaupan muotovaatimusta noudattamatta tehtyyn esisopimukseen voitaisiin liittää muun muassa asunto-osakkeiden ja kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden kaupassa tavanomaisia vakiokorvaus-, sopimussakko tai käsirahaehtoja. Ehdotuksella ei ole taannehtivaa vaikutusta ennen lain voimaantuloa tehtyihin esisopimuksiin. Säännöksen viimeisessä virkkeessä ehdotetaan voimassa olevaa lakia vastaavasti otettavaksi huomioon, että annettu käsiraha voi ylittää kaupasta vetäytymisestä sopimuksen perusteella maksettavan korvauksen. Tämä tulee yleensä kyseeseen erityisesti silloin, kun sopimuksen perusteella korvattavaksi tulevat säännöksessä tarkoitettut kaupanteon kustannukset. Säännöksen perusteella jatkossa mahdolliset käsirahaehdot koskevat yleensä annetun käsirahan menettämistä kokonaan. Tällaisten tilanteiden osalta säännöksen viimeisellä virkkeellä ei olisi erillistä merkitystä.

Lain 2 luvun 7 §:ssä säädettäisiin edelleen mahdollisuudesta tehdä kiinteistökaupan muotovaatimusta noudattaen esisopimus, jonka perusteella osapuoli voi kanteella vaatia lopullista kauppaa tehtäväksi. Tällaisen sopimuksen rikkomiseen liittyisi myös voimassa olevaa lakia vastaavasti korvausvelvollisuus sopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta.

11 §. *Pätemättömät ehdot.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jossa sallittaisiin kiinteistön kauppakirjaan otettava määräaikainen sitoumus, jonka perusteella ostaja ei ilman myyjän suostumusta saa pantata kiinteistöä. Tällaisia ehtoja koskevan kiellon on arvioitu rajoittavan tarpeettomasti erilaisia kiinteistön luovutukseen liittyviä rahoitus- ja vakuusjärjestelyitä.

Panttaamattomuussitoumuksen merkitsemiseen vallintarajoituksena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sovellettaisiin lain 12 luvun 5 §:n 1 momenttia. Tästä seuraa, että sitoumuksen vastaisesti perustettua oikeutta koskeva kollisiotilanne ratkeaisi lähtökohtaisesti lain 13 luvun 4 §:n 3

momentin perusteella siten, että rekisteriin merkitty kompetenssirajoitus sitoisi omistajan panttivelkojaa ja vastoin kompetenssirajoitusta perustettu oikeus olisi lähtökohtaisesti pätemätön. Jäljempi panttioikeuden saaja voisi saada vilpittömän mielen suojaa, mikäli kompetenssirajoitusta ei olisi kirjattu eikä hän muutoinkaan tiennyt ehdosta eikä hänen siitä pitänytkään tietää.

Voimassa olevan sääntelyn mukaisia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmeneviä vallintarajoituksia vastaavasti kirjaamisviranomaisen ottaisi rekisteriin merkityn kiinteistön kaupan ehtona sovitun panttaamattomuussitoumuksen huomioon viran puolesta. Säännös ei estäisi uusien kiinnitysten vahvistamista siten, että kiinteistön omistaja merkitään sähköisen panttikirjan saajaksi. Mainitut tilanteet eivät sellaisenaan voi johtaa kiinteistön panttaamiseen panttaamattomuussitoumuksen vastaisesti. Tällaiset kirjaukset on tarpeen sallia valmistavina toimina, joilla voidaan varautua mm. siihen, että panttaamattomuussitoumukselta myöhemmin luovutaan sen tahon suostumuksesta, jonka hyväksi sitoumus on annettu.

Rekisteriin merkityn panttaamattomuussitoumuksen huomioon ottaminen viran puolesta estäisi sen sijaan uuden sähköisen panttikirjan saajan kirjaamisen panttaamattomuussitoumuksen vastaisesti. Vaikka panttioikeuden perustamiseen liittyvät toimet (ts. sähköisen panttikirjan luovuttaminen velkojalle saamisen vakuudeksi) tapahtuvat osin kirjaamisjärjestelmän ulkopuolella eikä tehokas panttioikeus synny yksin sähköisen panttikirjan hallinnalla, on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin selkeyden kannalta perusteltua, ettei panttaamattomuussitoumuksen vastaisen toimen mahdollistava sähköisen panttikirjan siirto tule kirjatuksi. Toisaalta kirjaamismenettelyssä voitaisiin esittää selvitys siitä, että panttaamattomuussitoumuksella suojattu myyjä on antanut suostumuksen uuden panttioikeuden perustamiselle, jolloin sähköisen panttikirjan siirto voitaisiin kirjata.

Kiinteistökaupan ehtona olevan panttaamattomuussitoumuksen käyttö olisi rajattu elinkeinotoimintaan. Rajoitus on tarpeen, koska sitoumus rajoittaa omistajan määräysvaltaa. Rajoituksen merkitystä vähentää toisaalta momentin viimeisen virkkeen säännös, jonka perusteella panttaamattomuussitoumus voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos sitoumusta ei olisi annettu määräajaksi, merkittäisiin panttaamattomuussitoumukselta seuraava vallinnanrajoitus rekisteriin säännöksen 2 momentissa tarkoitettuja vallinnanrajoituksia vastaavasti viideksi vuodeksi. Kirjaamisviranomaisen tutkisi ja ratkaisisi merkinnän määräajan osana kirjaamismenettelyä.

Voimassa olevan säännöksen 3 momentin viittaus kohtuuttoman ehdon sovittelua koskevaan oikeustoimilain 36 §:ään siirtyisi muuttumattomana uudeksi *4 momentiksi*.

4 luku. Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §. Käyttöoikeuden luovutus. Pykälän *1 momentin* viittaukseen kiinteistön kauppaa koskeviin säännöksiin ehdotetaan lisättäväksi maininnat 2 luvun 2 ja 4 §:stä, joissa säädetään kiinteistön kaupan purkavasta ja lykkäävästä ehdosta sekä kiinteistön kaupasta perustettavan yhtiön lukuun. Ehdotuksen perusteella pykälässä tarkoitettuihin vuokraoikeuden tai muun toisen maatai vesialueeseen kohdistuvien käyttöoikeuksien luovutuksiin sovellettaisiin soveltuvin osin mainittuja kiinteistökauppaa koskevia säännöksiä. Säännöksessä tarkoitettut vuokra- ja käyttöoikeudet rinnastuvat arvoltaan ja merkitykseltään pitkälti kiinteistön omistusoikeuteen. Ehdotuksen tarkoituksena on yhdenmukaistaa vuokra- ja käyttöoikeuksien luovutuksen sääntelyä ja kirjaamismenettelyä kiinteistön luovutusta koskevan sääntelyn kanssa. Voimassa olevassa laissa on säädetty ainoastaan erityisen oikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen jättämisestä lepäämään, jos oikeuden perustaminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen (14 luvun 11 §:n 2 kohta). Kirjaamisviranomaisen käytännössä on jätetty lepäämään hakemuksia, jotka koskevat erityisen oikeuden luovutusta perustettavan yhtiön lukuun.

Kiinteistön kaupan purkavaa ja lykkävää ehtoa koskevan säännöksen soveltaminen pykälässä tarkoitettuun käyttöoikeuden luovutukseen tarkoittaisi ensinnäkin sitä, että purkavasta ja lykkäväästä ehdosta olisi sovittava käyttöoikeuden luovuttamista koskevassa sopimuksessa, jotta ehto olisi sitova. Ehto voisi lain 2 luvun 2 §:n 1 momentissa säädettyä vastaavasti koskea luovutuksen purkamista tai oikeuden siirtymistä erityisellä ehdolla. Edelleen, ehdon pisin mahdollinen voimassaoloaika olisi viisi vuotta luovutusta koskevan sopimuksen tekemisestä. Jollei ehdon voimassaoloaikaa olisi merkitty luovutus sopimukseen, se olisi voimassa viisi vuotta. Ehdotuksen myötä kante luovutuksen ehtoon vetoamiseksi olisi nostettava kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. Määräajan huomioon ottamisesta kirjaamishakemuksen lepäämään jättämistä koskevassa menettelyssä ehdotetaan säädettäväksi lain 14 luvun 11 §:n 2 momentissa.

Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehtävää kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltamisesta pykälässä tarkoitettua käyttöoikeuden luovutukseen seuraisi, että luovutus sopimukseen perustuvan vastuun siirtymiseen perustettavalle yhteisölle tai säätiölle sovellettaisiin lain 2 luvun 4 §:n 1 momentin mukaista kahden vuoden määräaika. Jollei vastuu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehdystä luovutuksesta kahden vuoden kuluessa sopimuksen tekemisestä olisi siirtynyt yhteisölle tai säätiölle, luovutuksen saajana pidettäisiin yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehnyttä. Vastuun siirtymisen edellytyksistä säädetään tarkemmin kutakin yhteisöä ja säätiötä koskevissa laeissa.

Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehtyä kiinteistön kauppaa koskevan säännöksen soveltamisesta seuraisi myös, että käyttöoikeuden luovuttajan yhteisö- tai säätiölakiin perustuvaan oikeuteen luopua sopimuksesta sovellettaisiin sen tekemisestä laskettavaa kahden vuoden määräaika. Käyttöoikeuden luovuttaminen perustettavan yhtiön lukuun on käytännössä verrattain yleistä erilaisten rakentamishankkeiden yhteydessä. Sääntelyn selventämisellä pyritään helpottamaan tällaisten järjestelyjen toteuttamista ja rahoittamista sekä yhdessä 14 luvun 11 §:n 3 momenttiin ehdotettavien muutosten kanssa selventämään näiden tilanteiden käsittelemistä kirjaamismenettelyssä.

Ehdotuksilla ei ole tarkoitus vaikuttaa taannehtivasti ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.

5 luku. Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

2 §. Kirjaamisviranomaisen. Pykälän 2 ja 3 momentin säännökset kirjaamisviranomaisen sisäisestä työnjaosta ehdotetaan kumottaviksi. Kumoamisen seurauksena kirjaamisasian käsittelyyn sovellettaisiin hallintolakiin perustuvia yleisiä hallinto-oikeudellisia vaatimuksia, joiden nojalla viranomaisen olisi jatkossakin varmistuttava siitä, että sen ratkaisutoiminnassa asiat tulevat asianmukaisesti ja riittävällä asiantuntemuksella käsiteltäviksi. Laajojen, tulkinnanvaraisten ja muuten vaikeiden asioiden siirto kirjaamissihteerin ja kirjaamislakimiehen välillä tulisi arvioitavaksi tapauskohtaisesti.

6 luku. Kirjaamishakemus ja sen käsittely

3 §. Vireilletulo. Pykälän 1 momentti ehdotetaan kumottavaksi. Momentin kumoamisen myötä kirjaamisasian vireilletuloon sovellettaisiin hallintolain 20 §:ää, jonka mukaan asia tulee vireille, kun sen vireille panemiseksi tarkoitettu asiakirja on saapunut toimivaltaiseen viranomaiseen tai kun asia on sille suullisen vireillepanon yhteydessä esitetty ja käsittelyn aloittamiseksi tarvittavat tiedot kirjattu. Sähköisesti vireille tuleviin kirjaamisasioihin sovellettaisiin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 10 §:ää, jonka perusteella sähköinen viesti

katsotaan lähtökohtaisesti saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Pykälän 2 ja 3 momentti säilyisivät muuttumattomina ja 3 momentissa tarkoitettun vireille tulleesta hakemuksesta rekisteriin tehtävän merkinnän viipymättömyyttä arvioitaessa otettaisiin osakehuoneistorekisteriä koskevaa sääntelyä vastaavasti huomioon hakemuksen vireilletulon tapa.

Kirjallisesti vireille saatettujen kirjaamishakemusten vireilletulon ajankohtaa arvioitaisiin voimassa olevaa lakia vastaavasti ns. päiväperiaatteen mukaisesti, mutta sähköisesti vireille tulleiden hakemusten osalta siirryttäisiin hakemuksen tarkemman saapumisajankohdan mukaiseen vireilletuloon. Päiväperiaatteen noudattamisen osalta jatkossakin lähtökohtana olisi, ettei kirjaamisviranomaisen sisäisellä työnjaolla tai asioiden käsittelyn järjestyksellä esimerkiksi saman päivän sisällä olisi merkitystä hakijan oikeusaseman kannalta. Tämä on tärkeää, koska vireilletulon ajankohdalla voi käytännössä olla olennainen merkitys kilpaileville hakemuksille annettavan etusijan kannalta.

Ehdotus mahdollistaisi sähköisen asioinnin lisääntymisen myötä yhä useammin kirjaamishakemuksen vireilletulon ajankohdan tarkemman arvioinnin. Käytännössä päiväperiaatetta tarkempaa tosiasiallista vireilletulon ajankohtaa voitaisiin hyödyntää ratkaisuperusteena silloin, kun molemmat kilpailevat hakemukset olisivat tulleet vireille sähköisesti.

Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa lain 7 luvun 3 §:n 1 momentin säännökseen kirjauksen julkisuusvaikutuksesta. Myös siirryttäessä päiväperiaatteesta hakemuksen tosiasiallisen ajankohdan mukaiseen vireilletuloon sovellettaisiin säännöstä, jonka perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan lähtökohtaisesti tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon.

9 a §. Poikkeus automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytyksestä. Lukuun ehdotetaan otettavaksi uusi 9 a §, jossa poikettaisiin hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön mukaisesta oikeussuojaedellytyksestä. Yleisestä oikeussuojaedellytyksestä säädetään hallintolain 53 f §:ssä, jonka 1 momentin mukaan automaattisen ratkaisemisen edellytyksenä on, että luonnollinen henkilö, johon ratkaisu on kohdistettu voi kaikilta osin vaatia siihen oikaisua maksutta oikaisuvaatimuksella tai siihen rinnastuvalla vaatimuksella, joka käsitellään päätöksen tehneessä viranomaisessa tai sen kanssa samaan rekisterinpitäjään kuuluvassa viranomaisessa. Maakaarella tarkoitettussa kirjaamisasioissa ei ole nykyisin käytössä oikaisuvaatimusta tai muuta siihen rinnastuvaa keinoa, joka olisi vaikea sovittaa yhteen massaluontoisen kirjaamismenettelyn tarpeiden kanssa. Ehdotetut poikkeukset koskisivat vain hallintolain 53 f §:ssä säädettyä oikeussuojaedellytystä. Kirjaamisviranomaisen päätöksenteon tulisi kaikilta muilta osin täyttää hallinnon yleislainsäädännön automaattista päätöksentekoa koskevat vaatimukset.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan hallintolain 53 f §:n 1 momentissa tarkoitettua mahdollisuutta oikaisuvaatimuksen tai siihen rinnastuvan vaatimuksen tekemiseen ei edellytettäisi, kun kirjaamisratkaisu tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti. Ehdotettua poikkeussäännöstä ei voitaisi soveltaa, jos kirjaamishakemus hylätään tai muuten ratkaistaan hakijan vaatimuksesta poikkeavalla tavalla. Kirjaamisviranomaisen nykyisessä käytännössä on automatisoitu vain hakijan kannalta myönteisiä päätöksiä.

Säännöstä voitaisiin soveltaa esimerkiksi lain 16 luvun 8 a §:n 1 momentin mukaisessa tilanteessa, jossa kiinnitys ensi kertaa vahvistettaessa panttikirjan saaja kirjataan kiinnityshakemuksen perusteella. Kyseessä oleva kirjaamisratkaisu edellyttäisi sekä kiinnityshakemuksen käsittelyä että sähköisen panttikirjan saajaa koskevien säännösten perusteella muodostettavien käsit-

telysääntöjen laatimista. Tarkoitettussa tilanteessa panttikirjan saajaksi voidaan kirjata kiinnityksen hakija, jolloin kirjaamisasian ratkaisu koskee vain tätä yhtä asianosaista ja oikaisuvaatimusta koskevasta edellytyksestä voitaisiin poiketa jo hallintolain 53 f §:n 2 momentin säännöksen perusteella. Ehdotuksella olisi erityistä merkitystä silloin, kun sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattaisiin kiinnityksen hakijan sijasta muu sähköisen panttikirjan saaja. Käytännössä tällainen kirjaus on välttämätön edellytys laissa tarkoitettun kiinteistöpanttioikeuden perustamiseksi. Kiinteistöpanttioikeus ei toisaalta synny yksin sähköisen panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen perusteella. Mainituissa tilanteissa kirjaamisratkaisu ei koske ainoastaan hakijan (ts. kiinnityksen hakijan tai panttikirjan saajaksi kirjatun), vaan myös uuden sähköisen panttikirjan saajan oikeutta. Koska sähköisen panttikirjan saajaa koskevalla kirjauksella voi käytännössä olla lähinnä panttikirjan saajaksi kirjatun oikeudellista asemaa vahvistava vaikutus, on kirjaamismenettelyssä vakiintuneesti lähdetty siitä, että tällaisen asianosaisen kuuleminen kirjaamismenettelyssä ei ole tarpeen. Vastaavasti voidaan arvioida, että tällainen kirjaamisratkaisu käytännössä rinnastuu asiallisesti hallintolain 53 f §:n 2 momentin poikkeussäännöksessä tarkoitettuun tilanteeseen, jossa asia ratkaistaan asianosaisen vaatimuksen mukaisesti eikä asianosaisella siten ole erityistä oikeussuojan tarvetta.

Säännös mahdollistaisi oikeussuojaedellytyksestä poikkeamisen myös silloin, kun uusi sähköisen panttikirjan saaja kirjataan tai saajaa koskevia tietoja muutetaan hakijan vaatimusten mukaisesti. Tällainen lain 16 luvun 8 a §:n 2 momentin mukainen kirjaus tai muutos voidaan tehdä sähköisen panttikirjan saajaksi kirjatun hakemuksesta. Asian automaattisen ratkaisun perusteena olevat käsittelysäännöt tulisi muodostaa mainitun lainkohdan ja muiden yleisten kirjaamisasioiden ratkaisemista koskevien säännösten perusteella. Uuden sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaamisratkaisu rinnastuu asiallisesti edellä käsiteltyyn tilanteeseen, jossa kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan muu kuin kiinnityksen hakija.

Säännös mahdollistaisi poikkeamisen hallintolain 53 f §:n 1 momentin mukaisesta oikeussuojavaatimuksesta, kun lainhuuto myönnettäisiin kaikkien luovutuksen osapuolten sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä hyväksymän luovutuskirjan perusteella. Poikkeussäännös on tarpeen, koska vaikka lainhuudon myöntäminen perustuisi asiallisesti kaikkien asianosaisen hyväksyntään ja sitä täydentävään kirjaamisviranomaisen tutkimukseen, ei tällaisissa tapauksissa voitaisi soveltaa hallintolain 53 f §:n 2 momenttia, joka koskee vain yhden asianosaisen vaatimuksen hyväksymistä. Ehdotuksessa tarkoitettu tilanne tarkoittaa kaikkien asianosaisten samansisältöisen vaatimuksen hyväksymistä siten, ettei näillä asianosaisilla ole erityistä oikeussuojan tarvetta. Myös tässä kohdassa tarkoitettun automaattisen päätöksenteon tulisi kaikilta muilta osin täyttää hallinnon yleislainsäädännön mukaiset vaatimukset. Kirjaamisviranomaisen ei toistaiseksi ole otanut käyttöön automaattista päätöksentekoa lainhuudon myöntämisestä. Tällaisen automaation kehittämisen kannalta on laajemmin merkitystä sillä, miten sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyä tullaan kehittämään.

Lainhuudon myöntäminen edellyttää muun ohella luovutuksen osapuolten määräysvaltaan ja -kelpoisuuteen liittyvien seikkojen tutkimista. Kirjaamisviranomaisen ottaa tutkimuksessa viran puolesta huomioon sen käytössä olevista rekistereistä ilmenevät määräysvallan rajoitukset. Osa näistä rajoituksista voi olla osapuolen henkilöstä, kuten tämän alentuneesta oikeudellisesta toimintakyvystä ja edunvalvonnasta, johtuvia. Myös tällaisten rajoitusten olemassaolo voitaisiin tutkia, ja niiden puuttuessa lainhuuto myöntää osapuolten vaatimusten mukaisesti, automaattisesti käsittelysääntöjen mukaisesti. Huomattavaa on, että tällaisen rekisteritiedon automaattisesta käsittelymahdollisuudesta huolimatta itse henkilöstä johtuvaa toimintakelpoisuuden rajoitusta koskevat rekisterimerkinnot perustuvat muuhun kuin yksinomaan automaattiseen tietojenkäsittelyyn. Mainittu täyttää EU:n tietosuojasetuksesta johtuvat vaatimukset, joiden mukaan

ihmisen henkilökohtaisten ominaisuuksien arviointia koskeva päätöksenteko edellyttää ihmisen osallistumista.

Edellä mainittujen lisäksi kirjaamisviranomaisen tekee jo nykyisin automaattisia päätöksiä määräajaksi perustettujen ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattujen erityisten oikeuksien poistamisesta, kun kirjatun oikeuden sopimuksen mukainen voimassaoloaika on päättynyt. Näissä ratkaisuisa on kyse tapauksista, joissa erityisen oikeuden kirjaus poistetaan rekisteristä sopimuksen (ts. asianosaisten vaatimusten) mukaisesti, jolloin tarve ja edellytykset poiketa hallintolain 53 f §:n 1 momentin mukaisesta oikaisuvaatimuksesta vastaavat asiallisesti saman lainkohdan 2 momentin poikkeussäännöstä, joka koskee asian ratkaisemista yhden asianosaisten vaatimuksen mukaisesti.

