

Ändringsbehov i jordabalken – sammandrag och lagförslag

Justitieministeriet tillsatte den 26 april 2022 en arbetsgrupp för att bedöma behoven att ändra jordabalken och för att bereda de lagändringar som behövs. Enligt beslutet om tillsättande skulle arbetsgruppen beakta de förändringar som har skett i förhållandena vad gäller fastighetsägande och omsättningen av fastigheter under den tid jordabalken varit i kraft och efter delreformen, såsom att elektroniska tjänster blivit vanligare. Arbetsgruppen skulle särskilt bedöma formkraven och metoderna för genomförande av skriftlig och elektronisk omsättning av fastigheter med beaktande av kraven på tydlighet, förutsägbarhet och rättssäkerhet som hänför sig till fastighetsägande. Arbetsgruppen skulle vidare beakta att fastighetsköp även i fortsättningen ska gå att genomföra skriftligen.

Till arbetsgruppens uppdrag hörde också att lägga fram andra förslag som arbetsgruppen ansåg vara nödvändiga för att förtydliga bestämmelserna i jordabalken och öka verksamhetsmöjligheterna vid omsättning och registrering av fastigheter. Arbetsgruppens arbete omfattade inte frågor som gäller ansvar för fel i samband med fastighetsköp.

Arbetsgruppen fäster uppmärksamhet vid den ringa mängd elektronisk handel som den nuvarande regleringen möjliggör. Arbetsgruppen har utrett både orsakerna bakom det låga antalet elektroniska affärer och metoder för att ingripa i dessa orsaker. För att utveckla formkraven för fastighetsköp har arbetsgruppen bedömt formkraven i den nuvarande omsättningsmiljön samt alternativa sätt att tillgodose behoven på ett sätt som främjar elektroniska fastighetsköp.

Den elektroniska fastighetshandelns verksamhetsmiljö befinner sig i ett brytningsskede. Mängden elektroniska fastighetsköp har ökat något under de senaste åren, inklusive åren under coronapandemin. Enskilda aktörer har utvecklat och tagit i bruk nya tjänster som stöder elektroniska fastighetsköp. Tills vidare är det svårt att uppskatta huruvida och på vilka sätt användningen av sådana tjänster blir vanligare. På basis av erfarenheterna från användningen av det nuvarande elektroniska fastighetsöverlåtelssystemet är det möjligt att identifiera vissa utvecklingsförslag som skulle kunna leda till ökad användning av systemet. Å andra sidan begränsar den nuvarande användningen av inskrivningsmyndighetens elektroniska fastighetsöverlåtelssystem möjligheterna att ordna processen för elektroniska fastighetsköp på ett smidigt sätt för alla parter som deltar i handeln.

Syftet med inskrivning av förvärv av aktielägenheter i aktielägenhetsregistret är att ta i bruk ett system där aktieförvärvaren registreras på basis av inskrivningsansökan och med samtycke av den som tidigare varit registrerad som ägare. Det är fråga om en verksamhetsmodell som avviker från det sätt på vilket man tidigare har ordnat den elektroniska fastighetshandeln, där inskrivningsmyndighetens uppgifter i stället för att driva fastighetsöverlåtelssystemet fokuserar på registrering av förvärv. De system som stöder elektronisk handel upprätthålls av privata aktörer och de nödvändiga uppgifterna om de överlåtelser som sker inom dem förmedlas via ett elektroniskt gränssnitt till inskrivningsmyndigheten för registrering. Modellen ska enligt bedömning göra det möjligt att ordna verksamheten mellan aktörerna inom bostadsaktiehandeln på ett sätt som är smidigt och som motsvarar omsättningens krav i praktiken. Användningen av den antas bli vanligare vid omsättningen av bostadsaktier på ett sätt som gör det möjligt att effektivt ordna förvaltningen av aktielägenhetsregistret. De faktorer som ska beaktas vid införandet av den samtyckesbaserade inskrivningen i aktielägenhetsregistret motsvarar i huvudsak de fortfarande aktuella mål för fastighetshandelns formkrav som arbetsgruppen identifierat.

Det är svårt att bedöma möjligheterna att utveckla fastighetshandeln med de uppgifter som finns tillgängliga. Det som i synnerhet gör det svårt att jämföra alternativen är att det tills vidare inte finns några erfarenheter av vare sig det praktiska genomförandet av inskrivningen i aktielägenhetsregistret eller av hur väl det fungerar, vilket modellen för utveckling av eventuella system inom den

privata elektroniska fastighetshandeln i tillämpliga delar skulle basera sig på. Enligt arbetsgruppens uppgifter är avsikten att samtyckesbaserad inskrivning ska tas i bruk vid inskrivningsmyndigheten 2024.

Arbetsgruppen har utifrån tillgängliga uppgifter inte kommit fram till något val mellan de olika utvecklingsalternativen för den elektroniska fastighetshandeln. Arbetsgruppen föreslår i sitt betänkande två alternativa regleringsmodeller för att utveckla regleringen i fråga om den elektroniska fastighetshandeln. Syftet är att man utifrån beskrivningen av alternativa modeller ska kunna samla in respons från intressentgrupperna, på basis av vilken valet av regleringsmodell kan göras. För att en modell ska kunna väljas är det dessutom viktigt att följa både utvecklingen av den elektroniska fastighetshandeln i sin nuvarande form och hur den samtyckesbaserade inskrivningen i aktielägenhetsregistret fungerar. Vid genomförandet av den regleringsmodell som väljs måste man säkerställa att de centrala och fortfarande aktuella målen för formkraven på fastighetsköp uppnås. I den nuvarande säkerhetsmiljön bör särskild uppmärksamhet fästas också vid behoven av övervakning av fastighetshandeln.

