

Hallituksen esitys Eduskunnalle eräksi
kiinteistöjen omistajatietojen ajantasaisuutta parantaviksi
säännöksiksi

PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Hallituksen esityksessä ehdotetaan muutoksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun lakiin, väestötietolakiin sekä verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettuun lakiin. Ehdotetuilla säännöksillä parannetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ajantasaisuutta. Kaupanvahvistajan ilmoituksiin perustuvat saantotiedot saadaan julkisiksi nykyistä huomattavasti nopeammin, kun käyttöön otetaan sähköiset lomakkeet ja kun tiedonkulkua viranomaisten välillä yksinkertaistetaan. Kuolinpesien tavoitettavuutta lisätään niin, että väestötietojärjestelmään otetaan verohallinnon tietoja kuolinpesän yhteyshenkilöstä. Tätä kautta tiedot voidaan siirtää edelleen muun muassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan noin puolen vuoden kuluttua sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Kaupanvahvistajien ilmoituksia koskevat säännökset ehdotetaan kuitenkin saatettaviksi myöhemmin voimaan asetuksella.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Kuolinpesän yhteystiedot

Kiinteistötietojärjestelmän puutteena on pidetty sitä, etteivät omistajatiedot ole kaikilta osiltaan riittävän ajantasaisia. Vaikka lainhuudatusajat ovat uuden maakaaren (540/1995) myötä olennaisesti lyhentyneet, viiveitä on ennen muuta perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen kirjaamisessa. Erityisen ongelman muodostavat jakamattomat kuolinpesät. Käytännössä on tavallista, että kiinteistöt ovat pitkään, usein vuosikymmenten ajan jakamattomien kuolinpesien hallinnassa.

Kiinteistön omistajan tavoittaminen on välttämätöntä muun muassa maanmittaustoimitusten ja rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, joissa vaaditaan asianosaisten ja naapureiden kuulemista. Omistajatiedot ovat tarpeen myös kaavoitusta varten. Nykyään ei ole käytössä keinoa, jolla tiedot kuolinpesien edustajista voitaisiin saada yksinkertaisella ja luotettavalla tavalla.

Harkittaessa keinoja, joilla lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä voidaan parantaa, on otettava huomioon tehokkuuteen liittyvät näkökohdat sekä kiinteistön omistajille ja pesille johtuva vaiva ja kustannukset. Esimerkiksi lainhuudatusajan lyhentäminen ei olisi kovin vaikuttava toimi, koska perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin ei liity varainsiirtovero, jonka korottamisen uhka muutoin ohjaa lainhuudatusajan noudattamiseen. Jakamattomissa kuolinpesissä ei ole edes tapahtunut sellaista omistajanvaihdosta, johon lainhuudatusvelvollisuus voitaisiin kytkeä. Velvoite hakea selvennyslainhuutoa vain pesän osakkaiden julkistamista varten olisi kohtuuton ja seuraamusten puuttumisen vuoksi myös tehoton vaatimus.

Tarkoituksenmukaista onkin, että omistajatietojen saatavuutta parannetaan hyödyntämällä jo olemassa olevia viranomaistoimia ja rekistereitä. Sellaista rekisteriä ei kuitenkaan ole, josta suoraan kävisivät ilmi kuolinpesien osakkaat tai edustajat. Rekisteriä ei muodosteta edes niiden kuolinpesien tiedoista, joiden osakasluettelon maistraatti on vahvistanut. Käytännössä ainoa tietolähde on verohallinnon verovelvollisia koskevat rekisterit.

Verohallinnon tiedot perustuvat ensisijassa vainajan jälkeen tehtyyn perunkirjoitukseen. Perukirjaan on merkittävä tiedot yhteyshenkilöstä, joka ottaa vastaan muun muassa veroviranomaisen selvityspyynnöt ja ilmoitukset. Myöhemmin

veroviranomainen voi saada ajantasaisen yhteystiedon esimerkiksi kiinteistöverotuksen yhteydessä.

Verohallinnon tiedot perustuvat siten verovelvollisen itsensä antamiin ilmoituksiin. Usein yhteyshenkilöksi ilmoitetaan joku pesän osakkaista, mutta yhteyshenkilönä voi toimia myös pesän ulkopuolinen henkilö, joka ei oikeudellisesti voi lainkaan edustaa pesää. Verohallinnon tiedot kuolinpesien yhteyshenkilöistä eivät ole täysin kattavia. Nykyään yhteystieto on merkittynä kolmeen neljäsosaan kuolinpesistä. Lisäksi verohallinnon rekistereistä poistetaan melko pian tiedot sellaisista pesistä, jotka eivät ole verovelvollisia eli joissa ei harjoiteta elinkeinotoimintaa tai joihin ei kuulu kiinteää omaisuutta. Kuolinpesää koskevia tietoja ei myöskään ole rekisteröitynä silloin, kun pesään kuuluva kiinteistö on lesken hallinnassa. Näin on siksi, että kiinteistöverotuksessa verovelvollinen on tällöin leski eikä kuolinpesä, joka edelleen on kiinteistön yksityisoikeudellinen omistaja.

Verohallinnon rekisterit on laadittu verotuksen tietotarpeita varten. Kuolinpesiä koskevia yhteystietoja ei voi luotettavuudeltaan verrata lainhuutotietoihin eikä edes saantotietoihin, jotka perustuvat kaupanvahvistajien ilmoituksiin. Tästä huolimatta verohallinnon tiedot parantaisivat merkittävästi nykytilaa. Viranomaisille on nimittäin ensiarvoista saada yhteys johonkin kuolinpesän asioita hoitavaan henkilöön. Hänen kauttaan voidaan saada tarvittavat tiedot pesän osakkaista ja siitä, kuka voi käyttää puhevaltaa pesän puolesta.

Perusrekisterijärjestelmään kuuluvat kiinteistöjä koskevien rekistereiden ohella väestöstä ja yhteisöistä pidettävät rekisterit. Kukin hallinnonala pitää rekisteriä omaan alaansa läheisimmin liittyvistä tiedoista ja luovuttaa rekisteritietoja muiden viranomaisten käyttöön. Väestötietojärjestelmään on tallennettu vainajaa koskevat tiedot, ja järjestelmään yleensäkin tallennetaan henkilöiden osoitetietoja. Tiedot kuolinpesän yhteyshenkilöstä ja hänen osoitteestaan voidaan asiallisesti rinnastaa osoitetietoihin. Verohallinnon rekistereitä voidaan lain mukaan nykyäänkin käyttää väestötietojärjestelmän tietojen tarkistamista varten. Myös kuolinpesän yhteystiedot ehdotetaan siirrettäviksi verohallinnosta väestötietojärjestelmään tallentamista varten. Veroviranomaisten rekistereissä noin 150 000 kuolinpesälle on merkitty tieto asianhoitajasta.

Kuolinpesän yhteystietoja tarvitaan eniten kiinteistöihin liittyvissä asioissa. Verohallinnon tiedostoista ei kuitenkaan ole suoraan erotettavissa niitä kuolinpesiä, joilla on kiinteää omaisuutta. Lisäksi kuolinpesän yhteystietoja voidaan tarvita muutoinkin, kuten pankkitileihin ja vakuutuksiin liittyvissä asioissa. Ehdotuksen mukaan kuolinpesän yhteystiedot merkitään väestötietojärjestelmään siitä riippumatta, mitä omaisuutta kuolinpesällä on. Kuolinpesän yhteystietoja siirrettäisiin

väestörekisteristä kiinteistötietojärjestelmän käyttöön samalla tavalla kuin muitakin oikeudenhaltijoita koskevia tietoja.