Kohdassa tarkoitettujen kirjaamisasian ratkaisusta olisi ilmoitettava asianosaisille hallintolain 53 g §:n 2 momentin mukaisesti. Tietojen antaminen ratkaisun perusteena olevista tiedoista ei edellyttäisi kaikkien tarkastuksissa käytettyjen ja ilmenneiden yksittäisten tietojen konkreettista ilmoittamista sinänsä, vaan hallintolaissa tarkoitettujen ilmoittamisvelvollisuuden täyttämiseksi riittävää olisi esittää yleisemmällä tasolla, mitä tietoja, minä ajankohtana ja mistä rekistereistä on käytetty ratkaisun tekemisessä. Ilmoittamisen toteuttamisessa voitaisiin hyödyntää esimerkiksi MK 9a:12:2 §:n mukaisen lainhuudatusasian vireilletuloa, MK 9a:16:2 §:n mukaisen kiinnityshakemusta ja ratkaisua sekä MK 9a:17.2 § mukaisen sähköisen panttikirjan siirtoa koskevan hakemusta ja ratkaisua koskevan tiedon toimittamista koskevia ratkaisuja. Hakija tai muu päätöksen kohteena oleva voisi hakea muutosta ratkaisuun joko virheen korjaamisena tai varsinaisessa muutoksenhaussa siten kuin laissa erikseen säädetään.

Ehdotetun säännöksen 1 kohdan mukaisten kirjaamisasioiden lisäksi kirjaamisviranomaisen merkitsee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muiden viranomaisten ilmoituksesta erilaisia ns. muistutustietoja. Tällaisten tietojen merkitsemisen automatisointi ilmoituksen perusteella ehdotetaan otettavaksi huomioon säännöksen 2 kohdassa. Kohdassa tarkoitetuissa asioissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävä merkintä palvelee lähinnä sen perusteena olevan rajoituksen tai muun toimen täytäntöönpanoa ja lisää asiantilan julkisuutta. Koska kirjaamisviranomaisen toimii muistutustietojen osalta yksinomaan ilmoituksen perusteella, ei sen arvioitavaksi ja tietoon voi käytännössä tulla merkinnän tekemiseen vaikuttavia seikkoja, vaan kyse on kaavamaisesta päätöksenteosta, jonka automatisoimiselle on edellytykset. Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ilmoituksesta merkittävä tieto on virheellinen, on tällaisen merkinnän korjaamiseksi käännettävä sen viranomaisen tai muun tahon puoleen, jonka ilmoituksesta merkintä on tehty. Sekä tällaisen merkinnän tekemistä koskevaan päätökseen että päätöstä koskevaan muutoksenhakuun sovelletaan, mitä hallintolaissa ja mahdollisessa sitä täydentävässä erityislainsäädännössä mm. automaattisesta päätöksenteosta säädetään.

Automaattisesta päätöksenteosta ilmoittamista koskevan hallintolain 53 g §:n perusteella kohdassa tarkoitettujen automatisoidut kirjaamisratkaisut rinnastuisivat tilanteisiin, joissa viranomaisen kirjaa rekisteriin tietoja toisen viranomaisen (perus)rekisterin merkintöjen perusteella. Kysymys ei siten olisi sellaisesta varsinaisesta hakemuksesta tehtävästä pääasiaa koskevasta varsinaisesta hallintopäätöksestä, josta on erikseen ilmoitettava asianosaiselle. Asianosainen saisi näissäkin tapauksissa tiedot varsinaisesta pääasian ratkaisusta sovellettavan lainsäädännön mukaisesti.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan selvyyden vuoksi säädettäväksi siitä, ettei oikaisuvaatimusta koskevasta hallintolain 53 f §:n 1 momentista voitaisi poiketa, jos kirjaamisasian asianosainen vastustaa ratkaisua. Säännös tulisi sovellettavaksi sellaisten kirjaamisasioiden yhteydessä, joiden ratkaiseminen edellyttää muun asianosainen kuin hakijan erityistä suostumusta tai joiden yhteydessä kirjaamisviranomaisen on erikseen kuultava tällaista asianosaista. Säännöksellä ei

ole tarkoitus vaikuttaa lain muiden säännösten perusteella määräytyvään suostumuksen edellyttämiseen ja kirjaamisviranomaisen kuulemisvelvollisuuteen kirjaamismenettelyssä. Käytännössä tarvittavan suostumuksen puuttumisesta tai asianosaisen vastustuksesta seuraa yleensä, ettei kirjaamisasiaa voida ratkaista automaattisesti.

14 §. Täydentävät säännökset. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan selvyuden vuoksi lisättäväksi informatiivinen viittaus sähköisestä viranomaistoiminnasta annettuun lakiin. Mainitun lain 10 §:n perusteella arvioidaan, milloin viranomaiselle toimitettu sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi. Säännöksellä on keskeinen merkitys kirjaamisasian vireilletulon ajankohdan toteamisen kannalta.

8 luku. Virheen korjaaminen

1 §. Asiavirheen korjaaminen. Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös siitä, ettei asiavirheen korjaamiseen tarvita suostumusta, jos virhe on aiheutunut asianomaisen omasta menettelystä. Vaihtoehdossa MK 8:1 §:ään lisättäisiin säännös asiavirheen suostumusvaatimuksesta poikkeamiseen, jos virhe on selvä ja aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä. Virheen itseoikaisutyypinen korjaaminen soveltuu erityisesti tilanteissa, joissa virhe havaitaan pian ratkaisun syntymisen jälkeen. Ehdotuksella yhdenmukaistetaan asiavirheen korjaamista koskevaa sääntelyä hallintolain sääntelyn (erit. HallL 50.2 §:n) kanssa.

Päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi edellyttäisi edelleen lähtökohtaisesti asianosaisen suostumusta päätöksen korjaamiseen. Sama koskee sellaisen rekisterimerkinnän korjaamista, jonka johdosta kirjatun panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltija asema korjaamisessa heikkenee. Säännöksen soveltamisessa olisi otettava huomioon, että virheen korjaamisella voi olla vaikutusta useamman asianosaisen oikeuteen. Kunkin asianosaisen osalta tulisi arvioida erikseen, onko virhe johtunut tämän menettelystä.

Virheen korjaamisen johdosta on tehtävä merkintä toimituskirjaan, kuten panttikirjaan, ja mahdollista on, että virheellinen toimituskirja mitätöidään ja sen sijaan annetaan uusi oikeasisältöinen toimituskirja. Lisäksi kirjaamisviranomaisen on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan tekemään korjaukset annettuihin virheellisiin todistuksiin rekisteritiedoista, tai sen on annettava uudet todistukset. Uudet todistukset annetaan maksutta, ja korjaaminen on muutenkin normaalisti maksutonta (HE 1994:120, s. 79).

9 a luku. Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

1 §. Asiointijärjestelmän käyttö ja sähköinen tunnistaminen asiointijärjestelmässä. Pykälän 3 momentin säännöstä ehdotetaan muutettavaksi sen mahdollistamiseksi, että asiointijärjestelmän käytettävyyttä voitaisiin parantaa tallentamalla nykyistä monipuolisemmin eri tavoin rajattuja valtuutuksia. Säännöksessä tarkoitettun valtuutuksen käytöllä on erityistä merkitystä esimerkiksi sellaisten yhteisöjen osalta, joiden edustajia asiointijärjestelmä ei pysty automaattisesti tarkastamaan julkisista rekistereistä. Säännöksessä ehdotetaan otettavaksi asiointijärjestelmän nykykäytäntöä vastaavasti huomioon, että säännöksessä tarkoitettu yleinen valtuutus voitaisiin järjestelmän ylläpitäjälle toimitettavan kirjallisen valtakirjan ohella antaa myös sähköisesti asiointijärjestelmässä.

Valtuutus voisi edelleen koskea kaikkia asiointijärjestelmässä tehtäviä toimia. Siten järjestelmään voitaisiin voimassa olevaa lakia vastaavasti tallentaa yleinen valtuutus kaikkiin asiointijärjestelmässä suoritettavissa oleviin toimiin tai tällaisia toimia koskevien asiakirjojen luonnosteluun. Voimassa olevasta laista poiketen säännös mahdollistaisi valtuutuksen tallentamisen

myös eri tavoin rajoitettuna. Koska rajattujen valtuutuksien antamisen mahdollistaminen asiointijärjestelmässä edellyttää tietojärjestelmän muutoksia eikä kaikkia ajateltavissa olevia mahdollisuuksia valtuutuksen rajaamiseen voida toteuttaa asiointijärjestelmässä, lakiin ehdotetaan tarkempia säännöksiä siitä, millä perusteilla ja miten asiointijärjestelmässä annettavaa valtuutusta voitaisiin rajata.

Valtuutuksen rajaaminen voisi momentin *1 kohdan* perusteella koskea määräämistoimien tyyppiä esimerkiksi siten, että yleinen valtuutus annettaisiin kiinnitysten hakemiseen ja panttikirjojen siirtämiseen. Asiointijärjestelmän ylläpitäjä voisi säännöksen perusteella tarkemmin määrittellä, minkälaiset valtuutuksen rajaukset olisivat määräämistoimen tyyppin osalta mahdollisia. Momentin *2 kohdan* perusteella voitaisiin rajata valtuutus koskemaan tietyn kiinteistön tai tiettyjen kiinteistöjen luovuttamista. Momentin *3 kohdan* nojalla olisi mahdollista ilmoittaa asiointijärjestelmään tallennettavaksi esimerkiksi valtuutus, joka koskee sähköisen kaupankäyntijärjestelmän osalta ainoastaan luovutuskirjojen allekirjoittamista ostajana. Momentin *4 kohtaan* ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös nykyistä käytäntöä vastaavasta mahdollisuudesta määrätä säännöksessä tarkoitetussa asiointijärjestelmän toimittajalle annettavassa valtakirjassa luovutuskohdainen enimmäishinta, jolla valtuutettu voi valtakirjan antajan kiinteistöjä palvelussa luovuttaa.

Valtuutuksen antamiseen, muuttamiseen ja peruuttamiseen sovellettaisiin yleisiä sääntöjä. Näistä ja asiointijärjestelmään tallennettavan valtuutuksen käyttöön liittyvistä tarpeista seuraa muun ohella, että valtuutuksesta tulee selvästi ilmetä sekä sen tarkoitus mahdollistaa sähköisen asiointijärjestelmän käyttö, että tarkemmin se, minkälaisiin toimiin järjestelmässä valtuutus oikeuttaa. Tämä voitaisiin tehdä esimerkiksi luettelemalla toimet, joita valtuutus koskee. Valtuutuksesta tulisi edelleen nimenomaisesti ilmetä, antaako se valtuutetulle oikeuden käyttää palvelua asiakirjoja hyväksyen (allekirjoitusvaltuutus) vai antaako se ainoastaan oikeuden asiakirjojen luonnosteluun (luonnosteluvaltuutus). Yhteisön puolesta valtuutus annettaessa ja tällaisen valtuutuksen järjestelmään tallentamista arvioitaessa tulisi ottaa huomioon asiaa koskevat yhteisö- ja/tai säätölain päätöksentekoa ja edustamista koskevat säännökset.

Valtuutuksen tallentamiseen sovellettaisiin yleisiä hallintomenettelyä koskevia säännöksiä ja valtuutetun tallentamisesta järjestelmään voitaisiin periä erillinen maksu. Hakemuksen voisi tehdä valtuutuksen antaja tai valtuutettu ja sen yhteydessä olisi esitettävä tarpeen mukaan muuta selvitystä, kuten valtuutetun suostumus toimeen tai valtuutuksen antaneen yhteisön toimielimen päätös. Mikäli hakemus on puutteellinen, hakijalle voitaisiin antaa täydennyskehoitus. Voimassa olevan lain mukaista käytäntöä vastaavasti Maanmittauslaitos tekisi kussakin valtakirjan tallentamisasiassa ensin tallentamista koskevan päätöksen, jonka jälkeen valtuutus tallennettaisiin palveluun.

Pykälään ehdotettavassa uudessa *4 momentissa* ehdotetaan selvyuden vuoksi säädettäväksi asiointijärjestelmään tallennettun valtuutuksen poistamisesta. Tämä voisi tapahtua joko valtuutuksen antajan tai valtuutetun hakemuksesta. Valtuutuksen antajan osalta kyse on ennen muuta siitä, että valtuutusta koskevien yleisten sääntöjen mukaisesti valtuutus voidaan koska tahansa peruuttaa. Valtuutetun osalta taas lähtökohta on, ettei ketään voida velvoittaa toimimaan toisen edustajana ilman omaa suostumusta. Käytännössä peruuttamismahdollisuudella on merkitystä erityisesti valtuutuksen antajan kannalta.

Valtuutuksen peruuttamista koskevat yleiset säännökset sisältyvät oikeustoimilakiin. Ehdotuksessa tarkoitettu tilanne rinnastuu käytännössä pitkälle lain 15 §:ssä tarkoitettuun peruuttamistilanteeseen. Säännöksen mukaan kirjalliseen valtakirjaan perustuva valtuutus, joka on annettu valtuutetulle hänen hallussaan pidettäväksi ja kolmannelle henkilölle esitettäväksi, perutetaan

ottamalla valtakirja takaisin tai hävityttämällä valtakirja. Niin kauan, kuin valtuutus on sähköisesti tallennettuna asiointijärjestelmässä, tilanne vastaa kirjallisessa ympäristössä toimittaessa sitä, että valtakirja on valtuutetun hallussa ja esitettävissä kolmannelle. Mainitusta seuraa, että valtuutuksen poistaminen asiointijärjestelmästä on pyrittävä tekemään mahdollisimman nopeasti poistamispyynnön saapumisen jälkeen. Poistamisasiassa ei tarvitse kuulla erikseen valtuutettua. Poistamisasiasta on annettava erillinen päätös.

Valtuutuksia koskeva sääntely ei estäisi kehittämästä asiointijärjestelmän yhteyteen rajapintatai muita palveluita, joiden kautta esimerkiksi kiinteistönvälittäjät voisivat luonnostella sopimustekstiä, joka myöhemmin liitetään kaupankäyntijärjestelmään. Koska tällaisilla valmistelevilla toimilla ei ole oikeusvaikutuksia, niistä ei ole tarpeen säätää laissa.

4 §. *Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä.* Ehdotuksella luovutettiin pykälän 2 momentin teknistä käyttöoikeutta koskevasta sääntelystä ja tekninen käyttöyhteys korvattaisiin rajapinnalla. Ehdotuksella pyritään saattamaan maakaaren säännökset vastaamaan voimassa olevaa lainkirjoitustapaa tiedonhallintalain voimaantulon jälkeen. Tietojen hakeminen rajapinnan kautta ei edellytä muuta tiedonhallintalakia täydentävää sääntelyä.

9 §. *Kaupan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.* Pykälän 1 momentin sähköisen kauppakirjan luonnoksen käsittelyä koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi. Säännökseen ehdotetaan ensinnäkin lisättäväksi mahdollisuus siihen, että sähköisen kauppakirjan luonnoksen ensi vaiheessa hyväksyvä myyjä voisi päättää siitä, salliiko hän ostajan tekevän muutoksia luonnokseen. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, vaan ostaja voi halutessaan tehdä rajattomasti muutoksia myyjän laatimaan luonnokseen. Ostajan muutosten salliminen voi käytännössä vaikeuttaa sähköisessä palvelussa tapahtuvan kaupan hallintaa silloin, kun mukana on useita myyjiä ja ostajia. Tällöin voi olla selkeintä, että myyjän laatiman kauppakirjan luonnoksen voi yksinomaan hylätä tai hyväksyä palvelussa. Koska ehdotuksessa on kyse vain uudesta mahdollisuudesta järjestää hyväksymisprosessi, voitaisiin sähköisessä kaupankäynnissä edelleen noudattaa voimassa olevan lain lähtökohtaa, jonka perusteella ostajan tekemiä muutoksia kauppakirjan luonnokseen ei ole rajoitettu.

Momentissa ehdotetaan lisäksi selvennettäväksi, missä järjestyksessä myyjän ja ostajan on hyväksyttävä kauppakirja sen jälkeen, kun ostaja on tehnyt muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen. Voimassa olevassa laissa säädetään kaupan syntymisestä, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Säännöstä voidaan tulkita siten, että myyjän hyväksyttyä ostajan kauppakirjan luonnokseen tekemät muutokset, kauppa syntyisi suoraan tämän hyväksynnän perusteella. Käytännössä tämän ei ole nähty soveltuvan järjestelmän toteutukseen eikä kaupan luonteeseen. Ostajan kannalta on pidetty ongelmallisena, jos tämä ei tietäisi, milloin kauppa syntyy tai jos tämä ei määräisi kaupan synnyttävän viimeisen allekirjoituksen ajankohdasta. Kaupankäyntijärjestelmän toteutus on ollut se, että jos ostaja ei hyväksy myyjän laatimaa kauppakirjaa vaan muuttaa sitä, myyjän hyväksyntä raukeaa, mutta ostaja ei voi vielä hyväksyä kauppakirjaa kaupan synnyttävällä tavalla. Sen sijaan luonnos palautuu ensin myyjälle hyväksyttäväksi uudelleen. Ehdotuksen viimeinen virke kauppakirjan luonnoksen palautumisesta ostajan tekemien muutosten jälkeen ensin myyjän hyväksyttäväksi vastaa mainittua järjestelmän toteutusta.

10 §. *Vakuuksia ja kiinnityksiä koskevat sitoumukset.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin kaupankäyntijärjestelmässä tehtävän kaupan yhteydessä annettavista kiinnityksiä koskevista sitoumuksista. Ehdotuksella pyritään lisäämään asiointijärjestelmän kautta tulevien kiinnityksen purkamista koskevien hakemusten määrää ja mahdollistamaan tällaisten asioiden sujuva käsittely kiinteistön määrääalan luovutusten yhteydessä. Säännöksen osittain ehdotetaan muutettavaksi vastaavasti.

Ehdotettu säännös mahdollistaisi sen, että myyjä tekisi määräalan kaupan yhteydessä kiinnityksen purkamista luovutettavalta määräalalta koskevan hakemuksen sitoumuksin, että kun kauppa syntyy, purkuhakemus tulee automaattisesti vireille. Kiinnityksen purkamista koskevista yleisistä säännöksistä johtuu, että purkuhakemuksen hyväksyminen edellyttää sähköisen panttikirjan haltijan suostumusta. Tarvittava suostumus voitaisiin ehdotuksen perusteella liittää kaupan käyntijärjestelmässä tehtävään kauppaan. Tämä edellyttäisi sitä, että sähköisen panttikirjan haltija kirjautuu tunnustusrajapinnan kautta ja liittää tarvittavan suostumuksen kauppaan.

14 a §. *Erityisen oikeuden perustaminen, muuttaminen ja siirtäminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.* Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 14 a §, jossa säädettäisiin mahdollisuudesta tarjota asiointijärjestelmässä palvelua erityisten oikeuksien perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekemiseksi. Voimassa olevassa laissa ei ole vastaavaa säännöstä, mutta kirjaamisviranomaisen on käytännössä toteuttanut palvelun, jossa lain 14 luvun 2 §:ssä tarkoitetun vuokraoikeuden kauppa voidaan tehdä sähköisen kiinteistönvaihdon palvelussa. Erityinen viranomaisen tarjoama palvelu on käytännössä ollut tarpeellinen, koska sopijapuolilla ei ole ollut käytettävissä sellaisia sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n vaatimukset täyttäviä sähköisiä allekirjoituksia, joiden vaatimustenmukaisuus voitaisiin kirjaamismenettelyssä todeta riittävällä tavalla.

Säännöksellä ei ole tarkoitus luoda uutta kirjattavan erityisen oikeuden sähköistä perustamista koskevaa muotovaatimusta. Ehdotus ei siten rajoita erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevan sopimuksen tekemistä esimerkiksi sähköisen viestinnän palvelusta annetun lain 181 §:n mukaiset vaatimukset täyttävällä sähköisellä tavalla. Vaikka tämä mahdollisuus on toistaiseksi aiheuttanut kirjaamiskäytännössä haasteita, ei ole tarpeen rajoittaa mahdollisuuksia esimerkiksi sille, että jatkossa mm. EU:n ns. eIDAS-asetuksen sääntelyn uudistamisen seurauksena on nykyistä laajemmin käytössä sellaisia sähköisiä allekirjoitusvälineitä, joita hyödyntämällä sopijapuolet voivat tuottaa hyväksytyt sähköiset allekirjoituksen vaatimukset täyttävän allekirjoituksen, jonka olemassaolon myös kirjaamisviranomaisen voi todeta riittävän selkeästi.

Pykälän *1 momentin* perusteella sopimus lain 14 luvun 1 ja 3 §:ssä tarkoitetun erityisen oikeuden perustamiseksi, muuttamiseksi ja siirtämiseksi voitaisiin tehdä asiointijärjestelmässä järjestelmän ylläpitäjän sallimalla tavalla. Säännöksestä ei seuraisi järjestelmän ylläpitäjälle velvollisuutta tällaisen palvelun tarjoamiseen, vaan palveluita voitaisiin tarjota asiointijärjestelmän pitäjän harkinnan mukaisesti siten, että voitaisiin varmistua palvelun tuottamisesta saatavien hyötyjen ja sen järjestämisestä aiheutuvien kustannusten oikeasuhtaisuus. Oletettavaa on, että säännöksessä tarkoitettuja palveluja syntyisi sellaisten erityisten oikeuksien osalta, joita koskevat kirjaamisasiat ovat yleisimpiä ja joiden perustamista, muuttamista tai siirtämistä koskevat sopimukset luonteeltaan sopivat hyvin sähköisessä asiointipalvelussa toteutettaviksi.