Utöver främjandet av den elektroniska fastighetshandeln har arbetsgruppen också bedömt formkraven på den skriftliga fastighetshandeln. Den praktiska betydelsen av formkraven på den skriftliga handeln beror i fortsättningen delvis på i vilken utsträckning den elektroniska fastighetshandeln blir vanligare. Arbetsgruppen anser att det i nuläget inte ändamålsenligt att i stor utsträckning ändra på formkraven för skriftliga fastighetsköp. Möjligheten att avstå från bestyrkande av köp begränsas i synnerhet av behovet att säkerställa att ett uppdaterat och täckande system för information om fastighetshandeln införs. Utifrån tillgängliga uppgifter om praxis kring bestyrkande av köp är det enligt arbetsgruppens bedömning dock motiverat att se över grunderna för förordnande av köpvittnen, förtydligande av innehållet i köpvittnets uppdrag och regleringen av köpvittnets tjänsteansvar.

Vid sidan av bestämmelserna om fastighetsköp har arbetsgruppen också granskat andra utvecklingsbehov i jordabalken. Under arbetsgruppens mandatperiod har det färdigställts ny lagstiftning om automatiserat beslutsfattande inom förvaltningen. Arbetsgruppen har beaktat de ändringsbehov som följer av

den i fråga om inskrivningsärenden enligt jordabalken. I jordabalkens tillämpningspraxis har det framkommit att bestämmelserna om avtal om delning av besittning är bristfälliga i förhållande till dessa avtals ökade praktiska betydelse. Arbetsgruppen föreslår att bestämmelserna om avtal om delning av besittning kompletteras så att de motsvarar behoven i praktiken. De utvecklingsbehov som framkommit i lagens tillämpningspraxis har beaktats även vad gäller förtydligandet av bestämmelserna om legorätt och föremål för fastighetspanträtt samt bestämmelserna om kungörelselagfart. Arbetsgruppen föreslår att verksamhetsmöjligheterna för finansieringsarrangemang som hänför sig till fastigheter ökas bland annat genom bestämmelser om en så kallad förbindelse att inte pantsätta ("negative pledge") samt bestämmelser om sale and lease back-arrangemang. Enligt arbetsgruppens bedömning är det i princip motiverat att vid inskrivningsförfarandet avstå från att sända dokument i original till inskrivningsmyndigheten. Arbetsgruppen föreslår att andra bestämmelser granskas.

Arbetsgruppen har också utrett frågor som gäller så kallat hemligt ägande av byggnader på fastigheter. Tidtabellen för arbetsgruppens arbete har dock inte gjort det möjligt att göra en noggrannare bedömning. I arbetsgruppens betänkande beskrivs nuläget i fråga om fenomenet samt huvuddragen i och konsekvenserna för eventuella regleringsalternativ.

Lagförslag

Lag om ändring av jordabalken

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i jordabalken (540/1995) 5 kap. 2 § 2 och 3 mom., 16 kap. 5 §
ändras i 2 kap. 3 § 2 mom., 4 §, 8 § och 11 § 3 mom., 4 kap. 4 § 1 mom., 6 kap. 3 § och 14 §
1 mom., 8 kap. 1 § 2 mom., 9 a kap. 1 § 3 mom. och 9 § 1 mom., 10 § rubrik, 12 kap. 1 § 1
mom., 2 § 1 mom. 4 punkten och 2 mom., 3 § 1 mom. och 4 § 1 mom., 14 kap. 2 § 1 mom., 3
§, 4 § 1 mom., 7 § 3 mom., 8 § 2 mom., 9 § 2 mom., 10 § 2 mom., 15 § 3 mom., 15 kap. 1 § 1
och 2 § 1 mom., 16 kap. 4 § 3 mom. och 8 a § och 17 kap. 2 §
fogas till 2 kap. 11 § ett nytt 4 mom., till 6 kap. en ny 9 a §, till 9 a kap. 1 § ett nytt 4 mom.,
till 10 § ett nytt 3 mom. och till kapitlet en ny 14 a §, till 14 kap. 11 § nya 2–3 mom. och till 16
§ ett nytt 4 mom. och till 17 kap. en ny 1 a § som följer:

2 kap.

Fastighetsköp

3 §

Fullmakt vid fastighetsköp

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

4 §

Köp som slutits för en sammanslutning eller stiftelse under bildning

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

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

8 §

Ersättning då en part frånträder ett köp

Om parterna har kommit överens om ett fastighetsköp utan att de har ingått något avtal på det sätt som föreskrivs i 7 § 2 mom., ska den part som vägrat sluta köpet ersätta den andra parten för de skäligen kostnader som han haft för annonsering, för att bekanta sig med fastigheten och för andra behövliga åtgärder i samband med avhandlandet om köpet, eller betala någon annan på förhand överenskommen ersättning. Av handpenning som den ena parten betalt ska den andra parten betala tillbaka den del som överstiger de kostnader eller den ersättning som nämns ovan.

11 §

Ogiltiga villkor

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

Bestämmelser om jämkning av oskäligen villkor finns i 36 § lagen om rättshandlingar på förmyndhetsrättens område.

4 kap.

Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelser

4 §

Överlåtelse av nyttjanderätt

Vad som i 2 kap. 2, 4 och 9–34 §, 3 kap. samt detta kapitel föreskrivs om fastighetsöverlåtelser gäller i tillämpliga delar överlåtelse av legorätten till fastigheter eller någon annan nyttjanderätt.

derätt till någon annans mark- eller vattenområden, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör rättsinnehavaren.

5 kap.

Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem

2 §

Inskrivningsmyndighet

Inskrivningsmyndigheten är Lantmäteriverket.
[2 och 3 mom. upphävs]

6 kap.

Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

3 §

Anhängiggörande

[1 mom. upphävs]

En ansökan tas emot även om den inte åtföljs av en utredning om erlagd skatt.

En anteckning om en anhängig ansökan ska utan dröjsmål göras i lagfarts- och inteckningsregistret.