Viranomaiset ja muut tietojen tarvitsijat voisivat hakea kuolinpesän yhteystietoja joko suoraan väestötietojärjestelmästä taikka kiinteistöjen osalta myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

1.2. Kaupanvahvistajien ilmoitukset

Maakaaren 7 luvun 5 §:n mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan merkitä tietoja kiinteistön luovutuksesta ja muusta saannosta jo ennen lainhuudon hakemista. Saantotietojen kirjaamisen mahdollistaa se, että kiinteistön kauppa ja muu luovutus on tehtävä määrämuodossa julkisen kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu laatia kaupanvahvistajan ilmoitus ja toimittaa ilmoitus maanmittaustoimistoon ja kunnalle. Sen jälkeen, kun kiinteistön tai määräalan sijaintitiedot on tarkistettu ja luovutusta koskevat tiedot on merkitty kauppahintarekisteriin, tiedot toimitetaan sähköisessä muodossa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kauppahintarekisterin kautta tiedot kiinteistönluovutuksista siirretään myös verohallinnon käyttöön.

Nykyinen järjestelmä täyttää perustehtävänsä. Kiinteistöjen todelliset omistussuhteet tulevat julkisiksi, ja kiinteistönarviointi perustuu kattavaan kauppahinta-aineistoon. Tiedonkulku on kuitenkin niin hidasta, että valtaosassa tapauksista lainhuutoa on haettu ennen kuin saantotieto on kirjautunut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tästä syystä saantotietoja ei voida tehokkaasti käyttää kauppakirjan aitouden varmistamiseen eikä siihen, että se on tehty kaupanvahvistajan myötävaikutuksella. Määräalan kaupoissa viiveet ovat johtaneet siihen, että käräjäoikeudet joutuvat erikseen pyytämään määräalatunnusta. Saantotiedoissa olleiden virheiden vuoksi niitä ei nykyään käytetä perustietoina lainhuutohakemusta kirjattaessa.

Jotta saantotietoja voitaisiin käyttää täysimääräisesti hyödyksi, tiedonkulkua on nopeutettava ja tietojen luotettavuustasoa on nostettava. Tähän voidaan päästä sähköisiä menetelmiä kehittämällä. Ehdotuksen mukaan kaupanvahvistajien ilmoitukset olisi aina tehtävä sähköisellä lomakkeella. Lomake olisi täytettävä viimeistään kaupan vahvistamista seuraavana arkipäivänä, kun nykyisin ilmoitus on lähetettävä seitsemän päivän kuluessa. Lomake on tarkoitus laatia vuorovaikutteiseksi niin, että kiinteistöjen ja henkilöiden tunnistetiedot voidaan saada keskitetyksi eri tietojärjestelmistä. Näin voidaan vähentää sekä virheitä että myös kaupanvahvistajien työtä.

Sähköinen kaupanvahvistuslomake toimitettaisiin vain yhteen paikkaan. Eri viranomaiset, oikeusministeriö lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjänä,

maanmittauslaitos kiinteistörekisterin sekä kauppahintarekisterin pitäjänä sekä kunnat etuosto-oikeuden käyttäjinä ja asemakaava-alueella myös kiinteistörekisterin pitäjänä, voisivat saada tarvitsemansa tiedot sähköisessä muodossa suoraan omiin järjestelmiinsä. Veroviranomaiset ja väestökirjahallinto voisivat joko ottaa kiinteistön luovutustiedot suoraan ilmoituksista taikka jatkaa nykyistä menettelyä, jossa luovutustiedot yhdessä kiinteistön arvoon ja rakennuksiin liittyvien tietojen kanssa siirretään kauppahintarekisteristä.

Tiedonkulku nopeutuisi näin huomattavasti, ja käsin tallentamisesta voitaisiin luopua. Uudessa järjestelmässä saantotiedot olisivat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä jo kaupantekopäivää seuraavana arkipäivänä ja siis aina käytettävissä lainhuutoa myönnettäessä. Myös kuntien tiedonsaanti nopeutuisi nykyisestä, millä on merkitystä etuosto-oikeuden käyttämiselle varatun lyhyen määräjän johdosta.

Harkittaessa sitä, mikä viranomainen hallinnoisi kaupanvahvistajailmoitusten käsittelyä, vaihtoehtoina ovat maanmittauslaitos ja oikeusministeriö. Vaihtoehtoilla ei ole eroa järjestelmän rakentamisen ja käytön kustannuksiin eikä myöskään siihen, kuinka nopeasti uudistus voidaan toteuttaa. Maanmittauslaitoksen valintaa puoltaisi se, että nykyinenkin ilmoitusjärjestelmä toteutetaan sen kautta. Lisäksi käytännössä useimmat puutteellisuudet koskevat vain kauppahintarekisteriin tarvittavia tietoja. Ehdotuksessa on kuitenkin päädytty siihen, että tehtävä soveltuu parhaiten oikeusministeriölle. Saantotiedot ovat osa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä ja sähköinen lomake perustuisi ensisijassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin. Järjestelmää rakennettaessa voidaan tukeutua oikeusministeriössä käyttöön otettavaan asiointijärjestelmään. Ehdotetunkaltaista järjestelmää voitaisiin hyödyntää myös jatkossa, kun kehitetään sähköisen asioinnin mahdollisuuksia kirjaamista haettaessa ja kiinteistön kaupassa.

1.3. Sähköiset hakemukset

Kirjaamisasioissa on periaatteessa ollut mahdollista tehdä hakemuksia sähköisessä muodossa jo yli kymmenen vuoden ajan. Nykyisin säännökset ovat sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003), jonka soveltamisala kattaa tuomioistuimessakin käsiteltävät asiat. Sähköisten viestien käyttö kirjaamisasioissa on käytännössä ollut erittäin vähäistä. Syinä on muun muassa halu henkilökohtaiseen asiointiin sekä velvollisuus esittää kirjallisia liitteitä, kuten alkuperäinen kirjallinen kauppakirja ja kuitti suoritetusta varainsiirtoverosta. Vaikutusta on myös sähköisten menetelmien kehittymättömyydellä. Kirjaamisasioissa käräjäoikeuksilla on ollut valmiudet ottaa vastaan hakemuksia vain telekopion ja sähköpostin välityksellä.

Jotta sähköinen asiointi olisi kirjaamisasioissakin aito vaihtoehto, tarvitaan huomattavia lainsäädännöllisiä ja tietoteknisiä muutoksia. Tällaisia uudistuksia suunnitellaan oikeusministeriön asettamassa toimikunnassa. Sähköisen asioinnin ja kiinteistönvaihdannan edellytyksiä onkin syytä tarkastella kokonaisvaltaisesti. Vain hakemistapaan liittyvillä vähäisillä lainsäädännön tarkistuksilla ei voitaisi juurikaan lisätä sähköisen asioinnin käyttöä.

Asetuksentasoisella säännöksellä voitaisiin kuitenkin selventää sähköisen hakemuksen vireilletulon kirjaamista koskevaa kysymystä, jota on käytännössä pidetty ongelmallisena. Virka-ajan ulkopuolella tulleesta hakemuksesta olisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriasetukseen (60/1996) lisättävän säännöksen mukaan merkittävä varsinaisen vireilletulohetken ohella myös vireilletulomerkinnän tekemisen todellinen ajankohta. Tarve molempien ajankohtien merkitsemiseen liittyy siihen, että oikeudellisesti vaikutuksellinen ajankohta vaihtelee eri kirjaamisasioissa. Hakemusten keskinäisen etusijan kannalta ratkaisevaa on vireilletulopäivä, jonka mukaisesti määräytyy muun muassa kiinnitysten etusijajärjestys. Oikeuden pysyvyys voi määräytyä kirjaamishakemuksen vireilletuloajankohdan mukaan myös, kun kiinteistö tai sen osa on luovutettu kahdelle taholle. Maksukyvyttömyysmenettelystä johtuvan määräämisvallan menettämistä koskevan kirjauksen kannalta taas merkityksellistä on todellinen kirjaamisajankohta, koska oikeusvaikutukset perustuvat siihen, milloin rajoituksen katsotaan tulleen ulkopuolisten tietoon.

