



Oikeusministeriö
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI SÄHKÖISTÄ KIINTEISTÖNVAIHDANTAA, PANTTAUSTA JA KIRJAAMISMENETTELYÄ KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää luonnoksesta hallituksen esitykseksi sähköistä kiinteistönvaihdantaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi seuraavaa.

Lausunnolla oleva hallituksen esitysluonnos sisältää hyvin yksityiskohtaista sähköistä kiinteistönvaihdantaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaa sääntelyä. Maanmittauslaitos suhtautuu pidättäytyvästi sähköisen kaupankäynnin järjestelmän rakentamis- ja kehittämistyön alkuvaiheessa valmisteltavaan näin yksityiskohtaista sääntelyä sisältävään hallitukseen esitykseen. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, olisiko tarkoituksenmukaisempaa sähköisen kiinteistönjärjestelmän kehittämisen ollessa vielä näin alkuvaiheessa, säännellä asiasta yleisluonteisimmin. Sähköisen kaupankäynnin mahdollistava tietojärjestelmä on tarkoitus näillä näkymin ottaa laajempaan käyttöön vuoden 2015 alusta lukien.

Kun kysymys on ollut sellaista uutta sähköistä järjestelmää koskevasta sääntelystä, jonka ylläpitäjänä toimii Maanmittauslaitos, joka samalla on 1.1.2010 alkaen kirjaamisviranomainen, Maanmittauslaitoksen keskushallinto pitää kysymyksenalaisena menettelyä, jolla nyt kommentoitavana olevaa lakiehdotusta on valmisteltu. Valmistelu olisi tullut tehdä oikeusministeriössä ja maa- ja metsätalousministeriössä sekä sen alaisessa Maanmittauslaitoksessa yhteistyössä, koska uusi sähköinen kaupankäynti- tai asiointijärjestelmä ylläpitöineen ja siihen liittyvine kirjaamisjärjestelmineen mitä suurimmassa määrin on osa Maanmittauslaitoksen tulevaa toimintaa.

Luonnoksen perusteluosan ensimmäisellä sivulla jo todetaan, että sähköisellä järjestelmällä voitaisiin ”kehittää koko omistusoikeuden siirtymiseen vaikuttavaa prosessia, johon kaupan ohella kuuluu lainhuudatusmenettely”. Maanmittauslaitos katsoo, että tämän toteamuksen tulisi olla kokonaisuudessaan lähtökohtana, kun omistusoikeuden kirjaamista ja kiinteistönkaupan järjestelmiä kehitetään. Nyt lausunnolla olevassa ehdotuksessa nämä edut olisivat saavutettavissa vain sähköisen asiointijärjestelmän avulla tehdyissä kaupoissa.



Vaikka sähköinen järjestelmä ei ehkä sovi kaikkiin tilanteisiin, tulisi kiinteistövaihdantaan liittyviä menettelytapoja kuitenkin kehittää kokonaisuutena siten, että kaikissa tilanteissa kirjaamisprosessiin kuuluisi saumattomasti niin omistusoikeuden siirtyminen kuin lainhuudatusmenettelykin. Kuten ehdotuksessa todetaan, sähköistä asiointijärjestelmää käytettäessä ei tarvittaisi erillistä lainhuudon vireillepanoa, vaan kirjaaminen tulisi vireille, kun kauppa on tehty asiointijärjestelmässä. Samaa periaatetta tulisi noudattaa myös perinteisessä kaupankäynnissä, eli kun kauppa on tehty, tulisi kirjaamisasia välittömästi vireille. Miksi perinteisessä "paperimuotoisessa" kiinteistökaupassa tarvitaan erillinen hakemus?

Paljolti samanaikaisesti sähköistä kiinteistönvaihdantaa ja panttikirjaa koskevien uudistusten kanssa on Maanmittauslaitoksessa vireillä kirjaamisjärjestelmän automaattisen tietojenkäsittelysystemin kokonaisuudistus. Tähän liittyen jäljempänä on esitetty eräitä tärkeitä ja kiireellisiäkin muutoksia maakaareen, jotka edistävät kirjaamisjärjestelmän uuden atk-järjestelmän kehittämistä ja käyttöönottoa.

Asetuksenantovaltuus

Tarkempia määräyksiä järjestelmän toteuttamista annetaan hallituksen esitystä koskevan luonnoksen mukaan valtioneuvoston asetuksella. Koska luonnoksen mukaan asiointijärjestelmän ylläpitäjä on maa- ja metsätalousministeriön tulohajauksessa toimiva Maanmittauslaitos, Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää, että asiointijärjestelmän toteuttamiseen liittyvä asetuksenantovaltuus säädettäisiin maa- ja metsätalousministeriölle.

Kaupanhahvistaja

Kaupanhahvistajista on annettu laki, säädöskokoelman numero 573/2009, jonka mukaan kiinteistökaupan vahvistaa nimenomaisesti nimikkeellä "kaupanhahvistaja" toimiva henkilö. Tästä huolimatta esitetyissä lakiehdotuksissa esimerkiksi avioliittolain 66 §:n muuttamiseksi ja perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamiseksi käytetään nimikettä julkinen kaupanhahvistaja. Samainen lain 573/2009 sanontaa vastaamaton "julkinen kaupanhahvistaja" -nimitys on myös kiinteistöjen kauppahintarekisteristä annetun lain uudessa 4 §:ssä (1461/2009). Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää nyt kysymyksessä olevassa lakiehdotuksessa kauttaaltaan ja johdonmukaisesti käytettäväksi laissa 573/2009 vahvistunutta nimikettä kaupanhahvistaja nyt ehdotetun julkisen kaupanhahvistajan asemesta.

Järjestelmästä säädöstekstissä käytetyt nimet

Säädöstekstien tasolla on omaksuttu käsitteet sähköinen kaupankäyntijärjestelmä ja sähköinen kiinnitysjärjestelmä. Nimitys sähköinen kaupankäyntijärjestelmä on harhaanjohtava viitaten muuhunkin kuin pelkkään sähköisen sopimuksen tekemiseen. Myös nimitys sähköinen kiinnitysjärjestelmä on tarpeeton.



Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää, että järjestelmästä käytettäisiin säädöstekstissä, mm. MK 2:1, MK 2:3, MK II osan otsikko, MK 5:3, MK 9 a luku otsikko, MK 9 a:4, MK 9 a:7, MK 9 a:9, MK 9 a:11, MK 9 a:12, MK 9 a:13, MK 9 a:14 ja MK 9 a:15 nimitystä **sähköinen asiointijärjestelmä** tai **asiointijärjestelmä**.

Maakaaren 9 a luvun 4 §

Esityksen 9a luvun 4 §:n 1 momentissa on tarpeeton maininta sähköisestä lomakkeesta. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää harkittavaksi, että momentissa vain viitataan siihen, että asiakirja laaditaan asiointijärjestelmässä sähköisenä asetuksessa tarkemmin säädetyllä tavalla. Lain tasolla ei liene tarkoituksenmukaista säädellä sitovasti siitä, miten sähköinen asiakirja tosiasiallisesti luodaan, tapahtuipa se sitten lomakkeena tai jollakin muulla tavoin.

Maakaaren 9 a luvun 7 §:n 3 momentti

Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää harkittavaksi, onko 7 §:n 3 momentti tarpeellinen. Säännöksessä ei ole tarpeellista mainita erikseen niitä palveluja, joita järjestelmän yhteydessä voidaan tarjota, vaan asia tulisi ilmaista avoimemmin esimerkiksi todeten, että palveluista säädetään erikseen ministeriön tai valtioneuvoston asetuksella.

Maakaaren 9 a luvun 9 §

Esityksen 9 a luvun 9 §:ssä säädetään kaupan tekemisestä asiointijärjestelmässä. Maanmittauslaitos katsoo, että sikäli kuin asiasta on tarpeen säännellä esitysluonnoksesta ilmenevin tavoin hyvin yksityiskohtaisesti, olisi joka tapauksessa otettava huomioon seuraavaa. Pykälän 1 momentissa selostetaan kaupantekomenettelyä tarpeettoman tarkasti. Säännöksessä edellytetään, että luonnos hyväksytään allekirjoituksella, minkä jälkeen luonnos tulee ostajalle, joka voi muuttaa ehtoja ja allekirjoittaa muutetun luonnoksen. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää, että luonnoksia ei lainkaan allekirjoiteta, vaan niin kauan kuin kysymys on luonnoksesta eli luovutus sopimuksen sisältöä koskevasta "ehdotuksesta", luonnosta käsiteltäisiin allekirjoittamattomana dokumenttina. Vasta kun osapuolet ovat yksimielisiä luonnoksen sisällöstä, dokumentti tulisi allekirjoittaa.

Esityksessä on lähdetty siitä, että ostajan muutettua luovutuskirjaluonnosta se palautuu myyjälle. Jos myyjä hyväksyy ostajan tekemän muutoksen ja allekirjoittaa luonnoksen, kauppa syntyy myyjän allekirjoituksella. Tällöin ostaja ei voi olla varma luovutuksen syntymisajankohdasta eikä siten pysty vielä ennen lopullista sitoutumistaan varmistamaan rekisteritietoja. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää, että sopimuksen viimeisenä allekirjoittajana on aina ostaja. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää kuitenkin edellisen kappaleen alussa esitetty huomioon ottaen harkittavaksi, että 9 §:n 1 momentti poistetaan laista kokonaisuudessaan ja sähköisen luovutusasiakirjan käsittelystä järjestelmässä ja sopimuksenteon käytännöllisestä toteuttamisesta säädetään asetuksella.



Sikäli kuin esitettyssä luonnoksessa esitetty tulee voimaan, kuitenkin tilanteet joissa myyjiä tai ostajia on useita, vaativat ehkä hyvinkin yksityiskohdista sääntelyä. Esimerkkinä mainittakoon eri osaomistajien eri aikoina antamien allekirjoitusten peruuntumisesta tilanteissa, joissa joku osaomistaja on tehnyt muutoksia luonnokseen. Tätäkään ongelmaa ei syntyisi, jos luonnoksia ei allekirjoitettaisi kuten Maanmittauslaitoksen keskushallinto edellä esittää, vaan dokumentit allekirjoitettaisiin vasta sen jälkeen kun kaikkien osapuolten välillä on saavutettu konsensus lopullisen luovutuksen sisällöstä.

Pykälän 3 momentissa säännellään, että myytävän määräalan sijainti voidaan osoittaa piirroksella, joka laaditaan sähköisen kiinteistörekisterikartan avulla. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää 3 momenttia täsmennettäväksi seuraavasti.

"Myytävän määräalan sijainti voidaan osoittaa kauppakirjaan otetulla karttoteella, joka laaditaan sähköisen kiinteistörekisterikartan pohjalle. Kauppakirjaan voidaan liittää myös muita sähköisiä asiakirjoja."

Kun useita määräaloja on myyty samasta kiinteistöstä, on huomattava, ettei järjestelmä luotettavasti pysty tarkistamaan määräalojen päällekkäisyyttä. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää esitysluonnoksen 11 §:n perusteluja sivulla 27 muutettavaksi siten, että viittaukset tällaiseen tarkistukseen poistetaan perustelutekstistä.

Kirjaamisviranomaisen toimialue

Kirjaamisviranomaisen nykyinen maakaareen perustuva toimialuejako on asetettava kysymyksenalaiseksi lainvalmistelussa. Asia on merkittävä Maanmittauslaitoksen tulevan toiminnan järjestämisen kannalta.

Kirjaamisviranomaisen toimialuetta koskeva kysymys liittyy välillisesti myös sähköiseen kiinteistönvaihdantaan. Kysymys on laajemmin pitkälti toiminnan tuottavuudesta. Viimeksi valtioneuvosto on 4.2.2010 tehnyt periaatepäätöksen valtion pysyvien toimintamenojen ja muiden vuoden 2010 erillisten toimintamenojen säästöjen aikaansaamisesta. Periaatepäätöksen alussa mainitaan uusien toimintatapojen merkittävyys toiminnan tehostumisessa ja valtiotason säästöjen saavuttamisessa. Laajojen tietojärjestelmien kehittämisellä kuten uuden kirjaamisjärjestelmän luomisella muun muassa ottaamalla käyttöön sähköinen panttikirja tai sähköisen kiinteistönvaihdannan aikaansaamisella saadaan julkisiin toimintamenoihin pysyviä säästöjä.