Koska erityisen oikeuden perustamiseen, muuttamiseen tai siirtämiseen ei sovelleta kiinteistön kauppaa koskevia muotovaatimuksia, ei puheena olevien sopimusten tekemisestä asiointijärjestelmässä tarvita laissa yksityiskohtaisempaa sääntelyä. Ehdotetulla yleisluontoisella sääntelyllä pyritään myös siihen, että säännöksessä tarkoitettu sähköinen asiointipalvelu voitaisiin järjestää mahdollisimman joustavasti ja tietojärjestelmien kannalta kustannustehokkaasti. Asiointijärjestelmässä tarjottavan palvelun määrittelyssä tulisi ottaa huomioon muun muassa sopijapuolten luotettavaan tunnistamiseen liittyvät sekä yleisistä sopimusoikeudellisista säännöistä johtuvat vaatimukset.

Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan säännöstä eräiden sähköistä asiointijärjestelmää ja kiinteistönkauppaa koskevien säännösten soveltamisesta soveltuvien osin 1 momentissa tarkoitettujen

sopimusten tekemiseen. Viittaussäännöksen nojalla myös erityisestä oikeudesta sopiminen palvelussa edellyttäisi sopijapuolten luotettavaa tunnistamista (1 §) ja asiakirjan eheyden ja hyväksymisen täsmäytyksen varmistamista palvelussa kirjaamisviranomaisen toimesta (2 §). Kirjaamisviranomaisen erityisestä oikeudesta sopimista koskevien palvelujen yhteydessä käytettävät asiointijärjestelmän tiedot eivät olisi julkisia eikä niitä lähtökohtaisesti säilytettäisi järjestelmässä sopimusta koskevan kirjaamisasian ratkaisun jälkeen (5). Koska erityisen oikeuden perustamisesta, siirtämisestä ja muuttamisesta sopiminen poikkeaa varsinaisesta sähköisestä kiinteistönkaupasta, tulisivat rekisteritietojen käyttämisestä (4 §) ja järjestelmän suorittamia ennakkotarkistuksia (7 §) koskevat säännökset sovellettavaksi vain soveltuvin osin. Kirjaamisviranomaisella olisi lakiin perustuva erityinen vahingonkorvausvastuu järjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta aiheutuvasta tai oikeudettomasta käytöstä johtuvasta vahingosta (3 §).

Erityisen oikeuden kirjaamista koskeva asia tulisi momentin viittaussäännöksen perusteella vireille automaattisesti, kun sopimus on tehty asiointijärjestelmässä (12 §). Jos pykälässä tarkoitettun sopimuksen laatimiseksi tarjottavan palvelun toteuttamisessa hyödynnettäisiin nykyistä sähköisen kiinteistönkaupan toteutusta, seuraisi sitovan sopimuksen syntyminen jo yleisten sopimusoikeuden sääntöjen perusteella samansisältöisen sopimuksen hyväksymisellä palvelussa.

Ehdotuksella pyritään varmistamaan erityisen oikeuden kirjaamista koskevan asian sujuva ja joutuisa käsittely kirjaamisviranomaisessa. Automaattisen vireilletulon arvioidaan vähentämään sekä sopijapuolten työmäärää, että helpottavan asioiden käsittelyä kirjaamisviranomaisen kannalta.

12 luku. Lainhuudatusmenettely

1 §. Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset. Pykälän 1 momentissa ehdotetaan lähtökohtaisesti luovuttavaksi alkuperäisen asiakirjan tai sen oikeaksi todistetun jäljennöksen esittämisestä lainhuudatusmenettelyssä. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan kirjaamisviranomaisen voi harkintansa mukaan pyytää alkuperäisen saantokirjan nähtäville. Alkuperäisen saantokirjan vaatiminen voi olla tarpeen esimerkiksi, jos kirjaamisviranomaiselle on esitetty väite saannon laillisuudesta tai alkuperäisen asiakirjan esittäminen on tarpeen toimitettun asiakirjajäljennöksen laatu tai muu erityinen syy huomioon ottaen.

2 §. Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään. Pykälän 1 momentin 4 kohdassa ja 2 momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon lain 2 luvun 4 §:n muuttaminen siten, että aiempi perustettavan osakeyhtiön lukuun tehtyä kiinteistön luovutusta koskeva sääntely ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan myös perustettavia asunto-osakeyhtiöitä, keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, osuuskuntia, avoimia yhtiöitä, kommandiittiyhtiöitä sekä säätiöitä.

3 §. Kuulutusalainhuuto. Pykälän 1 momentin 1 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi siten, että alkuperäisestä saantokirjasta tai sen oikeaksi todistetusta jäljennöksestä lähtökohtaisesti luovutaisiin ja kuulutuksen edellytyksiä harkittaessa keskityttäisiin hakijan esittämään saantodokumentaatioon.

4 §. Lainhuutohakemuksen hylkääminen. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa ehdotetaan otettavaksi huomioon luvun 1 §:n 1 momentin muuttaminen siten, että lainhuudon hakemisen yhteydessä ei lähtökohtaisesti tulisi esittää alkuperäistä saantokirjaa. Lainhuutohakemusta ei siten olisi hylättävä, mikäli alkuperäistä saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty eikä kirjaamisviranomaisen olisi tällaisen asiakirjan esittämistä erikseen vaatinut. Jos kirjaamisviranomaisen olisi luvun 1 §:n 1 momentin tapauskohtaisen harkinnan perusteella edellyttänyt alkuperäisen saantokirjan toimittamista eikä hakija olisi pystynyt sitä esittämään

(eikä lainhuutoa voida myöntää kuulutuksen perusteella), hakemus voitaisiin hylätä kohdassa tarkoitettulla perusteella.

14 luku. Erityisen oikeuden kirjaaminen

2 §. Kirjaamisvelvollisuus. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan selvennettäväksi siten, että kirjaamisvelvollisuuden alaisella käyttöoikeudella tarkoitetaan myös vesialueeseen kohdistuvaa käyttöoikeutta, joka täyttää muut säännöksen edellytykset. Alueella olevia tai sille sopimuksen mukaan rakennettavia rakennuksia tai laitteita koskevalla edellytyksellä tarkoitetaan säännöksessä sekä 15 luvun 1 §:n 1 momentissa ja 19 luvun 1 §:n 1 momentissa sellaisia rakennuksia tai laitteita, joilla tosiasiallisesti on kiinteä yhteys vesialueen maapohjaan. Johtoa tämän arviointiin voidaan saada nykyisen säännöksen rakennuksen tai laitteen määrittelyä koskevasta kirjaamiskäytännöstä, jossa rakennuksena ei pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa eikä aivan vähäisen laitteen ole katsottu täyttävän säännöksen edellytystä. Esimerkiksi linkkitornin on kirjaamiskäytännössä useimmiten katsottu olevan rakennus tai ainakin rakennelma. Viime aikaisessa kirjaamiskäytännössä yleisiä ovat olleet tilanteet, joissa käyttöoikeussopimuksella annetaan oikeus sijoittaa merituulivoimalaitosten perustuksiin liittyviä rakenteita vesialueiden maapohjaan.

Edellä tarkoitettuja vesialueen käyttöoikeutta koskevia sopimuksia on käytännössä tehty jo ennen ehdotetun säännöksen voimaantuloa. Lakiehdotuksen tarkoituksena ei ole tuoda tällaisia sopimuksia taannehtivan kirjaamisvelvollisuuden piiriin, vaan kirjaamisvelvollisuutta koskevaa säännöstä sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen tehtyihin uusiin sopimuksiin. Toisaalta siirtymäsäännös ei estäisi tällaisten ns. vanhojen sopimusten kirjaamista siten, että niihin voidaan vahvistaa kiinnitys.

3 §. Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi hallinnanjakosopimuksen kirjaamisoikeudellisten edellytysten selventämiseksi ja sopimuksen käyttömahdollisuuksien lisäämiseksi. Ehdotukset perustuvat lain soveltamiskäytännössä ilmenneisiin tarpeisiin.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin ensinnäkin voimassa olevaa lakia vastaavasti mahdollisuudesta kirjata kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Toisaalta säännökseen ehdotetaan lisättäväksi mahdollisuus hallinnan jakamiseen jo ennen yhteisomistussuhteen syntymistä kiinteistön kokonaan yksin omistavan omistajan ilmoituksesta. Kiinteistön hallinnan jakaminen ennen määrösten myyntiä, esimerkiksi rakentamisaikavaiheessa, on käytännössä tavanomaista, mutta voimassa olevan lain mukaan jako ei ole kirjattavissa ennen kuin ensimmäisen määrösten ostaja on hakenut lainhuudon ja kahden sopijapuolen välinen hallinnanjakosopimus on syntynyt. Kirjaamiskäytännössä on kuitenkin hyväksytty, että kirjattavassa hallinnanjakosopimuksessa rakennuttajalle määritellään useita eri hallinta-alueita, joiden osalta hallinnanjakosopimuksen kirjausta selvennetään viran puolesta myöhempien määrösten lainhuudatusten yhteydessä. Käytäntö perustuu siihen, että kirjaamismenettelyssä on katsottu aikaisempien ostajien jo hallinnanjakosopimuksen tehdessään hyväksyneen siinä esitetyn hallinta-alueiden jaon ja alkuperäisen sopimuksen on katsottu sisältävän muiden yhteisomistajien suostumuksen ennalta määriteltujen hallinta-alueiden luovuttamiseen ilman erillistä suostumusta. Toisaalta, mikäli alkuperäisen sopimuksen mukaista kiinteistön hallinnanjakoa muutetaan, tarvitaan siihen kaikkien yhteisomistajien myötävaikutus ja osapuolten tulee hakea muutospöytäkirjausta.

Hallinnanjaon etukäteisen kirjaamisen mahdollistaminen olisi omiaan selkeyttämään jo ensimmäiselle kiinteistön määrösten ostajalle, minkälaisen hallintaoikeuden ja muut kiinteistön hallintaan liittyvät oikeudet ja velvollisuudet määrösten omistus tuottaa. Tarve koskee erityisesti

yhteisomistussuhteen perustamista ja sen varmistamista, että tulevat yhteisomistajat voivat selkeästi ennalta todeta sopimuksen sisällön ja luotettavasti sitoutua sopimukseen. Etukäteinen hallinnan jako kirjattaisiin kiinteistön omistajan ilmoituksen perusteella. Ilmoituksesta tulisi käydä varsinaisia kirjattavia hallinnanjakosopimuksia koskevia vaatimuksia vastaavasti, miten kiinteistön hallinta on tarkoitettu järjestää. Ilmoituksen on täytettävä luvun 9 §:n 2 momentin vaatimukset.

Mahdollisuus hallinnan ennakkolliseen jakamiseen on tarkoitettu kiinteistönomistajan valmistelevalle toimeksi ennen yhteisomistussuhteen perustamista tarkoittavaa määräosan luovutusta. Hallinnan ennakkollisesta jakamisesta seuraisi, ettei yhteisomistussuhteen perustamisen jälkeen olisi erikseen tarvetta hakea hallinnanjakosopimuksen kirjaamista, vaan aiempaa hallinnanjakoa koskevaa kirjausta voitaisiin selventää viran puolesta myöhempien määräosan lainhuudatusten yhteydessä. Yksin ennakkoon kirjatusta hallinnanjaosta ei seuraa, että määriteltyihin hallinnan kohteisiin voitaisiin erikseen vahvistaa kiinnityksiä, vaan kiinnityksen kohteena voisi jatkossakin olla vain kiinteistö, määräosa tai muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva määräala. Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa myöskään MK 16:2.3 §:ään, jossa säädetään hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen vaikutuksesta kiinnityksen vahvistamiseen. Koska mainitussa lainkohdassa säädetään kiinnityksen vahvistamisesta määräosin omistettuun kiinteistöön, ei säännös tulisi sovellettavaksi silloin, kun hallinnan jako on vahvistettu ennalta kiinteistönomistajan toimesta, mutta määräosia ei vielä ole luovutettu. Koska hallinnan ennakkollinen jakaminen on tarkoitettu valmistelevalle toimeksi ennen määräosien luovuttamista ja niihin kohdistuvien kiinnitysten vahvistamista, estäisi ennakkollisen hallinnanjaon kirjaaminen myös koko kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen vahvistamisen.

Hallinnanjakosopimus kirjattaisiin jatkossakin aina parhaalle etusijalle. Hallinnanjakosopimus voidaan tehdä perustettavan osakeyhtiön, asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, osuuskunnan, avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön sekä säätiön lukuun sen jälkeen, kun kiinteistöstä on ostettu määräosa perustettavan yhtiön lukuun. Jos lainhuutoa ja hallinnanjakosopimusta haetaan ennen yhtiön rekisteröintiä, tulee määräosalainhuutohakemus (MK 12:2.1 4. kohta) ja kirjaamishakemus jättää lepäämään (MK 14:11.1:n 1. kohta). Lainhuuto ja hallinnanjakosopimuksen kirjaus myönnetään, kun kirjaamisviranomaiselle on esitetty selvitys siitä, että vastuu kaupasta ja sopimuksesta on siirtynyt rekisteröidylle yhteisölle tai säätiölle.

Ehdotuksen mukaan hallinnanjako voisi koskea kiinteistön tai sillä olevan rakennuksen aluetta. Voimassa olevaa lakia vastaavasti tällaisen jaon tulisi olla sopimuksessa määritelty siten, että se on objektiivisesti katsoen todettavissa. Täten riittävää ei ole, että osapuolet ymmärtävät jaon ilman nimenomaista mainintaa sopimuksessa tai sen liitteissä, kuten karttaliitteessä. Kohteen koko alueen hallintaa ei tarvitsisi jatkossakaan jakaa eikä jaon tarvitsisi vastata yhteisomistajien omistussuhteita.

Säännöksessä ehdotetaan nykyistä kirjaamiskäytäntöä vastaavasti otettavaksi huomioon, että sopimuksella voidaan jakaa vain kiinteistöön kuuluvan rakennuksen hallinta ja jättää kiinteistön maa-alue yhteishallintaan. Kirjaamiskäytännössä tämä on koskenut etenkin ns. rintamiestaloja, joissa toisella osaomistajalla on hallinnassaan rakennuksen yläkerta ja toisella alakerta. Talo saattaa myös olla rakennettu niin, että se käsittää koko tontin pinta-alan. Vastaavanlainen jakaminen voi tulla kysymykseen myös kerrostalon osalta. Kirjaamismahdollisuutta voidaan puoltaa tarkoituksenmukaisuussyistä, koska kirjaaminen tulisi joka tapauksessa mahdolliseksi muun kiinteistön vaikkapa vain neliömetrin jaollakin. Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistaja ei kuitenkaan voi olla sopijapuolena, ellei tällä ole lainhuudatettua omistusta tai kirjattua käyttöoikeutta (MK 14:2 §) kiinteistöön. Kiinteistön omistaja ja käyttöoikeuden haltija (MK 14:2 §) eivät myöskään voi olla sopijapuolia, vaikka he omistaisivat yhdessä alueella olevan rakennuksen.

Säännöksessä ehdotetaan alueellisen hallinnanjoon lisäksi otettavaksi huomioon myös mahdollisuus kiinteistön hallinnan jakamiseen ajan perusteella. Ehdotuksen mukaan mahdollista olisi sellaisen sopimuksen kirjaaminen, jossa osapuolet hallitsevat kiinteistöä sopimuksessa tarkemmin määriteltynä aikoina (esim. vuoroviikkoina). Voimassa olevassa laissa ei käsitellä hallinnan alueellista jakamista, mihin on toisinaan ilmennyt tarve kirjaamiskäytännössä.

Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan selvyyden vuoksi säädettäväksi siitä, että hallinnanjakosopimuksen kirjaamista voi hakea kukin yhteisomistajista itsenäisesti. Ehdotus vastaa nykyistä luvun 9 §:n 1 momentin vakiintunutta tulkintaa. Yhteisomistaja voisi edelleen hakea kirjausta itsenäisesti siinäkin tapauksessa, että hallinnanjakosopimuksen mukaan osapuolten tulisi hakea kirjaamista yhdessä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon, että hallinnanjakosopimuksen kohteena voi olla useampi kiinteistö. Jos osaomistajat omistavat kaksi tai useamman kiinteistön yhdessä, on kiinteistöjen hallinta jaettavissa yhdellä hallinnanjakosopimuksella, joka kirjataan kaikkiin kiinteistöihin. Kaikkien kiinteistöjen hallinta on jaettava kaikkien yhteisomistajien kesken. Kirjaamisen edellytyksiä ei täyty sellainen sopimus, jossa jonkin kiinteistön hallinta jää kokonaisuudessaan yhdelle yhteisomistajalle tai joku yhteisomistajista ei saa hallintaa lainkaan. Edellä mainitun lisäksi hallinnanjakosopimus voidaan kirjata usealle käyttöoikeudelle tai kiinteistölle ja sitä koskevalle käyttöoikeudelle erikseen. Kahden tai useamman kiinteistön tai määrälän omistajat eivät voi olla kirjattavan hallinnanjakosopimuksen osapuolina, kun kahdella tai useammalla kiinteistöllä on eri omistajat tai käyttöoikeudella (MK 14:2 §) on eri haltijat.

4 §. Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus. Pykälän 1 momentista ehdotetaan poistettavaksi rajoitus, jonka perusteella säännöksessä tarkoitettu kirjaus on mahdollinen ainoastaan elinkeinotoiminnassa käytetyn rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen osalta. Lainkohta koskisi edelleen kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia, rakennelmia, koneita tai laitteita. Voimassa olevan lain elinkeinotoimintaan liittyvä raja on tarpeettoman epäselvä, eikä siitä luopumisen arvioida johtavan epäselvyyksiin tai oikeudenmenetyksiin. Säännöksen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi erityisesti siitä syystä, että voimassa olevan säännöksen on katsottu rajoittavan tarpeettomasti rakennusten luovuttamista käyttöoikeuteen kuuluvaksi käytännössä tarpeellisissa yksityisten välisissä luovutuksissa.

Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi myös siten, ettei kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskevan muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaaminen edellytä sitä, että esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Ehdotuksen tarkoituksena on sallia ns. sale and lease back -järjestelyiden toteuttaminen, mitä voimassa oleva laki ei mahdollista.

Momentin 1 kohta vastaisi omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin kiinteistölle rakennetun tai tuodun esineen osalta voimassa olevaa lakia. Voimassa olevan lain 1 kohdasta uudeksi 2 kohdaksi erotettava säännös mahdollistaisi sen, että vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella kirjattava oikeus voisi koskea esinettä, joka jo ennen mainitun sopimuksen tekemistä sijaitsee kiinteistöllä. Säännös mahdollistaisi edelleen kirjauksen myös tapauksessa, jossa esine rakennetaan tai tuodaan kiinteistölle vuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen perusteella. Momentin 3 kohta vastaa käyttöoikeuteen luovutusten osalta voimassa olevaa lakia.

7 §. Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset. Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi viittaus luvun 3 §:ssä tarkoitettuun hallinnanjakosopimukseen. Ehdotuksesta seuraa, että kirjattu hallinnanjakosopimus saisi lain 13 luvun 4, 5 ja 6 §:n säännösten mukaista positiivista

julkista luotettavuutta. Sovellettavaksi täten tulisivat myös luvun 6 § :n säännökset valtion vahingonkorvausvastuusta. Julkisella luotettavuudella taataan sekä lainhuutomerkinnän oikeellisuus että kiinteistöön kohdistuvan, kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden oikeudenhaltijaa koskevan merkinnän oikeellisuus (MK 14:7.3 §). Hallinnanjakosopimusten oikeudellinen merkitys yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen käyttö sekä kiinteistöjen ja niiden määräsien vakuuskäyttö huomioon ottaen muutosta voidaan pitää perusteltuna.

8 §. Etusija. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi luvun 4 §:n muuttamisen johdosta. Ensinnäkin voimassa olevan säännöksen viittaus luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohtaan ehdotetaan muutettavaksi saman säännöksen 3 kohtaan. Kyseessä on lakitekninen muutos.

Momentin viimeiseen virkkeeseen ehdotettavassa uudessa säännöksessä otettaisiin huomioon luvun 4 §:n 1 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetty mahdollisuus kiinteistöllä olevaa esinettä koskevan muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaamiseen vuokrasopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella, kun esine sijaitsee valmiiksi kiinteistöllä. Koska tällainen sivullisen oikeuden kirjaaminen tarkoittaa esineen ja kiinteistön välisen ainesosasuhteen purkamista, on perusteltua edellyttää, että kirjaus voidaan tehdä vain parhaalle etusijalle ja että kirjaaminen edellyttää 10 §:n mukaisesti suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen.

9 §. Kirjaamismenettely. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan lähtökohtaisesti luovuttavaksi alkuperäisen kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskevan sopimuksen tai muun asiakirjan esittämistä koskevasta vaatimuksesta erityisen oikeuden kirjaamista haettaessa. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan kirjaamisviranomainen voi tapauskohtaisen harjinnan perusteella edellyttää alkuperäisen asiakirjan esittämistä.

10 §. Suostumus. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi luvun 4 ja 8 §:ien muuttamisen johdosta. Säännöksessä otettaisiin huomioon luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetty uusi mahdollisuus kiinteistöllä olevan esinettä koskevan muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaamiseen vuokrasopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella, kun esine sijaitsee valmiiksi kiinteistöllä.

11 §. Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 ja 3 momentti, joissa säädettäisiin lepäämään jätetyn käyttöoikeuden luovutusta koskevan hakemuksen käsittelystä. Lainhuudatusmenettelyä vastaavasti kirjaamisviranomainen voisi uusien säännösten perusteella määräjän kuluttua ratkaista asian ilman eri hakemusta tai selvityksiä. Ehdotusten pääasiallinen sisältö vastaa lainhuudatusmenettelyä koskevaa lain 12 luvun 2 §:n 2 momenttia.