Hakemuksen vireilletuloajankohdasta säädetään maakaaren 6 luvun 3 §:ssä. Sen mukaan kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle. Säännöstä, jonka mukaan hakemus voitaisiin tehdä vain virka-aikana, ei ole. Vireilletuloajankohdaksi on merkittävä hakemuksen saapumisajankohta silloinkin, kun hakemus on saapunut viraston aukioloajan ulkopuolella esimerkiksi pyhäpäivänä. Kahden ajankohdan kirjaamisesta ei aiheudu lisävaivaa, koska merkintä todellisesta kirjaamisajankohdasta saadaan aikaan tietotekniikan avulla.

2. Esityksen taloudelliset ja organisatoriset vaikutukset

Kuolinpesän yhteystiedot

Kuolinpesän yhteystietojen luovuttaminen verohallinnosta väestötietojärjestelmään edellyttää ohjelmistomuutoksia sekä verohallinnossa että väestörekisterikeskuksessa. Näiden kertaluontoisten kehittämiskustannusten arvioidaan yhteensä jäävän selvästi alle 100 000 euron. Suurin osa kustannuksista aiheutuu väestötietorekisterin sovellusmuutoksista, kun taas verohallinnon osuus jäänee muutamaan tuhanteen

euroon. Perustamiskustannukset katetaan kunkin hallinnonalan toimintamenoista. Järjestelmien väliin rakennettua yhteyttä voidaan vastaisuudessa hyödyntää myös muutoin väestötietojen tarkistamiseen.

Tietojen siirrosta aiheutuu myös jatkuvia kustannuksia. Suuruusluokaltaan ne ovat noin tuhat euroa luovutuskerralta. Kustannusten määrä riippuu luovutusmenetelmästä ja siitä, kuinka usein tietoja luovutetaan. Nämä kustannukset muodostuvat verohallinnon tietojenluovutusmaksusta sekä väestötietojärjestelmän puolella tehtävistä toimenpiteistä.

Verohallinto perii maksuja verohallituksen tietopalveluyksikön suoritteiden hinnaston mukaisesti. Hinnasto perustuu valtion maksuperustelain ja -asetuksen (150/1992 ja 211/1992) nojalla annettuun valtiovarainministeriön asetukseen verohallinnon suoritteiden maksullisuudesta (1106/2003). Väestötietopalvelujen tietopalvelusta peritään niin ikään maksuja valtion maksuperustelaissa säädettyjen perusteiden mukaisesti. Maksuja voidaan periä sekä yksityisiltä tietojen pyytäjältä kuin myös julkisyhteisöiltä.

Tietojen siirto väestötietojärjestelmästä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan toteuttaa samaan tapaan kuin muidenkin väestötietojen siirto.

Taloudellinen hyöty kuolinpesän yhteystietojen rekisteröinnistä tulee kyseisten tietojen tarvisijoille. Kun tiedot ovat saatavissa suoraan automaattisen tietojenkäsittelyn avulla pidettävistä rekistereistä, voidaan välttää huomattavasti selvittämistyötä, jota nykyään tarvitaan kuolinpesien tavoittamiseksi. Samalla eri prosesseja voidaan nopeuttaa. Suurimmat hyödyt koituvat maanmittaustoimituksia tekeville viranomaisille sekä kunnille. Yhteystietojen saatavuuden parantaminen helpottaa myös yksittäisiä kansalaisia muun muassa rakennuslupa-asioissa.

Kaupanhavvistajan ilmoitusliikenteen sähköistäminen

Sähköisten viestien käyttönotolla voidaan tehostaa kaupanhavvistajien ilmoitusten tekemistä sekä ilmoitustietojen siirtoa ja käsittelyä eri viranomaisissa. Tämän toteuttamiseen on valittavissa useita teknisiä toteuttamistapoja.

Yksinkertaisimmillaan menettelyn uudistaminen tarkoittaisi vain siirtymistä kirjeistä sähköpostin käyttöön. Tiedot jouduttaisiin kuitenkin jatkokäsittelyä varten manuaalisesti siirtämään vastaanottavaan järjestelmään. Tällaisen uudistamisen hyödyt jäisivät hyvin vähäisiksi.

Tarkoituksenmukaista on hyödyntää nykyaikaisia menetelmiä. Tämä tarkoittaa selainkäyttöön perustuvaa, aidosti vuorovaikutteista asiointijärjestelmää, jossa

kaupanvahvistajien käytössä olevalle sähköiselle lomakkeelle haetaan kiinteistötieto- ja väestötietojärjestelmistä mahdollisimman paljon tietoja ja jossa tallennettaville tiedoille tehdään riittävät muoto- ja loogisuustarkistukset. Lomakkeella olevat tiedot voidaan sähköisesti siirtää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin. Samoin tiedot voidaan toimittaa välittömästi sähköisinä myös kiinteistörekisterin pitäjille, kunnille ja maistraateille. Kehittyneen asiointijärjestelmän perustamiskustannukset ovat jonkin verran korkeammat kuin sellaisen järjestelmän, joka ei perustu järjestelmien vuorovaikutukseen. Jälkimmäinen vaihtoehto vaatisi kuitenkin eri vaiheissaan enemmän manuaalista työtä ja tarkistuksia, jolloin yhtäältä järjestelmän kokonaiskustannukset jäisivät korkeammiksi ja toisaalta myöskään tietojen laatua ei voitaisi merkittävästi parantaa.

Jäljempänä olevat vaikutusarviot on laskettu vuorovaikutteisen asiointijärjestelmän mukaan. Järjestelmän rakentamiskustannusten on arvioitu olevan noin 300 000 euroa, jos työ teetetään ulkopuolisilla konsulteilla. Lisäksi tietojärjestelmäosien rakentaminen vaatii oikeusministeriöltä ja maanmittauslaitokselta huomattavaa panostusta. Oikeusministeriön virkatyön osuudeksi on arvioitu noin 400 henkilötyöpäivää ja maanmittauslaitoksen osuudeksi noin 80 henkilötyöpäivää. Oikeusministeriölle aiheutuu jonkin verran uusia järjestelmän hallinnointiin liittyviä tehtäviä, jotka kuitenkin voidaan hoitaa ilman henkilöstölisäyksiä. Kustannuksissa on otettava myös huomioon tarvittavat koulutuksesta sekä järjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä aiheutuvat menot.

Järjestelmän kehittämisellä pyritään kiinteistön luovutustietojen ajantasaistamiseen ja laadun parantamiseen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää, jonka tietopalvelun maksuista ja tulojen jakamisesta säädetään kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002). Tulot voidaan käyttää kiinteistötietojärjestelmän kehittämisestä ja muista toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten kattamiseen maa- ja metsätalousministeriön asetuksessa (278/2004) tarkemmin säädettyjen jakoperusteiden mukaan. Kaupanvahvistajien ilmoitusliikenteen edellyttämät tietojärjestelmien perustamiskustannukset on tarkoitus rahoittaa kiinteistötietojärjestelmän tietopalvelun tuloilla.