Valtiovarainministeriön julkaisussa 6/2009 "SADe -hankkeen loppuraportti" -julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen sähköisen asiainnoin kehittämislinjauksista ja toimenpidesuunnitelmasta 2009 - 2012 - on tarkasteltu muun ohella sähköisiä palveluja kansalaisten saavutettavuuden kannalta. Raportin ensimmäisen linjauksen mukaan palvelujen tulee olla kansalaisten saatavissa kaikkialla Suomessa ja asiakkailta on mahdollisuus valita palvelukanava toivomustensa ja olosuhteidensa mukaisesti. "Sähköiset palvelut muodostavat saatavuudeltaan palvelutarjonnan aika- ja paikkariippumattoman osion."



Esimerkiksi hallituksen esityksen (HE 288/2009 eduskunnalle) mukaan Verohallinnossa ollaan paraikaa luopumassa alueellisesta toimivallan jaosta veroasioissa. Esityksen mukaan Verohallinto tarjoaisi kansalaisille ja yrityksille yhtenäiset, maantieteellisistä rajoista riippumattomat asiointikanavat. "Asiakkaat voisivat kotikuntansa mukaisen verotoimiston toimipisteen lisäksi asioida missä tahansa Verohallinnon toimipisteessä. Verovelvollisella olisi käytettävissään myös valtakunnallisia puhelinpalveluita ja internetissä tarjottavia vuorovaikutteisia palveluita."

Edelleen HE 288/2009 mukaan "[H]allinnollinen uudistus ei heikentäisi verovelvollisen oikeusturvaa, koska kaikki Verohallinnon yksiköt noudattavat samaa lainsäädäntöä. Jokaisen kansalaisen ja yrityksen verotuksesta olisi vastuussa tietty määriteltävissä oleva Verohallinnon yksikkö, ja jokaisella olisi myös mahdollisuus saada tieto häntä koskevasta verotuspäätöksestä ja tarvittaessa sen perusteluista sekä saattaa asiansa vireille haluamassaan Verohallinnon toimipisteessä. Asia voitaisiin ratkaista siinä tai muussa toimipisteessä sen mukaan kuin Verohallinnon työjärjestyksessä on määrätty. Jos tehtäviä siirrettäisiin työjärjestysmääräyksiin toimintayksiköstä toiseen, tehtävänsiirrosta ei erikseen ilmoitettaisi verovelvolliselle, koska Verohallinto on yksi viranomainen."

Nyt tehtyyn esitykseen sähköistä kiinteistövaihdantaa koskevasta lainsäädännöstä ei sisälly muutosehdotusta maakaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentin kirjaamisviranomaisen toimialuesäännöstä ja kirjaamisviranomaista koskien. Maanmittauslaitos kuitenkin voidaan verohallinnon tavoin katsoa yhdeksi viranomaiseksi. Varsinkin sähköisten asiointijärjestelmien kautta tulleiden hakemusten osalta, ja muutoinkin, olisi tarkoituksenmukaista säännellä siitä, että maanmittaustoimistojen toimialueeksi kirjaamisasioissa säädettäisiin koko maa. Maanmittauslaitoksen keskushallinto pitää tärkeänä, että kukin maanmittaustoimisto olisi toimivaltainen käsittelemään, minkä tahansa kirjaamisasian riippumatta kohdekiinteistön sijainnista. Maakaaren 5 luvun 2 §:n 1 momentti ehdotetaan muutettavaksi seuraavan sisältöiseksi:

"Kirjaamisviranomaisena toimii maanmittauslaitos. Kukin maanmittauslaitoksen alainen maanmittaustoimisto on toimivaltainen käsittelemään kirjaamisasian riippumatta siitä, missä kirjaamisen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee".

Ratkaisujen täydellinen ja osittainen automatisointi

Kirjaamisratkaisujen täydellinen tai osittainen automatisointi saa aikaan vielä merkittävämpää tuottavuushyötyä valtionhallintoon kuin pelkkä kirjaamisviranomaisen toimialuejaon poistamisesta tuleva tuottavuushyöty.



Esitykseen ei lainkaan sisälly ratkaisun automatisointia koskevaa suunnitelmaa. Rutiinimaisissa kirjaamisasioissa voitaisiin kuitenkin hyödyntää tietoteknisiä mahdollisuuksia jopa niin pitkälle, että ratkaisu kirjattaisiin rekisteriin täysin automatisoidusti. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää, että tämä kehitystrendi otetaan huomioon sähköistä kiinteistöväihdantaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevassa lainsäädännössä.

Esimerkiksi omistajan toimiessa hakijana (vahvaan sähköiseen tunnistukseen perustuvalla tai muulla riittävän tietoturvallisella sähköisellä allekirjoituksella) useat kiinnitysasiat ovat sellaisia, joissa ei ole tarpeen tehdä kuin teknisiä tarkistuksia, jolloin ratkaisu voidaan tehdä kirjaamisviranomaisen nimissä itse järjestelmässä. Lopputuloksena järjestelmä tuottaa sähköisen panttikirjan. Ratkaisutoiminta voi tällöin olla täysin automatisoitua. Ratkaisuntekijänä tällöin voi olla esim. alueellinen maanmittaustoimisto (tai Maanmittauslaitos).