Pykälän 2 momentissa otettaisiin huomioon tilanteet, joissa kirjaamishakemus on jätetty lepäämään oikeuden luovutukseen liittyvän ehdon johdosta. Säännös mahdollistaisi tällaisen hakemuksen ratkaisemisen kirjaamalla erityinen oikeus hakijalle, jollei selvitystä oikeuden luovutusta koskevaan sopimuksen ehtoon vetoamisesta olisi toimitettu luvun 2 §:n 3 momentin mukaisessa kanteen nostamiselle varatussa kolmen kuukauden määräajassa.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon ehdotettu 4 luvun 4 §:n sääntely, joka koskee käyttöoikeuden luovuttamista perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Ensinnäkin säännöksessä todettaisiin, että mainituissa tilanteissa kirjaamishakemus jätettäisiin lepäämään. Toiseksi lepäämään jätetty kirjaamishakemus voitaisiin säännöksen nojalla ratkaista kirjaamalla oikeus perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle, jolle selvitystä oikeuden siirtymisestä perustettavalle yhteisölle tai säätiölle ole esitetty kahden vuoden kuluessa oikeuden perustamista koskevan sopimuksen tekemisestä.

15 §. Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen. Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös erityisen oikeuden kirjauksen poistamisesta kiinteistön omistajan hakemuksesta. Voimassa olevassa laissa säädetään kiinteistön omistajan mahdollisuudesta toimii erityisen oikeuden kirjauksen poistamiseksi ainoastaan kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittystä koskevan kirjauksen osalta.

Kirjaamiskäytännössä on käynyt ilmi tarve erityisen oikeuden kirjaamisen poistamiselle muun muassa, kun oikeuden voimassaolo päättyy sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen johdosta. Mainituissa tilanteissa oikeudenhaltijalla ei välttämättä ole intressiä hakea kirjauksen poistamista, mutta kiinteistön omistajalla sen sijaan on yleensä erityinen intressi tähän. Kirjaamiskäytännössä on hyväksytty erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen omistajan hakemuksesta esimerkiksi vuokramiehen pysyessä passiivisena vuokraoikeuden irtisanomisen jälkeen.

Säännöksessä ei otettaisi tarkemmin kantaa siihen, mitä olisi pidettävä riittävänä selvityksenä kirjauksen poistamiseksi kiinteistön omistajan hakemuksesta. Käytännön tilanteiden monimuotoisuuden vuoksi tämän ehdotetaan jäävän kirjaamisviranomaisen harkintaan. Säännös olisi muutenkin menettelyllinen siten, että siinä säädettäisiin vain hakijakompetenssista. Kirjauksen poistamisen aineelliset edellytykset määräytyisivät muun soveltuvan sääntelyn perusteella. Säännöksellä ei siten ole tarkoitus puuttua esimerkiksi luvun 3 §:n perusteella kirjatun hallinnanjakosopimuksen pysyvyyteen tai poiketa muiden oikeudenhaltijoiden suostumuksia koskevista vaatimuksista.

16 §. Panttioikeuden vaikutus kirjauksen poistamiseen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka mukaan maakaaren lainkohdan 1-3 momentin säännökset panttioikeuden vaikutuksesta kirjauksen poistamiseen koskevat myös kirjattua sopimusta kiinteistön hallinnan jakamisesta. Ehdotuksen mukaan, mikäli kirjattuun toistaiseksi voimassa olevaan sopimukseen kiinteistön hallinnan jaosta kohdistuu kiinnityksiä, ei kirjausta voida poistaa pelkästään oikeudenhaltijoiden hakemuksesta. Hallinnanjakosopimuksen poistaminen edellyttäisi täten osuuksiin kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suostumuksen.

Ehdotuksella olisi merkitystä erityisesti toistaiseksi voimassa olevien hallinnanjakosopimusten kannalta ja sillä on tarkoituksena vähentää käytännössä ilmenneitä tulkintaepävarmuuksia. Kirjaamiskäytännössä on ollut epäselvää, edellyttääkö hallinnanjakosopimuksen poistaminen määräösiin kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suostumuksen. Kirjaamiskäytännössä on katsottu, että mikäli hallinnanjakosopimukseen on otettu ehto suostumuksen tarpeellisuudesta, on sellainen syytä vaatia. Vanhemmista hallinnanjakosopimuksista saattaa puuttua maininta pantinhaltijan suostumuksen tarpeellisuudesta hallinnanjakosopimuksen poistamista haettaessa. Mikäli hallinnanjakosopimus ei sisällä ehtoa suostumuksen tarpeellisuudesta ja hallinnanjakokirjausta haetaan poistettavaksi, sovellettavaksi ovat tulleet maakaaren säännökset erityisen oikeuden poistamisesta (MK 14:15.1 §).

Määräaikaista hallinnanjakosopimusta koskevan merkinnän ennenaikainen poistaminen edellyttää jo voimassa olevan lain mukaan panttioikeuden haltijoiden suostumusta. Kirjausta poistettaessa kiinnitykset jäävät kohdistumaan edelleen määräösiin. Mikäli panttioikeuden haltijat eivät anna suostumuksia kirjauksen poistamiseen, sovellettavaksi tulevat luvun 16 §:n säännökset. Jos hallinnanjakosopimuksen osapuolet ovat sopineet sopimuksen muuttamisesta esimerkiksi voimassaoloaikaa lyhentämällä, saadaan muutos kirjata vain, jos yhteisomistajien osuuksiin kohdistuvien panttioikeuksien haltijat antavat kirjaukseen suostumuksensa. Suostumuksen tarpeellisuudesta on kirjaamiskäytännössä katsottu voivan poiketa silloin, kun muutos on vähäinen.

15 luku. Kiinteistöpannioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §. Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan selvennettäväksi siten, että kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa myös vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen siten kuin laissa säädetään. Vesialueella olevia tai sinne rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia koskevaa edellytystä arvioidaan edellä 14 §:n 2 momentin säännöskohtaisissa perusteluissa esitetyn mukaisesti.

2 §. Panttioikeuden perustaminen. Pykälän 1 momentin sähköisen panttikirjan luovuttamista koskeva maininta ehdotetaan korvattavaksi maininnalla velkojan kirjaamisesta kiinnityksen haltijaksi. Muutoksella pyritään helpottamaan lain lukemista eikä sillä ole tarkoitus muuttaa säännöksen sisältöä. Koska säännöksen terminologian muuttaminen ei muuta oikeustilaa, voidaan ennen lain voimaantuloa sopimuksiin otettujen sähköisiä panttikirjoja koskevien mainintojen katsoa tarkoittavan muutetun säännöksen mukaista kiinnityksen haltijaa koskevaa kirjausta.

16 luku. Kiinteistökiinnitys

4 §. Kiinnityksen hakeminen. Pykälän 3 momentin maininnat sähköisen panttikirjan saajasta ehdotetaan korvattavaksi maininnalla kiinnityksen haltijasta. Ehdotus liittyy 15 luvun 2 §:n muutokseen sekä tämän luvun 5 §:n kumoamiseen eikä sillä ole tarkoitus muuttaa oikeustilaa. Muutoksella pyritään helpottamaan lain lukemista.

5 §. Sähköinen panttikirja. Säännös ehdotetaan kumottavaksi.

8 a §. Kiinnityksen haltijaa koskeva kirjaus. Pykälän maininnat sähköisen panttikirjan saajasta ehdotetaan korvattavaksi maininnalla kiinnityksen haltijasta.

17 luku. Panttioikeus kiinteistöön

1 a §. Panttaamattomuussitoumus. Lain kiinteistöpanntioikeutta koskevaan lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 1 a §, jossa säädettäisiin elinkeinotoimintaa harjoittavan kiinteistön omistajan luotonantajalle antamasta panttaamattomuussitoumuksesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävästä, vallintarajoitusta tarkoittavasta, merkinnästä. Panttaamattomuussitoumuksella tarkoitettaisiin säännöksessä kiinteistön omistajan luotonantajalle antamaa sitoumusta, jonka perusteella tämä ei saa perustaa kiinteistöön uusia panttioikeuksia ilman kyseisen luotonantajan suostumusta.

Sitoumuksen kirjaaminen edellyttäisi kirjaamisviranomaisessa sen tutkimista, että sitoumus liittyy olemassa olevaan velkasuhteeseen ja se, jonka hyväksi sitoumus merkitään rekisteriin, on säännöksessä tarkoitettulla tavalla luotonantajan asemassa. Tästä tulisi esittää kirjaamisasian yhteydessä riittävä selvitys. Luotonantajan aseman toteaminen ei kuitenkaan edellyttäisi esimerkiksi koko lainasopimuksen liittämistä sellaisenaan osaksi kirjaamishakemuksen asiakirjoja. Selvityksen riittävyys jäisi kirjaamisviranomaisen harkittavaksi. Vaatimus on perusteltua asettaa, koska muutoin mahdollisuuden käyttö saattaisi laajentua ennustamattomasti ja säännöksen tarkoituksen vastaisesti tilanteisiin, joissa ei ole velkasuhdetta.

Sitoumuksesta johtuva vallintarajoitus otettaisiin kirjaamismenettelyssä viran puolesta huomiioon samalla tavalla kuin edellä 2 luvun 11 §:n uudessa 3 momentissa tarkoitettu sitoumus. Rajoituksesta seuraisi siten lähtökohtaisesti, että sitoumuksen vastainen sähköisen panttikirjan luovuttaminen estyisi. Toisaalta uuden panttioikeuden perustamisen edellytyksenä oleva sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus voitaisiin tehdä rajoituksesta huolimatta, jos kirjaamisviranomaiselle esitettäisiin riittävä selvitys panttaamattomuussitoumuksella suojatun luotonantajan suostumuksesta.

Säännöksen perusteella tehtävä merkintä olisi määräaikainen ja sen voimassaolo vastaisi lähtökohtaisesti sen saamisen kestoa, jonka vakuudeksi panttaamattomuussitoumus on annettu. Jos sitoumuksesta ei kävisi ilmi määräaikaa, merkittäisiin panttaamattomuussitoumuksesta seuraava vallinnanrajoitus rekisteriin viideksi vuodeksi. Kirjaamisviranomaisen tutkisi ja ratkaisisi merkinnän voimassaoloajan osana kirjaamismenettelyä. Määräajan kulumisen lisäksi merkintä voitaisiin poistaa omistajan tai luotonantajan hakemuksesta. Tämä tulisi kyseeseen erityisesti, kun saaminen, jonka vakuudeksi panttaamattomuussitoumus on annettu, tulisi suoritetuksi. Merkinnän enneaikainen poistaminen omistajan hakemuksesta edellyttäisi merkinnällä suojatun luotonantajan suostumusta tai muuta riittävää selvitystä.

Säännöksessä tarkoitetun panttaamattomuussitoumuksen merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voisi hakea joko kiinteistön omistaja tai luotonantaja. Jos merkitsemistä hakisi luotonantaja, edellytettäisiin omistajan suostumusta. Koska panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen rajoittaa tehokkaasti vain vastaista kiinteistöstä määräämistä, ei sitoumuksesta tehtävä merkintä voi heikentää aiempien pantinsaajien tai muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeudenhaltijoiden asemaa. Siksi näiden tahojen suostumuksia tai kuulemista ei edellytettäisi. Sen sijaan mahdolliset aiemmin kirjatut vallintarajoitukset (ulosmittaus, konkurssi, takavarikko ym.) olisivat esteenä uuden panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiselle.

2 §. Panttioikeuden syntyminen. Pykälän 1 ja 2 momentin sähköisen panttikirjan luovuttamista koskevat maininnat ehdotetaan korvattavaksi maininnalla velkojan kirjaamisesta kiinnityksen haltijaksi. Muutoksella pyritään helpottamaan lain lukemista eikä sillä ole tarkoitus muuttaa säännöksen sisältöä.

Pykälän 3 ja 4 momentin panttikirjan haltijaa ja luovuttamista koskevat maininnat ehdotetaan korvattavaksi maininnoilla kiinnityksen haltijasta ja kiinnityksen haltijaa koskevan kirjauksen tekemisestä. Muutoksella pyritään helpottamaan lain lukemista eikä sillä ole tarkoitus muuttaa säännöksen sisältöä. Voimassa olevan lain säännöksissä panttikirjan haltijalla viitataan sekä sähköisen että kirjallisen panttikirjan haltijaan. Kirjallisen panttikirjan osalta ehdotetaan erillistä siirtymäsäännöstä.

19 luku. Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

1 §. Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi sen selventämiseksi, että käyttöoikeutta koskeva kiinnitys voidaan vahvistaa myös vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen, joka täyttää muut säännöksessä vahvistetut kriteerit. Vesialueella olevia tai sinne rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia koskevaa edellytystä arvioidaan edellä 14 §:n 2 momentin säännöskohtaisissa perusteluissa esitetyn mukaisesti.

5.2 Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta

2 §. Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei kaupanvahvistajan määräyksen antamista arvioitaessa kiinnitettäisi erikseen huomiota kaupanvahvistajien palveluiden saatavuuteen. Muutoksen taustalla on kaupanvahvistuskäytännön kehitys, jonka myötä säännöksessä tarkoitetun määräyksen perusteella toimivat kaupanvahvistajat vahvistavat nykyisin yli 90 % kirjallisista kiinteistön luovutuksista. Määräyksen perusteella toimivien kaupanvahvistajien toiminta ei siten käytännössä ole sillä tavalla toissijaista ja lain 1 §:ssä tarkoitettua viran puolesta tapahtuvaa toimintaa, kuin lakia säädettäessä on arvioitu.

Muilta osin kaupanvahvistajan määräyksen antamisen perusteet sekä kaupanvahvistajan julkinen hallintotehtävä säilyisivät ennallaan. Kaupanvahvistajalta edellyttäisiin siten jatkossakin riittävää perehtyneisyyttä ja muita edellytyksiä tehtävän hoitamiseen.

3 §. Luovutuksen vahvistaminen. Pykälän 2 momentin mukaisia luovutuksen vahvistamisen edellytyksiä ehdotetaan selvennettäväksi viimeisessä virkkeessä mainitun luovutuksen pätevyyteen liittyvän perusteen osalta. Voimassa olevan lain säännös, jonka perusteella luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä, on kaupanvahvistuskäytännössä aiheuttanut epäselvyyttä siitä, kuinka pitkälle menevää pätemättömyysperusteiden tarkistamista kaupanvahvistajalta edellytetään.

Käytännössä kaupanvahvistaja voi lain mukaisessa toimessaan havaita lähinnä kaupantekotilanteessa läsnä olevan sopijapuolen henkilöön liittyviä ilmeisiä pätemättömyysperusteita. Kaupanvahvistajan toimesta tapahtuvaa luovutuksen pätemättömyysperusteiden valvontaa ehdotetaan mainitusta syystä selvennettäväksi siten, että kaupanvahvistajan tulisi pidättäytyä luovutuksen vahvistamisesta, jos tällä on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

7 §. Kaupanvahvistajien valvonta. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi kaupanvahvistajan virkavastuuta koskevan sääntelyn selventämiseksi. Ehdotus sisältäisi voimassa olevaa säännöstä tarkemman viittauksen rikosoikeudellisen virkavastuun ja vahingonkorvausvastuun soveltamisesta kaupanvahvistajaan tämän hoitaessa julkista hallintotehtävää.

Perustuslain 124 §:n mukaan julkista hallintotehtävää hoitavat luonnolliset henkilöt toimivat tehtävässään virkavastuulla. Rikosoikeudellista virkavastuuta ja virkarikoksia koskevat säännökset sisältyvät rikoslain 40 lukuun. Erillisellä viittaussäännöksellä virkarikossäännösten soveltamiseen saatettaisiin säännökset vastaamaan nykyistä vakiintunutta lainkirjoitustapaa. Aineellisesta viittauksesta rikoslakiin seuraisi, että rikosoikeudellista virkavastuuta sovellettaisiin myös muihin kuin viran puolesta toimiviin kaupanvahvistajiin heidän suorittaessaan laissa tarkoitettuja kaupanvahvistajan tehtäviä. Informatiivista viittausta vahingonkorvauslakiin ehdotetaan selvyuden vuoksi.

6 Lakia alemman asteinen sääntely

Maakaaren sisältyy valtuutussäännöksiä, joiden perusteella on annettava tai voidaan antaa tarkempia säännöksiä laissa mainituista seikoista. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavien todistusten sisällöstä sekä muun kuin kirjaamisviranomaisen oikeudesta antaa niitä säädetään valtioneuvoston asetuksella (MK 7:2.3 §). Siitä, millaisia kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskevia ilmoituksia sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä voidaan tehdä, säädetään valtioneuvoston asetuksella (MK 9a:15.1 §). Valtioneuvoston asetuksella voidaan muutenkin antaa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä (MK 9a:19 §). Tarkemmat säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista, kirjaamisasioiden käsittelystä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä annetaan valtioneuvoston asetuksella (MK 21:1 §).

Valtioneuvoston asetuksessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (960/1996) säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista, kirjaamisasioiden käsittelystä, rekisterin pitämisestä, kirjaamisviranomaisen antamista toimituskirjoista ja todistuksista sekä tuomioistuinten ja viranomaisten ilmoituksista kirjaamisviranomaiselle. Työryhmän ehdottamista maakaaren muutoksista voi seurata yksittäisiä muutostarpeita myös mainitun asetuksen sääntelyn osalta. Jos sähköisen kiinteistönkaupan sääntelyssä päädytään yksityisten sähköisen kiinteistönkaupan

järjestelmien sallimiseen ja lain 9 a luvun sääntelyn olennaiseen uudistamiseen, tulee asetustason sääntelyn tarvetta arvioida laajemmin. Työryhmä ei ole pitänyt asetustason sääntelyn tarkempaa tarkastelua tarkoituksenmukaisena tässä valmistelun vaiheessa.

Kaupanhahvistajista annetun lain valtuutussäännöksen perusteella voidaan valtioneuvoston asetuksella antaa tarkempia säännöksiä kaupanvahvistajan tunnuksesta, kaupanvahvistajan päiväkirjan pitämisestä, luovutuksen vahvistamisen muodosta, asianosaisille annettavista kaupanvahvistajan ohjeista, ilmoituksista viranomaisille ja viranomaisten välisestä tiedonvälityksestä sekä kaupanvahvistajan ilmoituksen sisällöstä ja ilmoituksen toimittamistavasta ja -ajasta. Mainittuja seikkoja koskevat säännökset on annettu valtioneuvoston asetuksella kaupanvahvistajista (734/2009). Työryhmä ei ole tunnistanut kaupanvahvistajista annetun lain muutosehdotuksiin liittyviä asetuksen muutostarpeita.

Maanmittauslaitoksen suoritteiden maksullisuudesta sekä sähköisten asiointijärjestelmien käytöstä perittävistä maksuista säädetään erikseen valtioneuvoston asetuksella (1138/2022). Asetuksen valmistelusta vastaa maa- ja metsätalousministeriö. Asetuksen tarkastelu ei ole kuulunut työryhmän toimeksiantoon.

7 Voimaantulo

Lakiehdotusten voimaantuloa on arvioitava erikseen työryhmän ehdotuksen jatkovalmistelussa. Sähköistä kiinteistönkauppaa koskevien ehdotusten voimaantulon kannalta on merkitystä sillä, minkä sääntelyvaihtoehdon tai minkälaisen sääntelyvaihtoehtojen yhdistelmän perusteella ehdotuksen valmistelua jatketaan. Molempien sääntelyvaihtoehtojen toimeenpano edellyttää sellaisia tietojärjestelmien muutoksia, joiden toteuttamiseen kirjaamisviranomaisessa ei ole toistaiseksi varauduttu. Mahdollisen yksityisen sähköisen kiinteistönkaupan järjestelmien sallimisen osalta arvioinnissa on syytä ottaa huomioon myös se, millä aikataululla tällaisten järjestelmien toimittajilla on valmiuksia järjestää palveluiden tarjoaminen. Myös muilla työryhmän ehdotuksilla voi olla sellaisia vaikutuksia kirjaamisviranomaisen tieto- ja asiointijärjestelmiin, jotka tulee ottaa huomioon lain voimaantulon kannalta.

Lähtökohtaisesti työryhmän ehdotusten voimaantuloon ei liity muusta lainsäädännöstä, vireillä olevista hankkeista tai kansainvälisistä velvoitteista johtuvia aikatauluja. Ainoan poikkeuksen tähän muodostaa hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevien siirtymäsäännösten mukainen 18 kuukauden määräaika, jonka puitteissa ennen sääntelyn voimaantuloa käytössä ollut asian automaattista ratkaisemista voidaan hallintolain 53 e §:n 4 momentissa ja 53 f §:ssä säädetyn estämättä jatkaa. Hallintolain automaattista päätöksentekoa koskevat säännökset tulivat voimaan 1 päivänä toukokuuta 2023. Siirtymäsäännöksen mukainen 18 kuukauden siirtymäaika päättyy siten lokakuun 2024 lopussa. Tarvittavat maakaaren erityissäännökset on syytä valmistella siten, että ne tulevat voimaan viimeistään mainittuna ajankohtana.

Kiinteistöpanttioikeutta koskevan terminologian muuttamisen johdosta työryhmä ehdottaa erillistä siirtymäsäännöstä kirjallisiin panttikirjoihin sovellettavista säännöksistä. Työryhmän arvioon mukaan on tärkeää, ettei ehdotukseen sisältyvillä sopimusoikeudellisilla säännöksillä vaikuteta taannehtivasti ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.

8 Toimeenpano ja seuranta

Lakiehdotusten toimeenpanon ja seurannan järjestämistä on arvioitava erikseen työryhmän ehdotuksen jatkovalmistelussa. Työryhmän tarkastelemien sähköisen kiinteistönkaupan kehittämistä koskevien sääntelyvaihtoehtojen arviointi edellyttää lisäksi sitä, että jatkovalmistelussa

seurataan nykyisen sähköisen kiinteistökaupan kehitystä sekä asunto-osakkeen saannon kirjaamisessa osakehuoneistorekisteriin käyttöön otettavan suostumuksen toteutusta ja käyttöön-ottoa.