Tietojärjestelmien hyödyntämisestä ja manuaalisen työn vähentämisestä saadaan sekä välittömiä että välillisiä taloudellisia hyötyjä. Suoria taloudellisia säästöjä voidaan eniten saada maanmittaustoimistoissa, joissa tallennustyö vähenee jopa puolella nykyisestä. Työnsäästöksi on arvioitu 15 henkilötyövuotta, jonka vuotuinen kustannus on karkeasti arvioiden 750 000 euroa. Vähäisempää, mutta silti merkittävää manuaalisen työmäärän vähentymistä tapahtuu myös kaupanvahvistajien sekä käräjäoikeuksien työssä. Asiointijärjestelmän rakentaminen on siten tarkoituksenmukaista jo välittömien kustannusten ja säästöjen perusteella. Olennaista

on lisäksi se, että vuorovaikutteinen asiointijärjestelmä parantaa tietojen laatua, vähentää korjaustarpeita ja nopeuttaa tietojen kulkeutumista paitsi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin myös kaikille muille kiinteistön omistajatietoja käyttäville viranomaisille. Sähköinen, tunnistamiseen perustuva ilmoitusjärjestelmä on myös omiaan vähentämään väärinkäytösten mahdollisuuksia lainhuutohakemuksia jätettäessä.

Kaupanhahvistajina toimii eri viranomaisten ohella suuri joukko käräjäoikeuksien määräämiä kaupanvahvistajia. Määräyksiä on annettu muun muassa pankkien toimihenkilöille, kiinteistönvälittäjille ja asianajajille. Kaupanvahvistajien tehtäviin kuuluu jo nykyään se, että asiakkaan pyynnöstä kaupanvahvistajan on tarkistettava ajantasaiset tiedot kiinteistöstä, mikä edellyttää teknistä käyttöyhteyttä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Muutoinkin voidaan nykyään edellyttää, että viranomaisilla ja julkista tehtävää suorittavilla henkilöillä on tarvittavat edellytykset sähköisten viestien toimittamiseen. Järjestelmän käyttöönotto ei laajemmin vaikuta siihen, ketkä voivat toimia kaupanvahvistajina. Kun jatkossa kaupanvahvistajana toimiminen välttämättä edellyttää sähköisten lomakkeiden täyttämistä, on kuitenkin mahdollista, etteivät kaikki nykyiset kaupanvahvistajat voi enää toimia tehtävässään.

3. Asian valmistelu

Oikeusministeriö asetti maaliskuun 2004 lopussa toimikunnan selvittämään kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmän kehittämiseen liittyviä kysymyksiä. Toimikunnan tuli ensiksi laatia selvitys siitä, voidaanko kiinteistöjen omistajatietojen ajantasaisuutta parantaa eri viranomaisten rekistereistä saatavilla tiedoilla ja voidaanko saantotietojen kulkua nopeuttaa. Tämä esitys perustuu toimikunnan joulukuussa 2004 tekemään ehdotukseen.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. L a k i e h d o t u s t e n p e r u s t e l u t

1.1 Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä

21 §. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pääasiallinen tietosisältö perustuu lainhuudon, kiinnityksen tai erityisen oikeuden kirjaamista koskeviin hakemuksiin ja niistä annettuihin käräjäoikeuden ratkaisuihin. Suuri merkitys on myös ulosotosta, konkurssista ja muista näihin rinnastettavista vallintarajoituksista samoin kuin lakisääteisestä panttioikeudesta tehtävillä kirjauksilla, jotka perustuvat viranomaisten ilmoituksiin. Lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siirretään tai järjestelmässä voidaan tietoteknisin keinoin käsitellä usean muun viranomaisrekisterin tietoja.

Pykälän *1 momentin* mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistöjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaissa (392/1987) tarkoitetun kiinteistörekisterin varaan. Nykyisellä tekniikalla kiinteistörekisterin muutostiedot siirretään päivittäin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Pykälää ehdotetaan selvennettäväksi vain niin, että tarvittavat tiedot on luovutettava maksutta myös määräaloista.

Pykälän nykyisen *2 momentin* mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan oikeusministeriön päätöksellä siirtää rekisterin ylläpitämistä varten väestötietojärjestelmästä henkilön tunnistetietoja samoin kuin tietoja henkilön kelpoisuutta koskevista rajoituksista. Vastaavia tietoja voidaan siirtää kaupparekisteristä samoin kuin muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä sekä yrityskiinnitysrekisteristä

Pykälään ehdotetaan tehtäviksi tarkistuksia, jotka koskevat sekä tietojen luovutustarkoitusta, luovutustapaa kuin myös sitä, mistä rekistereistä tietoja voidaan saada. Tietojen luovutustarkoitusta ehdotetaan laennettavaksi niin, että tietoja ottaisiin vastaan paitsi rekisterin ylläpitämistä myös tietopalvelua ja kirjaamisasioiden käsittelyä varten. Tarkoitus on, että muista rekistereistä saatuja tietoja voidaan luovuttaa eteenpäin osana normaalia tietopalvelua. Esimerkiksi väestörekisterikeskuksesta saadut osoitetiedot ja kuolinpesän yhteystiedot voitaisiin pyynnöstä merkitä lainhuudatustodistukseen ja ne voitaisiin luovuttaa myös teknisen käyttöyhteyden avulla maanmittaustoimistolle, kunnalle tai vaikkapa pankille, joka on saanut asianmukaisen luvan. Nimenomaisesti mainittaisiin, että tietoja voidaan käsitellä myös kirjaamiskäyttöä tehtäessä, vaikkei kyseisiä tietoja tallennetakaan rekisteriin. Ehdotetun säännöksen mukaan tiedot toimitetaan sähköisessä muodossa,

mutta muutoin tietojen toimittamistapaa ei määritellä. Se, siirretäänkö tiedot osaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä vai ovatko ne vain järjestelmän käytössä, on syytä jättää sen varaan, millaisista rekisteritiedoista on kysymys ja millaista informaatiotekniikkaa kulloinkin käytetään.

Ehdotus kattaisi henkilön tai yhteisön tunnistetieto- ja yhteystietojen luovutuksen sekä sellaisten tietojen luovutuksen, jotka koskevat oikeudenhaltijan toimintakelpoisuutta, toimivaltaa sekä edustamista. Tunnistetietoja ovat oikeudenhaltijan nimi, henkilötunnus tai yhteisötunnus sekä kuolinaika, ja yhteystietoja ovat osoitetiedon lisäksi tiedot kuolinpesän yhteyshenkilöstä. Toimintakelpoisuutta koskevat tiedot liittyvät edunvalvontaan taikka maksukyvyttömyysmenettelyihin. Toimivaltaan ja edustamiseen liittyviä tietoja taas tyypillisesti tarvitaan silloin, kun selvitetään yhteisön puolesta tehtyjä oikeustoimia. Tietojen haun ja yhdistämisen välttämätön edellytys on, että rekistereihin on kirjattu oikeat henkilö- tai yhteisötunnukset. Etenkin yhteisöjen osalta vanhat lainhuudatustiedot ovat usein puutteellisia.

Säännöksessä otettaisiin huomioon ne muutokset, jotka on toteutettu muussa rekisterilainsäädännössä. Nimenomaisesti mainittaisiin yritys- ja yhteisötietorekisteri samoin kuin konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteri. Konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä sähköisesti saatujen tietojen perusteella voitaisiin tehdä vallintarajoitusmerkintä konkurssivelallisen nimissä oleviin kiinteistöihin odottamatta pesänhoitajan ilmoitusta. Säännöksen mukaan tiedonsiirtoja voitaisiin jatkossa tehdä myös muista sellaisista viranomaisien ylläpitämistä rekistereistä, joissa on kiinteistön vallintaan liittyviä tietoja. Tällainen on muun muassa ulosoton tietojärjestelmä, jota kautta voitaisiin saada tiedot kiinteistöjen ulosmittauksista.

Esillä oleva säännös koskee vain tietojen luovuttamista kirjaamisviranomaisille tai oikeusministeriölle lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjänä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä edelleen luovutettavista tiedoista säädetään maakaaren 7 luvun 2 §:n nojalla asetuksella. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa asetuksessa (960/1996) on tarkoin määritelty ne tiedot, jotka ilmoitetaan asiakkaille annettavissa todistuksissa. Lupa saada tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla edellyttää hyväksyttävää käyttötarkoitusta. Teknisen käyttöyhteyden avulla annetaan vain lainhuuto- ja rasiustodistuksia vastaavia tietoja. Osoitetietoja ei luovuteta, jos henkilöllä on väestötietolain 25 §:n 4 momentissa tarkoitettu maistraatin määräämä turvakielto.

Pykälän 3 momentti koskee saantotietojen toimittamista. Kuten yleisperusteluissa on selostettu, kaupanvahvistajan ilmoitukset toimitetaan nykyään maanmittaustoimistoon, joka tarkistettuaan kohdetta koskevat tiedot toimittaa saantotiedot eteenpäin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviksi. Ehdotuksen mukaan tiedonkulkua yksinkertaistetaan niin, että tiedot kirjataan konekielisesti suoraan kaupanvahvistajien

sähköisten ilmoitusten perusteella. Tarkemmat säännökset kaupanvahvistajien ilmoitusten sisällöstä ja toimittamistavasta sekä tietojen luovuttamisesta annettaisiin valtioneuvoston asetuksella.

1.2. Väestötietolaki

4 a §. *Väestötietojärjestelmään talletettavat kuolinpesän yhteystiedot.* Väestötietojärjestelmän tietoja koskevaan lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 a §, jossa säädetään kuolinpesän yhteystietojen rekisteröinnistä. Pykälän *1 momentin* mukaan kuolinpesän yhteystietoina tallennettaisiin verotusta varten ilmoitetut kuolinpesän edustajan tai muun yhteyshenkilön nimi, henkilötunnus tai sen puuttuessa syntymäaika, yritys- ja yhteisötunnus ja osoite. Tiedot siirrettäisiin sähköisessä muodossa verohallinnon rekistereistä, ja väestörekisterikeskus yhdistäisi ne kuolleen henkilön muihin tietoihin. Väestörekisterikeskus voisi myös tarvittaessa tarkistaa ja päivittää tietoja, kuten tietoja yhteyshenkilön osoitteesta tai henkilötunnuksesta.

On syytä korostaa, että kuolinpesän yhteyshenkilön rekisteröiminen ei merkitse sitä, että kyseisellä henkilöllä olisi oikeus tehdä kuolinpesän puolesta oikeustoimia tai käyttää sen puhevaltaa viranomaisiin nähden. Edustusvalta on aina erikseen selvitettävä, kuten nykyäänkin. Kysymys on vain osoitetietoon verrattavasta yhteystiedosta, jonka avulla kuolinpesä voidaan tavoittaa. Tästäkin syystä kuolinpesän yhteystietoja koskeva säännös on sijoitettu omaksi pykäläkseen erotuksena 4 §:ssä säädettyistä henkilötiedoista.

Kuolinpesän yhteystietojen luovuttamiseen sovellettaisiin väestötietolain yleisiä säännöksiä. Lain 26 §:n nojalla valtion ja kunnan viranomaisille luovutetaan niille säädettyjen tehtävien hoitamisessa tarpeelliset tiedot. Tällaisia viranomaisia ovat muun muassa maanmittaustoimistot kiinteistönmuodostukseen tai pakkolunastuksen liittyen, tiesuunnittelusta ja –toteuttamisesta vastaava tiehallinto sekä kunnat maankäyttöön, rakentamiseen ja maa-ainesasioihin liittyen. Myös kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ja muut ympäristöhallinnon viranomaiset tarvitsevat väestörekisterin osoite- ja yhteystietoja. Yrityksille ja yksityishenkilöille luovutetaan tietoja 27 §:n nojalla edellyttäen, että nämä tarvitsevat tietoja oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa toteuttamiseksi. Silloin kun tietojen vastaanottajalla on henkilötietolain (523/1999) nojalla oikeus käsitellä kyseisiä tietoja, tiedot voidaan luovuttaa myös teknisen käyttöyhteyden avulla. Näin ollen ne yritykset, jotka nykyisinkin saavat asiakkaistaan sähköisessä muodossa tietoja väestötietojärjestelmästä, voivat saada myös tietoja kuolinpesän yhteyshenkilöstä. Erikseen ehdotetaan säädettäväksi väestötietojärjestelmän tietojen luovuttamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjälle ja kirjaamisviranomaisille.

Pykälän 2 momentissa säädetään tietojen muuttamisesta ja tietojen säilyttämisestä. Tarkoitus on, että verohallinto toimittaisi tiedot sovitulla tavalla määräajoin. Tiedonsiirtotapaa tai luovutusten tiheyttä ei nimenomaisesti säädettäisi, vaan se jäisi muun muassa teknisen kehityksen ja käyttötarpeen mukaan ratkaistavaksi. Alkuvaiheessa on kuitenkin tarkoitus toimia niin, että verohallinto luovuttaisi määräajoin kaikkia kuolinpesiä koskevat tiedot sen sijaan, että toimitettaisiin vain muutostietoja. Vastaavasti väestötietojärjestelmän tiedot korvautuisivat uusilla tiedoilla. Muuttuneita yhteystietoja ei arkistoitaisi vaan ne poistettaisiin järjestelmästä. Samoin poistettaisiin välittömästi kaikki sellaisen kuolinpesän yhteystiedot, joita koskevia tietoja ei ole sisältynyt verohallinnon viimeksi toimittamaan aineistoon. Lakanneita kuolinpesiä koskevia yhteystietoja ei säilytettäisi.

Väestörekisteri on henkilörekisteri, johon yleisenä säädöksenä sovelletaan henkilötietolakia. Rekisteröidyn henkilön tarkastamisoikeudesta ja tietojen korjaamisesta säädetään henkilötietolain 26–30 §:ssä. Tiedon korjaamisesta tulisi ilmoittaa myös verohallintoon saman virheen toistumisen estämiseksi. Kuolinpesän yhteystietoja luovutettaessa on asianmukaisesti huolehdittava siitä, että maistraatista turvakiellon saaneiden henkilöiden osoitteet eivät tätäkään kautta tule julkisiksi.

1.3 Verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annettu laki

20 §. Pykälä koskee verohallinnon tietojen luovuttamista eräille viranomaisille. Nykyisen 3 kohdan mukaan verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä rekisterihallintolaissa (166/1996) tarkoitetuille viranomaisille osoitetietoja väestötietojärjestelmän tietojen tarkistamista varten verovelvollista koskevina tunnistetietoina. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että siinä mainitaan myös kuolinpesän yhteystietojen luovuttaminen väestötietojärjestelmään. Kuolinpesän yhteistietoina luovutettaisiin kuolinpesän edustajan, kuten pesänselvittäjän, tai muun yhteyshenkilön nimeä, henkilötunnusta tai syntymäaikaa, yritys- ja yhteisötunnusta ja osoitetta koskevat tiedot. Säännöksessä yhteyshenkilön yhteystiedot määriteltäisiin siten vastaavalla tavalla kuin väestötietolaissa.

Yhteyshenkilöiden henkilötunnuksia ei ole tällä hetkellä kattavasti merkittyinä verohallinnon rekistereihin. Henkilötunnuksen käsittely on kuitenkin perusteltua, jotta yhteyshenkilöt voidaan yksilöidä yksiselitteisellä tavalla. Henkilötunnus mahdollistaa myös sen, että väestötietojärjestelmään voidaan tarvittaessa myöhemmin liittää päivitys- ja tarkistamistoimintoja. Henkilötunnuksen luovuttaminen väestötietojärjestelmästä määräytyy henkilötietolain ja väestötietolain mukaisesti.

Samalla säännöksen sanamuotoa ehdotetaan tarkistettavaksi vastaamaan paremmin tietojen käyttötarkoitusta ja -tapaa. Tietoja voitaisiin luovuttaa väestörekisterin ylläpitämistä ja tietojen edelleen luovuttamista varten.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Kaupanvahvistajan tehtävistä säädetään maakaaren 2 luvun 6 §:n mukaan asetuksella. Kaupanvahvistajan ilmoituksesta ja sen toimittamisesta eri viranomaisille säädetään kaupanvahvistaja-asetuksessa (958/1996). Ehdotuksessa tarkoitettu sähköinen lomake samoin kuin tiedonkulun järjestäminen edellyttävät asetukseen useita muutoksia. Esityksen liitteenä 2 on luonnos tätä koskevaksi valtioneuvoston asetukseksi. Lisäksi oikeusministeriön on vahvistettava uuden ilmoituslomakkeen kaava.

Tarkemmat säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista ja rekisterinpidosta samoin kuin rekisteristä annettavista tiedoista ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa asetuksessa. Ehdotettujen lainmuutosten vuoksi asetukseen ehdotetaan tehtäviksi liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaiset muutokset.

3. Voimaantulo

Viranomaisten rekisteritietojen luovuttamista koskevat säännökset ehdotetaan tuleviksi voimaan noin puolen vuoden kuluttua siitä, kun lait on vahvistettu ja hyväksytty. Näitä säännöksiä ovat väestötietolain 4 a §, verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 § ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n 1 ja 2 momentit. Samaan aikaan saatetaan voimaan myös tarvittavat asetuksentasoiset säännökset.

Sitä vastoin niiden muutosten, jotka koskevat kaupanvahvistusilmoituksia ja niihin perustuvaa tiedonkulkua, voimaantuloajankohtaa ei ole tarkoituksenmukaista määrätä vielä lakia hyväksyttäessä. Ehdotuksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n 3 momentin voimaantulosta säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Tämä menettely on tarpeen sen varmistamiseksi, että tarvittavat ohjelmistot saadaan hyvissä ajoin valmiiksi ja siihen ehditään perehtyä ja koulututtua ennen järjestelmän käyttöönottoa. Kyseisen lainkohdan voimaantulosta säädettäisiin samalla, kun kaupanvahvistaja-asetusta muutetaan. Arvion mukaan järjestelmä voitaisiin ottaa käyttöön vuoden 2006 alkupuolella.

Edellä olevan perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

L a k i

lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 27 päivänä maaliskuuta
1987 annetun lain (353/1987) 21 §, sellaisena kuin se on laissa 547/1995, seuraavasti:

21 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistönjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Lainhuuto- ja kiinteistörekisterin pitäjällä on oikeus saada maksutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä sekä määrääloista kiinteistörekisteristä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpitämistä ja tietopalvelua sekä kirjaamisasian käsittelyä varten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjällä ja kirjaamisviranomaisilla on oikeus saada sähköisessä muodossa henkilön tai yhteisön tunniste- ja yhteystietoja samoin kuin toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista sekä niiden rajoituksia koskevia tietoja väestötietojärjestelmästä, konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä, yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä ja yrityskiinnitysrekisteristä sekä muista vastaavista viranomaisen ylläpitämistä rekistereistä.

Kiinteistön luovutusta koskevat saantotiedot siirretään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kaupanvahvistajien ilmoituksista. Kaupanvahvistajan ilmoitusten toimittamisesta samoin kuin siitä, minkä muiden tahojen ilmoitusten perusteella saantotietoja voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 . Sen 3 momentti
tulee kuitenkin voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

2.

L a k i
väestötietolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
 lisätään 11 päivänä kesäkuuta 1993 annettuun väestötietolakiin
 (507/1993) uusi 4 a § seuraavasti:

4 a §

Väestötietojärjestelmään talletettavat kuolinpesän yhteystiedot

Kuolinpesän yhteystietoina talletetaan verotusta varten ilmoitetut kuolinpesän edustajan tai muun yhteyshenkilön nimi ja henkilötunnus tai syntymäaika taikka yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite.

Kuolinpesän yhteystiedot väestötietojärjestelmässä muutetaan vastaamaan verohallinnon viimeksi ilmoittamia tietoja, eikä muuttuneita yhteystietoja tai lakanneita kuolinpesiä koskevia tietoja säilytetä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

3.

L a k i
verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n
muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
 muutetaan verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta 30 päivänä
 joulukuuta 1999 annetun lain (1346/1999) 20 §:n 1 momentin 3 kohta, seuraavasti:

20 §

Tietojen antaminen eräille viranomaisille

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä:

3) rekisterihallintolaissa (166/1996) tarkoitetuille viranomaisille väestötietojärjestelmän tietojen ylläpitämistä ja luovuttamista varten verovelvollista koskevine tunnistetietoineen henkilön osoitetietoja, rakennuksen tunnistetietoja ja tietoja siitä, kuka omistaa kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston, ja asuinhuoneistosta tiedon siitä, onko huoneisto omistajan omassa käytössä, sekä kuolinpesän yhteystietoina kuolinpesän edustajan tai muun yhteyshenkilön nimi ja henkilötunnus tai syntymäaika taikka yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite; tiedot voidaan antaa asianomaisen suostumuksetta myös teknisen käyttöyhteyden avulla;

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

1.

Laki**lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 21 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 27 päivänä maaliskuuta 1987 annetun lain (353/1987) 21 §, sellaisena kuin se on laissa 547/1995, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

21 §
 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistönjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaissa (392/85) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjällä on oikeus saada maksutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä kiinteistörekisteristä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan oikeusministeriön päätöksellä siirtää rekisterin ylläpitämistä varten väestötietojärjestelmästä henkilön tunnistetietoja sekä tietoja, jotka koskevat kiinteistön omistajan tai kirjatun erityisen oikeuden haltijan oikeutta määrätä kiinteistöstä tai erityisestä oikeudesta. Vastaavia tietoja voidaan siirtää myös kaupparekisteristä samoin kuin yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä muista rekistereistä sekä yritys kiinnitysrekisteristä.

Maanmittaustoimiston on, tarkistettuaan luovutuksen kohdetta koskevat tiedot, toimitettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjälle kaupanvahvistajan ilmoituksiin perustuvat tiedot kiinteistön luovutuksista

21 §
 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistönjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Lainhuuto- ja kiinteistörekisterin pitäjällä on oikeus saada maksutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä sekä määrääloista kiinteistörekisteristä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpitämistä ja tietopalvelua sekä kirjaamisasian käsittelyä varten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjällä ja kirjaamisviranomaisilla on oikeus saada sähköisessä muodossa henkilön tai yhteisön tunniste- ja yhteystietoja samoin kuin toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista sekä niiden rajoituksia koskevia tietoja väestötietojärjestelmästä, konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä, yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä ja yritys kiinnitysrekisteristä sekä muista vastaavista viranomaisen ylläpitämistä rekistereistä.