Eri yhteyksissä on korostettu, että kaikki automaattisesti tehdyt tarkastukset tai "vähäisemmät" tarkistukset eivät ole kattavia ja sen vuoksi lopullisen vastuun kirjaamisratkaisun oikeellisuudesta kantaa kirjaamisviranomainen. Ratkaisujen automatisoinnista olisi tietyssä mielessä kysymys myös tilanteissa, joissa kirjaamisviranomaiselle annettaisiin säädöstasolla mahdollisuus luottaa sähköisten asiointijärjestelmien tekemiin tiettyihin tarkastuksiin tai vähäisempiin tarkistuksiin, vaikka lopullisen ratkaisun tekee virkamies. Tarkistukset eivät voi olla kattavia, mutta tietyissä selvissä tapauksissa virkamiehen tulisi voida luottaa niihin. Järjestelmän tulisi poimia tapaukset, joiden osalta kirjaamisviranomaisen ei enää tarvitsisi kattavasti tarkastaa tai tarkistaa kaikkia rekistereitä uudelleen sen varmistamiseksi, ettei niihin olisi jäänyt asiointijärjestelmän suorittamassa etukäteistarkastuksessa "katve-alueita". Ratkaisutoiminnan täydellisen automatisoinnin ohella on järjestelmässä mahdollistettava ratkaisujen osittainen automatisointi, jolloin ratkaisuprosessin osia on automatisoitu, mutta lopullisen ratkaisun tekee kirjaamisviranomaisen kirjaamislakimies tai kirjaamissihteeri.

Kirjaamisviranomaisena Maanmittauslaitos on vastuussa järjestelmän suorittamista tarkastuksista, joten niihin on ehdottomasti voitava luottaa. Kirjaamisjärjestelmässä on oltava edellytykset ratkaista asiat siten, että osa asioista ratkaistaan automaattisten päätöksentekoprosessien avulla ja osa ohjataan "perinteisesti" kirjaamislakimiesten tai -sihteerien ratkaistaviksi.

Järjestelmässä suoritettavat tarkastukset ovat luonteeltaan lopullisia sekä automaattisissa ratkaisuissa että edellä tarkoitetuissa "perinteisellä" tavalla tehdyissä ihmisen tekemissä ratkaisuissa. Sikäli kuin kirjaamisjärjestelmä ei joidenkin tarkistusten tai laajempien tarkastusten osalta toimi luotettavasti, asia on ohjattava lakimiehen tai kirjaamissihteerin ratkaistavaksi. Virhetilanteissa järjestelmää on korjattava ja tarvittavat vahingonkorvaukset on suoritettava välittömiä rahallisia menetyksiä kärsineille kansalaisille.



Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo, etteivät ratkaisujen osittaisen tai täydellisen automatisoinnin osalta riitä vain lain perustelutekstiin (sivulla 15) otetut yleisluonteiset lausumat, joiden mukaan kirjaamisviranomaisen ei "ilman erityistä aihetta" ole velvollinen tutkimaan järjestelmän tarkistamia seikkoja ja että kirjaamisviranomaisen on pääsääntöisesti oikeutettu luotamaan järjestelmässä automaattisesti tapahtuviin tarkastuksiin tai vähäisempiin tarkistuksiin. Lakiin onkin saatava selkeä säännös, että kirjaamisasia saadaan ratkaista myös automaattisten päätöksentekoprosessien avulla eikä erillistä virkamiehen tekemää päätöstä edellytetä. Kysymys puolestaan siitä, mitkä kirjaamisedellytykset voidaan tarkastaa automaattisesti ja mitkä kirjaamisasiat voidaan kokonaan ratkaista automaattisesti, on jätettävä kirjaamisviranomaisen harkintaan.

Yhteisön edustaminen järjestelmässä

Maanmittauslaitoksen keskushallinnolla ei ole huomautettavaa siihen, että järjestelmä tarkistaa yhteisön puolesta toimivan edustamisoikeuden yhteisöjä koskevista rekistereistä. Jos edustamisoikeus ei ilmene rekistereistä tai järjestelmään etukäteen tallennetusta valtakirjasta, järjestelmä estää henkilön toimimasta yhteisön puolesta. Tällainen rajoitus tekee järjestelmästä hankalan ja saattaa jättää jopa tietyt yhteisöt täysin sen ulkopuolelle (esim. kunnat). Eräs vaihtoehto saattaisi olla, että luovutus tai hakemus voitaisiin tarkistuksen epäonnistumisesta huolimatta tehdä järjestelmässä. Osapuolten tulisi joka tapauksessa tarkistaa edustamisoikeus kuten yleensäkin yksityisoikeudellisia sopimuksia yhteisöjen kanssa solmittaessa.

Kirjaamismenettelyssä yhteisön puolesta toimivien edustamisoikeudet eli kelpoisuus ja tietyin poikkeuksin toimivaltakin tarkistettaisiin näissä tapauksissa kuten nykyisin hakijan toimittamin liittein, jotka voitaisiin tallentaa sähköisinä asiakirjoina järjestelmään.

Maakaaren 9 a luvun 3 §:n 1 momentti

Maakaaren 9 a luvun 3 §:n 1 momenttiin sisältyvän vahingonkorvaussäännöksen mukaan valtiolla on vastuu sellaisista vahingoista, jotka ovat aiheutuneet asiantuntijajärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta. Tähän liittyy tärkeänä kysymyksenä järjestelmän suorittamien tarkistusten ja tarkastusten oikeudellinen merkitys

Tarjottaessa erilaisia järjestelmän suorittamia tarkistuksia edellä mainitun vastuusäännöksen soveltamisessa saattaa syntyä ennakoimattomia tulkin- taongelmia. Oli järjestelmän suorittamissa tarkistuksissa sitten kysymys yhteisön edustamisoikeuksista tai muista seikoista, joista toimen oikeudellinen tehokkuus voi riippua, vastuunjaon osapuolten välillä on oltava hyvin selvä. Valtiolle tai järjestelmän ylläpitäjälle voidaan helposti yrittää siirtää sellaista vastuuta, joka yksityisautonomian mukaisesti kuuluu yksityisten sopijapuolten vastuulle.



On tärkeätä, ettei synny virheellistä kuvaa siitä, että tällaista vastuuta olisi tarkoitus vyöryttää yhteiskunnalle. Näin voi käydä, jos järjestelmästä syntyy sellainen virheellinen käsitys, että järjestelmä tarkistaa eri rekistereitä ja esittää oikeustoimen tai hakemuksen tekemisen järjestelmässä, jos rekisteritietojen perusteella on ilmeistä, että oikeustoimi olisi pätemätön tai haettua kirjausta ei voitaisi tehdä. Kun tämä yhdistetään yleisluontoiseen ilmaukseen vahingonkorvausvastuusta koskien vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet asiointijärjestelmän "virheellisestä tai puutteellisesta" toiminnasta, saattaa asiasta syntyä virheellisiä käsityksiä ja tulkintaerimielisyyksiä.