9 a §

Undantag från rättsskyddsförutsättningen vid automatiserade avgöranden

Vad som i 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen föreskrivs om omprövningsbegäran eller därmed jämförbara yrkanden tillämpas inte på

- 1) avgöranden som gäller inskrivning och som fattas på sökandens yrkande,
- 2) anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret av i 7 kap. 2 § 1 mom. avsedda uppgifter efter anmälan från någon annan myndighet.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas inte, om någon annan som har del i saken har motsatt sig avgörandet.

14 §

Kompletterande stadganden

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

8 kap.

Rättelse av fel

1 §

Rättelse av sakfel

En förutsättning för rättelse av sakfel är att alla de vilkas rätt berörs har hörts och att alla de vilkas rätt försvagas på grund av rättelsen har samtyckt till den. Samtycke behövs dock inte, om felet har orsakats av partens eget förfarande.

9 a kap.

Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning

1 §

Användning av ärendehanteringssystem och elektronisk identifiering i ett ärendehanteringssystem

Genom en fullmakt som levereras till den systemansvarige eller genom en fullmakt som ges elektroniskt i systemet kan någon annan ges en generell fullmakt att använda ärendehanteringssystemet för fullmaktsgivarens räkning eller rätt att använda ärendehanteringssystemet för fullmaktsgivarens räkning utan att godkänna dokument. Fullmakten kan gälla alla åtgärder som vidtas i ärendehanteringssystemet eller begränsas på det sätt som den systemansvarige tillåter enligt följande:

- 1) fullmakten gäller endast vissa typer av åtgärder inom systemet på det sätt som den systemansvarige tillåter,
- 2) fullmakten gäller endast åtgärder som gäller vissa fastigheter,
- 3) fullmakten gäller endast åtgärder i egenskap av en viss avtalspart, eller

4) i fullmakten fastställs ett maximipris för eventuella åtgärder.

En fullmakt enligt 3 mom. avförs ur ärendehanteringssystemet efter anmälan av den som gett fullmakten eller fullmaktsinnehavaren.

4 §

Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem

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

9 §

Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Säljaren ska i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. Om säljaren har tillåtit ändringar och köparen vill göra ändringar i det utkast till köpebrev som upprättats av säljaren, ska utkastet först återsändas till säljaren för godkännande.

10 §

Förbindelser som gäller säkerheter och inteckningar

I ett köpebrev kan tas in eller till köpebrevet fogas en förbindelse genom vilken den som inskrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet ger samtycke till upplösning av inteckning i ett outbrutet område, så att det ärende som gäller upplösningen av inteckningen blir anhängigt

utan särskild ansökan när köpet har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet eller när andra sådana förutsättningar som systemet kontrollerar har uppfyllts.

14 a §

Upplåtelse, ändring och överföring av särskilda rättigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Fastighetsöverlåtelsesystemet får tillhandahålla tjänster för ingående av avtal om skapande, ändring och överföring av särskilda rättigheter enligt definitionen i 14 kap. 1 och 3 § i lagen.

Vad som i 1–7 och 12 § föreskrivs om det elektroniska ärendehanteringssystemet och om anhängiggörande av ett ärende tillämpas i tillämpliga delar på ingående av avtal om upplåtelse, ändring och överföring av särskild rättighet i det elektroniska handelssystemet.

12 kap.

Lagfartsförfarandet

1 §

Utredningar som ska bifogas lagfartsansökan

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

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

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

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

Om ansökan har lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och någon utredning om äganderättens återgång till överlåtaren inte har lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, ska sökanden meddelas lagfart. Om någon utredning om att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på en sammanslutning eller stiftelse som bildats inte har lagts

fram inom två år från det att överlåtelseavtalet ingicks, ska lagfart meddelas den som slutit avtalet för den under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning.

3 §

Kungörelselagfart

Sökanden ska beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han

- 1) lägger fram en bristfällig utredning över sitt förvärvs laglighet men gör sannolikt att förvärvet är lagligt, eller
 - 2) visar att han eller hans föregångare under de tio senaste åren har besuttit fastigheten som ägare och det inte finns skäl att anta att någon annan har bättre rätt till den.
-

4 §

Avslag på lagfartsansökan

En ansökan ska avslås, om

- 1) åtkomsthandlingen inte har visats upp,
-

14 kap.

Inskrivning av särskilda rättigheter

2 §

Inskrivningsskyldighet

Den som innehar jordlegorätt och någon annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Ansökan om inskrivning ska göras när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

3 §

Avtal om delning av besittningen

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

Ett avtal om besittning av en fastighet kan inskrivas för flera fastigheter när alla samägare är avtalsparter.

4 §

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

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

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

7 §

Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs

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

8 §

Företräde

Inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § får göras endast med främsta företräde och företrädesordningen får inte senare ändras så att en annan inskrivning än de som avses i

detta moment får företräde. Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den nämnda punkten.

9 §

Inskrivningsförfarandet

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

10 §

Samtycke

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den nämnda punkten. Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig.

11 §

Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning

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

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

Vad som föreskrivs i 2 och 3 mom. tillämpas också på inskrivningen av avtal om upplåtelse av nyttjanderätt enligt 4 kap. 4 §.

15 §

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

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

16 §

Panträttens inverkan på avförande av inskrivning

Vad som i 1–3 mom. föreskrivs om inskrivning av särskilda rättigheter gäller också sådant avtal om delning av besittningen av en fastighet som har inskrivits med stöd av 3 §, om inteckningar har fastställts i en kvotdel av den fastighet som är föremål för delningen av besittningen.

15 kap.

Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

1 §

Fastighetspanträttens tillämpningsområde

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

2 §

Upplåtelse av panträtt

Fastighetspanträtt upplåts genom att inteckning fastställs i en fastighet eller något annat inteckningsobjekt och genom att borgenären inskrivs som inteckningshavare som säkerhet för fordran.

16 kap.