9 Suhde muihin esityksiin

9.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Työryhmän tiedossa ei ole muita vireillä tai suunnitteilla olevia lakiehdotuksia, joiden valmistelu tulisi ottaa erityisesti huomioon.

Komissio antoi kesäkuussa 2021 ehdotuksen Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi asetuksen (EU) N:o 910/2014 muuttamisesta eurooppalaisen digitaalisen identiteetin kehityksen vahvistamisen osalta (COM (2021) 281 final). Komission ehdotuksella on tarkoitus muuttaa sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisiin transaktioihin liittyvistä luottamuspalveluista sisämarkkinoilla annettua EU-asetusta (myöhemmin eIDAS-asetus). Ehdotuksessa luodaan yhteinen lainsäädäntökehikko eurooppalaiselle digitaalisen identiteetin lompakkosovellukselle (myöhemmin lompakkosovellus). Lompakkosovelluksella on tarkoitus mahdollistaa sen käyttäjille sähköinen tunnistautuminen rajat ylittävästi niin sähköisissä palveluissa kuin fyysisessä käyntiasioinnissa. Tarkoitus on, että sovellusta voisi käyttää laajasti yhteiskunnan palveluissa niin julkisella kuin yksityisellä sektorilla.

Ehdotuksen mukaan lompakkosovelluksella tulisi olla mahdollista myös osoittaa erilaisia vahvistettuja henkilötietoja ja todistuksia. Lisäksi lompakkosovelluksen avulla käyttäjä voisi tehdä hyväksytyt tason sähköisiä allekirjoituksia, jotka olisivat yhteentoimivia organisaatioiden ja valtioiden välillä (ks. U 41/2021 vp.). Asetusehdotuksen käsittely EU:ssa on kesken. Siten sääntelyn tarkempi sisältö mm. lompakkopalveluun liittyvän sähköisen allekirjoituksen osalta sekä voimaantulon ajankohta on toistaiseksi avoinna.

On mahdollista, että asetuksen täytäntöönpanon myötä kansalaisten käyttöön tulee nykyiselle eIDAS-asetuksen sähköisen allekirjoituksen vaatimukset täyttävälle allekirjoitukselle vaihtoehtoisia palveluja, joita voitaisiin käyttää kiinteistön vaihdantaa ja vakuuskäyttöä koskevissa sopimuksissa. Jos tällaiset palvelut yleistyvät, on tarpeen erikseen arvioida, missä määrin kirjaamisviranomaisen kannattaa erikseen tuottaa sähköisen allekirjoituksen mahdollisuuden varmistamiseksi tarjottavia palveluita. Asetuksen valmistelua ja täytäntöönpanoa on seurattava työryhmän ehdotusten jatkovalmistelussa.

9.2 Suhde talousarvioesitykseen

Kirjaamisviranomaisen järjestelmien perustamis-, kehittämis- ja käyttökustannukset katetaan lähtökohtaisesti asiakasmaksuilla. Maksutulojen kertymä riippuu siitä, missä aikataulussa ja laajuudessa käyttäjät siirtyvät laajemmin sähköiseen asiointiin. Tällaisesta toiminnan rahoituksesta ei seuraa erillisiä budjettivaikutuksia. Työryhmän ehdotuksen jatkovalmistelussa on tarkasteltava erikseen, onko ehdotusten toteuttamiseksi mahdollista käyttää asiakasmaksuja täydentävää muuta rahoitusta.²⁰ Tällä hetkellä ei ole tiedossa asiakasmaksuja täydentäviä rahoitustapoja. Asialla on kiinteä yhteys Maanmittauslaitoksen rahoituksen yleisempään kehitykseen lähivuosina.

²⁰ Esimerkiksi sähköinen kiinteistöjen vaihdanta ja kirjaus (KIRVA) –hankkeelle myönnettiin vuosina 2008-2010 yhteensä 8 500 000 euroa siirtoina tuottavuus- ja IT-hankkeiden edistämisen määrärahoista.

10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Omaisuuksensuoja

Perustuslain (731/1999, jäljempänä myös PeL) mukaan jokaisen omaisuus on turvattu (PeL 15 §). Omaisuuden perustuslain turvalla suojataan vakiintuneesti varallisuusarvoisia oikeuksia ja etuja, joihin kuuluu laajimpana esineisiin kohdistuva omistusoikeus. Varsinaisen omistusoikeuden lisäksi omaisuudensuojan piiriin kuuluvat esimerkiksi rajoitetut esineoikeudet, kuten erilaiset käyttö- ja rasiteoikeudet. Omaisuudensuoja sisältää paitsi omistajalle lähtökohtaisesti kuuluvan vallan hallita, käyttää ja hyödyntää omaisuuttaan haluamallaan tavalla myös vallan määrätä siitä. Perustuslain omaisuudensuojaa koskevaa yleissäännöksen perusteella arvioidaan lähinnä omistajan käyttöoikeuksien ja määräysvallan rajoituksia. Tällaisiin rajoituksiin sovelletaan perusoikeuksien yleisiä rajoitusedellytyksiä. Erilaisten omistusoikeuden rajoitusten sijaan maakaaren sääntelyllä luodaan kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia koskeva kirjaamisjärjestelmä, jonka perusteella voidaan tehdä turvallisesti ja ennakoitavasti kiinteistöjä koskevia yksityisoikeudellisia oikeustoimia. Maakaaren sääntelyllä turvataan siten edellytykset perustuslain mukaisen omaisuudensuojan ja kiinteistöön kohdistuvien oikeudenhaltijoiden oikeuksien käyttämiseen.

Sopimusvapautta ei ole nimenomaisesti turvattu perustuslaissa. Sopimusoikeuden sääntely sinänsä kuuluu lähtökohtaisesti tavallisen lainsäädäntövallan alaan. Sopimusvapaus kuitenkin saa suojaa tietyssä määrin omaisuudensuojaa koskevan yleislausekkeen kautta. Sopimusvapauden rajoittamista on arvioitu perustuslain kannalta erikseen lähinnä tilanteissa, joissa jollekulle säädetään velvollisuus sopia jostakin asiasta (sopimuspakko). Lainsäädäntöön perustuvia poikkeuksia sopimuksen muotovapaudesta ei ole pidetty perustuslain kannalta ongelmallisena. Kiinteistönvaihdannan osalta muotovaatimuksilla pyritään turvaamaan perusteltuja vaihdannan intressitahojen ja julkisen edun vaatimuksia.

Taannehtiva puuttuminen yksityisten välisiin varallisuus oikeudellisiin sopimussuhteisiin on lähtökohtaisesti ongelmallista. Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa. Työryhmä on ottanut sopimuksen pysyvyyteen liittyvät vaatimukset huomioon muun muassa siten, ettei kiinteistökaupan esisopimusta koskevaa muutosehdotusta (MK 2:8 §) ole tarkoitus soveltaa ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin. Tällainen taannehtiva soveltaminen voisi muuttaa sopimussuhteiden sisältöä tavalla, joka olisi ongelmallinen sopijapuolten aiemman lainsäädännön perusteella perusteltujen odotusten kannalta.

Julkisen hallintotehtävän hoitaminen ja virkavastuu

Perustuslain 124 §:n mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla ja vain, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältäviä tehtäviä voidaan kuitenkin antaa vain viranomaiselle. Voimassa olevassa kaupanvahvistusta koskevassa lainsäädännössä on säädetty mahdollisuudesta antaa julkisen hallintotehtävän hoitamista tarkoittava määräys kaupanvahvistajan toimimiseen muulle kuin viranomaiselle. Sääntely täyttää yleisenä lähtökohtana pidetyn lailla säätämisen vaatimuksen ja siinä on yksilöity, mitä tehtäviä ulkopuolisille voidaan siirtää ja millä edellytyksillä. Mahdollisuus kaupanvahvistajan määräyksen antamiseen on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi, sillä viran puolesta toimivien kaupanvahvistajien toimesta ei voida tuottaa käytännön kiinteistönvaihdannan kannalta riittäviä palveluja. Kaupanvahvistajista annetussa laissa on säädetty kaupanvahvistajien valvonnasta.

Julkisen hallintotehtävän hoitamisen on perustuslakivaliokunnan käytännössä katsottu lähtökohtaisesti edellyttävän, että tehtävää hoitavat luonnolliset henkilöt toimivat tehtävässään virkavastuulla. Työryhmä ehdottaa kaupanvahvistajan virkavastuuta koskevan sääntelyn tarkistamista vakiintunutta sääntelytapaa vastaavasti.

Automaattista päätöksentekoa koskeva erityissääntely

Maanmittauslaitos on hyödyntänyt automaattista päätöksentekoa eräissä kirjaamisasioissa. Tällainen kirjaamisasioiden käsittely voidaan pääosin sovittaa yhteen hallintolakiin ja tiedonhallintalakiin ehdotetun yleissääntelyn vaatimusten kanssa. Hallintolain sääntelystä poiketen kirjaamisenmenettelyssä on kuitenkin perusteltu tarve poiketa hallintolain 53 f §:n mukaisesta oikeussuojaedellytyksestä silloin, kun kirjaamisasia ratkaistaan hakemuksen tai muun viranomaisen vaatimuksen mukaisesti eikä muu kirjaamisasian asianosainen ole vastustanut ratkaisua. Maakaaren ehdotettu poikkeussäännös olisi hallintolain 5 §:ssä tarkoitettua erityissääntelyä. Työryhmän ehdottama erityissääntely rakentuisi kuitenkin hallintolakiin ja tiedonhallintalakiin ehdotetulle yleissääntelylle siten, että automaattinen ratkaiseminen olisi erityissääntelyssä tarkoitetuissa asioissakin sallittua vain niissä tilanteissa, joissa hallintolaissa ja tiedonhallintalaissa tarkoitettujen edellytykset asian automaattiselle ratkaisemiselle täyttyvät. Maanmittauslaitos voisi siten ratkaista automaattisesti erityissääntelyssä tarkoitettujen asian vain silloin, kun siihen ei sisälly seikkoja, jotka sen etukäteisen harkinnan mukaan edellyttävät tapauskohtaista harkintaa tai silloin, kun virkamies tai muu asian käsittelijä on arvioinut asiaan sisältyvät tapauskohtaista harkintaa edellyttävät seikat. Automaattisesti ratkaistavat asiat olisi valittava ja ratkaistava sovellettavan lain perusteella laadittujen käsittelysääntöjen mukaisesti.

Yleislainsäädännöstä poikkeamisen perusteena olisi maakaaressa tarkoitettujen kirjaamisenmenettelyn luonne massamuotoisena hallintomenettelynä (kirjaamisviranomaisen ratkaisukäytäntöä ja asiamääriä on kuvattu edellä mietinnön kohdassa 2.2.8.4). Erityissääntely on tarpeen lisäksi siksi, että hallintolain 53 f §:n 1 momentissa tarkoitettu oikaisuvaatimusmahdollisuus voisi tarpeettomasti viivästyttää kirjaamisratkaisun lopulliseksi tulemistä, mihin on käytännössä painava tarve erilaisten käytännön vaihdannan tilanteiden kannalta. Edellä mainitut seikat puoltavat hallintolaista tehtävää rajattua poikkeussäännöstä. Poikkeuksen merkitystä asiallisesti vähentää se, että kirjaamisasian asianosainen voisi muun muassa vaatia virheen korjaamista maakaaren erillisten menettelysäännösten perusteella.

Ehdotettu erityissääntely mahdollistaisi yleisen tietosuoja-asetuksen mukaiseen kansalliseen liikkumavaraan nojautuen poikkeamisen Euroopan unionin tietosuojasääntelyyn sisältyvästä automaattisten päätösten kiellosta esityksessä tarkoitetuilta osin. Sääntelyssä on myös otettu huomioon asianmukaiset suojatoimet sekä menettelyn oikeasuhtaisuus rekisteröidyn kannalta (arvioinnin kannalta merkityksellistä tietosuoja-asetuksen sääntelyä on tarkasteltu mietinnön kohdassa 2.3.8.4).

Oikeusturva ja hyvä hallinto

Jokaisella on oikeus saada asiansa käsiteltyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi (PeL 21 §:n 1 momentti). Käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla (PeL 21 §:n 2 momentti). Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön mukaan perustuslain ja julkisen vallan käytön lakiperusteisuuden näkökulmasta automaattisessa päätöksenteossa massaluonteisessakaan toiminnassa ei saa vaarantaa hyvän hallinnon vaatimuksia tai asianosaisen oikeusturvaa (ks. esim. PeVL

48/2017 vp, s.5 ja PeVL 7/2019 vp). Valiokunta on painottanut hallinnon perusteiden ja oikeusturvan ensisijaisuutta suhteessa hallinnon tuloksellisuuteen (PeVL 7/2019 vp).

Maanmittauslaitos käyttää automaattista päätöksentekoa sellaisissa ennalta tunnistetuissa tyyppitapauksissa, joissa asian lopputulokseen ei arvioida olevan vaikutusta sillä, tekeekö ratkaisun virkailija vai automaatio. Automaattisessa päätöksenteossa sovelletaan samaa menettelysääntelyä ja aineellista lainsäädäntöä kuin muussakin ratkaisutoiminnassa. Kirjaamismenettelyn luonteesta johtuen jo voimassa olevassa maakaaressa on hallintolaista poikkeavia säännöksiä muun muassa asianosaisen kuulemisesta ja päätöksen perustelemisesta. Mainittua sääntelyä sovellettaisiin kirjaamisviranomaisen automaattisessa päätöksenteossa myös työryhmän ehdotuksessa tarkoitetuissa asioissa. Automaation hyödyntäminen nopeuttaa merkittävästi asioiden käsittelyä viranomaisessa. Automaattista ratkaisemista edistävä toteuttaisi siten myös perustuslain 21 §:ssä säädettyä asianosaisen oikeutta saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheutonta viivytystä toimivaltaisessa viranomaisessa.

Henkilötietojen suoja automaattisessa päätöksenteossa

Jokaisen yksityiselämä on turvattu. Henkilötietojen suoja kuuluu osana yksityiselämän suojaan, ja henkilötietojen suojasta on säädettyvä lailla (PeL 10 §). Lainsäätäjän tulee turvata tämä oikeus tavalla, jota voidaan pitää hyväksyttävänä perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta (ks. esim. PeVL 1/2018 vp, s. 3). Perustuslakivaliokunnan uudemman lausuntokäytännön mukaan on lähtökohtaisesti riittävää, että henkilötietojen suoja ja käsittelyä koskeva sääntely on yhteensopivaa yleisen tietosuojasetuksen kanssa (PeVL 14/2018 vp, s. 4). Henkilötietojen suojan toteuttaminen tulisi ensisijaisesti taata yleisen tietosuojasetuksen ja sitä täydentävän kansallisen yleislain nojalla (PeVL 14/2018 vp).

Erityislainsäädännön tarpeellisuutta on arvioitava yleisen tietosuojasetuksen edellyttämän riskiperustaisen lähestymistavan mukaisesti kiinnittämällä huomiota tietojen käsittelyn aiheuttamiin uhkiin ja riskeihin. Mitä korkeampi riski käsittelystä aiheutuu luonnollisen henkilön oikeuksille ja vapauksille, sitä perustellumpaa on yksityiskohtaisempi sääntely (PeVL 14/2018 vp, s. 5, PeVL 13/2017 vp, s. 5 ja PeVL 3/2017 vp, s. 5). Pelkästään automaattiseen käsittelyyn perustuvaan päätöksentekoon voi liittyä tavanomaista henkilötietojen käsittelyä suurempia riskejä. Perustuslakivaliokunta on lausuntokäytännössään korostanut, että siltä osin kuin Euroopan unionin lainsäädäntö edellyttää kansallista sääntelyä tai mahdollistaa sen, tätä kansallista liikkumavaraa käytettäessä otetaan huomioon perus- ja ihmisoikeuksista seuraavat vaatimukset (ks. esim. PeVL 1/2018 vp, PeVL 25/2005 vp). Perustuslakivaliokunta on painottanut, että hallituksen esityksessä on erityisesti perusoikeuksien kannalta merkityksellisen sääntelyn osalta syytä tehdä selkoa kansallisen liikkumavaran alasta (ks. esim. PeVL 23/2020 vp, s. 2, PeVL 29/2018 vp, s. 3, PeVL 26/2018 vp, s. 4, PeVL 14/2018 vp, s. 7, PeVL 1/2018 vp, s. 3, PeVL 26/2017 vp, s. 42, PeVL 2/2017 vp, s. 2). Tietosuojasetuksen mukaista kansallista liikkumavaraa on käsitelty tarkemmin työryhmän mietinnön jaksoissa 2.2.8.4 ja 2.3.8.4.

Työryhmän ehdottamaa maakaaren erityissäännöstä sovellettaisiin vain täydentävästi siltä osin kuin kirjaamismenettelyssä on erityinen tarve poiketa yleislaista. Säännökset rajoittuisivat vain siihen, mikä on sallittua yleisen tietosuojasetuksen nojalla ja välttämätöntä henkilötietojen suojan toteuttamiseksi. Erityissäännösten tarpeellisuutta kirjaamismenettelyssä on arvioitu tietosuojasetuksen edellyttämän riskiperustaisen lähestymistavan mukaisesti kiinnittämällä huomiota tietojen käsittelyn aiheuttamiin uhkiin ja riskeihin. Ehdotetut säännökset on arvioitu riskien näkökulmasta ja laadittu sen mukaisesti, minkälaisen riskin automaattisen päätöksenteon voidaan arvioida aiheuttavan luonnollisen henkilön oikeuksille ja vapauksille (PeVL 14/2018 vp, s. 5, PeVL 13/2017 vp, s. 5 ja PeVL 3/2017 vp, s. 5). Sääntelykokonaisuudessa on huomioitu

myös yleisen tietosuoja-asetuksen johdanto-osan 71 kohdassa edellytetyt asianmukaiset suoja-

toimet.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisenjärjestyksessä.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

Laki maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan maakaaren (540/1995) 5 luvun 2 §:n 2 ja 3 momentti, 16 luvun 5 §

muutetaan lain 2 luvun 3 §:n 2 momentti, 4 §, 8 § ja 11 §:n 3 momentti, 4 luvun 4 §:n 1 momentti, 6 luvun 3 § ja 14 §:n 1 momentti, 8 luvun 1 §:n 2 momentti, 9 a luvun 1 §:n 3 momentti, 9 §:n 1 momentti, 10 §:n otsikko, 12 luvun 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin 4 kohta ja 2 momentti, 3 §:n 1 momentti ja 4 §:n 1 momentin 1 kohta, 14 luvun 2 §:n 1 momentti, 3 §, 4 §:n 1 momentti, 7 §:n 3 momentti, 8 §:n 2 momentti, 9 §:n 2 momentti, 10 §:n 2 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 15 luvun 1 §:n 1 momentti ja 2 §:n 1 momentti, 16 luvun 4 §: 3 momentti ja 8 a §, 17 luvun 2 §

lisätään lain 2 luvun 11 §:ään uusi 4 momentti, 6 lukuun uusi 9 a §, 9 a luvun 1 §:ään uusi 4 momentti ja 10 §:ään uusi 3 momentti ja 14 a § seuraavasti, 14 luvun 11 §:ään uusi 2 ja 3 momentti ja 16 §:ään uusi 4 momentti, 17 lukuun uusi 1 a §:

2 Luku

Kiinteistön kauppa

3 §

Valtuutus kiinteistön kauppaan

Asiamies voi toimia myyjän puolesta 9 a luvussa säädetyllä tavalla annetun sähköisen valtakirjan nojalla, josta käyvät ilmi 1 momentissa mainitut seikat. Sama koskee asiamiehen toimimista ostajan puolesta sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Asiamies voi toimia kaupankäyntijärjestelmässä myös sellaisen valtuutuksen nojalla, josta säädetään 9 a luvun 1 §:n 3 momentissa.

4 §

Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehty kauppa

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön, asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osuuskunnan tai säätiön lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle, osuuskunnalle tai säätiölle taikka sen perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön, osuuskunnan tai säätiön puolesta kaupan tehnyttä.

Myyjä menettää osakeyhtiölain (624/2006) 2 luvun 11 §:ssä, asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 12 luvun 10 §:ssä, avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain (389/1988) 3 b §:ssä, osuuskuntalain (421/2013) 2 luvun 11 §:ssä ja säätiölain (487/2015) 2

luvun 14 §:ssä tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

8 §

Korvaus kaupasta vetäytymisestä

Jos osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta sopimusta ei ole tehty 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset tai muu ennalta sovittu korvaus. Jos käsirahaa on annettu, osapuolen on palautettava siitä osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset tai korvauksen.

11 §

Pätemättömät ehdot

Edellä 1 momentin 2 kohdan estämättä saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja ei saa myyjän suostumuksetta pantata kiinteistöä. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Ehto voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos sitoumuksen määräajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.

Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä.

4 Luku

Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §

Käyttöoikeuden luovutus

Mitä 2 luvun 2, 4 ja 9–34 §:ssä, 3 luvussa sekä tässä luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta²¹, koskee soveltuvin osin vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma.

5 Luku

Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

2 §

²¹ Säännös ei koske osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia vuokraoikeutta tai muuta käyttöoikeutta perustettaessa. Näiden tilanteiden huomioon ottamista voidaan tarkastella jatkovalmistelussa.

Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos
[kumotaan säännöksen 2 ja 3 momentti]

6 Luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

3 §

Vireilletulo

[kumotaan säännöksen 1 momentti]

Hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä puuttuu selvitys suoritetusta verosta.
Vireille tulleesta hakemuksesta tehdään viipymättä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

9 a §

Poikkeus automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytyksestä

Hallintolain 53 f §:n 1 momentissa oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta säädettyä ei sovelleta:

- 1) kirjaamisratkaisuun, joka tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti;
- 2) 7 luvun 2 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muun viranomaisen ilmoituksen perusteella.

Edellä 1 momentissa säädettyä ei sovelleta, jos muu asiaan osallinen on vastustanut ratkaisua.

14 §

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003).

8 Luku

Virheen korjaaminen

1 §

Asiavirheen korjaaminen

Asiavirheen saa korjata vain, jos kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu sekä ne, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen suostumuksensa. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä.

9 a Luku

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

1 §

Asiointijärjestelmän käyttö ja sähköinen tunnistaminen asiointijärjestelmässä

Asiointijärjestelmän ylläpitäjälle toimitettavalla tai järjestelmässä annettavalla valtakirjalla voidaan antaa toiselle yleinen valtuutus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta tai oikeus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta asiakirjoja hyväksymättä. Valtuutus voi koskea kaikkia asiointijärjestelmässä tehtäviä toimia tai sitä voidaan rajata seuraavasti:

1) valtuutus koskee asiointijärjestelmän ylläpitäjän sallimalla tavalla vain tietyn tyyppisiä järjestelmässä tehtäviä toimia;

2) valtuutus koskee vain tiettyjä kiinteistöjä koskevia toimia;

3) valtuutus koskee vain tiettyinä sopijapuolena toimimista; tai

4) valtuutuksessa määrätään enimmäishinta mahdollisille toimille.

Edellä 3 momentissa tarkoitettu valtuutus poistetaan asiointijärjestelmästä valtuutuksen antajan tai valtuutetun ilmoituksesta.

4 §

Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä

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

9 §

Kauppan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Myyjän on merkittävä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot ja muut kaupan ehdot sekä hyväksyttävä luonnos. Jos myyjä on sallinut muutosten tekemisen ja ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, luonnos palautuu ensin myyjän hyväksyttäväksi.

10 §

Vakuuksia ja kiinnityksiä koskevat sitoumukset

Kauppakirjaan voidaan ottaa tai siihen voidaan liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu antaa suostumuksen kiinnityksen purkamiseen luovutettavalta määräalalta niin, että kiinnityksen purkamista koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä tai kun muut sellaiset edellytykset, jotka järjestelmä tarkastaa, ovat täyttyneet.

14 a §

Erityisen oikeuden perustaminen, muuttaminen ja siirtäminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan tarjota palveluja lain 14 luvun 1 ja 3 §:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekemiseksi.

Mitä 1–7 §:ssä ja 12 §:ssä säädetään sähköisestä asiointijärjestelmästä ja asian vireilletulosta, sovelletaan soveltuvin osin erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevan sopimuksen tekemiseen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

12 Luku

Lainhuudatusmenettely

1 §

Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset

Lainhuudon hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Hakemukseen on liitettävä saannon perusteena oleva asiakirja. Asiakirja tulee esittää alkuperäisenä kirjaamisviranomaisen pyynnöstä.

2 §

Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

4) kiinteistö on hankittu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun;

Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Jollei selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhteisölle tai säätiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, lainhuuto myönnetään perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

3 §

Kuulutuslainhuuto

Hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos:

1) hakijan esittämä selvitys saantonsa laillisuudesta on puutteellinen, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen; tai

2) hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön.

4 §

Lainhuutohakemuksen hylkääminen

Hakemus on hylättävä, jos:

1) saantokirjaa ei ole esitetty;

14 Luku

Erityisen oikeuden kirjaaminen

2 §

Kirjaamisvelvollisuus

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella.

3 §

Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta

Kirjata saadaan kiinteistön omistajan ilmoitus tai yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta. Hallinnan jakaminen voi koskea kiinteistön tai rakennuksen aluetta tai hallinnan ajankohtaa. Kirjaamista voi hakea kukin yhteisomistajista itsenäisesti.

Sopimus kiinteistön hallinnasta voidaan kirjata usealle kiinteistölle kaikkien yhteisomistajien ollessa sopijapuolina.

4 §

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

- 1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin;
- 2) esine on kiinteistöllä vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai

3) esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

7 §

Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset

Mitä 13 luvun 4–9 ja 11 §:ä säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista, koskee myös 2 §:ssä tarkoitettua käyttöoikeuden ja 3 §:ssä tarkoitettua sopimuksen kirjaamisen oikeusvaikutuksia.

8 §

Etusija

Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus. Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitettua sopimuksen perusteella.

9 §

Kirjaamismenettely

Hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja. Hakijan tulee esittää kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja alkuperäisenä kirjaamisviranomaisen pyynnöstä.

10 §

Suostumus

Edellytyksenä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulle kirjaukselle on, että kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitettua sopimuksen perusteella. Suostumusta 3 §:ssä tarkoitettuun kirjaukseen ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen.

11 §

Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään

Jos 4 luvun 4 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden luovutusta koskeva hakemus on jätetty lepäämään luovutusta koskevassa sopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä ehtoon vetoamisesta ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, oikeus kirjataan hakijalle.

Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös, kun 4 luvun 4 §:ssä tarkoitettu käyttöoikeus on luovutettu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Jollei selvitystä siitä, että käyttöoikeus on siirtynyt perustetulle yhteisölle tai säätiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa oikeuden luovutusta koskevan sopimuksen tekemisestä, oikeus kirjataan perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

15 §

Erityisen oikeuden kirjaamisen poistaminen

Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan hakemuksesta, kun oikeuden lakkaamisesta esitetään riittävä selvitys. Edellä 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksesta, jos ne kiinteistökiinnitykseen tai yrityskiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltijat, joiden asema heikkenee, antavat siihen suostumuksensa.

16 §

Panttioikeuden vaikutus kirjaamisen poistamiseen

Mitä edellä 1-3 momentissa säädetään erityisen oikeuden kirjaamisesta, koskee myös 3 §:n perusteella kirjattua sopimusta kiinteistön hallinnan jakamisesta, mikäli hallinnanjoon kohteena olevan kiinteistön määräosaan on vahvistettu kiinnityksiä.

15 Luku

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §

Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala

Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräälaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.

2 §

Panttioikeuden perustaminen

Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja kirjaamalla velkoja kiinnityksen haltijaksi saamisen vakuudeksi.

16 Luku

Kiinteistökiinnitys²²

4 §

Kiinnityksen hakeminen

Hakemuksessa voidaan määrätä, kenet on kirjattava kiinnityksen haltijaksi. Jos haltija on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

5 §

Sähköinen panttikirja

[kumotaan säännös]

8 a §

Kiinnityksen haltijaa koskeva kirjaus

Kiinnityksen haltija kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnityshakemuksen perusteella. Jollei kiinnityksen haltijaa ole mainittu hakemuksessa, kiinnityksen hallinta kirjataan hakijan nimiin.

Uusi kiinnityksen haltija kirjataan tai haltijaa koskevia tietoja muutetaan kiinnityksen haltijaksi kirjatun hakemuksesta. Hakemuksessa sekä valtuutuksessa hakemuksen tekemiseen on yksilöitävä kiinnitys ja niistä on muuten soveltuvin osin voimassa, mitä 4 ja 4 a §:ssä säädetään.

Kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta kiinnityksen haltijaksi kiinteistön omistajan tai muun, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on oikeutettu kiinnityksen hallintaan sen haltijaksi merkityn asemesta.

17 Luku

Panttioikeus kiinteistöön

1 a §

Panttaamattomuussitoumus

Jos elinkeinotoimintaa harjoittavan kiinteistön omistajan luotonantajalle antama sitoumus rajoittaa omistajan oikeutta perustaa kiinteistöön kohdistuvia panttioikeuksia ilman luotonantajan suostumusta, rajoituksesta on hakemuksesta tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Sitoumus voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin saaminen, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos saamisen määräajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.

2 §

²² Työryhmän säännösehdotukset sähköistä panttikirjaa koskevasta maakaaren terminologiasta luopumiseksi on esitetty kiinnitystä (16 luku) ja panttioikeutta (17 luku) koskevien keskeisten säännösten osalta. Mainituista säännöksistä johtuvat muut lakitekniset muutostarpeet on tarkoitettu ottaa huomioon tarvittavilta osin työryhmän ehdotusten jatkovalmistelussa.

Panttioikeuden syntyminen

Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun velkoja kirjataan kiinnityksen haltijaksi saamisen vakuudeksi.

Kiinnityksen haltijaa koskevan kirjauksen katsotaan tapahtuneen sillä hetkellä, jona kirjaamista koskeva hakemus on tullut vireille. Mitä kirjallisen panttikirjan luovuttamisesta säädetään, koskee kiinnityksen haltijan kirjaamista ja mitä panttikirjan haltijasta säädetään, koskee sitä, joka on viimeksi kirjattu kiinnityksen haltijaksi.

Jos kolmas henkilö on kirjattu kiinnityksen haltijaksi, panttioikeus tai jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun pantinsaaja on esittänyt hänelle omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta. Jos kiinnityshakemuksessa on määrätty nimetyn velkojan kirjaamisesta kiinnityksen haltijaksi saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden hakemuksen vireille tulosta alkavin oikeusvaikutuksin, kun kiinnitys vahvistetaan.

Jos kiinnityksen haltijaa koskeva kirjaus on tehty myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden, kun saaminen syntyy.

19 Luku

Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

1 §

Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . .

Mitä tämän lain 17 luvun 2 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään kiinnityksen haltijasta, sovelletaan myös kirjallisen panttikirjan haltijaan.

2.

Laki

Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaupanvahvistajista annetun lain (573/2009) 2 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti
ja 7 §:n 1 momentti, seuraavasti:

2 §

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Muu kuin 1 §:ssä tarkoitettu henkilö voidaan hakemuksesta määrätä toimimaan kaupanvahvistajana, jos tällä on riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen.

3 §

Luovutuksen vahvistaminen

Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

7 §

Kaupanvahvistajien valvonta

Kaupanvahvistajaan sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen suorittaessaan tässä laissa tarkoitettuja tehtäviä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Etunimi Sukunimi

..ministeri Etunimi Sukunimi

Laki

Laki maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 Luku

Kiinteistön kauppa

3 §

Valtuutus kiinteistön kauppaan

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

4 §

Perustettavan yhtiön lukuun tehty kauppa

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle tai *yhtiön* perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä.

2 Luku

Kiinteistön kauppa

3 §

Valtuutus kiinteistön kauppaan

Asiamies voi toimia myyjän puolesta 9 a luvussa säädetyllä tavalla annetun sähköisen valtakirjan nojalla, josta käyvät ilmi 1 momentissa mainitut seikat. *Sama koskee asiamiehen toimimista ostajan puolesta sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.* Asiamies voi toimia kaupankäyntijärjestelmässä myös sellaisen valtuutuksen nojalla, josta säädetään 9 a luvun 1 §:n 3 momentissa.

4 §

Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehty kauppa

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön, *asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osuuskunnan tai säätiön* lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle, *osuuskunnalle tai säätiölle* taikka sen perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön, *osuuskunnan tai säätiön* puolesta kaupan tehnyttä.

Myyjä menettää osakeyhtiölain (624/2006) 2 luvun 11 §:ssä tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

Myyjä menettää osakeyhtiölain (624/2006) 2 luvun 11 §:ssä, *asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 12 luvun 10 §:ssä, avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain (389/1988) 3 b §:ssä, osuuskuntalain (421/2013) 2 luvun 11 §:ssä ja säätiölain (487/2015) 2 luvun 14 §:ssä* tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

8 §

Korvaus kaupasta vetäytymisestä

Jos osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta sopimusta ei ole tehty 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupanteokoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Jos käsirahaa on annettu, osapuolen on palautettava siitä osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset.

Jos osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta sopimusta ei ole tehty 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupanteokoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset *tai muu ennalta sovittu korvaus*. Jos käsirahaa on annettu, osapuolen on palautettava siitä osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset *tai korvauksen*.

8 §

Korvaus kaupasta vetäytymisestä

11 §

Pätemättömät ehdot

Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä.

11 §

Pätemättömät ehdot

Edellä 1 momentin 2 kohdan estämättä saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja ei saa myyjän suostumuksetta pantata kiinteistöä. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Ehto voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos sitoumuksen määräajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.

Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä.

4 Luku

Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §

Käyttöoikeuden luovutus

Mitä 2 luvun 9–34 §:ssä, 3 luvussa sekä tässä luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta, koskee soveltuvin osin *sellaisen* vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma.

5 Luku

Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

2 §

Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos.

Jos kirjaamisasia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia.

Kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto.

6 Luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

3 §

4 Luku

Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §

Käyttöoikeuden luovutus

Mitä 2 luvun 2, 4 ja 9–34 §:ssä, 3 luvussa sekä tässä luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta, koskee soveltuvin osin vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma.

5 Luku

Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

2 §

Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos.

6 Luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

3 §

Vireilletulo

Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu kirjaamisviranomaiselle.

Hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä puuttuu selvitys suoritetusta verosta.

Vireille tulleesta hakemuksesta tehdään viipymättä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Vireilletulo

Hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä puuttuu selvitys suoritetusta verosta.

Vireille tulleesta hakemuksesta tehdään viipymättä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

9 a §

Poikkeus automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytyksestä

Hallintolain 53 f §:n 1 momentissa oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta säädettyä ei sovelleta:

1) kirjaamisratkaisuun, joka tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti;

2) 7 luvun 2 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muun viranomaisen ilmoituksen perusteella.

Edellä 1 momentissa säädettyä ei sovelleta, jos muu asiaan osallinen on vastustanut ratkaisua.

14 §

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan hallintolakia.

14 §

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003).

8 Luku

Virheen korjaaminen

1 §

8 Luku

Virheen korjaaminen

1 §

Asiavirheen korjaaminen

Asiavirheen korjaaminen

Asiavirheen saa korjata vain, jos kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu sekä ne, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen suostumuksensa.

Asiavirheen saa korjata vain, jos kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu sekä ne, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen suostumuksensa. *Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä.*

9 a Luku

9 a Luku

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

1 §

1 §

Asiointijärjestelmän käyttö ja sähköinen tunnistaminen asiointijärjestelmässä

Asiointijärjestelmän käyttö ja sähköinen tunnistaminen asiointijärjestelmässä

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

Asiointijärjestelmän ylläpitäjälle toimitettavalla *tai järjestelmässä annettavalla* valtakirjalla voidaan antaa toiselle yleinen valtuutus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta tai oikeus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta asiakirjoja hyväksymättä. *Valtuutus voi koskea kaikkia asiointijärjestelmässä tehtäviä toimia tai sitä voidaan rajata seuraavasti:*

1) valtuutus koskee asiointijärjestelmän ylläpitäjän sallimalla tavalla vain tietyn tyyppisiä järjestelmässä tehtäviä toimia;

2) valtuutus koskee vain tiettyjä kiinteistöjä koskevia toimia;

3) valtuutus koskee vain tiettyinä sopijapuolena toimimista; tai

4) valtuutuksessa määrätään enimmäishinta mahdollisille toimille.

Edellä 3 momentissa tarkoitettu valtuutus poistetaan asiointijärjestelmästä valtuutuksen antajan tai valtuutetun ilmoituksesta.

4 §

Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä

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

9 §

Kaupan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

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

4 §

Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä

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

9 §

Kaupan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Myyjän on merkittävä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot ja muut kaupan ehdot sekä hyväksyttävä luonnos. *Jos myyjä on sallinut muutosten tekemisen ja ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, luonnos palautuu ensin myyjän hyväksyttäväksi.*

10 §

Vakuuksia ja kiinnityksiä koskevat sitoumukset

Kauppakirjaan voidaan ottaa tai siihen voidaan liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu antaa suostumuksen kiinnityksen purkamiseen luovutettavalla määrälalalla niin, että kiinnityksen purkamista koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä tai kun muut sellaiset edellytykset, jotka järjestelmä tarkastaa, ovat täyttyneet.

14 a §

Erityisen oikeuden perustaminen, muuttaminen ja siirtäminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan tarjota palveluja lain 14 luvun 1 ja 3 §:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekemiseksi.

Mitä 1–7 §:ssä ja 12 §:ssä säädetään sähköisestä asiointijärjestelmästä ja asian vireilletulosta, sovelletaan soveltuvin osin erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevan sopimuksen tekemiseen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

12 Luku

Lainhuudatusmenettely

1 §

Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset

Lainhuudon hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Hakemukseen on lii-

12 Luku

Lainhuudatusmenettely

1 §

Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset

Lainhuudon hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Hakemukseen on liitettävä saannon perusteena oleva asiakirja.

tettävä saannon perusteena oleva asiakirja alkuperäisenä taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä.

Asiakirja tulee esittää alkuperäisenä kirjaamisviranomaisen pyynnöstä.

2 §

2 §

Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään

Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

4) kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun;

4) kiinteistö on hankittu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun;

Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutus-sopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Jollei selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhtiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutus-sopimuksen tekemisestä, lainhuuto myönnetään perustettavan yhtiön lukuun sopimuksen tehneelle.

Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutus-sopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Jollei selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhteisölle tai säätiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutus-sopimuksen tekemisestä, lainhuuto myönnetään perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

3 §

3 §

Kuulutuslainhuuto

Kuulutuslainhuuto

Hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos:

Hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos:

1) hakija ei esitä saantokirjaa tai sen 1 §:ssä tarkoitettua oikeaksi todistettua jäljennöstä, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen; tai

1) hakijan esittämä selvitys saantonsa laillisuudesta on puutteellinen, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen; tai

2) hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön.

2) hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön.

4 §

Lainhuutohakemuksen hylkääminen

Hakemus on hylättävä, jos:

1) saantokirjaa *tai sen 1 §:ssä tarkoitetulla tavalla oikeaksi todistettua jäljennöstä* ei ole esitetty;

14 Luku

Erityisen oikeuden kirjaaminen

2 §

Kirjaamisvelvollisuus

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen *maan* kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella.

3 §

Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta

Kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta.

4 §

Lainhuutohakemuksen hylkääminen

Hakemus on hylättävä, jos:

1) saantokirjaa ei ole esitetty;

14 Luku

Erityisen oikeuden kirjaaminen

2 §

Kirjaamisvelvollisuus

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen *maat* *vesialueeseen* kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella.

3 §

Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta

Kirjata saadaan kiinteistön *omistajan ilmoitus* tai yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön *tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta*. Hallinnan jakaminen voi koskea kiinteistön *tai rakennuksen aluetta* tai hallinnan *ajankohtaa*. Kirjaamista voi hakea *ku*kin yhteisomistajista itsenäisesti.

Sopimus kiinteistön hallinnasta voidaan kirjata usealle kiinteistölle kaikkien yhteisomistajien ollessa sopijapuolina.

4 §

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai

2) esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

7 §

Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset

Mitä 13 luvun 4–9 ja 11 §:ssä säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista, koskee myös 2 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden kirjauksen oikeusvaikutuksia.

8 §

Etusija

Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus.

4 §

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin;

2) esine on kiinteistöllä vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai

3) esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

7 §

Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset

Mitä 13 luvun 4–9 ja 11 §:ä säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista, koskee myös 2 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden ja 3 §:ssä tarkoitetun sopimuksen kirjauksen oikeusvaikutuksia.

8 §

Etusija

Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus. *Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta,*

jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitetun sopimuksen perusteella.

9 §

Kirjaamisenettely

Hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja *alkuperäisenä*.

10 §

Suostumus

Edellytyksenä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 5 §:n 1 kohdassa tarkoitetulle kirjaukselle on, että kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Suostumusta 3 §:ssä tarkoitettuun kirjaukseen ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen.

9 §

Kirjaamisenettely

Hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja. *Hakijan tulee esittää kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja alkuperäisenä kirjaamisviranomaisen pyynnöstä.*

10 §

Suostumus

Edellytyksenä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:n 1 kohdassa tarkoitetulle kirjaukselle on, että kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. *Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitetun sopimuksen perusteella.* Suostumusta 3 §:ssä tarkoitettuun kirjaukseen ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen.

11 §

Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään

Jos 4 luvun 4 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden luovutusta koskeva hakemus on jätetty lepäämään luovutusta koskevassa sopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä ehtoon

vetoamisesta ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, oikeus kirjataan hakijalle.

Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös, kun 4 luvun 4 §:ssä tarkoitettu käyttöoikeus on luovutettu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Jollei selvitystä siitä, että käyttöoikeus on siirtynyt perustetulle yhteisölle tai säätiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa oikeuden luovutusta koskevan sopimuksen tekemisestä, oikeus kirjataan perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

15 §

Erityisen oikeuden kirjaaminen

Edellä 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksesta, jos ne kiinteistökiinnitykseen tai yritysikiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltijat, joiden asema heikkenee, antavat siihen suostumuksensa.

15 §

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan hakemuksesta, kun oikeuden lakkaamisesta esitetään riittävä selvitys. Edellä 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksesta, jos ne kiinteistökiinnitykseen tai yritysikiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltijat, joiden asema heikkenee, antavat siihen suostumuksensa.

16 §

Panttioikeuden vaikutus kirjauksen poistamiseen

Mitä edellä 1-3 momentissa säädetään erityisen oikeuden kirjaamisesta, koskee myös 3 §:n perusteella kirjattua sopimusta kiinteistön hallinnan jakamisesta, mikäli hallinnanjaon kohteena olevan kiinteistön määräosaan on vahvistettu kiinnityksiä.

15 Luku

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §

Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala

Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.

2 §

Panttioikeuden perustaminen

Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnitystä koskeva sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.