Vastuusäännöksen soveltamistilanteet tulee määritellä mahdollisimman tyhjentävästi ja soveltaminen rajata koskemaan sellaisia järjestelmän virheitä kuten esimerkiksi sitä, että lainhuuto- tai kiinnityshakemus ei tule perille eikä siten kirjaudu vireille tai sitä, että tehdyn sopimuksen tiedot ovat vahinkoa aiheuttavalla tavalla hävinneet järjestelmästä.

Esityksestä tulisi selvästi käydä ilmi se, että järjestelmän suorittamat rekisteritarkistukset ja -tarkastukset tukevat osapuolten ja kirjaamisviranomaisen toimintaa, mutta vastuu järjestelmän avulla suoritettujen toimien oikeudellisesta tehokkuudesta on yksin osapuolilla.

Kokonaan eri asiasta on kysymys silloin, kun itse rekisteritiedoissa on virheitä, joista virheistä vastataan omien vastuusäännösten mukaisesti.

Sähköinen asiointijärjestelmä ja erityisen oikeuden perustaminen

Esityksessä lähdetään siitä, että sähköinen kaupankäyntijärjestelmä ei ole tarkoitettu maanvuokraoikeuksien tai muiden kiinteistöön kohdistuvien käyttöoikeuksien perustamiseen. Sen sijaan järjestelmän kautta voidaan tehdä luovutussopimuksia, jotka koskevat kirjaamisvelvollisuuden alaisten käyttöoikeuksien siirtämistä.

Maanmittauslaitoksen keskushallinnon käsityksen mukaan järjestelmässä tulisi sallia erityisten oikeuksien perustaminen silloin, kun kysymys on kirjaamisvelvollisuuden alaisesta käyttöoikeudesta. Esimerkiksi kuntien tonttitarjonta perustuu monissa suurissa kaupungeissa maanvuokrasopimuksiin. Myös nämä sopimukset tulisi voida tehdä luotettavalla tavalla sähköisesti. Sähkökauppalain säännösten johdosta maanvuokrasopimukset jäävät muussa tapauksessa kokonaan sähköisen muodon ulkopuolelle.

Sähköisen luovutuksen muotovirhe

Maakaaren 2:1:n mukaan sähköisessä luovutuskirjassa on muotovirhe, jos sitä ei ole tehty asiointijärjestelmässä. Samoin luovutuksessa on muotovirhe, vaikka se olisikin tehty asiointijärjestelmässä, jos siitä puuttuu luovutuksen minimiehdot tai jos käytetty allekirjoitus ei täytä asetettuja vaatimuksia. Toisaalta MK 9a luvun 7:ssä säännellään, että luovutusta ei voi tehdä järjestelmässä, jos luonnos ei täytä MK 2:1:n muotovaatimuksia. Tällaisena esitys vaikuttaa ristiriitaiselta.



On selvää, että järjestelmä voidaan laatia sellaiseksi, että järjestelmässä voidaan valvoa muotovaatimuksen toteutumista niin allekirjoitusvälineen kuin muidenkin seikkojen osalta. Toisaalta, jos muotovirheen sisältävä luovutus läpäisisi järjestelmän, tämä tulee ottaa huomioon kirjaamismenettelyä koskevissa säännöksissä. Tärkeätä on, ettei kirjaamisviranomaisen tarvitsisi ryhtyä tarkastamaan jokaisen sähköisen luovutuksen allekirjoitusvälineitä. Tämän vuoksi tulisi nimenomaan säätää, ettei asiointijärjestelmän kautta tulleissa saannoissa muotoon kohdistuvaa viran puolesta tapahtuvaa tutkimisvelvollisuutta ole.

Myös tältä osin Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo, etteivät sähköisen luovutuksen muotovirheen osalta riitä pelkästään lain perustelutekstiin (sivulle 18) otetut yleisluontoiset lausumat, joiden mukaan kirjaamisviranomaisen ei "ilman erityistä aihetta" tarvitse tutkia järjestelmässä jo tarkistettuja seikkoja, ja että kirjaamisviranomaisen voi "tavallisesti" luottaa järjestelmän suorittamiin tarkistuksiin.

Kirjaamismenettelyssä syntyvien asiakirjojen sähköinen allekirjoitus

MK 9 a luvun 6 §:ssä säännellään, että kirjaamisviranomaisen tekemät päätökset ja muut asiakirjat voidaan allekirjoittaa sähköisesti ilman että tarvitsee käyttää kehittyntä, laatuvarmenteseen perustuvaa sähköistä allekirjoitusta. Asiakirjat voidaan esityksen mukaan allekirjoittaa koneellisesti siten kuin sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 20 §:ssä säädetään. Käytännössä tämä tarkoittaa, että asiakirjaan voidaan kirjoittaa ratkaisijan nimi tavanomaisen tekstinkäsittelyn keinoin koneella. Esityksen mukaan 9 a luvun 6 § tulisi sovellettavaksi ainoastaan sähköisten asiointijärjestelmien kautta tulleisiin asioihin (esitysluonnos s. 17), mikä ei ole perusteltua. Erityisesti tämä koskee kirjaamisviranomaisen mahdollisuutta toimituskirjojen sähköiseen allekirjoittamiseen koneellisella allekirjoituksella.

Säännös tarkoittaisi, että muutoin kuin sähköisten asiointijärjestelmien kautta tulleissa kirjaamisasioissa todistukset tehdyistä ratkaisuksista tai erilliset päätökset olisi allekirjoitettava manuaalisesti tai sähköisesti käyttäen kehittyntä, laatuvarmenteseen perustuvaa sähköistä allekirjoitusmenetelmää. Maanmittauslaitoksen keskushallinto pitää tarpeellisena, että kaikissa kirjaamisasioissa voitaisiin siirtyä käyttämään sähköisenä allekirjoituksena yksinkertaista koneellista allekirjoitusta.

Tätä ratkaisua tukevat samat argumentit kuin mitä esitysluonnoksessa on esitetty sähköisten asiointijärjestelmien kautta tulleiden hakemusten osalta. Kirjaamisratkaisu on kuitenkin ensisijaisesti tapahtunut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyllä ratkaisua koskevalla merkinnällä. Tältä osin eroa ei ole sillä, onko hakemus jätetty henkilökohtaisesti vai onko hakemus tullut viereille kirjallisena postitse, sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain mukaisena sähköisenä viestinä vai sähköisten asiointijärjestelmien kautta.



Maanmittauslaitoksen keskushallinto kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että ratkaisun tehnyt virkamies on aina kirjautunut lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ratkaisujen tekemistä koskevaan sovellukseen käyttäen vahvaan tunnistamiseen perustuvaa menetelmää (henkilökohtainen toimikortti ja salasana).

Siirtyminen koneelliseen allekirjoitukseen kaikkien kirjaamisasioiden osalta helpottaisi kirjaamisen menettelyn kehittämistä kaikilta osin - myös niiden asioiden osalta, jotka eivät tule sähköisten asiointijärjestelmien kautta. Tällöin esimerkiksi toimituskirja voitaisiin lähettää sitä tulostamatta suoraan sähköisenä versiona laskutusjärjestelmään, josta se voitaisiin toimittaa asiakkaalle yhdessä laskun kanssa joko sähköisenä tai kirjallisena.

Tavoitteena tulee myös olla sähköisen arkistoinnin käyttöönotto kaikissa kirjaamisasioissa, jolloin sähköisen allekirjoituksen käyttö on luonnollinen tavoite. Tämän tavoitteen voi toteuttaa myös käyttämällä kehittyneitä sähköistä allekirjoitusta, mutta ottaen huomioon kirjaamisasioiden volyymin sekä edellä esitetyt muut argumentit, Maanmittauslaitoksen keskushallinto pitää koneellisen allekirjoituksen hyväksymistä tarkoituksenmukaisempana ja perustellumpana.

Tukea tälle argumentille voidaan saada myös muista kehityshankkeista, joissa koneellisen allekirjoituksen käyttöä on tarkoitettu lisätä viranomaispäätöksissä (mm. riidattomien velkomusasioiden käsittelyn kehittämistä pohtineen työryhmän mietintö (2009:7) s. 18 ja 25). Tavoitteena tulee olla, että koneellista allekirjoittamista kirjaamisasioissa koskeva muutos saataisiin voimaan jo ennen kuin mahdollinen sähköistä kiinteistönvaihdamista koskeva lainsäädäntö tulee voimaan. Tämän vuoksi maakaaren 6 luvun 9 §:n 3 momentti esitetään seuraavan sisältöiseksi:

"Toimituskirjaksi hakija saa todistuksen rekisteriin asian lopullisesta ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä tai erillisen päätöksen. Toimituskirja voidaan allekirjoittaa sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 20 §:ssä tarkoitetulla tavalla koneellisesti."

Lisäksi vastaava muutos esitetään tehtäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (960/1996) 26 §:ään. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää harkittavaksi myös sitä, tulisiko koneellinen allekirjoitus ulottaa myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettaviin tulosteisiin kuten lainhuuto- ja rasiustodistukseen.

Omistusoikeuden siirtymisen kytkeminen kirjaamisratkaisuun

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä luonnehditaan julkisesti luotettavaksi rekisteriksi. Jotta rekisteri voi olla julkisesti luotettava, tulee sen olla myös tosiasiallisesti luotettava ja oikea. Uudistettavana olevien kiinteistönvaihdamista ja kirjaamista koskevien säännösten valmistelussa tulee kiinnittää sen vuoksi entistä enemmän huomiota myös niihin epäkohtiin, joita nykyisessä järjestelmässä vielä esiintyy kuten esimerkiksi puuttuvat lainhuutomerkinnät, jotka varsinkaan perintösaantojen osalta eivät täytä nykyaikaiselta rekisteriltä edellytettävää kattavuutta. Myöskään luovutussaanotojen osalta



ei tule jättää perinteistä kaupankäyntijärjestelmää käyttävälle luovutuksen-saajalle sitä mahdollisuutta, että hän ei hakisi lainhuutoa.

Vaikka Suomessa noudatetun käytännön mukaan omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä ei ole, että omistusoikeuden tulisi olla kirjattu myös kirjaamisrekisteriin (toisin kuin esimerkiksi Virossa), tulee meilläkin lainsäädäntöä uudistettaessa ottaa lähtökohdaksi, että kaikki omistusoikeuksissa tapahtuneet muutokset näkyisivät mieluiten reaaliajassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä siitä riippumatta, missä muodossa itse luovutus on tehty. Vaikka nykymuotoisesta kaupanvahvistajajärjestelmästäkin luovuttaisiin, voitaisiin muilta kuin sähköistä asiointijärjestelmää käyttäviltä edellyttää, että saanto on tavalla tai toisella ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle välittömästi sen jälkeen, kun saanto on toteutunut. Sähköisen asiointijärjestelmän kehittämisessä voitaisiin soveltuvin osin hyödyntää esimerkiksi arvosuusjärjestelmässä sovellettavia periaatteita.

Eräiden muistutustietojen merkitseminen rekisteriin muiden kuin kirjaamisviranomaisen toimesta

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään paljon merkintöjä ns. muistutustietoina, joita koskevat ilmoitukset tulevat pääsääntöisesti muilta viranomaisilta. Tällaisia ilmoituksia ovat esimerkiksi ulosottoviranomaisten lähettämät ulosmittaus- ja takavarikkoilmoitukset sekä toimitusinsinöörien lähettämät erilaiset ilmoitukset. Myös käräjäoikeuksista tulee erilaisia ilmoituksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäväksi.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto toteaa, että kirjaamisen menettelyn nopeuttamiseksi ja resurssien varaamiseksi vaikeampien asioiden käsittelyyn olisi tarkoituksenmukaista, että edellä mainituille muille viranomaisille annettaisiin oikeus itsenäisesti tehdä näitä muistutusasioita koskevat merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tällainen muutos edellyttäisi tätä tarkoitettavaa säännöstä maakaareen. Samassa yhteydessä olisi säädettävä myös vastuunjaosta, mikäli merkinnän tekemisessä on sattunut vahinkoa aiheuttanut virhe. Esitetty muutos ei varsinaisesti liity sähköisen kiinteistönvaihdamman toteuttamiseen, vaan Maanmittauslaitos esittää järjestelmää kehitettäväksi edellä mainitulla tavalla jo ennen kuin sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat ehdotukset tulevat voimaan. Perusteena Maanmittauslaitoksen esitykselle ovat menettelystä saatavat ilmeiset tuottavuushyödyt.