Kiinteistön luovutusta koskevat saantotiedot siirretään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kaupanvahvistajien ilmoituksista. Kaupanvahvistajan

Voimassa oleva laki

rekisteriin merkitsemistä varten.

Ehdotus

ilmoitusten toimittamisesta samoin kuin siitä, minkä muiden tahojen ilmoitusten perusteella saantotietoja voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 . Sen 3 momentti tulee kuitenkin voimaan valtioneuvoston asetuksella säädettävänä ajankohtana.

2.

Laki

väestötietolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään 11 päivänä kesäkuuta 1993 annettuun väestötietolakiin (507/1993) uusi 4 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 a §

*Väestötietojärjestelmään talletettavat
kuolinpesän yhteystiedot*

Kuolinpesän yhteystietoina talletetaan verotusta varten ilmoitetut kuolinpesän edustajan tai muun yhteyshenkilön nimi ja henkilötunnus tai syntymäaika taikka yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite.

Kuolinpesän yhteystiedot väestötietojärjestelmässä muutetaan vastaamaan verohallinnon viimeksi ilmoittamia tietoja, eikä muuttuneita yhteystietoja tai lakanneita kuolinpesiä koskevia tietoja säilytetä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

3.

Laki**verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta 30 päivänä joulukuuta 1999
 annetun lain (1346/1999) 20 §:n 1 momentin 3 kohta, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

20 §

20 §

Tietojen antaminen eräille viranomaisille

Tietojen antaminen eräille viranomaisille

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden
 estämättä antaa pyynnöstä:

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden
 estämättä antaa pyynnöstä:

3) rekisterihallintolaissa (166/1996)
 tarkoitetuille viranomaisille
 väestötietojärjestelmän tietojen tarkistamista
 varten verovelvollista koskevine
 tunnistetietoineen henkilön osoitetietoja,
 rakennuksen tunnistetietoja ja tietoja siitä,
 kuka omistaa kiinteistön, rakennuksen tai
 huoneiston, sekä asuinhuoneistosta tiedon
 siitä, onko huoneisto omistajan omassa
 käytössä; tiedot voidaan antaa asianomaisen
 suostumuksetta myös teknisen
 käyttöyhteyden avulla;

3) rekisterihallintolaissa (166/1996)
 tarkoitetuille viranomaisille
 väestötietojärjestelmän tietojen
ylläpitämistä ja luovuttamista varten
 verovelvollista koskevine tunnistetietoineen
 henkilön osoitetietoja, rakennuksen
 tunnistetietoja ja tietoja siitä, kuka omistaa
 kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston, ja
 asuinhuoneistosta tiedon siitä, onko
 huoneisto omistajan omassa käytössä, *sekä*
kuolinpesän yhteystietoina kuolinpesän
edustajan tai muun yhteyshenkilön nimi ja
henkilötunnus tai syntymäaika taikka yritys-
ja yhteisötunnus sekä osoite; tiedot voidaan
 antaa asianomaisen suostumuksetta myös
 teknisen käyttöyhteyden avulla;

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 200.

Valtioneuvoston asetus
lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministeriön esittelystä,

muutetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5 päivänä joulukuuta 1996 (960/1996) annetun asetuksen 14 §:n 2 momentti sekä lisätään 15 §:ään uusi 2 momentti ja uusi 30 a § seuraavasti:

14 §

Tiedot kiinteistönluovutuksista merkitään rekisteriin kaupanvahvistajan ilmoituksen perusteella. Muista saannoista tiedot merkitään pesänjakajan, pakkohuutokaupan pitäjän tai kiinteistörekisterin pitäjän ilmoitusten perusteella.

15 §

Jos hakemus on toimitettu kirjaamisviranomaiselle viraston aukioloajan päättymisen jälkeen, hakemustietoihin merkitään vireilletulopäivän lisäksi myös se päivä, jona hakemuksesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

30 a §

Edellä 28-30 §:ssä tarkoitettuun todistukseen voidaan pyynnöstä merkitä myös väestötietojärjestelmän mukainen tieto oikeudenhaltijan osoitteesta sekä kuolinpesän edustajan tai yhteyshenkilön nimestä ja osoitteesta. Nämä tiedot voidaan luovuttaa myös sille, jolle on myönnetty lupa saada lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Liite 3

Valtioneuvoston asetus
kaupanvahvistaja-asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministeriön esittelystä,

muutetaan joulukuun 5 päivänä 1996 annetun kaupanvahvistaja-asetuksen (958/1996) 2 §:n 3 momentti sekä 7, 13 ja 15 § seuraavasti:

2 §

Kaupanvahvistajaluettelo- ja rekisteri

Oikeusrekisterikeskus pitää kaupanvahvistajarekisteriä. Rekisteriin merkitään kaupanvahvistajaluetteloiden tiedot kaupanvahvistajista sekä muut yhteydenpitoa varten tarvittavat tiedot. Viraston tai käräjäoikeuden on viipymättä ilmoitettava luetteloon tehdyistä muutoksista rekisterinpitäjälle. Kaupanvahvistajan on ilmoitettava yhteystietonsa ja niiden muutokset rekisterinpitäjälle.

7 §

Kaupanvahvistajan ilmoitus

Kaupanvahvistajan on ilmoitettava luovutuksesta sen vahvistamista seuraavan arkipäivän kuluessa. Ilmoitus on toimitettava sähköisellä lomakkeella oikeusministeriölle. Tiedot merkitään luovutuskirjan ja allekirjoittajien antamien tietojen perusteella. Ilmoituksen tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava osapuolten henkilö-, taikka yritys- ja yhteisötunnus tai muu vastaava tunnus.

Jos luovutuksen kohteena on määräala tai jos määräala on pidätetty luovuttajalle, kaupanvahvistajan on samassa ajassa lähetettävä postitse tai sähköisesti jäljennös luovutuskirjasta ja sen karttaliitteestä sille kiinteistörekisterin pitäjälle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee.

13 §

Kaupanvahvistajan ilmoitusten käyttö

Oikeusministeriö luovuttaa kaupanvahvistajan ilmoituksiin perustuvia tietoja sähköisessä muodossa sille kiinteistörekisterin pitäjälle, kunnalle, verovirastolle ja maistraatille, jonka alueella kiinteistö sijaitsee.

Jos kiinteistörekisterin pitäjä havaitsee virheen tai puutteen luovutuksen kohdetta koskeissa tiedoissa, sen ilmoitettava siitä oikeusministeriölle korjauksen tekemistä varten.

15 §

Kaupanvahvistajan todistus, ohjeet ja lomakkeet

Oikeusministeriö vahvistaa 5 §:n 1 momentissa tarkoitetun kaupanvahvistajan todistuksen, 6 §:ssä tarkoitetun luovutuksensaajalle annettavan ohjeen ja 7 §:ssä tarkoitetun sähköisen lomakkeen kaavan.

Oikeusministeriö huolehtii siitä, että lainhuudatusta koskevat ohjeet ja sähköinen lomake ovat maksutta kaupanvahvistajien saatavissa tietoverkon kautta.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Lainhuudatus- ja kiinnitysrekisterilain 21 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa (/200) tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

1.

Lag**om ändring av 21 § i lagen om lagfarts- och inteckningsregister**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen av den 27 mars 1987 om lagfarts- och inteckningsregister (353/1987) 21 §, sådan den lyder i lag 547/1995, som följer:

21 §

Lagfarts- och inteckningsregistrets uppgifter om fastighetsindelningen baserar sig på det fastighetsregister som avses i fastighetsregisterlagen (392/85). Lagfarts- och inteckningsregisterföraren har rätt att för inrättandet och upprätthållandet av lagfarts- och inteckningsregistret avgiftsfritt ur fastighetsregistret få uppgifter om fastigheter och övriga jord- och vattenområdesenheter samt outbrutna områden.