16 Luku

Kiinteistökiinnitys

4 §

Kiinnityksen hakeminen

Hakemuksessa voidaan määrätä, kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos saaja on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

5 §

Sähköinen panttikirja

15 Luku

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §

Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala

Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.

2 §

Panttioikeuden perustaminen

Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja kirjaamalla velkoja kiinnityksen haltijaksi saamisen vakuudeksi.

16 Luku

Kiinteistökiinnitys

4 §

Kiinnityksen hakeminen

Hakemuksessa voidaan määrätä, kenet on kirjattava kiinnityksen haltijaksi. Jos haltija on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

Vahvistetusta kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja.

Sähköinen panttikirja annetaan tekemällä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan sähköistä muotoa osoittava merkintä ja kirjaamalla tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.

8 a §

Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus

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

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

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

17 Luku

Panttioikeus kiinteistöön

Vahvistetusta kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja.

Sähköinen panttikirja annetaan tekemällä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan sähköistä muotoa osoittava merkintä ja kirjaamalla tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.

8 a §

Kiinnityksen haltijaa koskeva kirjaus

Kiinnityksen haltija kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnityshakemuksen perusteella. Jollei kiinnityksen haltijaa ole mainittu hakemuksessa, kiinnityksen hallinta kirjataan hakijan nimiin.

Uusi kiinnityksen haltija kirjataan tai haltijaa koskevia tietoja muutetaan kiinnityksen haltijaksi kirjatun hakemuksesta. Hakemuksessa sekä valtuutuksessa hakemuksen tekemiseen on yksilöitävä kiinnitys ja niistä on muuten soveltuvin osin voimassa, mitä 4 ja 4 a §:ssä säädetään.

Kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta kiinnityksen haltijaksi kiinteistön omistajan tai muun, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on oikeutettu kiinnityksen hallintaan sen haltijaksi merkityn asemesta.

17 Luku

Panttioikeus kiinteistöön

1 a §

Panttaamattomuussitoumus

Jos elinkeinotoimintaa harjoittavan kiinteistön omistajan luotonantajalle antama sitoumus rajoittaa omistajan oikeutta perustaa kiinteistöön kohdistuvia panttioikeuksia ilman luotonantajan suostumusta, rajoituksesta on hakemuksesta tehtävä merkintä lainhuuto- ja

2 §

Panttioikeuden syntyminen

Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun *sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.*

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

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

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

2 §

Panttioikeuden syntyminen

kiinnitysrekisteriin. Sitoumus voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin saaminen, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos saamisen määräajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.

Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun *velkoja kirjataan kiinnityksen haltijaksi saamisen vakuudeksi.*

Kiinnityksen haltijaa koskevan kirjauksen katsotaan tapahtuneen sillä hetkellä, jona kirjaamista koskeva hakemus on tullut vireille. Mitä kirjallisen panttikirjan luovuttamisesta säädetään, koskee kiinnityksen haltijan kirjaamista ja mitä panttikirjan haltijasta säädetään, koskee sitä, joka on viimeksi kirjattu kiinnityksen haltijaksi.

Jos kolmas henkilö on kirjattu kiinnityksen haltijaksi, panttioikeus tai jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun pantinsaaja on esittänyt hänelle omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta. Jos kiinnityshakemuksessa on määrätty nimetyn velkojan kirjaamisesta kiinnityksen haltijaksi saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden hakemuksen vireille tulosta alkavin oikeusvaikutuksin, kun kiinnitys vahvistetaan.

Jos kiinnityksen haltijaa koskeva kirjaus on tehty myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden, kun saaminen syntyy.

19 Luku

**Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen
ja rakennuksiin**

1 §

Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen *maahan* kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan.

19 Luku

**Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen
ja rakennuksiin**

1 §

Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen *maa- tai vesialueeseen* kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

..

Laki

Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaupanvahvistajista annetun lain (573/2009) 2 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti
ja 7 §:n 1 momentti, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

*Maanmittauslaitoksen määräämä kaupan-
vahvistaja*

*Maanmittauslaitoksen määräämä kaupan-
vahvistaja*

*Jos kaupanvahvistajan palveluiden saata-
vuus sitä edellyttää, muu kuin 1 §:ssä tarkoi-
tettu henkilö voidaan hakemuksesta määrätä
toimimaan kaupanvahvistajana. Kaupanvah-
vistajaksi määrättävällä tulee olla riittävä pe-
rehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän
hoitamiseen.*

*Muu kuin 1 §:ssä tarkoitettu henkilö voidaan
hakemuksesta määrätä toimimaan kaupanvah-
vistajana, jos tällä on riittävä perehtyneisyys
ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen.*

3 §

3 §

Luovutuksen vahvistaminen

Luovutuksen vahvistaminen

*Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön
luovutuksen vahvistamista tarkastettava luov-
vutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja
se, että luovutuskirja on tehty maakaaren
(540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.
Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä re-
kisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta
ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta
epäillä luovutuksen pätevyyttä.*

*Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön
luovutuksen vahvistamista tarkastettava luov-
vutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja
se, että luovutuskirja on tehty maakaaren
(540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.
Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä re-
kisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta
ei saa vahvistaa, jos on selvästi perusteltua ai-
hetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.*

7 §

7 §

Kaupanvahvistajien valvonta

Kaupanvahvistajien valvonta

Kaupanvahvistaja toimii virkavastuulla.

*Kaupanvahvistajaan sovelletaan rikosoi-
keudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

hänen suorittaessaan tässä laissa tarkoitettuja tehtäviä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20
..

Säännöskohtaiset perustelut ja lakiehdotukset yksityisten sähköisten kaupankäyntijärjestelmien sallimiseksi ja maakaaren 9 a luvun uudistamiseksi

Seuraavassa esitetään säännöskohtaiset perustelut ja lakiehdotukset työryhmän hahmottelemasta sääntelyvaihtoehdosta, joka tarkoittaisi yksityisten sähköisen kiinteistökaupan järjestelmien sallimista ja lain 9 a luvun sääntelyn uudistamista.

5 luku

Kirjaamisasioita ja asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

3 §. *Asiointijärjestelmät ja niiden käyttötarkoitus.* Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi lain 9 a luvun muutosten johdosta. Pykälän *1 ja 2 momentissa* ehdotetaan otettavaksi huomioon, että kirjaamisviranomaisen pitämän kaupankäyntijärjestelmän ohella voi jatkossa toimia myös yksityisten tahon pitämiä kaupankäyntijärjestelmiä. Säännöksistä ehdotetaan lisäksi tarpeettomana poistettavaksi nimenomainen maininta asiointijärjestelmien sähköisestä muodosta.

Voimassa olevan säännöksen *3 momentti* ehdotetaan kumottavaksi. Säännöksessä tarkoitettu asiointijärjestelmien valtakunnallisuus ja järjestelmien ylläpitäminen automaattisen tietojenkäsittelyn avulla on ilmeistä myös ilman lain nimenomaista säännöstä. Lisäksi voimassa olevasta säännöksestä ilmenevä Maanmittauslaitoksen tehtävä huolehtia asiointijärjestelmien ylläpidosta ja kehittämisestä käy ilmi lain 9 a luvun tarkemmista säännöksistä.

9 a luku

Asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

Kaupankäyntijärjestelmää ja kiinnitysjärjestelmää koskeva lain 9 a luku ehdotetaan uudistettavaksi olennaisilta osin. Uudistuksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa yksityisten sähköisen kiinteistökaupan järjestelmien käyttöönotto hallitulla ja turvallisella tavalla. Tämä edellyttää yksityisten kaupankäyntijärjestelmien tietoturvaa ja muita teknisiä ominaisuuksia koskevien vähimmäisvaatimusten määrittelyä. Lisäksi on luotava riittävä sääntelypohja sille, että myös yksityisistä sähköisistä kaupankäyntijärjestelmistä voidaan välittää kirjaamisviranomaiselle lainhuudon myöntämistä ja kiinteistön kaupan tietojensaantijärjestelmän toteuttamista varten tarvittavat tiedot.

Sähköisen kiinteistökaupan toteuttamista koskevien säännösten muuttaminen ei vaikuttaisi lainhuudatusmenettelyn sääntelyyn, minkä johdosta kirjaamisviranomaisella olisi jatkossakin nykyistä vastaava tutkimisvelvollisuus lainhuudon myöntämisen edellytyksenä olevasta kaupan laillisuudesta. Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta ei yksityistenkään kaupankäyntijärjestelmien tapauksessa rajoittaisi esimerkiksi se, että kaupankäyntijärjestelmä toteuttaisi ainakin pääosin nykyistä kirjaamisviranomaisen sähköistä kaupankäyntijärjestelmää vastaavat ennakkotarkastukset viranomaisrekisterien tietojen perusteella.

Sääntelyn mallina on soveltuvin osin käytetty asunto-osakkeista pidettävän osakehuoneistorekisterin täytäntöönpanon yhteydessä tehtyjä määrittelyjä, jotka koskevat osakkeiden saannon kirjaamisen perusteena olevan rekisteriin kirjatun omistajan suostumuksen antamista. Valmis-

telun lähtökohdaksi on otettu, että sähköisen kiinteistönkaupan toteuttamiseksi yksityisessä kaupankäyntijärjestelmässä laadittavalle kauppakirjalle asetettavat vaatimukset vastaavat pitkälti osakehuoneistorekisteriin kirjaamista varten annettavaa suostumusta koskevia vaatimuksia. Tällaisissa vaatimuksissa on kyse mm. suostumuksen antajan luotettavasta tunnistamisesta, suostumuksen antajan tietoisuuden varmistamisesta, suostumuksen antajan tahdonilmaisun täsmäyttämistä suostumukseen peruuttamattomalla tavalla sekä näin muodostuvan luovutustahdonilmaisun toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle luotettavalla ja pysyvästi säilyvällä tavalla. Mainitut vaatimukset palvelevat esityksen yleisperusteluissa tunnistettuja kiinteistön kaupan muotovaatimuksen yhä ajankohtaisia tavoitteita.

Ehdotettava uusi 9 a luvun sääntely poikkeaa sääntelytarkkuudeltaan voimassa olevasta sähköistä kaupankäyntiä koskevasta sääntelystä. Nykyistä yleisluonteisemmalla sääntelyllä pyritään siihen, että sähköiset kaupankäyntijärjestelmät voitaisiin toteuttaa (myös tietoteknisesti) mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla. Tämän varmistamiseksi kaupankäyntijärjestelmän ominaisuuksia ja toimintoja koskevat säännökset ehdotetaan rajoitettavaksi muotovaatimuksen tavoitteen kannalta välttämättömiin seikkoihin, erityisesti kaupan syntymiseen kaikkien osapuolten hyväksytyä kauppakirjan samansisältöisenä kaupankäyntijärjestelmässä.

1 §. Kaupankäyntijärjestelmät ja kiinnitysjärjestelmä. Pykälään ehdotettaisiin otettavaksi kaupankäyntijärjestelmiä ja kiinnitysjärjestelmää koskevat yleiset säännökset. Pykälän *1 momentti* vastaisi Maanmittauslaitoksen pitämän kaupankäyntijärjestelmän käyttötarkoituksen osalta voimassa olevaa lakia (5 luvun 3 §). Toisaalta säännös poikkeaisi voimassa olevasta laista siten, että Maanmittauslaitoksen olisi annettava lupa kaupankäyntijärjestelmän pitämiseen hakijalle, joka esittää riittävän selvityksen tällaiselle järjestelmälle laissa asetettavien vaatimusten täyttämistä. Mainitut vaatimukset koskevat ennen muuta kaupankäyntijärjestelmän sähköistä tunnistamista (luvun 2 §), tietojen käsittelyä (luvun 3 §), järjestelmän suorittamia ennakkotarkastuksia (luvun 4 §), kaupan syntymistä järjestelmässä (luvun 5 §) sekä kauppaan koskevien tietojen välittämistä kirjaamisviranomaiselle (luvun 6 §).

Maanmittauslaitokselta lupaa kaupankäyntijärjestelmän pitämiseen hakeva voisi itse tarkemmin määrittellä, minkälaisia kaupankäynnin tai muiden luovutusten tekemiseen liittyviä palveluita se tarjoisi. Säännös mahdollistaisi sen, että kaupankäyntijärjestelmän pitämiseen annettavan luvan perusteella toteutettaisiin ensi vaiheessa vain tietyt edellytykset täyttyviin (yksinkertaisimpiin) kiinteistönkauppoihin liittyviä palveluita. Kaupankäyntijärjestelmien toimivuudesta ja kehitystarpeista saatavien kokemusten ja palveluiden kysynnän perusteella olisi mahdollista hakea lupaa kaupankäyntijärjestelmän toiminnan laajentamiselle.

Maanmittauslaitoksen pitämää ja yksityisiä kaupankäyntijärjestelmiä koskisivat samat vaatimukset. Luvan hakeminen ja antaminen yksityiselle kaupankäyntijärjestelmälle muistuttaisi läheisesti kirjaamisviranomaisen ja yksityisen palveluntarjoajan yhteistyötä, jota parhaillaan tehdään osakehuoneistorekisterin osalta suostumuksen määrittelemiseksi ja käyttöön ottamiseksi. Luvan antamisen lisäksi Maanmittauslaitoksen ja yksityisen kaupankäyntijärjestelmän pitäjän kesken voitaisiin tehdä tarvittaessa erilaisia palvelun toteuttamiseen ja käyttöön liittyviä sopimuksia. Maanmittauslaitos voisi asettaa lupapäätöksen ehdoissa erilaisia vaatimuksia järjestelmän toimivuuden (mm. tunnistautumispalvelujen käytön) jatkuvalla seurannalle. Lupahakemuksesta annettuun päätökseen olisi mahdollista hakea muutosta yleisten hallinto-oikeudellisten säännösten mukaisesti.

Säännöksen *2 momentissa* määriteltäisiin Maanmittauslaitoksen pitämä kiinnitysjärjestelmä voimassa olevaa lakia vastaavalla tavalla. Kiinnitysjärjestelmän osalta ei ole kaupankäyntijärjestelmää vastaavaa tarvetta yksityisten palveluntarjoajien järjestelmien sääntelyyn. Käytännössä sähköistä kiinnitysjärjestelmää käytetään jo nykyisin suurimmaksi osaksi ammattimaisten

käyttäjien rajapintojen kautta. Ehdotettavalla sääntelyllä ei pyritä rajoittamaan tällaista kiinnitysjärjestelmän käyttöä, joka palvelee jo nykyisin laajemmin muitakin kuin varsinaisen sähköisen kiinteistökaupan yhteydessä ilmeneviä tarpeita. Edellä 1 momentissa tarkoitettusta sähköisen kaupankäyntijärjestelmän määritelmästä seuraa, että myös yksityisestä sähköisen kiinteistökaupan järjestelmästä voitaisiin välittää kiinnitysjärjestelmään vakuuksia koskevia sitoumuksia. Kiinnitysjärjestelmä poikkeaa olennaisesti kaupankäyntijärjestelmästä, koska kiinnitysjärjestelmässä ei ole kyse varsinaisesta oikeustoimen tekemistä koskevan muotovaatimuksen toteuttamisesta, vaan viranomaiselle tehtävien sähköisten hakemusten ja ilmoitusten mahdollistamisesta.

2 §. Sähköinen tunnistaminen. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän käytön edellytyksenä olevasta käyttäjän luotettavasta tunnistamisesta. Maanmittauslaitoksen pitämien kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän osalta ehdotus vastaa sisällöltään voimassa olevaa lakia. Säännös poikkeaa voimassa olevasta laista siten, että sitä sovellettaisiin myös Maanmittauslaitoksen myöntämän luvan perusteella pidettävään yksityiseen kaupankäyntijärjestelmään. Käyttäjän luotettavalla tunnistamisella on olennainen merkitys kiinteistökaupan muotovaatimusten tavoitteiden toteuttamisen kannalta. Ehdotusta vastaavaa luotettavaa tunnistamista koskevaa vaatimusta noudatetaan myös sääntelyn mallina soveltuvin osin käytetyissä osakehuoneistorekisterin sähköistä vaihdantaa tukevissa yksityisissä palveluissa.

Pykälän 1 momentin mukaan kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän käyttö edellyttäisivät, että käyttäjä tunnistetaan luotettavasti. Pykälän 2 momentin viittausäännöksellä määriteltäisiin ne muuhun sääntelyyn sisältyvät tunnistamismenetelmät ja varmenteet, jotka täyttäisivät luotettavan tunnistamisen vaatimuksen. Vastaavista menetelmistä säädetään voimassa olevan luvun 1 §:n 1 momentissa. Järjestelmien laajamittainen käyttö edellyttää, että tunnistamiseen voidaan käyttää sellaisia välineitä, joita kansalaisilla on laajasti muutenkin käytössä. Käytännössä pankkien tarjoamat verkkotunnistuspalvelut ovat eniten käytetty sähköisen tunnistamisen keino, joiden hyödyntämiseen myös nykyisen Maanmittauslaitoksen kaupankäyntijärjestelmän käyttö pitkälti perustuu.

Lakiin ei ehdoteta voimassa olevan lain 9 a luvun 1 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä Maanmittauslaitoksen velvollisuudesta kuulla maa- ja metsätalousministeriötä sekä Viestintävirastoa ennen sähköisen tunnistamisen teknisten menetelmien ja palvelujen hyväksymistä. Laissa ei myöskään erikseen säädettäisi erikseen hyväksytyjen menetelmien käyttöä koskevien tietojen saataville asettamisesta yleisen tietoverkon kautta. Nykyisin käytössä olevien tunnistusmenetelmien osalta ei arvioida olevan tarvetta nimenomaiselle sääntelylle. Hyväksyttävien tunnistamismenetelmien toteaminen ja kaupankäyntijärjestelmien käyttöä koskevien tietojen saatavuuden varmistaminen seuraa Maanmittauslaitoksen yleisestä tehtävästä järjestelmien ylläpitäjänä ja luvan myöntäjänä kaupankäyntijärjestelmän pitämiseen.

3 §. Tietojen käsittely. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi tietojen käsittelystä kaupankäyntijärjestelmissä ja kiinnitysjärjestelmässä. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, että sähköinen kiinteistökauppa ja kiinnitysjärjestelmässä tehtävät toimet voidaan tehdä turvallisesti ja ennakoitavasti. Vaatimuksilla on yhteys aiempaan työryhmän mietinnössä käsiteltyihin kiinteistökaupan muotovaatimusten yhä ajankohtaisiin tavoitteisiin. Vaatimuksilla pyritään varmistamaan erityisesti, että sähköisessä kiinteistökaupassa tapahtuva kauppakirjan hyväksyminen ja muut toimet täyttävät julkista luotettavuutta nauttivan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaamiselle asetettavat vaatimukset. Maanmittauslaitoksen voimassa olevan lain perusteella pitämät kaupankäyntijärjestelmä ja kiinnitysjärjestelmä täyttävät ehdotetut vaatimukset. Ehdotuksen

merkitys onkin suuri luvun 1 §:n 1 momentin perusteella mahdollisten yksityisten kaupankäyntijärjestelmien kehittämisen kannalta. Säännöksellä ehdotetaan otettavaksi huomioon myös tietosuoja ja henkilötietojen käsittelyä koskevat yleiset vaatimukset.

Edellä mainitun varmistamiseksi pykälän *1 momentissa* edellytettäisiin ensinnäkin voimassa olevan lain 9 a luvun 2 §:n 1 momenttia vastaavasti, että järjestelmään tallennetun asiakirjan sisällön eheys ja hyväksymisen täsmäytys asiakirjaan olisi turvattava. Tämän lisäksi laissa ehdotetaan nimenomaisesti otettavaksi huomioon asiakirjan pysyvyys sekä se, että asiakirjan laatimisen ajankohta pitää pystyä varmistamaan. Mainittujen vaatimusten toteuttamisessa tulisi ottaa huomioon myös, että sähköisen kauppakirjan ja muiden lainhuudon myöntämiseksi tarvittavien tietojen tulisi lukuun ehdotettavan 6 §:n nojalla olla toimitettavissa kirjaamisviranomaiselle siten, että vaaditut ominaisuudet säilyvät. Sama koskee kiinnitysjärjestelmässä laadittavia asiakirjoja ja toimitettavia tietoja.

Käytännössä ehdotusta vastaavia vaatimuksia edellytetään osakehuoneistorekisterin kirjaamista tukevilta yksityisiltä vaihdantapalveluilta, joissa voidaan antaa huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettu suostumus saannon kirjaamiseksi. Oletettavaa on, että sähköisen asuntopaikan palveluntarjoajat kykenevät tuottamaan tarvittavia teknisiä ratkaisuja ehdotettavien vaatimusten täyttämiseksi.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan määriteltäväksi kaupankäyntijärjestelmissä ja kiinnitysjärjestelmässä käsiteltävien henkilötietojen rekisterinpitäjä. Maanmittauslaitoksen pitämän kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän osalta ehdotus vastaa voimassa olevaa lakia. Säännöksessä otettaisiin huomioon myös yksityiset kaupankäyntijärjestelmät, joissa käsiteltävien henkilötietojen rekisterinpitäjä olisi Maanmittauslaitokselta luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettun luvan järjestelmän pitämiseen saanut. Säännös on tarpeen EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen vaatimusten huomioon ottamiseksi.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin voimassa olevan lain 9 a luvun 5 §:n 1 momenttia vastaavasti siitä, etteivät kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän tiedot ole julkisia. Säännös vastaa voimassa olevaa lakia Maanmittauslaitoksen pitämän kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmän osalta ja on tarpeen, koska viranomaisella oleviin tietoihin sovelletaan muuten lähtökohdaisesti julkisuuslakia. Luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettun luvan perusteella pidettävien yksityisten kaupankäyntijärjestelmien osalta säännöstä ehdotetaan selvyuden vuoksi.