Samana päivänä samaa kiinteistöä koskevien asioiden keskinäiset oikeusvaikutukset kirjaamisen menettelyssä ja sen ulkopuolella

Eräät maakaaren säännökset aiheuttavat tulkintaongelmia silloin, kun säännösten tosiseikastossa annetaan merkitystä tiettyjen seikkojen keskinäiselle aikajärjestykselle ja nämä relevantit seikat sattuvat tapahtumaan samana päivänä. Maanmittauslaitoksen keskushallinto toteaa, että epäselväksi on jossain määrin jäänyt, onko tällöin merkitystä kellonajoilla vai katsotaanko kyseisten seikkojen tapahtuneen tai olleen olemassa samanaikaisesti.



Eräänä esimerkkinä voidaan mainita maakaaren 16 luvun 6 §:n 4 kohta, jonka mukaan kiinnityshakemus on jätettävä lepäämään, jos ennen hakemuksen vireille tulemista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehty merkintä ulosmittauksesta tai takavarikosta. Erilaisia tulkintoja on esitetty siitä, miten on meneteltävä, jos merkintä on tullut samana päivänä kuin kiinnityshakemus. Onko tällöin tiedettävä näiden eri tapahtumien kellonaika ja ratkaistava asia sen mukaan, vai katsotaanko tapahtumat samanaikaisiksi. Jos tapahtumat katsotaan samanaikaisiksi, millä perusteella asia tulisi ratkaista jommankumman hyväksi.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto toteaa, ettei ongelmaa esiinny pelkäämään kirjaamisen menettelyssä. Esimerkkinä voidaan mainita maakaaren 17 luvun 12 §:n 1 momentti, jonka mukaan velkoja voi saada tehokkaan panttioikeuden, vaikka omistaja olisi ennen panttaushetkeä menettänyt oikeuden määrätä kiinteistöstä ulosmittauksen, turvaamistoimen tai muun vastaavan syyn johdosta.

Panttioikeuden saaminen edellyttää, että velkoja ei panttaushetkellä tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää määräysvallan menettämisestä. Tietämättömyydellä ei edellä mainitun säännöksen mukaan ole merkitystä, jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä oli panttaushetkellä merkintä vallintarajoituksesta. Jos panttaus ja merkinnän tekeminen rekisteriin ovat tapahtuneet samana päivänä, onko ratkaisevaa tapahtumien kellonaika vai onko tapahtumia pidettävä samanaikaisina. Jos tapahtumia pidetään samanaikaisina, minkä perusteen mukaan kollisio tulisi ratkaista.

Maanmittauslaitoksen keskushallinnon käsityksen mukaan Maakaaren tulisi ottaa säännökset kirjaamisen menettelyn päiväperiaatteesta sekä yleinen säännös siitä, kenen hyväksi asia ratkaistaan samanpäiväisyyssyttilanteissa. Vastaavia täsmennyksiä tarvittaisiin myös Maakaaren muihin kuin kirjaamisen menettelyä koskeviin säännöksiin.

Maakaaren 6 luvun 7 §:n muuttaminen

Maakaaren (MK) 6:7:ssä säädetään:

”Kirjaamista varten tarvittava suostumus on annettava kirjallisena tai kirjaamisviranomaiselle suullisesti.

Panttioikeuden haltijan, joka antaa suostumuksensa kirjaukseen, on esitettävä panttikirja. Jos suostumuksen antaja on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan haltijaksi, panttikirjaa ei tarvitse esittää, ellei kirjaamisviranomaisella ole muuta tietoa.”

Tätä pykälää ei ole sähköistä kiinteistönvaihdantaa (SKV) koskevan maakaaren muutoksen yhteydessä ehdotettu muutettavaksi. Kuitenkin SKV:n myötä on perusteltua, että erilaiset, varsinkin kiinnitysasioissa tapauksittain tarvittavat eri oikeudenhaltijoiden suostumukset voitaisiin aina toimittaa vaihtoehtoisesti sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta. Selkeä maininta tältä osin sisältyykin ehdotettuun MK 9a luvun 15 §:n 1 momenttiin, jossa todetaan, että järjestelmän kautta voisi jatkossa toimittaa myös kiinnityksen muuttamishakemuksia sekä sitä varten tarvittavia suostumuksia.



Ei liene perusteltua jättää lakiin näin selvästi ristiriitaisia pykäläiä, vaikka myöhemmin säädettynä erityissäännöksenä edellä mainittu 9a luvun 15 §:n 1 momentti toki syrjäyttää MK 6 luvun 7 §:n 1 momentin. Lisäksi on myös eri tilanteita, joissa kirjaamista varten tarvitaan suostumus, mutta joiden osalta ei ole erikseen säädetty, että suostumus voidaan antaa kiinnitysjärjestelmän kautta sähköisenä (esim. saajamääräyksin tulleen kiinnityshakemuksen peruuttaminen saajaksi merkityn suostumuksin tai ehdollisen saannon perusteella saadun kiinteistön kiinnittäminen myyjän suostumuksin). Olisikin perusteltua muuttaa MK 6 luvun 7 §:n 1 momentti esimerkiksi näin kuuluvaksi:

"Kirjaamista varten tarvittava suostumus on annettava kirjallisena tai kirjaamisviranomaiselle suullisesti. Kiinnitysasioissa tarvittava suostumus voidaan aina antaa myös sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta."

MK 6 luvun 7 §:n 2 momenttia tulisi puolestaan täsmentää esim. seuraavasti:

"Kun suostumus tarvitaan panttioikeuden haltijalta, suostumuksen voi antaa se, joka on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos kiinnityksestä on annettu kirjallinen panttikirja, suostumuksen sa kirjaukseen antavan panttioikeuden haltijan on esitettävä panttikirja. Jos suostumuksen antaja on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan haltijaksi, panttikirjaa ei tarvitse esittää, ellei kirjaamisviranomainen niin määrää."