Fastighetsinteckning

4 §

Sökande av inteckning

I ansökan kan det bestämmas vem som ska inskrivas som inteckningshavare. Om inteckningshavaren har uppgetts i ansökan, får ansökan inte ändras eller återkallas utan inteckningshavarens samtycke.

5 §

Elektroniska pantbrev

[Bestämmelsen upphävs.]

8 a §

Inskrivning som gäller en inteckningshavare

En inteckningshavare inskrivs i lagfarts- och inteckningsregistret utifrån uppgifterna i ansökan om inteckning. Om inteckningshavaren inte nämns i ansökan, inskrivs innehavet av inteckningen i sökandens namn.

På ansökan av den som inskrivits som inteckningshavare inskrivs den nya inteckningshavaren eller ändras de uppgifter som finns om inteckningshavaren. I ansökan samt i fullmakten att göra ansökan ska inteckningen specificeras och om dem gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 4 och 4 a §.

Inskrivningsmyndigheten ska efter meddelande från domstol såsom inteckningshavare anteckna fastighetsägaren eller någon annan som enligt en lagakraftvunnen dom har rätt till innehav av inteckningen i stället för den som antecknats som inteckningshavare.

17 kap.

Panträtt i fastighet

1 a §

Förbindelse att inte pantsätta

Om en förbindelse som en fastighetsägare som bedriver näringsverksamhet har gett en kreditgivare inskränker ägarens rätt att utan kreditgivarens samtycke upplåta panträtter i fastigheten, ska en anteckning om inskränkningen på ansökan göras i lagfarts- och fastighetsregistret. Förbindelsen kan gälla högst lika länge som den fordran för vilken den har ställts som säkerhet. Om det inte har avtalats om en tidsfrist för fordran, gäller villkoret i fem år.

2 §

Panträttens uppkomst

Panträtt i en fastighet uppkommer när borgenären inskrivs som inteckningshavare som säkerhet för fordran.

Inskrivningen av inteckningshavaren anses ha skett vid den tidpunkt då en ansökan om inskrivning har blivit anhängig. Vad som föreskrivs om överlämnande av ett skriftligt pantbrev gäller inskrivning av inteckningshavaren, och vad som föreskrivs om innehavaren av ett skriftligt pantbrev gäller den som senast inskrivits som inteckningshavare.

Om en tredje man har inskrivits som inteckningshavare, uppkommer panträtt eller efterpanträtt i fastigheten när denne av fastighetsägaren har underrättats om pantsättningen eller när panthavaren för denne har visat upp ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Om det i inteckningsansökan har bestämts att en borgenär ska inskrivas som inteckningshavare, får borgenären när inteckningen fastställs panträtt med rättsverkningar som inträder när ansökan blir anhängig.

Om en inskrivning som gäller inteckningshavaren har gjorts som säkerhet för en senare uppkommande fordran, får borgenären panträtt i fastigheten när fordran uppkommer.

19 kap.

Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader

1 §

Inteckningsobjekt för nyttjanderätt

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

Denna lag träder i kraft den 20

Vad som i 17 kap. 2 § 3 och 4 mom. i denna lag föreskrivs om inteckningshavare tillämpas även på innehavaren av ett skriftligt pantbrev.

Lagförslag

Lag om ändring av lagen om köpvittnen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om köpvittnen (573/2009) 2 § 1 mom., 3 § 2 mom. och 7 § 1 mom.,
som följer:

2 §

Av Lantmäteriverket förordnade köpvittnen

Någon annan än en i 1 § avsedd person får på ansökan förordnas att vara köpvittne, om denne är tillräckligt förtrogen med uppgiften och har övriga förutsättningar att sköta den.

3 §

Bestyrkande av överlåtelse

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

7 §

Tillsyn över köpvittnen

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

Denna lag träder i kraft den 20

Lagförslag

Lag om ändring av jordabalken

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

Fastighetsköp

3 §

Fullmakt vid fastighetsköp

2 kap.

Fastighetsköp

3 §

Fullmakt vid fastighetsköp

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

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

4 §

Köp som slutits för bolag under bildning

Har ett fastighetsköp slutits för ett under bildning varande bolags räkning och har ansvaret för köpet inte inom två år från köpslutet övergått på bolaget eller har *bolagets* bildande därförinnan förfallit, skall den anses vara köpare som på bolagets vägnar har slutit köpeavtalet.

4 §

Köp som slutits för en sammanslutning eller stiftelse under bildning

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

Gällande lydelse

Säljaren förlorar sin rätt att enligt 2 kap. 11 § i aktiebolagslagen (624/2006) frånträda köpet, om inte talan har väckts inom två år från köpslutet.

8 §

Ersättning då en part frånträder ett köp

Om parterna har kommit överens om ett fastighetsköp utan att de har ingått något avtal så som 7 § 2 mom. stadgar, skall den part som vägrat sluta köpet ersätta den andra parten för de skäligen kostnader som han haft för annonsering, för att bekanta sig med fastigheten och för andra behövliga åtgärder i samband med avhandlandet om köpet. Av handpenning som den ena parten betalt skall den andra parten betala tillbaka den del som överstiger de kostnader som nämns ovan.

11 §

Ogiltiga villkor

Föreslagen lydelse

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

8 §

Ersättning då en part frånträder ett köp

Om parterna har kommit överens om ett fastighetsköp utan att de har ingått något avtal på det sätt som föreskrivs i 7 § 2 mom., ska den part som vägrat sluta köpet ersätta den andra parten för de skäligen kostnader som han haft för annonsering, för att bekanta sig med fastigheten och för andra behövliga åtgärder i samband med avhandlandet om köpet, *eller betala någon annan på förhand överenskommen ersättning*. Av handpenning som den ena parten betalt ska den andra parten betala tillbaka den del som överstiger de kostnader *eller den ersättning som nämns ovan*.

11 §

Ogiltiga villkor

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

Gällande lydelse

Om jämkning av oskäligen villkor stadgas i 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

4 kap.

Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse

4 §

Överlåtelse av nyttjanderätt

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

Föreslagen lydelse

Bestämmelser om jämkning av oskäligen villkor finns i 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

4 kap.

Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse

4 §

Överlåtelse av nyttjanderätt

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

5 kap.

Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem

2 §

Inskrivningsmyndighet

Inskrivningsmyndigheten är Lantmäteriverket.

Om ett inskrivningsärende är omfattande, oklart eller annars svårt att avgöra, ska det avgöras av en inskrivningsjurist.

Av inskrivningsjuristen krävs högre högskoleexamen i juridik.

5 kap.

Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem

2 §

Inskrivningsmyndighet

Inskrivningsmyndighet är Lantmäteriverket.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

3 §

Anhängiggörande

Ett inskrivningsärende blir anhängigt när ansökan har gjorts hos eller lämnats in till inskrivningsmyndigheten.

En ansökan tas emot även om den inte åtföljs av en utredning om erlagd skatt.

Om en anhängig ansökan skall utan dröjsmål göras anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

6 kap.

Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

3 §

Anhängiggörande

En ansökan tas emot även om den inte åtföljs av en utredning om erlagd skatt.

Om en anhängig ansökan skall utan dröjsmål göras anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

9 a §

Undantag från rättsskyddsförutsättningen vid automatiserade avgöranden

Vad som i 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen föreskrivs om omprövningsbegäran eller därmed jämförbara yrkanden tillämpas inte på

1) avgöranden som gäller inskrivning och som fattas på sökandens yrkande,

2) anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret av i 7 kap. 2 § 1 mom. avsedda uppgifter efter anmälan från någon annan myndighet.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas inte, om någon annan som har del i saken har motsatt sig avgörandet.

14 §

Kompletterande stadganden

Om inte något annat föreskrivs i denna lag, ska förvaltningslagen tillämpas på behandlingen av inskrivningsärenden

14 §

Kompletterande stadganden

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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

Rättelse av fel

1 §

Rättelse av sakfel

En förutsättning för rättelse av sakfel är att alla de vilkas rätt berörs har hörts och att alla de vilkas rätt försvagas på grund av rättelsen har samtyckt till den.

8 kap.

Rättelse av fel

1 §

Rättelse av sakfel

En förutsättning för rättelse av sakfel är att alla de vilkas rätt berörs har hörts och att alla de vilkas rätt försvagas på grund av rättelsen har samtyckt till den. *Samtycke behövs dock inte, om felet har orsakats av partens eget förfarande.*

9 a kap.

Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning

1 §

Användning av ärendehanteringssystem och elektronisk identifiering i ett ärendehanteringssystem

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

9 a kap.

Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning

1 §

Användning av ärendehanteringssystem och elektronisk identifiering i ett ärendehanteringssystem

Genom en fullmakt *som levereras till den systemansvarige eller genom en fullmakt som ges elektroniskt i systemet* kan någon annan ges en generell fullmakt att använda ärendehanteringssystemet för fullmaktsgivarens räkning eller rätt att använda ärendehanteringssystemet för fullmaktsgivarens räkning utan att godkänna dokument. *Fullmakten kan gälla alla åtgärder som vidtas i ärendehanteringssystemet eller begränsas på det sätt som den systemansvarige tillåter enligt följande:*

- 1) fullmakten gäller endast vissa typer av åtgärder inom systemet på det sätt som den systemansvarige tillåter,,
- 2) fullmakten gäller endast åtgärder som gäller vissa fastigheter,

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

3) fullmakten gäller endast en viss avtalspart, eller

4) i fullmakten fastställs ett maximipris för eventuella åtgärder.

En sådan fullmakt som avses i 3 mom. avförs ur ärendehanteringssystemet på anmälan av den som gett fullmakten eller fullmaktsinnehavaren.

4 §

4 §

Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem

Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem

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

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

9 §

9 §

Gällande lydelse

Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

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

Föreslagen lydelse

Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Säljaren ska i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. *Om säljaren har tillåtit ändringar* och köparen vill göra ändringar i det utkast till köpebrev som säljaren upprättat, ska utkastet först återsändas till säljaren för godkännande.

10 §

Förbindelser som gäller säkerheter och in-teckningar

I ett köpebrev kan tas in eller till köpebrevet fogas en förbindelse genom vilken den som inskrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet ger sitt samtycke till upplösning av in-teckningen för det outbrutna området så att det ärende som gäller upplösningen av in-teckningen blir anhängigt utan särskild ansökan när köp har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet eller när andra sådana förutsättningar som systemet kontrollerar har uppfyllts.

14 a §

Upplåtelse, ändring och överföring av särskilda rättigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Fastighetsöverlåtelsesystemet får tillhandahålla tjänster för ingående av avtal om skapande, ändring och överföring av särskilda rättigheter enligt definitionen i 14 kap. 1 och 3 § i lagen.

Vad som i 1–7 och 12 § föreskrivs om det elektroniska ärendehanteringssystemet och om anhängiggörande av ett ärende tillämpas i

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

tillämpliga delar på ingående av avtal om upplåtelse, ändring och överföring av särskild rättighet i det elektroniska handelssystemet.

12 kap.

Lagfartsförfarandet

1 §

Utredningar som ska bifogas lagfartsansökan

Den som söker lagfart skall lägga fram utredning om att hans förvärv är lagligt. Till ansökan skall fogas den handling som ligger till grund för förvärvet *i original eller kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten*

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

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

4) fastigheten har förvärvats för ett under bildning varande bolags räkning,

Har ansökan lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och har någon utredning om äganderättens återgång till överlåtarens inte lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, skall sökanden meddelas lagfart. Har någon utredning om att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på *ett bolag* som bildats inte lagts fram inom två år från det överlåtelseavtalet ingicks, skall lagfart meddelas den som slutit avtalet för det under bildning varande *bolagets* räkning.

12 kap.

Lagfartsförfarandet

1 §

Utredningar som ska bifogas lagfartsansökan

Den som söker lagfart ska lägga fram utredning om att hans eller hennes förvärv är lagligt. Till ansökan ska fogas den handling som ligger till grund för förvärvet.

Handlingen ska på inskrivningsmyndighetens begäran visas upp i original.

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

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

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

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

Gällande lydelse

3 §

Kungörelselagfart

Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han:

1) *inte företer någon åtkomsthandling eller sådan bestyrkt kopia av den som avses i 1 §, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt eller*

2) visar att han eller hans föregångare under de tio senaste åren har besuttit fastigheten som ägare och det inte finns skäl att anta att någon annan har bättre rätt till den.

4 §

Avslag på lagfartsansökan

En ansökan skall avslås om

1) åtkomsthandlingen *eller en kopia som har bestyrkts så som avses i 1 §* inte har företetts,

14 kap.

Inskrivning av särskilda rättigheter

2 §

Inskrivningsskyldighet

Den som innehar jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans *mark* är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Ansökan om inskrivning skall göras

Föreslagen lydelse

3 §

Kungörelselagfart

Sökanden ska beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han:

1) *lägger fram en utredning över förvärvets laglighet som är bristfällig, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt,*

2) visar att han eller hon eller hans eller hennes föregångare under de tio senaste åren har besuttit fastigheten som ägare och det inte finns skäl att anta att någon annan har bättre rätt till den.

4 §

Avslag på lagfartsansökan

En ansökan skall avslås om

1) åtkomsthandlingen inte har visats upp,

14 kap.

Inskrivning av särskilda rättigheter

2 §

Inskrivningsskyldighet

Den som innehar jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans *mark- eller vattenområden* är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren.

Gällande lydelse

när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

3 §

Avtal om delning av besittningen

Inskrivning får ske av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten.

4 §

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

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

1) föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll eller enligt ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal eller

2) föremålet har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.

Föreslagen lydelse

Ansökan om inskrivning ska göras när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

3 §

Avtal om delning av besittningen

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

Ett avtal om besittning av en fastighet kan inskrivas för flera fastigheter när alla samägare är avtalsparter.

4 §

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

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

1) föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll,

2) föremålet finns i fastigheten i enlighet med ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal eller

3) föremålet har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

7 §

Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs

Vad 13 kap. 4–9 och 11 §§ stadgar om rättsverkningarna av lagfart gäller också rättsverkningarna av sådan inskrivning av nyttjanderätt som avses i 2 §.

8 §

Företräde

Inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § får göras endast med främsta företräde och företrädesordningen får inte senare ändras så att en annan inskrivning än de som avses i detta moment får företräde.

9 §

Inskrivningsförfarandet

Sökanden skall *i original* förete det avtal eller den handling av annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks.

7 §

Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs

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

8 §

Företräde

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

9 §

Inskrivningsförfarandet

Sökanden skall förete det avtal eller den handling av annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks. *Sökanden ska på inskrivningsmyndighetens begäran förete det avtal*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

eller den handling av annat slag i original som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks.

10 §

Samtycke

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig.

10 §

Samtycke

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. *Detsamma gäller inskrivning som avses i 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts eller förts till fastigheten på basis av ett avtal som avses i den nämnda punkten.* Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig.

11 §

Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning

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

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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

15

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

En inskrivning som avses i 5 § får avföras efter anmälan av fastighetsägaren, om de innehavare av panträtt som grundar sig på fastighetsinteckning eller företagsinteckning vilkas ställning försvagas ger sitt samtycke.

15 §

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

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

16 §

Panträttens inverkan på avförande av inskrivning

Vad som i 1–3 mom. föreskrivs om inskrivning av särskilda rättigheter gäller också avtal om delning av besittningen av en fastighet som har inskrivits på stöd av 3 §, om inteckningar har fastställts i en kvotdel av den fastighet som är föremål för delningen av besittningen.

15 kap.

Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

1 §

Fastighetspanträttens tillämpningsområde

15 kap.

Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

1 §

Fastighetspanträttens tillämpningsområde

Gällande lydelse

Fastighetspanträtt kan så som denna lag stadgar upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark.

2 §

Upplåtelse av panträtt

Fastighetspanträtt upplåts genom att in-teckning fastställs i en fastighet eller något annat in-teckningsobjekt *och det elektroniska pantbrev som gäller in-teckningen överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran.*

16 kap.

Fastighetsin-teckning

4 §

Sökande av in-teckning

I ansökan kan det bestämmas vem som ska in-skrivas som mottagare av *det elektroniska pantbrevet*. Om *mottagaren* har uppgetts i an-sökan, får ansökan inte ändras eller återkallas utan mottagarens samtycke.

5 §

Elektroniska pantbrev

Över en fastställd in-teckning utfärdas det ett elektroniskt pantbrev.

Ett elektroniskt pantbrev utfärdas genom att det i lagfarts- och in-teckningsregistret görs en anteckning som visar att pantbrevet är elektroniskt och in-skrivs uppgifter om motta-garen av det elektroniska pantbrevet.

Föreslagen lydelse

Fastighetspanträtt kan på det sätt som före-skrivs i denna lag upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastig-het samt i jordlegorätt och någon annan nytt-janderätt till någon annans mark- eller vat-tenområden.

2 §

Upplåtelse av panträtt

Fastighetspanträtt upplåts genom att in-teckning fastställs i en fastighet eller något annat in-teckningsobjekt och *genom att borgenären in-skrivs som in-teckningshavare som säkerhet för fordran.*

16 kap.

Fastignetsin-teckning

4 §

Sökande av in-teckning

I ansökan kan det bestämmas vem som ska in-skrivas som *in-teckningshavare*. Om *in-teck-ningshavaren* har uppgetts i ansökan, får an-sökan inte ändras eller återkallas utan in-teck-ningshavarens samtycke.

Gällande lydelse

8 a §

Anteckning om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev

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

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

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

17 kap.

Panträtt i fastighet

Föreslagen lydelse

8 a §

Inskrivning som gäller en inteckningshavare

En *inteckningshavare* inskrivs i lagfarts- och inteckningsregistret utifrån uppgifterna i ansökan om inteckning. Om *inteckningshavaren* inte nämns i ansökan, inskrivs innehavet av inteckningen i sökandens namn.

På ansökan av den som inskrivits som *inteckningshavare* inskrivs den nya inteckningshavaren eller ändras de uppgifter som finns om inteckningshavaren. I ansökan samt i fullmakten att göra ansökan ska *inteckningen specificeras* och om dem gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 4 och 4 a §.

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

17 kap.

Panträtt i fastighet

1 a §

Förbindelse att inte pantsätta

Om en förbindelse som en fastighetsägare som bedriver näringsverksamhet har gett en kreditgivare inskränker ägarens rätt att utan kreditgivarens samtycke upplåta panträtter i fastigheten, ska en anteckning om inskränkningen på ansökan göras i lagfarts- och fastighetsregistret. Förbindelsen kan gälla högst lika länge som den fordran för vilken den har ställts som säkerhet. Om det inte har avtalats om en tidsfrist för fordran, gäller villkoret i fem år.

2 §

Panträttens uppkomst

Panträtt i en fastighet uppkommer genom att ett elektroniskt pantbrev överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran.

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

Om pantbrevet innehas av tredje man, uppkommer panträtt eller efterpanträtt i fastigheten när denne av fastighetsägaren har under rättats om pantsättningen eller när panthavaren för denne har visat upp ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Om det i inteckningsansökan har bestämts att pantbrevet ska överlämnas till en namngiven borgenär som säkerhet för en fordran, får borgenären när inteckningen fastställs panträtt med rättsverkningar som inträder när ansökan blir anhängig.

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

19 kap.

2 §

Panträttens uppkomst

Panträtt i en fastighet uppkommer när borgenären inskrivits som inteckningshavare som säkerhet för fordran.

Inskrivningen av inteckningshavaren anses ha skett vid den tidpunkt då en ansökan om inskrivning har blivit anhängig. Vad som föreskrivs om överlämnande av ett skriftligt pantbrev gäller inskrivning av inteckningshavaren, och vad som föreskrivs om innehavaren av ett skriftligt pantbrev gäller den som senast inskrivits som inteckningshavare.

Om en tredje man har inskrivits som inteckningshavare, uppkommer panträtt eller efterpanträtt i fastigheten när denne av fastighetsägaren har under rättats om pantsättningen eller när panthavaren för denne har visat upp ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Om det i inteckningsansökan har bestämts att en borgenär ska inskrivas som inteckningshavare, får borgenären när inteckningen fastställs panträtt med rättsverkningar som inträder när ansökan blir anhängig.

Om en inskrivning som gäller inteckningshavaren har gjorts som säkerhet för en senare uppkommande fordran, får borgenären panträtt i fastigheten när fordran uppkommer.

19 kap.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

**Inteckning och panträtt i nyttjanderätt
och byggnader**

1 §

Inteckningsobject för nyttjanderätt

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

**Inteckning och panträtt i nyttjanderätt
och byggnader**

1 §

Inteckningsobject för nyttjanderätt

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

Denna lag träder i kraft den 20 . .

Lag

Lag om ändring av lagen om köpvittnen

Gällande lydelse

2 §

Av Lantmäteriverket förordnade köpvittnen

Om tillgången på köpvittnestjänster kräver det får någon annan än en i 1 § avsedd person på ansökan förordnas att vara köpvittne. Den som förordnas ska vara tillräckligt förtrogen med uppgiften och ha övriga förutsättningar att sköta den.

3 §

Bestyrkande av överlåtelse

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

7 §

Tillsyn över köpvittnen

Ett köpvittne handlar under tjänsteansvar.

Föreslagen lydelse

2 §

Av Lantmäteriverket förordnade köpvittnen

Någon annan än en i 1 § avsedd person får på ansökan förordnas att vara köpvittne, om denne är tillräckligt förtrogen med uppgiften och har övriga förutsättningar att sköta den.

3 §

Bestyrkande av överlåtelse

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

7 §

Tillsyn över köpvittnen

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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Denna lag träder i kraft den 20 . .

BILAGA: Förslag till bestämmelser om tillåtande av privata elektroniska fastighetsöverlåtelse-system och till revidering av bestämmelserna i 9 a kap. i jordabalken

5 kap.

Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och ärendehanteringssystem

3 §

Ärendehanteringssystem och deras användningsändamål

Med ärendehanteringssystem avses i denna lag fastighetsöverlåtelse-systemen och in-teckningssystemet.

Syftet med fastighetsöverlåtelse-system är att möjliggöra transaktioner och andra överföringar av fast egendom och skapandet av tillhörande dokument elektroniskt. Syftet med in-teckningssystemet är att möjliggöra ansökningar om in-teckningar och panträtter och tillhörande dokument elektroniskt.

9 a kap.

Ärendehanteringssystem och deras användning

1 §

Fastighetsöverlåtelse-system och in-teckningssystemet

Lantmäteriverket driver ett fastighetsöverlåtelse-system där köp och andra överlåtelser av fastigheter kan ske på elektronisk väg. Lantmäteriverket beviljar tillstånd att driva ett fastighetsöverlåtelse-system till en sökande som lägger fram tillräcklig utredning om att denne uppfyller kraven enligt detta kapitel. I fastighetsöverlåtelse-systemet kan förbindelser som gäller säkerheter tas upp till behandling och förmedlas till in-teckningssystemet.

Lantmäteriverket driver ett in-teckningssystem där ansökningar om fastställande av in-teckning, om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev och om ändring av pantbrevets form samt meddelanden i fråga om innehavaren av ett skriftligt pantbrev kan lämnas på elektronisk väg.

2 §

Elektronisk identifiering

Användning av fastighetsöverlåtelse-systemet och in-teckningssystemet förutsätter att användaren identifieras på ett tillförlitligt sätt.

Särskilda bestämmelser om identifieringssätt finns i [lagen om stark autentisering och betrodda elektroniska tjänster (617/2009) och i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EU.

3 §

Behandling av uppgifter

Den som driver ett fastighetsöverlåtelsesystem eller ett inteckningssystem ska sörja för att systemet tryggar integriteten och beständigheten hos innehållet i dokument som lagras där. Godkännandet av ett dokument ska på ett oåterkalleligt sätt gå att stämma av mot dokumentet. Tidpunkten för godkännandet av dokumentet ska gå att säkerställa.

Personuppgiftsansvarig i fråga om de personuppgifter som behandlas i fastighetsöverlåtelsesystemet är Lantmäteriverket eller den som av Lantmäteriverket beviljats ett i 1 § 1 mom. avsett tillstånd att driva ett sådant system. Personuppgiftsansvarig för personuppgifter som behandlas i inteckningssystemet är Lantmäteriverket.

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

4 §

Användning av registeruppgifter

De uppgifter som antecknats i fastighetsöverlåtelsesystemet och inteckningssystemet kontrolleras och kompletteras utifrån sådana identifierings- och kontaktuppgifter om dem som har del i saken och sådana uppgifter om deras handlingsbehörighet, behörighet och företrädare samt sådana uppgifter om fastigheten och byggnaderna i fråga som är tillgängliga i elektronisk form i lagfarts- och inteckningsregistret, fastighetsregistret, befolkningsdatasystemet, företags- och organisationsdatasystemet, handelsregistret och andra register som förs över sammanslutningar och stiftelser.

5 §

Överlåtelse i ett fastighetsöverlåtelsesystem

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

Ett köp kan inte slutas i fastighetsöverlåtelsesystemet, om köpet med beaktande av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet uppenbarligen inte skulle vara giltigt eller bli bestående.

6 §

Anhängiggörande av ett inskrivningsärende och lämnande av uppgifter till myndigheter

Ett inskrivningsärende blir anhängigt utan särskild ansökan när köpet har gjorts på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet eller när sökanden har godkänt ansökan i inteckningssystemet. Köpebrevet, ansökan om inteckning och övriga handlingar sänds ur systemet till inskrivningsmyndigheten.

Ett meddelande om att ärendet har blivit anhängigt sänds till parterna. Ett meddelande sänds också till andra som nämns i köpebrevet eller till den mottagare av ett pantbrev som ansökan gäller, om det kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande. Till anmälan om att ett lagfartsärende blivit anhängigt fogas en kopia av köpebrevet.

Om ett anhängigt lagfartsärende lämnas utan dröjsmål behövliga uppgifter ut till den som är ansvarig för fastighetsregistret och till kommunen, folkbokföringsförvaltningen och Skatteförvaltningen.

Vad som i 2 och 3 mom. föreskrivs om ansökan om inteckning gäller i tillämpliga delar ansökan som avser en ny mottagare av ett elektroniskt pantbrev eller ändring av en inskrivning av ett pantbrevs mottagare samt meddelanden om ny innehavare av ett skriftligt pantbrev eller avlägsnande av anteckning som gäller innehavaren. Uppgift om anteckning av ny innehavare ska dock sändas till den som tidigare har antecknats som innehavare av ett skriftligt pantbrev.

7 §

Tillämplighet på andra överlåtelse och avtal om särskilda rättigheter

Bestämmelserna i detta kapitel om försäljning av fast egendom i ett fastighetsöverlåtelse-system och in-teckning av egendomen på basen det berör även byten, gåvor och andra överlåtelse i den mening som avses i 4 kap. 3 §. Detsamma gäller för ett preliminärt avtal i den mening som avses i 2 kap. 7 §, förutsatt att det preliminära avtalet endast registreras i registret över lagfarter och in-teckningar.

Fastighetsöverlåtelse-systemet får tillhandahålla tjänster för ingående av avtal om skapande, ändring och överföring av särskilda rättigheter enligt definitionen i 14 kap. 1 och 3 § i lagen. Bestämmelserna i detta kapitel om ärendehanteringssystemet och anhängiggörande av ett ärende för registrering ska i tillämpliga delar gälla för ingående av ett avtal om skapande, ändring och överföring av en särskild rättighet i ett fastighetsöverlåtelse-system.

8 §

Ersättning för skada som orsakats av fel och brister i fastighetsöverlåtelse-systemets och in-teckningssystemets funktion eller av orättmätig användning av systemen

Staten är skyldig att ersätta skada som orsakats av ett fel eller en brist i funktionen av ett fastighetsöverlåtelse-system eller in-teckningssystem som Lantmäteriverket driver. Staten ansvarar dock inte med stöd av denna lag för skada som har orsakats av att en rättshandling inte har kunnat företas eller att en ansökan inte har kunnat göras i ett system eller att en uppgift som överförts till ett system från något annat register är oriktig eller bristfällig. Detsamma gäller ersättningsansvaret i fall av fel eller brister i funktionen av ett fastighetsöverlåtelse-system som drivs av en person med stöd av Lantmäteriverkets tillstånd enligt 1 § 1 mom.

I fråga om ersättning av skada iakttas bestämmelserna i 13 kap. 6–8 §. På ersättning av skada som orsakats genom behandling av personuppgifter tillämpas Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EU (allmän dataskyddsförordning).

9 §

Närmare bestämmelser om fastighetsöverlåtelse-system och in-teckningssystem

Närmare bestämmelser om fastighetsöverlåtelse-systemen och in-teckningssystemet och deras användning kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Denna lag träder i kraft den 20 . .
