

LUONNOS

VALTIONEUVOSTON ASETUS LAINHUUTO- JA KIINNITYSREKISTERISTÄ ANNETUN ASETUKSEN MUUTTAMISESTA**1 Asian tausta ja asetuksenantovaltuudet**

Ehdotuksella esitetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun asetukseen (960/1996) lisättäväksi maakaaressa säädetyn panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista koskevat tarkemmat säännökset. Asetus annettaisiin maakaaren (540/1995, MK) 7 luvun 2 §:n 3 momentin ja 21 luvun 1 §:n 1 momentin nojalla. Ensin mainitun säännöksen perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavien todistusten sisällöstä säädetään valtioneuvoston asetuksella. Jälkimmäisen säännöksen perusteella tarkemmat säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista, kirjaamisasioiden käsittelystä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä annetaan valtioneuvoston asetuksella. Asetus sisältäisi tarkemmat säännökset panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisen yhteydessä rekisteriin merkittävistä tiedoista sekä sitoumuksesta rasiustodistuksella annettavista tiedoista.

Lailla maakaaren muuttamisesta (/)¹ lakiin lisättiin säännökset kiinteistön omistajan antaman panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lakiin otettujen uusien säännösten mukaisesti osana kiinteistön kauppaa voidaan sopia ehdosta, jonka mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja ei saa myyjän suostumuksesta pantata kiinteistöä (maakaaren, jäljempänä myös MK, 2 luvun 11 §:n 4 momentti). 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 ehdon voimassaoloajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta. Ehdosta johtuva rajoitus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä taikka muutoin hakemuksesta (MK 2 luvun 11 §:n 5 momentti). Kiinteistön kaupan ehtona olevan panttaamattomuussitoumuksen lisäksi uusien säännösten perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan hakemuksesta kirjata rajoitus, joka johtuu elinkeinotoimintaa harjoittavan kiinteistön omistajan antamasta yksilöityyn velkasuhteeseen liittyvästä sitoumuksesta, joka rajoittaa hänen oikeuttaan perustaa kiinteistöön kohdistuvia panttioikeuksia ilman velkojan suostumusta (MK 17 luvun 1 a §:n 1 momentti).

Panttaamattomuussitoumuksesta johtuvan kiinteistön omistajan määräysvallan rajoituksen kirjaamisella varmistetaan sen sivullissitovuus. Kiinteistöön vastoin panttaamattomuussitoumuksesta johtuvaa kiinteistön omistajan määräysvallan rajoitusta perustettu panttioikeus on pysyvä, jos rajoitusta ei ollut kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttauksen tapahtuessa (MK 17 luvun 1 a §:n 2 momentti).

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisesta johtuva omistajan määräysvallan rajoitus otetaan kirjaamismenettelyssä viran puolesta huomioon. Rajoituksesta seuraa siten lähtökohtaisesti, että sitoumuksen vastainen sähköisen panttikirjan saajan kirjaaminen estyy. Toisaalta panttioikeuden perustamisen edellytyksenä oleva sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus voidaan tehdä rajoituksesta huolimatta, jos kirjaamisviranomaiselle esitetään riittävä selvitys panttaamattomuussitoumuksella suojatun velkojan suostumuksesta.

Panttaamattomuussitoumusta koskeva kirjaus saadaan poistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kiinteistön omistajan tai velkojan hakemuksesta. Edellytyksenä kirjauksen poistamiselle sitoumuksen antaneen kiinteistön omistajan hakemuksesta on, että velkoja antaa suostumuksensa kirjauksen poistamiselle. Jos sitoumuksen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta (MK 17 luvun 1 a §:n 3 momentti).

¹ HE 24/2024 vp on parhaillaan eduskunnan käsiteltävänä. Tässä muistiossa esitetty perustuu hallituksen esitykseen.

Panttaamattomuussitoumusta koskevien säännösten lisäämisen ohella asetuksen 11 §:n säännös rekisteriin merkittävistä lainhuudon saajan, panttikirjan haltijan ja muun henkilön yksilöintitiedoista esitetään kumottavaksi. Säännökselle ei ole tarvetta, koska MK 7 luvun 1 §:n 3 momentin perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitystä hakijasta tai oikeudenhaltijasta voidaan tallettaa henkilötietoina tunniste- ja yhteystietoja rekisteröityjen yksiselitteiseksi yksilöimiseksi. Kirjaamisviranomaisen oikeus henkilötunnuksen käsittelyyn seuraa lisäksi tietosuojalain (1050/2018) 29 §:stä, jonka mukaan henkilötunnusta saa käsitellä, jos rekisteröidyn ja hänen henkilötietojensa yksiselitteinen erottaminen muista rekisteröidyistä ja heidän henkilötiedoistaan on tärkeää laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi tai rekisteröidyn tai rekisterinpitäjän oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi.

2 Asetuksen sisältö

4 §

Pykälän 2 momentin 4 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäisiin panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista tai kirjauksen poistamista koskevasta hakemuksesta asian laatu. Muutoksen johdosta voimassa olevan säännöksen 4 kohta siirtyisi muuttumattomana uudeksi 5 kohdaksi.

6 a §

Asetukseen ehdotetaan lisättäväksi uusi 6 a §, jossa säädettäisiin panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista koskevasta hakemuksesta rekisteriin merkittävistä tiedoista. Tällaisena tietoina merkittäisiin säännöksen 1 kohdan perusteella ensinnäkin velkoja, jolle panttaamattomuussitoumus on annettu. Tieto on merkityksellinen, koska kirjattava panttaamattomuussitoumus rajoittaa uusien panttioikeuksien perustamista kiinteistöön ilman kyseisen, sitoumuksella suojatun, velkojan suostumusta. Toiseksi rekisteriin merkittäisiin panttaamattomuussitoumusta koskevasta hakemuksesta säännöksen 2 kohdan perusteella sitoumuksen voimassaoloaika. Maakaaren 2 luvun 11 §:n 4 momentin ja 17 luvun 1 a §:n 1 momentin perusteella annettu sitoumus voidaan antaa ennalta sovituksi kiinteäksi määräajaksi tai se voi olla voimassa yhtä pitkään, kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Sitoumuksen voimassaoloaika koskeva tieto on merkityksellinen erityisesti panttaamattomuussitoumusta koskevan kirjauksen poistamisen edellytysten kannalta (MK 17 luvun 1 a §:n 3 momentti). Voimassaoloajan merkitseminen perustuisi kirjaamisviranomaiselle hakemuksen yhteydessä toimitettavaan sitoumukseen.

Säännöksen 3 kohdan perusteella panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista koskevasta hakemuksesta merkittäisiin sitoumuksen päiväys. Tämä kävisi ilmi kirjaamisviranomaiselle hakemuksen yhteydessä toimitettavasta sitoumuksesta. Sitoumuksen päiväyksen merkitseminen on tarpeen sitoumuksen yksilöimiseksi riittävällä tavalla. Säännöksen 4 kohdan perusteella merkittäisiin panttaamattomuussitoumuksen kohde. Tiedon perusteella voitaisiin muun muassa kirjaamisenmenettelyssä arvioida, mistä kiinteistöstä määräämistä kirjattu panttaamattomuussitoumus rajoittaa.

7 §

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädettäisiin panttaamattomuussitoumuksen kirjauksen poistamista koskevasta hakemuksesta rekisteriin merkittävistä tiedoista. Tällaisia tietoja olisivat sen ratkaisun päivämäärä ja asianumero, johon hakemus kohdistuu.

11 §

Pykälä ehdotetaan kumottavaksi. Nimenomaiselle asetuksen säännökselle rekisteriin merkittävistä oikeudenhaltijan yksilöintitiedoista ei ole tarvetta, koska lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan MK 7 luvun 1 §:n 2 momentin perusteella tallettaa henkilötietoina tarvittavia tunnistetietoja rekisteröityjen yksiselitteiseksi yksilöimiseksi. Henkilötunnuksen käsittelystä rekisteröidyn tai rekisterinpitäjän oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi säädetään lisäksi henkilötietolain 29 §:ssä.

30 §

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännökset rasiustodistukseen panttaamattomuussitoumuksesta merkittävistä tiedoista. Panttaamattomuussitoumusta koskevien tietojen antaminen rasiustodistuksella on tarpeen, koska rasiustodistus on vakiintunut vakiintunut ja myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä nimenomaisesti säännelty tapa kiinteistöä koskevia oikeuksia ja rasiuksia koskevien tietojen antamiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 kohta, jonka perusteella rasiustodistuksesta olisi käytävä ilmi rekisteriin kirjattu panttaamattomuussitoumus, sitoumuksen voimassaoloaika ja velkoja, jolle sitoumus on annettu. Rasiustodistuksella esitettäväksi ehdotettavat tiedot vastaisivat siten pääosin asetusehdotuksen 6 a §:n perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista koskevasta hakemuksesta merkittäviä tietoja. Momentin 3 ja 4 kohtien muutokset ovat yksinomaan lakitekniisiä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon panttaamattomuussitoumusta koskevien tietojen antaminen rasiustodistuksella. Rasiustodistuksesta ilmeneviä kiinnityksiä ja muita kirjauksia vastaavasti myös panttaamattomuussitoumuksesta olisi käytävä ilmi sen kohde. Momentin jälkimmäisessä virkkeessä ehdotetaan erikseen otettavaksi huomioon, että rasiustodistuksesta ilmenevistä kiinnityksistä ja muista kirjauksista poiketen panttaamattomuussitoumuksesta ei erikseen merkittäisi etusijaa. Tämä johtuu siitä, että panttaamattomuussitoumuksessa on säännöksessä tarkoitetuista kiinnityksestä ja muista kirjauksista poiketen kyse kiinteistön omistajan määräysvaltaa rajoittavan sitoumuksen kirjaamisesta. Tällaisen rekisteriin merkittävään vallintarajoitukseen rinnastuvan kirjauksen osalta ei ole tarvetta nimenomaiselle kirjauksen etusijaa koskevalle merkinnälle eikä sitä koskevan tiedon antamiselle rasiustodistuksella.

3 Vaikutukset

Ehdotuksen tarkoituksena on järjestää panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen liittyvä rekisterinpito tarkoituksenmukaisella tavalla ja varmistaa, että sitoumuksesta annetaan riittävät tiedot rekisteristä tietopalveluna tuotettavalla rasiustodistuksella. Panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisen vaikutuksia on arvioitu tarkemmin hallituksen esityksessä (HE 24/2024 vp).

Asetusehdotuksessa tarkoitettut rekisterimerkinnot ja tietojen antaminen rasiustodistuksella voidaan toteuttaa kirjaamisviranomaisen käytössä olevia järjestelmiä hyödyntäen. Ehdotuksella ei siten ole budjettivaikutuksia.

4 Asetuksen valmistelu

Asetusluonnos on valmisteltu oikeusministeriössä hallituksen esityksen pohjalta. Luonnoksen valmistelun yhteydessä on kuultu Maanmittauslaitosta.

Asetusluonnoksesta järjestettiin lausuntokierros pp.kk.2024-pp.kk.2024. Muistion kohdassa 5 esitetty ja arvioitu lausuntopalautteen pääkohdat.

5 Lausunnot

[täydennetään myöhemmin]

6 Laintarkastus

[täydennetään myöhemmin]

7 Voimaantulo

Asetuksen ehdotetaan tulevaan voimaan 1.11.2024, jolloin panttaamattomuussitoumusta koskevien maakaarten säännösten on viimeistään tarkoitus tulla voimaan.