MK 9 a luku 12 § 1 momentti ja 16 § 2 momentti

MK 9a luvun 12 §:n 1 momentissa säädetään:

"Lainhuutoasia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä. Sähköinen kauppakirja ja muut kaupan liittyvät asiakirjat toimitetaan kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle."

MK 9a luvun 16 §:n 2 momentissa säädetään:

"Kiinnityshakemus tulee vireille, kun se on allekirjoitettu kiinnitysjärjestelmässä. Sähköinen kiinnityshakemus ja muut hakemukseen liittyvät asiakirjat toimitetaan kiinnitysjärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle."

Säädöstekstissä kuvataan tässä ilmeisesti järjestelmän toimintaa, jolloin se seikka, että säädösteksti ymmärretään säännöksi eikä kuvailuksi, jää jossain määrin epäselväksi. Kun järjestelmä toimii moitteettomasti, tapahtuu juuri niin kuin edellä mainituissa säännöksissä todetaan. Kun sähköinen luovutuskirja on sitovasti tehty tai kun kiinnityshakemus on sähköisesti allekirjoitettu, järjestelmä automaattisesti toimittaa näitä koskevan tiedon kirjaamisviranomaiselle. Tosiasiallisena tapahtumana käy siis juuri niin, että luovutuskirjan tekemisellä ja kiinnityshakemuksen allekirjoittamisella sekä lainhuutohakemus että kiinnityshakemus tulevat samanaikaisesti tai lähes samanaikaisesti vireille kirjaamisviranomaisessa.



Tarkoitus ei kuitenkaan voine olla, että tämä tosiasiallinen tapahtumainkulku, joka toteutuu silloin kun järjestelmä toimii moitteettomasti siten kuin sen on ajateltu toimivan, johtaisi automaattisesti säätämään kirjaamisasian vireille tulosta toisin kuin maakaassa muutoin on säädetty. Maakaaren 6 luvun 3 §:n 1 momentissa säädetään, että "[k]irjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle." Jos edellä mainitut säännökset hyväksytään ehdotetussa muodossaan, se merkitsisi, että lainhuutoasia tulee vireille kaupan tekemisellä, vaikka järjestelmä ei olisi vielä toimittanut tietoa kaupan tapahtumisesta kirjaamisviranomaiselle. Vastaavasti kiinnitysasias tulisi vireille, kun kiinnityshakemus on allekirjoitettu, vaikka järjestelmä ei olisi vielä toimittanut hakemusta kirjaamisviranomaiselle.

Ehkä tällaista tulkintaa ei ole tarkoitettu, mutta säännösten ehdotettujen sanamuotojen mukaan näin yksiselitteisesti on. Tämä sekaannus johtunee juuri siitä, että säännöstä kirjoitettaessa on ajateltu järjestelmän normaali-toimintaa, mutta säädöstekstiin otettuna tällainen lause muuttuu oikeustilaa muokkaavaksi eikä jää pelkästään järjestelmän kuvauksen tasolle. Jos josakin tilanteessa järjestelmä ei esimerkiksi teknisen virheen vuoksi välitäkään tietoa järjestelmässä tehdystä kaupasta tai siellä allekirjoitetusta kiinnityshakemuksesta kirjaamisviranomaiselle, säännösten vastaansanomattoman sanamuodon mukaan lainhuutoasia ja kiinnitysasias ovat kuitenkin jo vireillä. Vireille tuleminen on tapahtunut jo sitovan luovutuksen tekemisellä sekä kiinnityshakemuksen allekirjoittamisella.

Säännöksiä tulisi täsmentää esim. seuraavasti:

MK 9a:12,1: "Kun kauppa on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä, sähköinen kauppakirja ja muut kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan ilman eri hakemusta kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle. Lainhuutoasia tulee vireille, kun saanto on kirjautunut vireillä olevaksi asiaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin."

MK 9a:16,2: "Kun sähköinen kiinnityshakemus on allekirjoitettu kiinnitysjärjestelmässä, se ja muut hakemukseen liittyvät asiakirjat toimitetaan kiinnitysjärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle. Kiinnitysasias tulee vireille, kun hakemus on kirjautunut vireillä olevaksi asiaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin."

Lopuksi

Asian jatkovalmistelussa sähköisestä asiointijärjestelmästä saatavia etuja on syytä korostaa hallituksen esityksen luonnoksen perustelutekstissä nyt esitettyä enemmän. Lisäksi valmistelussa olisi tarpeen tarkastella muissa maissa jo sovellettavia uudenaikaisia kirjaamiskäytäntöjä.



Lausunnolla olevassa ehdotuksessa on liikaa lähdetty nykyisestä kiinteistönvaihdannan ja kirjaamisen menettelyistä, joiden pohjalta on mahdollisimman vähäisin muutoksin päädytty ehdottamaan sähköisen kaupankäynnin mahdollistavaa lainmuutosta. Jatkovalmistelussa tulee lähtökohta kääntää toisin päin, jolloin mahdollisimman pitkälle viety sähköinen asiointimenettely on pääsääntö ja sen lisäksi voitaisiin poikkeustapauksissa turvautua muihin menettelyihin kirjaamisasian ratkaisuedellytyksiä arvioitaessa.

Uudistuksen yhteydessä sopii harkita myös sitä, onko Suomen kirjaamisjärjestelmän selvyiden ja vaihdantaa koskevien menettelytapojen kannalta tarpeellista ja perusteltua kytkeä varainsiirtoveron kannon valvonta kirjaamismenettelyyn. Tällainen kytkeminen on kansainvälisesti tarkastellen ai-
nutlaatuista. Käytännössä "kylkiäisenä" oleva verovalvonta vain haittaa omistusoikeuden kirjaamismenettelyä. Asia olisi nykyaikaisesti hoidettavissa esimerkiksi siten, että kirjaamisviranomaisen vain huolehtisi luovutussaannon ilmoittamisesta Verohallinnolle.

Pääjohtaja


Jarmo Ratia

Maanmittausneuvos


Markku Markkula

TIEDOKSI

Ylijohtaja
Maanmittausneuvokset
Prosessinomistajat
Kehittämiskeskus