För upprätthållande av lagfarts- och inteckningsregistret och för informationstjänsten samt för behandlingen av inskrivningsärenden har lagfarts- och inteckningsregisterföraren och inskrivningsmyndigheterna rätt att på elektronisk väg få identifierings- och kontaktuppgifter om personer och sammanslutningar och uppgifter om deras handlingsbehörighet, behörighet och företrädare samt begränsningar som gäller

dem från befolkningsdatasystemet, registret över konkurs- och företagssaneringsärenden, företags- och organisationsdatasystemet, handelsregistret och företagsinteckningsregistret samt från andra motsvarande register som förs av myndigheterna.

Åtkomstuppgifter som gäller fastighetsöverlåtelse överförs till lagfarts- och inteckningsregistret på grundval av köpvittnenas meddelanden. Bestämmelser om köpvittnenas meddelanden och om vilka andra som kan meddela åtkomstuppgifter för inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret utfärdas genom förordning av statsrådet.

Denna lag träder i kraft den 200 .
Bestämmelsen i 21 § 3 mom. träder dock i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning av statsrådet.

2.

Lag**om ändring av befolkningsdatalagen**

I enlighet med riksdagens beslut

fogas till befolkningsdatalagen av den 11 juni 1993 (507/1993) en ny 4 a § som följer:

4 a §

*Kontaktuppgifter som registreras i
befolkningsdatasystemet om dödsbon*

Som kontaktuppgifter för ett dödsbo registreras dödsboets företrädares eller någon annan kontaktpersons namn, personbeteckning eller födelsetid, företags- och organisationsnummer samt adress, så

som de har uppgetts för beskattningen.

Ett dödsbos kontaktuppgifter i befolkningsdatasystemet ändras så att de motsvarar de uppgifter som skatteförvaltningen senast uppgett. Kontaktuppgifter som förändrats och uppgifter som gäller upplösta dödsbon bevaras inte.

_____ Denna lag träder i kraft den 200 .

3.

Lag**om ändring av 20 § i lagen om offentlighet och sekretess i fråga om
beskattningsuppgifter**

I enlighet med riksdagens beslut

Ändras i lagen av den 30 december 1999 om offentlighet och sekretess i fråga om beskattningsuppgifter (1346/1999) 20 § 1 mom. 3 punkten som följer:

20 §

*Utlämnande av uppgifter till vissa
myndigheter*

Skatteförvaltningen kan utan hinder av sekretesskyldigheten på begäran

_____ 3) för upprätthållande och överlåtelse av uppgifterna i befolkningsdatasystemet till

myndigheter som avses i lagen om registerförvaltningen (166/1996) lämna ut uppgifter om personers adresser, byggnaders identifieringsuppgifter samt om vem som äger en fastighet, byggnad eller lägenhet, jämte identifieringsuppgifter om den skattskyldige, samt beträffande bostadslägenheter uppgift om huruvida ägaren själv använder lägenheten, samt som kontaktuppgifter för dödsbon dödsboets

företrädares eller någon annan samtycke lämnas ut också med hjälp av
 kontaktpersons namn, personbeteckning eller teknisk anslutning,
 födelsetid, företags- och _____
 organisationsnummer samt adress;
 uppgifterna kan utan vederbörandes _____

Denna lag träder i kraft den 200 .

Statsrådets förordning

om ändring av förordningen om lagfarts- och inteckningsregister

Given i Helsingfors den

200

I enlighet med statsrådets beslut, fattat på föredragning från justitieministeriet, *ändras* i förordningen av den 5 december 1996 om lagfarts- och inteckningsregister (960/1996) 14 § 2 mom. samt *fogas* till 15 § ett nytt 2 mom. och till förordningen en ny 30 a § som följer:

14 §

Uppgifter om överlåtelse av fastigheter antecknas i registret på grundval av meddelanden från köpvittnen. Motsvarande uppgifter för övriga fång antecknas på grundval av anmälningar från skiftesmän, från dem som har förrättat exekutiv auktion eller den som för fastighetsregistret.

15 §

Om ansökan har tillställts inskrivningsmyndigheten efter utgången av verkets öppetid, skall i ansökningsuppgifterna förutom dagen för anhängiggörande även antecknas den dag då

ansökan har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret.

30 a §

På ett bevis som avses i 28—30 § kan på begäran antecknas också rättsinnehavarens adress samt ett dödsbos företrädares eller kontaktpersons namn och adress enligt uppgifterna i befolkningsdatasystemet. Dessa uppgifter kan lämnas också till den som beviljats rätt att få uppgifter ur lagfarts- och inteckningsregistret med hjälp av teknisk anslutning.

Denna förordning träder i kraft den 200 .

Statsrådets förordning

om ändring av köpvittnesförordningen

Given i Helsingfors den

200

I enlighet med statsrådets beslut, fattat på föredragning från justitieministeriet, *ändras* i köpvittnesförordningen av den 5 december 1996 (958/1996) 2 § 3 mom. samt 7, 13 och 15 § som följer:

2 §

Förteckning och register över köpvittnen

Rättsregistercentralen för ett köpvittnesregister. I registret införs uppgifter om köpvittnen ur förteckningarna över köpvittnen samt andra behövliga kontaktuppgifter. Ämbetsverket eller tingsrätten skall utan dröjsmål meddela ändringar i förteckningen till registerföraren. Köpvittnena skall meddela registerföraren sina kontaktuppgifter och förändringar i dem.

7 §

Köpvittnets meddelanden

Köpvittnet skall anmäla överlåtelsen genom ett meddelande följande vardag efter det överlåtelsen har bestyrkts. Meddelandet sänds på en elektronisk blankett till justitieministeriet. Uppgifterna antecknas i enlighet med vad som framgår av överlåtelsehandlingen och vad de som undertecknat handlingen uppger. Undertecknarna skall för meddelandet uppge parternas personbeteckningar, företags- och organisationsnummer eller andra motsvarande beteckningar.

Om det är fråga om överlåtelse av ett outbrutet område eller om en överlåtelse där överlåtaren har förbehållit sig ett outbrutet område, skall köpvittnet inom samma tid per post eller på elektronisk väg sända en kopia av överlåtelsehandlingen och dess kartbilaga till den som för fastighetsregister på det

område inom vilket fastigheten är belägen.

13 §

Användning av köpvittnets meddelanden

Justitieministeriet lämnar på elektronisk väg uppgifter som grundar sig på köpvittnenas meddelanden till den fastighetsregisterförare, den kommun, det skattverk och den magistrat inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

Om fastighetsregisterföraren upptäcker felaktiga eller bristfälliga uppgifter om överlåtelseobjektet, skall denne meddela dem till justitieministeriet för rättelse.

15 §

Köpvittnets bevis, anvisningar och blanketter

Justitieministeriet fastställer formuläret för köpvittnets bevis som avses i 5 § 1 mom., de anvisningar som avses i 6 § och som skall ges till förvärvaren samt formuläret för den elektroniska blankett som avses i 7 §.

Justitieministeriet skall se till att anvisningarna om lagfart och den elektroniska blanketten är avgiftsfritt tillgängliga för köpvittnena på datanätet.

Denna förordning träder i kraft den 200 .

Bestämmelsen i 21 § 3 mom. i lagen om intecknings- och lagfartregister, sådan den lyder i lag XXX/200 träder i kraft den 200.