4 §. Rekisteritietojen käyttö. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi eräiden julkisten rekisterien tietojen käyttämisestä kaupankäyntijärjestelmissä ja kiinnitysjärjestelmässä. Rekisteritietoja hyödyntämällä voidaan olennaisesti edistää sekä järjestelmissä tehtävien kiinteistönkauppojen ja muiden oikeustointen sekä hakemusten/ilmoitusten tekemistä että järjestelmän toimesta ennakolta valvoa ja estää huomattava osa sellaisista toimista, joiden osalta on olemassa este lainhuutoon tai kirjaamiseen.

Ehdotus vastaa Maanmittauslaitoksen pitämän kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmän osalta voimassa olevaa lakia. Vastaavien tietojen käyttöä kiinteistönkaupan turvallisuuden ja ennakoitavuuden vuoksi tarpeellisten ennakkotarkastusten toteuttamiseksi on syytä edellyttää myös luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettun luvan perusteella pidettäviltä yksityisiltä kaupankäyntijärjestelmiltä. Ehdotusta pääosin vastaavaa osakehuoneistorekisterin ja huoneistotietojärjestelmän tietojen käyttöä ja sen perusteella tapahtuvia ennakkotarkistuksia edellytetään huoneistotietolain perusteella annettavan kirjaamisen perusteena olevan suostumuksen toteutuksessa.

5 §. Luovutus kaupankäyntijärjestelmässä. Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi sähköisen kiinteistönkaupan muotovaatimuksen kannalta olennaisesta luovutuksen syntymisestä. Sähköisen

kaupan syntymiseen pykälässä tarkoitetulla tavalla viitataan kauppakirjan muotoa koskevassa lain 2 luvun 1 §:n 2 momentissa.

Pykälän *1 momentti* vastaa sisällöltään voimassa olevan lain 9 a luvun 9 §:n 2 momenttia, jonka mukaan kauppa syntyy kaupankäyntijärjestelmässä, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Kiinteistön kauppaprosessin hallinnan helpottamiseksi lakiin ehdotetaan myös voimassa olevan lain 9 a luvun 9 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä siitä, etteivät ostaja ja myyjä ole ennen samansisältöisen kauppakirjan hyväksymistä sidottuja kaupakirjan luonnokseen tai siihen tehtyihin muutoksiin. Nykyinen Maanmittauslaitoksen pitämä kaupankäyntijärjestelmä täyttää mainitut vaatimukset. Samaa edellytettäisiin luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun luvan perusteella pidettäviltä yksityisiltä sähköisen kiinteistökaupan järjestelmiltä.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin kaupankäyntijärjestelmän suorittamasta ennakoivalvonnasta voimassa olevan lain 9 a luvun 7 §:n 2 momenttia vastaavasti. Säännös koskisi sekä Maanmittauslaitoksen että yksityisen tahon pitämää kaupankäyntijärjestelmää.

6 §. *Kirjaamisasian vireilletulo ja tietojen toimittaminen viranomaiselle.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi pääosin voimassa olevaa 9 a luvun 12 §:ää, 13 §:ää, 16 §:n 2 momenttia ja 17 §:ää vastaavat säännökset kirjaamisasian vireilletulosta automaattisesti kaupankäyntijärjestelmässä ja kiinnitysjärjestelmässä päättämisen jälkeen sekä tarvittavien tietojen toimittamisesta järjestelmästä kirjaamisviranomaiselle ja muulle viranomaiselle. Maanmittauslaitoksen pitämän kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmän osalta ehdotus vastaa voimassa olevaa lakia. Ehdotusta sovellettaisiin myös, kun kaupankäyntijärjestelmää pitäisi luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun luvan saanut yksityinen taho. Tällöin erityisen tärkeää olisi varmistaa, että tiedot välitetään yksityisestä kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle tietoturvallisella, muuttamattomalla ja pysyvällä tavalla.

Pykälän *1 momentin* mukaan kirjaamisasia tulisi vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on tehty tai hakija on hyväksynyt hakemuksen kiinnitysjärjestelmässä. Kauppakirja, kiinnityshakemus ja muut asiakirjat toimitettaisiin järjestelmästä automaattisesti ja reaaliaikaisesti kirjaamisviranomaiselle. Hakemuksen vireilletulon automatisointi kirjaamisviranomaisessa edistää kirjaamisasian sujuvaa ja tehokasta käsittelyä. Toisaalta automaattisella ja reaaliaikaisella vireilletulolla on myönteisiä vaikutuksia myös esimerkiksi ostajan tai sähköisen panttikirjan saajan kannalta, sillä vireilletulon ajankohta määrää lain 13 luvun 3 §:n mukaan keskenään kilpaillevien oikeuksien etusijajärjestyksen.

Asian vireilletulosta ilmoitettaisiin *2 momentin* perusteella asianosaisille. Lisäksi ehdotuksen mukaan olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti mahdollista, että osapuolet voisivat ilmoittaa, keille muille tahoille sähköinen ilmoitus toimitetaan. Lainhuudatusasian vireilletuloa koskevaan ilmoitukseen liitettäisiin kauppakirjan jäljennös. Näin kaupan osapuolet saisivat varmasti tietää sekä kaupan syntymisen ajankohdan että kauppakirjan sisällön. Maanmittauslaitoksen pitämien kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmän osalta säännöksen mukaiset toimintatavat ovat jo käytössä. Luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettujen Maanmittauslaitoksen myöntämän luvan perusteella toimivien yksityisten kaupankäyntijärjestelmien osalta huomattavaa on, ettei lainhuudatusasia tule vireille kaupankäyntijärjestelmässä, vaan kirjaamisviranomaisessa. Siksi yksityisen kaupankäyntijärjestelmän toteutuksessa ja yhteen sovittamisessa kirjaamisviranomaisen (hakemus)rajapinnan kanssa olisi lähemmin ratkaistava, miten lainhuudatusasian vireilletuloa koskeva kirjaamisviranomaisen ilmoitus toimitettaisiin asianosaisille.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin kiinteistökaupan tietojensaantijärjestelmän kannalta tarpeellisten tietojen luovuttamisesta kiinteistörekisterin pitäjälle, kunnalle, väestökirjahallinnolle,

puolustusministeriölle ja Verohallinnolle. Tiedot toimitettaisiin automaattisesti. Pykälässä ei ole tarkemmin määritelty kullekin viranomaisille toimitettavia tietoja, vaan tiedot määräytyisivät niitä käsittelevän viranomaisen tietojensaantioikeuden ja tarpeen mukaan. Momentissa tarkoitettujen tietojen toimittaminen tulisi ottaa huomioon myös luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettun luvan perusteella toimivan yksityisen kaupankäyntijärjestelmän toteutuksessa. Yksityisten kaupankäyntijärjestelmien ja niihin liittyvien tiedonsiirtorajapintojen toteuttamisen helpottamiseksi ehdotetaan, että kaikki tietojensaantijärjestelmän toteuttamiseksi tarvittavat tiedot toimitettaisiin kirjaamisviranomaiselle, josta tiedot jaettaisiin edelleen niitä tarvitseville muille viranomaisille. Yksityistä kaupankäyntijärjestelmästä tulisi siten luoda lähtökohtaisesti vain yksi tiedonsiirtorajapinta viranomaisen järjestelmään.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevaa lakia vastaavasti uutta sähköisen panttikirjan saajaa tai panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen muutosta taikka ilmoitusta uudesta panttikirjan haltijasta tai haltijaa koskevan merkinnän poistamisesta koskevan asian käsittelystä kiinnitysjärjestelmässä.

7 §. *Soveltuminen muihin luovutuksiin ja erityisiä oikeuksia koskeviin sopimuksiin.* Pykälässä ehdotettaisiin otettavaksi huomioon mahdollisuus tehdä myös muita luovutuksia ja erityisiä oikeuksia koskevia sopimuksia sähköisissä kaupankäyntijärjestelmissä.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan voimassa olevan lain 9 a luvun 14 §:n 1 momenttia vastaavia säännöksiä sähköistä kiinteistönkauppaa ja siihen perustuvaa lainhuudatusta koskevien säännösten soveltamisesta eräisiin muihin luovutuksiin sekä esisopimuksiin. Yksityisten kaupankäyntipalveluiden toteuttajien arvioitavaksi jäisi, missä määrin he tahtoisivat momentissa tarkoitettuihin luovutuksiin liittyviä palveluja tarjota.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan sallittavaksi myös lain 14 luvun 1 ja 3 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia koskevien sopimusten tekemistä, muuttamista tai siirtämistä tarkoittavien palveluiden tarjoaminen kaupankäyntijärjestelmissä. Voimassa olevan lain 9 a luvun 14 §:n 2 momentissa erityisen oikeuden luovutus ja kirjaaminen on otettu huomioon ainoastaan sellaisen käyttöoikeuden luovutuksen osalta, jota koskeva oikeudensiirto on kirjattava.

Maanmittauslaitos on käytännössä toteuttanut palvelun, jossa lain 14 luvun 2 §:ssä tarkoitettun vuokraoikeuden kauppa voidaan tehdä sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa. Erityinen viranomaisen tarjoama palvelu on käytännössä ollut tarpeellinen, koska sopijapuolilla ei ole ollut käytettävissä sellaisia sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n vaatimukset täyttäviä sähköisiä allekirjoituksia, joiden vaatimustenmukaisuus voitaisiin kirjaamisenmenetelystä todeta riittävällä tavalla. Säännöksestä ei seuraisi kaupankäyntijärjestelmän pitäjälle velvollisuutta tällaisten palvelujen tarjoamiseen, vaan palveluita voitaisiin tarjota kysyntää vastaavasti siten, että varmistuttaisiin palvelun tuottamisesta saatavien hyötyjen ja niiden järjestämisestä aiheutuvien kustannusten oikeasuhtaisuudesta. Oletettavaa on, että säännöksessä tarkoitettuja palveluja tarjottaisiin sellaisten erityisten oikeuksien osalta, joita koskevat kirjaamisasiat ovat yleisimpiä ja joita koskevat sopimukset luonteeltaan sopivat hyvin sähköisessä asiointipalvelussa toteutettaviksi.

Koska erityisen oikeuden perustamiseen, muuttamiseen tai siirtämiseen ei sovelleta kiinteistön kauppaa koskevia muotovaatimuksia, ei puheena olevien sopimusten tekemisestä asiointijärjestelmässä tarvita yksityiskohtaisempaa sääntelyä. Ehdotetulla yleisluontoisella sääntelyllä pyritään myös siihen, että säännöksessä tarkoitettu sähköinen asiointipalvelu voitaisiin järjestää mahdollisimman joustavasti ja tietojärjestelmien kannalta kustannustehokkaasti. Kaupankäyn-

tijärjestelmässä tarjottavan palvelun toteutuksessa tulisi kuitenkin ottaa huomioon tietojen käsittelystä luvun 3 §:ssä säädetty sekä yleisistä sopimusoikeudellisista säännöistä johtuvat vaatimukset.

8 §. *Kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta tai oikeudettomasta käytöstä aiheutuvan vahingon korvaaminen.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmän pitäjän vahingonkorvausvastuusta. Maanmittauslaitoksen pitämien kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmien osalta ehdotus vastaa pääosin voimassa olevan lain 9 a luvun 3 §:n 1 momenttia. Säännöksessä ehdotetaan otettavaksi huomioon, että kaupankäyntijärjestelmää voisi luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettuna luvan perusteella pitää myös yksityinen toimija. Tällaisen toimijan vastuu kaupankäyntijärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta vastaisi valtion korvausvastuuta Maanmittauslaitoksen pitämien kaupankäynti- ja kiinnitysjärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta.

Valmistelun yhteydessä on esitetty, että vahingonkorvaussäännöksen soveltamisen kannalta voisi olla ongelmallista, että ehdotettu voimassa olevaa lakia olennaisesti yleisluontoisempi uusi 9 a luvun sääntely jättäisi avoimeksi sen arvioinnin, mitä olisi pidettävä vastuun perustavana järjestelmän virheellisenä tai puutteellisenä toimintana. Tietävästi lain soveltamiskäytännössä ei ole ilmennyt tilanteita, joissa valtion vastuu järjestelmän puutteellisesta tai virheellisestä toiminnasta olisi toteutunut. Voimassa olevan lain esitöissä esimerkkeinä mahdollisista korvausvastuun perusteena olevista tilanteista on mainittu muun muassa, että valtion vastuulla on asiakirja tallentuminen kaupankäyntijärjestelmään sen sisältöisenä, jollaisena käyttäjä on sen hyväksynyt sekä asiointijärjestelmän tietojen tarkistaminen eri viranomaislähteistä. Lain esitöissä on todettu tärkeää olevan, että järjestelmä ilmoittaa eri menettelyvaiheista osapuolille ja toimittaa tiedot hyväksytystä asiakirjasta välittömästi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Korvattavaa vahinkoa on esitöissä mainittu voivan aiheutua myös, jos järjestelmä toimii virheellisesti tai puutteellisesti luovutettaessa kauppaa koskevia tietoja viranomaisille tai jos ulkopuoliset tahot saisivat tietoja keskeneräisistä asiakirjoista. Mainitut voimassa olevan lain esitöistä ilmenevät mahdolliset vastuuperusteet koskevat sellaisia seikkoja, joiden osalta kaupankäyntijärjestelmän toimintaa koskevat perusvaatimukset kävisivät jatkossakin ilmi ehdotetusta 9 a luvun sääntelystä.

Lakiin ei ehdoteta voimassa olevan lain 9 a luvun 3 §:n 2 momenttia vastaavaa säännöstä asiointijärjestelmän ylläpitäjän vastuusta vahingosta, joka on aiheutunut asiointijärjestelmässä laadittuun sähköiseen asiakirjaan tai sen johdosta tehtyyn kirjaukseen luottaneelle siitä, että asiointijärjestelmää on oikeudettomasti käyttänyt joku muu kuin sen käyttäjäksi tunnistettu. Näin pitkälle menevällä kaupankäynti- tai kiinnitysjärjestelmän pitäjän vastuulle väärän henkilöllisyyden aiheuttamista vahingoista ei ole katsottu olevan tarvetta. Säännöstä ei tietävästi ole käytännössä sovellettu lain voimassaolon aikana.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan voimassa olevan lain 9 a luvun 3 §:n 3 momenttia vastaavaa viittausta valtion korvausvastuuta koskeviin 13 luvun 6-8 §:n säännöksiin, jotka tulisivat soveltuvin osin noudatettaviksi. Momenttiin ehdotetaan lisäksi voimassa olevaa lakia vastaavaa viittaussäännöstä EU:n yleisen tietosuojasetuksen sääntelyyn henkilötietojen käsittelystä aiheutuneen vahingon korvaamisesta.

8 §. *Kaupankäyntijärjestelmiä ja kiinnitysjärjestelmää koskevat tarkemmat säännökset.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi voimassa olevan lain 9 a luvun 19 §:ää vastaava valtuutuslainsäädännön asiointijärjestelmiä ja niiden käyttöä koskevien tarkempien säännösten antamiseen valtioneuvoston asetuksella.

Laki maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan maakaaren (540/1995) 5 luvun 3 §:n 3 momentti
muutetaan lain 5 luvun 3 §:n 1 ja 2 momentti ja 9 a luku seuraavasti:

5 Luku

Kirjaamisasioita ja asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

3 §

Asiointijärjestelmät ja niiden käyttötarkoitus

Tässä laissa tarkoitettuja asiointijärjestelmiä ovat kaupankäyntijärjestelmät ja kiinnitysjärjestelmä.

Kaupankäyntijärjestelmien tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kauppohen ja muiden luovutusten sekä niihin liittyvien asiakirjojen tekeminen sähköisenä. Kiinnitysjärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa kiinnitystä ja panttikirjaa koskevien hakemusten sekä niihin liittyvien asiakirjojen tekeminen sähköisenä.

9 a Luku

Asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

1 §

Kaupankäyntijärjestelmät ja kiinnitysjärjestelmä

Maanmittauslaitos pitää kaupankäyntijärjestelmää, jossa kiinteistön kauppa ja muu luovutus voidaan tehdä sähköisesti. Maanmittauslaitos antaa luvan kaupankäyntijärjestelmän pitämiseen hakijalle, joka esittää riittävän selvityksen tässä luvussa säädettyjen vaatimusten täyttämistä. Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan ottaa käsiteltäviksi vakuuksia koskevia sitoumuksia sekä välittää niitä kiinnitysjärjestelmään.

Maanmittauslaitos pitää kiinnitysjärjestelmää, jossa kiinnityksen vahvistamista, sähköisen panttikirjan saajaa ja panttikirjan muodon muuttamista koskevat hakemukset sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti.

2 §

Sähköinen tunnistaminen

Kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän käyttö edellyttää, että käyttäjä tunnistetaan luotettavasti.

Tunnistautumismenetelmistä säädetään vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista annetussa laissa (617/2009) sekä sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisiin transaktioihin liittyvistä luottamuspalveluista sisämarkkinoilla ja direktiivin 1999/93/EY kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) N:o 910/2014.

3 §

Tietojen käsittely

Kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän pitäjän on huolehdittava siitä, että järjestelmä turvaa siihen tallennetun asiakirjan sisällön eheyden ja pysyvyyden. Asiakirjan hyväksyminen on pystyttävä täsmäyttämään peruuttamattomalla tavalla asiakirjaan. Asiakirjan hyväksymisen ajankohta on pystyttävä varmistamaan.

Kaupankäyntijärjestelmässä käsiteltävien henkilötietojen rekisterinpitäjä on Maanmittauslaitos tai siltä 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun luvan järjestelmän pitämiseen saanut. Kiinnitysjärjestelmässä käsiteltävien henkilötietojen rekisterinpitäjä on Maanmittauslaitos.

Kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän tiedot eivät ole julkisia. Tietoja luovutetaan vain asiaan osallisen suostumuksella, jollei toisin säädetä.

4 §

Rekisteritietojen käyttö

Kaupankäyntijärjestelmässä ja kiinnitysjärjestelmässä tietoja tarkistetaan ja täydennetään selvaisilla asiaan osallisten tunniste- ja yhteystiedoilla sekä toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista koskevilla tiedoilla samoin kuin kiinteistöä ja rakennuksia koskevilla tiedoilla, jotka ovat sähköisesti saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kiinteistörekisteristä, väestötietojärjestelmästä, yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä ja muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä.

5 §

Luovutus kaupankäyntijärjestelmässä

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

Kauppaa ei voida tehdä kaupankäyntijärjestelmässä, jos kauppa järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ilmeisesti ei olisi pätevä tai ei jäisi pysyväksi.

6 §

Kirjaamisasian vireilletulo ja tietojen toimittaminen viranomaisille

Kirjaamisasia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä tai hakija on hyväksynyt hakemuksen kiinnitysjärjestelmässä. Kaupakirja, kiinnityshakemus ja muut asiakirjat toimitetaan järjestelmästä kirjaamisviranomaiselle.

Asian vireilletulosta ilmoitetaan osapuolille. Ilmoitus toimitetaan myös muille kaupakirjassa määrätyille tahoille tai hakemuksen mukaiselle panttikirjan saajalle, jos se voidaan toimittaa sähköisenä viestinä. Lainhuudatusasian vireilletuloa koskevaan ilmoitukseen liitetään kaupakirjan jäljennös.

Vireille tulleesta lainhuudatusasiasta luovutetaan viipymättä tarpeelliset tiedot kiinteistörekisterin pitäjälle, kunnalle, väestökirjahallinnolle, puolustusministeriölle ja Verohallinnolle.

Mitä 2 ja 3 momentissa säädetään kiinnityshakemuksesta, koskee soveltuvin osin hakemusta, joka koskee uutta sähköisen panttikirjan saajaa tai panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen muutosta sekä ilmoitusta uudesta kirjallisen panttikirjan haltijasta tai haltijaa koskevan merkinnän

poistamisesta. Uutta haltijaa koskevasta merkinnästä on kuitenkin toimitettava tieto sille, joka on aikaisemmin merkitty kirjallisen panttikirjan haltijaksi.

7 §

Soveltuminen muihin luovutuksiin ja erityisiä oikeuksia koskeviin sopimuksiin

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

Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan tarjota palveluja lain 14 luvun 1 ja 3 §:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekemiseksi. Mitä tässä luvussa säädetään asiointijärjestelmästä ja kirjaamisasian vireilletulosta, sovelletaan soveltuvin osin erityisen oikeuden perustamista, muuttamista ja siirtämistä koskevan sopimuksen tekemiseen kaupankäyntijärjestelmässä.

8 §

Kaupankäyntijärjestelmän ja kiinnitysjärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta tai oikeudettomasta käytöstä aiheutuvan vahingon korvaaminen

Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut Maanmittauslaitoksen pitämän kaupankäyntijärjestelmän tai kiinnitysjärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta. Valtio ei kuitenkaan tämän lain nojalla vastaa vahingosta, joka on aiheutunut siitä, että oikeustointa tai hakemusta ei ole voitu tehdä järjestelmässä tai että järjestelmään muusta rekisteristä siirretty tieto on virheellinen tai puutteellinen. Sama koskee kaupankäyntijärjestelmää 1 §:n 1 momentissa tarkoitettun Maanmittauslaitoksen luvan perustella pitävän korvausvastuuta kaupankäyntijärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta.

Vahingon korvaamisessa on noudatettava, mitä 13 luvun 6–8 §:ssä säädetään. Henkilötietojen käsittelystä aiheutuneen vahingon korvaamiseen sovelletaan, mitä luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2016/679 (yleinen tietosuoja-asetus) säädetään.

9 §

Kaupankäyntijärjestelmiä ja kiinnitysjärjestelmää koskevat tarkemmat säännökset

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaupankäyntijärjestelmistä ja kiinnitysjärjestelmästä sekä niiden käytöstä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .