

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO.....	2
2. LAUSUNNONANTAJAT	2
3. YLEISIÄ ARVIOITA	3
4. YKSITYISKOHTAISET HUOMAUTUKSET	8
4.1 Laki maakaaren muuttamisesta	8
2 luku. Kiinteistön kauppa.....	8
4 luku. Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin	9
5 luku. Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset.....	9
7 luku. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri	9
9 a luku. Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen.....	12
15 luku. Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset	18
16 luku. Kiinteistökiinnitys	18
17 luku. Panttioikeus kiinteistöön	20
18 luku. Kiinnityksen muuttaminen	21
4.2 Laki väestötietolain muuttamisesta	21
4.3 Laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta	23
5. MUUT EHDOTUKSET	23

1. JOHDANTO

Oikeusministeriö asetti 31.3.2004 toimikunnan selvittämään kirjaamisen menettelyn tehostamista ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisällön parantamista sähköisen asioinnin ja tiedonsiirron keinoin. Toimikunnan tuli myös selvittää tarvetta siirtyä sähköiseen kaupankäyntiin ja sähköisten panttikirjojen käyttöön. Sähköistä kiinteistönvaihdantaa selvittävä toimikunta jätti loppumietintönsä (Komiteamietintö 2006:1) 16.12.2005. Toimikunta ehdottaa maakaaren lisättäväksi sähköistä kiinteistön kauppaa, panttikirjaa ja kirjaamisen menettelyä koskevat säännökset. Sähköinen kauppakirja ja panttikirja olisivat vaihtoehtoja perinteisille asiakirjoille. Paperimuotoisia asiakirjoja tai hakemuksia koskeviin säännöksiin ei ehdotettaisi muutoksia.

Ehdotuksen mukaan kiinteistön kauppakirja voitaisiin tehdä sähköisesti oikeusministeriön ylläpitämässä tietojärjestelmässä. Kauppakirja olisi allekirjoitettava laatuvarmennetulla sähköisellä allekirjoituksella taikka muulla tietoturvallisella menetelmällä. Kauppakirja laadittaisiin sähköiselle lomakkeelle, jota tarkistettaisiin vuorovaikutteisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja muiden perusrekisterien tiedoilla. Sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään liitettäisiin palveluja, jotka mahdollistavat sen, että kauppahinta ja varainsiirtovero maksetaan samaan aikaan kuin kauppa tehdään. Kaupan tekemisen yhteydessä voitaisiin huolehtia myös vakuuksien hallinnan siirtämisestä. Sähköisessä kaupassa ei käytettäisi julkista kaupanvahvistajaa. Kiinteistön luovutustiedot siirrettäisiin viranomaisille suoraan sähköisistä kauppakirjoista. Ostajan ei tarvitsisi erikseen hakea lainhuutoa, vaan lainhuudatus tulisi välittömästi vireille kauppakirjan allekirjoittamisella. Käräjäoikeudessa asiaa käsiteltäisiin yksinomaan sähköisessä muodossa.

Nykyiset paperimuotoiset panttikirjat voitaisiin korvata sähköisillä panttikirjoilla. Sähköinen panttikirja muodostuisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä kirjauksilla. Kiinnitystä ja sähköisen panttikirjan siirtoa koskevat hakemukset voitaisiin tehdä sähköisesti. Sähköisen asiointijärjestelmän avulla kiinnitysmenettelyä voitaisiin automatisoida.

Esitykseen sisältyy ehdotukset avioliittolain ja perintökaaren muutoksiksi, joiden mukaan puolison ja lesken suostumus voidaan antaa sähköisenä. Ulosottolakiin tehtäisiin vähäisiä, sähköisten kauppa- ja panttikirjojen käyttöönottoon liittyviä tarkistuksia. Toimikunta esittää lisäksi eräitä tarkennuksia väestötietolakiin sekä verotustietojen julkisuudesta annettuun lakiin tehtäväksi ehdotettuihin muutoksiin.

2. LAUSUNNONANTAJAT

Oikeusministeriö pyysi 6.3.2006 loppumietinnöstä lausuntoa seuraavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä (* merkityt eivät antaneet lausuntoa):

Sisäasiainministeriö
Valtiovarainministeriö*
Maa- ja metsätalousministeriö
Kauppa- ja teollisuusministeriö*
Ympäristöministeriö

Kuluttajavirasto
Maanmittauslaitos

Metsähallitus
 Rahoitustarkastus
 Tietosuojavaltuutettu
 Valtion asuntorahasto ARA
 Verohallitus
 Väestörekisterikeskus

Turunseudun käräjäoikeus
 Joensuun käräjäoikeus

Finnvera Oyj
 Tietoyhteiskunnan kehittämiskeskus TIEKE ry*
 Suomen Kuntaliitto

Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
 Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta
 Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta*

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
 Elinkeinoelämän keskusliitto EK
 Huoneistokeskus*
 Keskuskauppakamari*
 Kuluttajat-Konsumenterna ry*
 Käräjäoikeustuomarit ry
 Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry*
 Maanomistajain Liitto ry
 Pankkialan Asiakasneuvontatoimisto*
 Suomen Asianajajaliitto
 Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry
 Suomen Kihlakunnanvoudit ry
 Suomen Kiinteistöliitto ry
 Suomen Kiinteistönvälittäjiliitto ry
 Suomen Kuluttajaliitto ry*
 Suomen Lakimiesliitto r.y.
 Suomen Maanmittausinsinöörien Liitto ry*
 Suomen Omakotiliitto ry
 Suomen Pankkiyhdistys r.y.
 Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto ry*
 Suomen Yrittäjät ry
 Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry
 Yleiset oikeusavustajat ry*

Lausunnon on antanut lisäksi Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.

3. YLEISIÄ ARVIOITA

Lausunnonantajat ovat yleisesti kannattaneet toimikunnan esittämiä muutosehdotuksia. Sähköisten menettelyiden käyttöönottoa kiinteistön luovutukseen ja vakuutena käyttämiseen liittyvissä asioissa pidetään hyvänä ja kannatettavana osana sähköisen palveluiden laajempaa hyödyntämistä. Sähköiset menettelyt nopeuttaisivat ja joustavoittaisivat

kiinteistökaupan tekemistä sekä lainhuudatus- ja kiinnitysmenettelyä. Erityisesti sähköisiä panttikirjoja koskevia ehdotuksia on pidetty onnistuneita. *Turunseudun käräjäoikeus*, *Joensuun käräjäoikeus*, *Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta* ja *Suomen Pankkiyhdistys* ovat kiirehtineet niitä koskevien lainsäädäntöuudistusten toteuttamista tarvittaessa sähköisestä kiinteistönvaihdannasta erillään.

Julkisen kaupanvahvistajan vaatimuksesta luopumista koskevaan ehdotukseen on suhtauduttu ristiriitaisesti. Suurin osa lausunnonantajista ovat erinäisin varauksin kannattaneet kaupanvahvistajavaatimuksesta luopumista. Kaupanvahvistuksesta luopumiseen kielteisesti suhtautuvat lausunnonantajat katsovat, että julkiselle kaupanvahvistukselle asetettuja tavoitteita tai siitä kaikkia siitä saatavia hyötyjä ei saavuteta ehdotuksen mukaisella sähköisellä kaupankäyntijärjestelmällä. Ehdotukseen ovat tältä osin suhtautuneet kriittisesti *Suomen Lakimiesliitto*, *Käräjäoikeustuomarit ry*, *Suomen Kihlakunnanvoudit ry* ja *Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry*.

Lähes kaikki lausunnonantajat ovat korostaneet kiinteistökauppoihin kytkeytyvien taloudellisten intressien merkitystä ja siitä johtuvaa erityistä järjestelmän luotettavuuden ja tietoteknisen turvallisuuden vaatimusta. *Joensuun käräjäoikeus* on suhtautunut kriittisesti mahdollisuuksiin luoda toimikunnan hahmottelema sähköinen kaupankäyntijärjestelmä nykyisen tekniikan keinoin. Lausunnonantajat ovat pitäneet lähtökohtaisesti onnistuneena toimikunnan omaksumaa ratkaisua, jonka mukaan sähköiset asiointijärjestelmät olisivat kaikille avoimia, eli järjestelmän käyttäminen ei edellyttäisi erityisiä käyttäjätunnuksia. Tällaisessa järjestelmässä käyttäjäksi kirjautuvan tunnistamiselle ja asiakirjojen allekirjoittamiselle asetettavilla vaatimuksilla on suuri merkitys järjestelmän turvallisuuden kannalta. *Väestörekisterikeskus* ja *Rahoitustarkastus* ovat suhtautuneet kriittisesti pankkien tunnistamispalveluiden käyttämiseen sähköisen asiointijärjestelmän tunnistamis- ja allekirjoitusvälineinä. *Tietosuojavaltutettu* toteaa, että käyttöluupaun perustuva sähköinen tunnistaminen voisi olla tietoteknisen turvallisuuden kannalta edullinen ratkaisu.

Suomen Lakimiesliiton ja *käräjäoikeustuomarit ry:n* mukaan järjestelmän mahdolliset tietoturvaongelmat mietinnössä nähdään suppeina, liittyen lähinnä allekirjoittajan henkilöllisyyden toteamiseen. Kyse on kuitenkin paljon laajemmasta aineellisoikeudellisesta ongelmasta, kuten kaupantekijän oikeustoimikelpoisuudesta, sopimustahtojen yhtymisestä ja kaikkien ehtojen harkinnasta. Esitetyssä järjestelmässä ei pystytäkään enää kontrolloimaan kaupan syntyolosuhteita, toisin kuin nykyään ainakin osittain oikeustoimikelpoisuuden osalta. Kiinteistön kauppaan liittyvien riitojen välttäminen edellyttää jatkosakin kaupan osapuolten keskinäisiä tapaamisia ja yksilöllisesti laadittuja sopimusehtoja. Jo sähköisen kauppakirjan luonnosvaiheessa tulisi kiinnittää huomiota siihen, että kauppaan on todella osapuolten tahto. *Käräjäoikeustuomarit ry* toteaa, että toimikunnan mietinnössä on suhtauduttu pidättyväisesti sellaiseen sähköiseen järjestelmään, joka lisäisi asiantuntijoiden merkitystä kiinteistökaupassa. *Käräjäoikeustuomarit ry* ei pidä asiantuntijoiden merkityksen lisäämistä ongelmallisena, koska tämä todennäköisesti vähentäisi kiinteistökaupoista aiheutuvien riitojen määrää.

Asianajajaliitto ja *Turunseudun käräjäoikeus* kiinnittävät huomiota siihen, että toimikunnan ehdotuksen mukaisten sähköisen panttikirjan ja kiinteistöpananttioikeuden oikeusvaikutukset poikkeaisivat eräiltä osin kirjallisen panttikirjan ja kiinteistöpananttioikeuden oikeusvaikutuksista. Tähän seikkaan tulisi kiinnittää huomiota jatkovalmistelussa.

Sisäasiainministeriö ja tietosuojavaltuutettu ovat edellyttäneet jatkovalmistelussa henkilötietojen siirtämistä, käsittelemistä ja tallentamista koskevien säännösehdotusten tarkentamista ja niitä koskevien perusteluiden laatimista yksityiskohtaisemmiksi. *Tietosuojavaltuutettu* toteaa, että kokonaiskäsitteilyksen saaminen kiinteistöihin liittyvien henkilötietojen käsittelyä ja luovuttamista koskevasta sääntelystä on hankalaa. Tätä koskeva sääntelyjärjestelmä tulisi analysoida kokonaisvaltaisesti ja kartoittaa mahdolliset lainsäädäntötarpeet ottaen huomioon henkilötietojen käsittelyn perusteet. Eduskunta on HE 75/2005 vp käsittelyn yhteydessä antamassaan lausumassa edellyttänyt hallituksen huolehtivan siitä, että kiinteistöjä koskevien erityisesti henkilötietojen rekisteröinnin nykyisen sääntelyn asianmukaisuutta arvioidaan perusteellisesti. Työryhmän mietinnössä ei kuitenkaan ole toteutettu eduskunnan edellyttämää perusteellista arviointia kyseessä olevan sääntelyn asianmukaisuudesta.

Useat lausunnonantajat ovat kiinnittäneet huomiota siihen, että kaupankäyntijärjestelmän rajoituksista johtuen monimutkaiset kaupankäyntijärjestelyt jäisivät järjestelmän ulkopuolelle. Niinikään kaupankäyntijärjestelmään liittyvä myyjäaloitteisuus ja yritysten tekemien kauppojen rajautuminen ainakin tässä vaiheessa järjestelmän ulkopuolelle vähentäisivät järjestelmässä tehtävien kauppojen määrää. Lisäksi sähköisen kaupankäynnin turvallisuuteen liittyvät, osin ehkä perusteettomat epäluulot voivat johtaa kaupankäyntijärjestelmän vieroksumiseen.

Ympäristöministeriö, metsähallitus ja asianajajaliitto ovat esittäneet, että myös ostajan tulisi voida laatia sähköisen kauppakirjan luonnos sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään. *Turunseudun käräjäoikeus* toteaa, että nykyään useissa tapauksissa kauppakirjan laatii kiinteistönvälittäjä, ja todennäköisesti näin tulisi tapahtumaan myös sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Tämä tulisi ottaa järjestelmän laatimisessa huomioon.

Suomen Henkikirjoittajayhdistys ja Joensuun käräjäoikeus toteavat, että kaupanvahvistajan puuttumisen seurauksena asianosaiset joutuisivat sähköisessä järjestelmässä käyttämään nykyistä laajemmin pankkien, lakimiesten ja kiinteistönvälittäjien palveluita, joka aiheuttaisi asianosaisille lisäkustannuksia. Asianosaisten keskinäisiä neuvotteluita ja kiinteistön kauppaa edeltävää tarkistamista ei liene mahdollista tehdä sähköisesti, minkä vuoksi sähköinen asiointijärjestelmä ei välttämättä vähentäisi kustannuksia mietinnössä esitetyllä tavalla.

Turunseudun käräjäoikeus ja Joensuun käräjäoikeus toteavat, että sähköisten asiointijärjestelmien tuomat säästöt työajoissa jäisivät todennäköisesti toimikunnan mietinnössä esitettyjä vähäisemmiksi. Sähköisen kiinnitysmenettelyn myötä käräjäoikeudelle tulisi uudentyyppisiä asioita ratkaistavaksi. Nämä olisivat luonteeltaan pääsääntöisesti yksinkertaisia toimenpiteitä, mutta niitä olisi huomattavan paljon.

Suomen Kiinteistöliitto ry, Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry, Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ja Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry toteavat mietinnössä esitettyjen periaatteiden nopeuttavan osaltaan myös asunto-osakkeiden sähköisten järjestelmien kehittämistä.

Kuluttajaviraston mukaan järjestelmän toimivuuden kannalta tärkeää on, että sähköisen kauppakirjan lisäksi samaan sähköiseen prosessiin on yhdistetty myös vakuus- ja maksujärjestelyt sekä lainhuuto- ja kiinnityshakemukset niihin liittyvine maksuineen. Kun tarkoituksena on, että valtiolle aiheutuvat sähköisten järjestelmien käyttö- ja perusta-

miskustannukset kerättäisiin käyttäjiltä asiointimaksuilla, on riittävän käyttäjämäärän ja käyttöasteen turvaamiseksi maksujen kohtuullisuuteen syytä kiinnittää huomiota myös toiminnan käynnistysvaiheessa.

Maanmittauslaitoksen keskushallinnon mukaan on tärkeää kehittää kirjaamisasioita kokonaisuutena muiden kiinteistöjä koskevien asioiden kanssa siten, että kiinteistöjä koskevien tietojen rekisteröintijärjestelmä ja kiinteistöistä annettava tietopalvelu voidaan toteuttaa sähköisesti ja ajantasaisena. Mietinnössä on otettu hyvin huomioon ajantasaisen karttapohjaisen kiinteistötiedon tarjoamat mahdollisuudet myös sähköisen kiinteistökaupan ja kirjaamisasioiden kehittämisessä.

Suomen Kihlakunnanvoudit ry toteavat sähköisen kiinteistön luovutuksen ja panttauksen väärinkäytöstilanteiden voivan aiheuttaa eräitä riskejä myös ulosotolle. Täytäntöönpanon näkökulmasta on lisäksi otettava huomioon, että sähköiset menettelyt voisivat johtaa siihen, että kiinteistöistä tulisi yhtä helposti häviävää omaisuutta kun esimerkiksi ti-
lillä olevat varat.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta toteaa, että järjestelmiä rakennettaessa niihin tulee jättää mahdollisuus myöhemmin laajentaa ja täydentää sähköistä asiointia kehittyvän tekniikan ja tulevan lainsäädännön tarpeiden mukaan. Pidemmällä tähtäimellä tulisi lisäksi harkita, voitaisiinko kiinteistökiinnitysjärjestelmä siirtää kokonaisuudessaan sähköiseksi ja luopua paperisesta panttikirjasta.

Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry toteaa, että järjestelmää laadittaessa on otettava huomioon, että lainhuutoa haettaessa saattaa olla tarpeen esittää myös kirjallista materiaalia (kuten perukirja-aineistoa tai tarkempaa selvitystä varainsiirtoverovapaudesta). Sähköiseen palveluun sisältyvä luovutussopimuksen lomake ei poista asianosaisten tarvetta liittää luovutussopimukseen tapauskohtaisia ehtoja. Asiantuntijoiden apu olisi jatkossakin tarpeen ja luovutussopimusten laadinnassa käytettäisiin todennäköisesti aiempaa enemmän kiinteistönvälittäjien ja pankkien palveluita.

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta mukaan jatkovalmistelussa tulisi harkita, voisivatko julkiset kaupanvahvistajat tarjota halukkaille myös ehdotetun uuden järjestelmän edellyttämiä palveluja.

Finnvera toteaa ehdotuksen antavan mahdollisuuden myös rahoittajille kehittää omia toimintojaan lain suuntaviivojen mukaisesti, edellyttäen että vaihtoehtoiset menettelytavat säilytetään. Nykyisen kiinnitys- ja lainhuutojärjestelmän merkittävin puute on se, etteivät siihen sisältyvät rekisteritiedot ole välttämättä ajantasaisia. Järjestelmän luotettavuutta voitaisiin parantaa myös tiedonsiirtoa koskevien menettelyiden nopeuttamisella. Jälkipanttijärjestelyt voivat olla käytännössä monimutkaisia, ja näiden järjestelyiden tulisi olla mahdollisia myös sähköisessä järjestelmässä. Pidemmällä aikavälillä sähköisen panttioikeusjärjestelmän edut ovat selkeät, vaikka kirjallisten ja sähköisten panttikirjojen samanaikainen käyttäminen voi eräissä tilanteissa (esimerkiksi panttioikeuksien järjestely kun kirjallisia panttikirjoja ollaan muuttamassa sähköiseen muotoon) aiheuttaa sekaannusta. Panttikirjojen muuttaminen sähköisiksi tulisi tapahtua käytännössä uusien panttikirjojen hankinnan yhteydessä. Tällöinkin vanhojen panttikirjojen sähköistämisen tulisi tapahtua siten, että vanhoja panttikirjoja ei olisi tarpeen toimittaa kiinnitysviranomaiselle mitätöimistä varten, vaan mitätöinti tapahtuisi järjestelmään tehtävällä merkinnällä.

Verohallitus toteaa nykyisen varainsiirtoveron suorittamista koskevan menettelyn olevan kustannustehokas ja verotusmenettelyn kytkennän kirjaamisenmenettelyyn olevan kumpaakin järjestelmää tukeva. Lainhuudot haetaan ajallaan ja vero kertyy oikea-aikaisena. Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä verotusmenettelyn kytkentä kirjaamisenmenettelyyn perustuisi nykyjärjestelmän periaatteille. Verohallitus kannattaa toimikunnan ehdotusta, koska varainsiirtoverotuksen valvontaa varten ei ole perusteltua rakentaa ja ylläpitää toista rinnakkaista tietojärjestelmää sähköisen kaupankäyntijärjestelmän lisäksi. Varainsiirtoveron suorittamiseen mahdollisesti liittyvät tulkintatilanteet saattavat kuitenkin vaikuttaa sähköisen kaupankäyntijärjestelmän toimivuuteen. Verohallitus pitäisi perusteltuna, että ennen järjestelmän käyttöönottoa arvioitaisiin varainsiirtoverolain muutostarpeita kartoittamalla tilanteet, joissa laajemmalti on esiintynyt verotuksellista tulkinnallisuutta ja epäyhtenäisyyttä.

Valtion asuntorahaston mukaan ehdotetut säännökset tulisivat kaupan osapuolten lisäksi hyödyttämään niitä intressitahoja, joilla on tarve saada ajantasaista tietoa kiinteistön omistussuhteista ja niiden muutoksista sekä kiinteistöön kohdistuvista rajoituksista ja rasituksista. Asuntorahastolle on arava- ja korkotukilainoituksen sekä erilaisten avustusten myöntäjänä olennaisen tärkeää saada oikeaa tietoa tuettavasta kohteesta. Rahasto tarvitsee myös myöhemmin tukien käytön valvonnassa tietoja mahdollisista omistajanvaihdoksista.

Suomen Pankkiyhdistys toteaa, että sääntely tulisi sähköisten menettelyiden kehittymisestä johtuen laatia teknologianeutraaliksi. Myös lopullisen lakiehdotuksen perustelut tulisi laatia siten, etteivät ne aiheuttomasti rajoita soveltuvan sähköistä asiointia koskevan tekniikan hyödyntämistä. Yhdistys pitää epävarmana paitsi sähköisen kiinteistönkaupan yleistymistä, myös sitä missä laajuudessa pankit tulevat osallistumaan sähköisesti tehtäviin kiinteistönkauppoihin. Kaupan osapuolten haluan tehdä kiinteistökauppa sähköisesti vaikuttavat olennaisesti järjestelmän käyttämisen helppous ja turvallisuus. Koska yksittäiset kansalaiset tekevät kiinteistökauppoja suhteellisen harvoin, sähköisen kiinteistönvaihdannan yleistyminen edellyttää, että siihen liittyy selkeitä etuja perinteiseen kiinteistökauppaan verrattuna. Myös pankkien olisi saatava sähköisestä toimintamallista taloudellista hyötyä, jotta siihen osallistuminen olisi niille kannattavaa.

Suomen Asianajajaliiton mukaan sähköinen menettely voi synnyttää oikeustoimikelpoisuuteen ja oikeustoimen syntyolosuhteisiin liittyviä ongelmia, jotka kirjallisessa menettelyssä ovat harvinaisempia. Niinikään sähköisen allekirjoituksen väärinkäyttö saattaa lisääntyä. Järjestelmän uskottavuuden kannalta on välttämätöntä, että valtio vastaa toimikunnan esittämien tavoin tämänkaltaisessa tilanteessa oikeustoimen toiselle osapuolelle aiheutuvista vahingoista. Jatkovalmistelussa tulisi harkita, tulisiko uusi järjestelmä ottaa ensi vaiheessa käyttöön siten, että vain rajatuilla käyttöluvan saaneilla käyttäjillä olisi oikeus järjestelmän käyttämiseen. Toimikunnan esityksen toteuttaminen edellyttää teknisesti hyvin korkealuokkaisen kaupankäynti- ja asiointijärjestelmän luomista. Myös potentiaalisilla käyttäjillä tulisi olla riittävät tekniset ja tiedolliset valmiudet järjestelmien käyttöön, jotta uudistuksen toteuttaminen nopealla aikataululla olisi mielekästä. Tällä hetkellä ei ole edellytyksiä sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ottamiselle laajasti käyttöön.

Turunseudun käräjäoikeus toteaa lainhuudatuksessa olevan keskeisellä sijalla muoto vaatimuksen täyttymisen tarkastaminen. Toimikunnan ehdotuksessa jää kuitenkin epä-

selväksi, mikä merkitys kaupankäyntijärjestelmän suorittamalla tarkastuksella on kirjaamisviranomaisen velvollisuuteen tutkia vielä lainhuudatusvaiheessa muotovaatimusten täyttyminen. Jos tarkoituksena on, että muotovaatimusta ei enää tutkittaisi kirjaa-
misviranomaisessa, tulisi ehdotukseen sisällyttää jatkovalmistelussa tätä koskeva säännös.

4. YKSITYISKOHTAISET HUOMAUTUKSET

4.1 Laki maakaaren muuttamisesta

2 luku. Kiinteistön kauppa

1 §. Kauppakirjan muoto.

Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 9 a luvun 7 §:ssä tarkoitetussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava sähköinen kauppakirja 9 a luvun 1 §:n mukaisella allekirjoituksella.

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus;
- 2) luovutettava kiinteistö;
- 3) myyjä ja ostaja; sekä
- 4) kauppahinta ja muu vastike.

Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty.

Suomen Kihlakunnanvoudit ry toteavat vallitsevana käytäntönä Euroopassa olevan, että kirjallinen kiinteistökauppa tehdään viranomaisen myötävaikutuksella.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta esittää jatkovalmistelussa pohdittavaksi, rajataanko sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä tehtävät oikeustoimet lain ta-
solla vaiko järjestelmän teknisellä toteuttamisella.

Suomen Henkikirjoittajayhdistys toteaa, että kiinteistöluovutuksen sähköinen muoto ei mahdollistaisi sopimusten laatimista kirjallista menettelyä joustavammin ja yksinkertaisemmin nimenomaan niiden ehtojen osalta, jotka eivät olisi tyyppiluovutussopimuksessa valmiina.

Turunseudun käräjäoikeus ja *Metsähallitus* toteavat, että jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota sähköisen kaupankäyntijärjestelmän hyödyntämiseen tehtäessä muutoksia tai täydennyksiä jo päätettyihin kauppoihin sekä purettaessa kauppoja. Valmistelussa tulisi ratkaista voidaanko sähköisiä ja kirjallisia menettelyitä hyödyntää ristiin, ts. olisi-
ko esimerkiksi kirjallisen kaupan muuttaminen tai purkaminen mahdollista sähköisessä järjestelmässä? Huomiota tulisi lisäksi kiinnittää näistä toimista johtuviin ilmoitusten tekemisiin.

4 luku. Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §. Käyttöoikeuden luovutus.

Käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi 2 luvun 1 §:n 3 momentissa tarkoitetut tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Luovutussopimus voidaan tehdä myös sähköisesti 2 luvun 1 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Muukin kuin 2 momentissa tarkoitettu käyttöoikeuden luovutus on toisen osapuolen vaatimuksesta tehtävä kirjallisesti.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta esittää jatkovalmistelussa harkittavaksi maakaaren 14 luvun 2 §:n mukaisten maanvuokraoikeuden ja määräaikaisen käyttöoikeuden sekä 3 §:n mukaisten hallinnanjakosopimusten sisällyttämistä sähköiseen asiointijärjestelmään.

5 luku. Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

3 §. Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttötarkoitus. Tässä laissa tarkoitettujen asiointijärjestelmien tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön luovutussopimuksen, kiinteistön kiinnitystä tai panttikirjaa koskevan hakemuksen taikka muun niihin liittyvän asiakirjan tekeminen sähköisenä sekä edistää sähköistä asiointia kirjaamisasioissa.

Asiointijärjestelmät ovat valtakunnallisia ja niitä pidetään automaattisen tietojenkäsittelyn avulla. Oikeusministeriö huolehtii asiointijärjestelmien ylläpidosta ja kehittämisestä.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta esittää, että vanhahtava ilmaus automaattinen tietojenkäsittely korvattaisiin ilmauksella tietotekniikan keinoin.

Tietosuojavaltuutettu toteaa, että ehdotuksessa käytetään nimityksiä sähköinen kiinteistön kaupankäyntijärjestelmä ja sähköinen asiointijärjestelmä. Jos kysymys on yhdestä järjestelmästä olisi tarkoituksenmukaista käyttää järjestelmästä vain yhtä nimeä.

7 luku. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

1 §. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tietoja kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, turvaamistoimesta ja kiinteistön omistajan konkurssista, vallintarajoituksesta, lakisääteisestä panttioikeudesta, kirjallisen panttikirjan saajasta, lainhuutuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistajasta ja kiinteistöä hallinnoivasta viranomaisesta sekä muita tietoja kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, jotka on tämän tai muun lain nojalla ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle tai jotka ovat tarpeellisia rekisterin käyttötarkoituksen kannalta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitystä hakijasta tai oikeudenhaltijasta tallennetaan tunniste- ja yhteystietoja sekä näitä tietoja koskevat muutokset. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan henkilötietolakea (523/1999), jollei tässä laissa toisin säädetä.

Valtion asuntorahasto toteaa, että pykälän 2 momenttiin ehdotetut muutokset eivät ilmeisesti vaikuta asuntorahaston käytäntöön ilmoittaa käyttö- ja luovutusrajoituksista kärajäoikeudelle. Jatkovalmistelussa tulisi selvittää siirtyminen sähköiseen ilmoituksente-

komenettelyyn mahdollisimman pian. Asuntorahaston on tärkeää sille kuuluvan yleishyödyllisiin yhteisöihin ja rajoitusten alaiseen asuntokantaan kohdistuvan valvontavollisuutensa vuoksi saada tieto kiinteistön tai kirjaamisvelvollisuuden piirissä olevan vuokraoikeuden luovutuksesta silloin, kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehty merkintä käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta esittää jatkovalmistelussa harkittavaksi, voitaisiinko sähköisen kirjaamisen piiriin ottaa myös kiinteistön ulosmittausilmoitukset (ulosottolain 4 luvun 28 § ja maakaaren 7 luvun 1 §) sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriasetuksen 13 §:ssä tarkoitettu hallinnoivan viranomaisen kirjaaminen. Molemmille on yhteistä, että näihin perustuvat kirjaamisratkaisut hyväksytään kirjaamisviranomaisessa varsin summaarisen tarkastusmenettelyn jälkeen, minkä lisäksi ne muutoinkin soveltuisivat hyvin sähköisen kirjaamisen kohteeksi.

Suomen pankkiyhdistys ry pitää sähköisen panttikirjan saajaa koskevien rekisterimerkintöjen julkisuutta asianmukaisena ratkaisuna. Perusteluissa voitaisiin selvyiden vuoksi todeta, ettei rekisterimerkintöjen julkisuus ole ristiriidassa pankkisalaisuussäännöksen kanssa.

Sisäasiainministeriö toteaa, että pykälään lisättäväksi ehdotetun uuden 3 momentin mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitystä hakijasta tai oikeudenhaltijasta tallennetaan tunniste- ja yhteystietoja sekä näitä tietoja koskevat muutokset. Rekisterin tietosisällön osalta on lisäksi otettava huomioon maakaaren 7 lukuun lisättäväksi ehdotetun uuden 2 a §:n säännös, jonka mukaan rekisterin tietojen ylläpitämistä varten rekisterinpitäjällä olisi oikeus saada myös asianomaista henkilöä koskevia toimikelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista sekä niiden rajoituksia koskevia tietoja muun muassa väestötietojärjestelmästä. Säännösehdotukset ovat keskenään ristiriitaiset, koska 2 a §:ssä mainitut tiedot eivät vastaa 1 §:n 3 momentin mukaan rekisteriin talletettavia tietoja, vaikka niitä on säännösehdotuksen mukaan nimenomaan tarkoitus käyttää rekisteriin talletettujen tietojen ylläpitämiseen. Säännösehdotuksissa ei myöskään määritellä lain tasolla rekisterin tietosisältöä yksilöidysti.

Tietosuojavaltuutettu toteaa, että rekisterin käyttötarkoitus erityisesti perustelujen valossa on määritelty niin yleiseksi, että se mahdollistaisi moninaisten tietojen viemisen rekisteriin. Henkilötietojen käsittelyä koskevat sääntelyvaatimukset edellyttävät, että rekisterin tietosisällöstä säädettäisiin tarkemmin. Rekisterin sisältöä ei voida jättää ehdotetulla tavalla riippuvaksi kulloinkin käytössä olevasta informaatiotekniikasta tai rekisteritietojen laadusta, vaikka tyhjentävää luetteloa rekisteriin merkittävistä tiedoista ei olisikaan tarkoituksenmukaista laatia. Rekisterin käyttötarkoitus, tiedontarpeet ja henkilötietojen käsittely edellyttää tarkempaa analyysiä rekisteriin merkittävien tietojen käytöstä kuin ehdotukseen nyt sisältyy.

1 a §. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttötarkoitus. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien ja rasitusten kirjaaminen oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi, edistää kirjaamisasioiden käsittelyä sekä varmistaa oikeuksia ja rasituksia koskevan ajantasaisten tiedon saatavuus kiinteistöä koskevien oikeustoimien ja hankkeiden valmistelua, tekemistä ja valvontaa sekä tuomioistuin- ja viranomastoimintaa varten.

Ympäristöministeriö esittää pykälän perusteluiden esimerkkiluetteloa täydennettäväksi mainitsemalla myös ympäristönsuojelulain mukaiset lupa-asiat. Tällaisen lupa-asian vi-

reilletulosta ja päätöksestä saattaa käytännössä olla tarpeen ilmoittaa kymmenien kiinteistöjen omistajille, vaikka ko. hanke ei välittömästi koskisikaan kiinteistöjä.

2 §. Rekisteristä annettavat tiedot.

Oikeusministeriö saa luovuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentin estämättä sähköisessä muodossa hyväksyttävää tarkoitusta varten. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luovuttamisesta tietopalveluna säädetään lisäksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä annettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002).

Tietosuojavaltuutettu toteaa, että tietojen saantioikeus ei saa johtaa erityisrekistereihin kohdistuvien henkilötietojen suojan ja yleisemminkin tietoihin liittyvien rajoitusten vesitymiseen. Kiinteistöjä koskevien henkilötietojen luovutusta tulisi arvioida kokonaisuutena ja eri rekistereiden luovutusta koskevien säännösten tulisi olla yhdenmukaiset. Jos kauppakirjan luonnostelun yhteydessä kauppakirjaluonnokseen haetaan tietoja viranomaisen rekistereistä, on kysymyksessä tietojen luovutus teknisen käyttöyhteyden avulla, joka edellyttää lailla säätämistä.

2 a §. Tietojen siirto rekisterin ylläpitämistä ja kirjaamisasioiden käsittelyä varten. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen ylläpitämistä sekä kirjaamisasian käsittelyä varten oikeusministeriöllä ja kirjaamisviranomaisella on oikeus saada sähköisessä muodossa henkilön tai yhteisön tunnist- ja yhteystiedot samoin kuin toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista sekä niiden rajoituksia koskevat tiedot väestötietojärjestelmästä, holhousasioiden rekisteristä, tuomioistuinten asianhallintajärjestelmästä, ulosottorekisteristä, konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä, yritys- ja yhteisörekisteristä, kaupparekisteristä ja muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä sekä yritys kiinnitysrekisteristä.

Sisäasiainministeriö toteaa, että ehdotuksen mukaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin talletettuja henkilötietoja ylläpidettäisiin jatkuvasti ajan tasalla. Tämä ratkaisu ei ole henkilötietojen käsittelyn osalta yhteiskunnan perusrekistereitä koskevan kertarekisteröinnin periaatteen mukainen. Jatkovalmistelussa säännösehdotuksia tulisi tarkistaa siten, että ne toteuttaisivat henkilötietojen käsittelyssä kertarekisteröinnin periaatetta.

Tietosuojavaltuutettu toteaa, että säännöksen muotoilu jättää liian avoimeksi viranomaisten tiedonsaantioikeuden.

7 §. Rekisterinpito.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä tietoja ja rekisteröintimenettelyä tarkentavia säännöksiä.

Tietosuojavaltuutettu toteaa, että rekisterinpitoa koskevien tarkentavien säännösten antamiseen asetustasolla tulee suhtautua pidättyväisesti. Itse lakiin olisi sisällytettävä säännös siitä mistä kysymyksistä tarkentavia säännöksiä voidaan antaa. Jollain tasolla olisi säädettävä esimerkiksi siitä, voidaanko ja millä edellytyksillä järjestelmän käyttöön liittyviä tehtäviä antaa kolmannen osapuolen tehtäväksi toimeksiantosopimuksen perusteella.

9 a luku. Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

1 §. Todentaminen ja allekirjoittaminen asiointijärjestelmässä. Sähköisen asiointijärjestelmän käyttö edellyttää, että käyttäjän henkilöllisyys voidaan todentaa asiointijärjestelmässä hyväksytyllä tavalla.

Sähköinen asiakirja voidaan allekirjoittaa asiointijärjestelmässä sähköisistä allekirjoituksesta annetun lain (14/2003) 18 §:ssä tarkoitetulla taikka 3 momentin mukaisesti hyväksytyllä muulla tietoturvalle ja todisteelliseen tekniseen ratkaisuun perustuvalla allekirjoituksella, joka luotettavasti varmistaa allekirjoittajan henkilöllisyyden.

Oikeusministeriö hyväksyy ne tekniset menetelmät sekä tunnistamis- ja varmennepalvelut, joita asiointijärjestelmässä käytetään henkilöllisyyden todentamiseen ja sähköiseen allekirjoitukseen. Oikeusministeriön on huolehdittava siitä, että hyväksytyjen menetelmien käyttöä koskevat tiedot ovat maksutta saatavissa yleisen tietoverkon kautta.

Suomen Kihlakunnanvoudit ry:n mukaan sähköisten asiointijärjestelmien kynnyskysymys on sähköisen henkilötunnistuksen varmuus. Kysymys on paitsi järjestelmän tietoturvalle sinänsä, myös käyttäjän tunnistamiseen ja allekirjoitukseen tarvittavien välineiden vääriin käsiin joutumisesta syntyvästä väärinkäytösmahdollisuudesta.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta toteaa momentin viimeisen virkkeen kuuluvan lakia alemmanasteiselle tasolle.

Metsähallitus toteaa esityksessä jäävän osin epäselväksi, edellyttäväkö kaupankäyntijärjestelmä sähköisen allekirjoituksen laatuvarmennetta. Lisäksi valtuutusta koskevia säännöksiä tulisi selventää. Jatkovalmistelussa tulisi myös tarkastella, miten organisaatioiden osalta nimenkirjoitukseen ja toimivaltaan liittyvät ongelmat aiotaan ratkaista.

Sisäasiainministeriön mukaan sähköisesti tapahtuvasta henkilön tunnistamisesta, johon liittyy selkeitä ja merkittäviä oikeusvaikutuksia, tulisi lähtökohtaisesti säätää lailla tai asetuksella.

Turunseudun käräjäoikeus toteaa, että sähköisillä allekirjoitusvälineillä ei voida varmistaa viestin lähettäjän henkilöllisyyttä, vaan ainoastaan se, että allekirjoitukseen on käytetty tiettyyn tahoon yhdistettyä allekirjoitusvälinettä.

2 §. Tietojen käsittely asiointijärjestelmässä. Oikeusministeriön on huolehdittava siitä, että asiointijärjestelmä turvaa siihen tallennetun sähköisen asiakirjan sisällön eheyden ja että sähköinen allekirjoitus täsmäytetään järjestelmään tallennettuun asiakirjaan.

Sähköiseen asiointijärjestelmään talletettujen henkilötietojen käsittelyyn sovelletaan henkilötietolakia, jollei tässä laissa toisin säädetä.

Sisäasiainministeriö toteaa asiassa olevan kysymys myös henkilötietojen käsittelystä sähköisen viestinnän avulla tapahtuvassa palvelutarjonnassa. Jatkovalmistelussa tulisi selvittää, olisiko säännöksessä tarpeellista viitata myös sähköisen viestinnän tietosuojalakiin (516/2004).

3 §. Valtion vastuu asiointijärjestelmän toiminnasta. Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut asiointijärjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta. Valtio ei kuitenkaan vastaa vahingosta, joka on aiheutunut siitä, että oikeustointa ei ole voitu tehdä asiointijärjestelmässä tai että asiointijärjestelmään muusta rekisteristä siirretty tieto on virheellinen tai puutteellinen.

Valtio on lisäksi velvollinen korvaamaan vahingon, joka on aiheutunut sähköiseen allekirjoitukseen tai sen johdosta tehtyyn kirjaukseen luottaneelle siitä, että allekirjoituksen on oikeudettomasti antanut joku muu kuin sen antajaksi todennettu.

Vahingon korvaamisesta on soveltuvin osin noudatettava, mitä 13 luvun 6 - 8 §:ssä säädetään.

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta esittää jatkovalmistelussa valtion korvausvastuuta koskevien säännösten laatimista selkeämmiksi.

Suomen pankkiyhdistys ry:n mukaan valtion vastuuta koskevat säännösehdotukset ovat pääosin onnistuneita, mutta 3 momentin viittaussäännös saattaa eräissä tilanteissa aiheuttaa tulkintavaikeuksia mm. maakaaren 13 luvun 7 §:n regressioikeuden sisällön epäselvyyden vuoksi.

4 §. Kiinteistöä koskevien tietojen käyttö asiointijärjestelmässä. Asiointijärjestelmässä asiakirja laaditaan oikeusministeriön vahvistaman kaavan mukaiselle sähköiselle lomakkeelle.

Lomakkeeseen merkittävät tiedot tarkistetaan ja täydennetään sellaisilla asiaan osallisten tunnistetiedoilla ja yhteystiedoilla sekä toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista koskevilla tiedoilla samoin kuin kiinteistöä ja rakennuksia koskevilla tiedoilla, jotka ovat sähköisesti saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kiinteistörekisteristä, väestötietojärjestelmästä, yritys- ja yhteisörekisteristä, kaupparekisteristä ja muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä.

Asiointijärjestelmän käyttäjällä on oikeus tarkastaa kaupan tai kiinnityksen kohdetta koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä.

Sisäasiainministeriön mukaan pykälän sisällön tulisi ilmetä selkeämmin pykälän otsikoinnista. Pykälän 2 momentin mukainen henkilötietojen käsittely tulisi määritellä ehdotettua täsmällisemmin. Jatkovalmistelussa tulisi lisäksi tarkastella edellyttääkö eripetusrekistereistä saatujen tietojen yhdistäminen asianomaisen henkilön informoimista tällaisesta häntä koskevien tietojen käsittelystä.

Asianajajaliitto ja *Käräjäoikeustuomarit r.y.* toteavat, että järjestelmän tarjoama apu luovutusasiakirjan laatimiseen ei saa johtaa luovutuskirjojen standardisoitumiseen yksilöllisten sopimusehtojen kustannuksella. Tämä voisi johtaa luovutustoimen sisältöä koskevien jälkikäteisten erimielisyyksien ja oikeudenkäyntien lisääntymiseen.

5 §. Asiointijärjestelmän tietojen luovuttaminen ja poistaminen. Asiointijärjestelmän tiedot eivät ole julkisia. Tietoja luovutetaan vain asiaan osallisen suostumuksella, jollei toisin säädetä.

Asiointijärjestelmään tallennetut tiedot sähköisestä asiakirjasta poistetaan järjestelmästä, kun siihen perustuva kirjaamisasia on ratkaistu taikka kun asiakirjan luonnosta ei peruuttamisen tai muun syyn vuoksi voida enää käsitellä.

Asiointijärjestelmän käyttäjän sekä muiden asiaan osallisten yksilöinti-, tunnistamis- ja yhteystiedot sekä asian tunnistetiedot säilytetään uusien asiakirjojen laatimista ja kirjaamisasioiden käsittelyä sekä tietojenkäsittelyn todentamista varten.

Tietosuojavaltuutetun mukaan jatkovalmistelussa tulisi selvittää, tuleeko asianhallintajärjestelmästä/sähköisestä kaupankäyntijärjestelmästä erillinen henkilörekisteri, jossa henkilötietojen käsittelyllä on oma itsenäinen käyttötarkoitus. Tämän jälkeen olisi analysoitava, onko tarpeen säätää tarkemmin mm. henkilötietojen poistamisesta asiointijärjestelmästä. Samaan seikkaan kiinnittää huomiota myös *sisäasiainministeriö*, joka esittää lisäksi ns. lokitietojen käsittelyn tarkempaa tarkastelua jatkovalmistelussa.

Turunseudun käräjäoikeus toteaa kirjaamisviranomaiselle toimitettavien asiakirjojen olevan pääsääntöisesti julkisia. Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 24 §:n mukaan asiakirja saattaa kuitenkin yksittäistapauksessa olla salassa pidettävä. Ehdotetun pykälän 1 momentti tulisi tarkistaa kuulumaan esimerkiksi seuraavasti: "Asiointijärjestelmän tiedot ovat salassa pidettäviä. Tietoja luovutetaan vain asiaan osallisen suostumuksella, jollei toisin säädetä. Kirjaamisviranomaiselle järjestelmästä sähköisesti toimitetun kauppakirjan ja muiden saantoon liittyvien asiakirjojen osalta noudatetaan viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain säännöksiä."

7 §. Sähköinen kiinteistön kaupankäyntijärjestelmä. Kaupankäyntijärjestelmä on oikeusministeriön ylläpitämä sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinteistön kauppa ja muu luovutus voidaan tehdä sähköisesti.

Kauppa ei voida tehdä kaupankäyntijärjestelmässä, ellei kauppakirjan luonnos täytä 2 luvun 1 §:n vaatimuksia tai ellei kauppa järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ilmeisesti olisi pätevä tai jäisi pysyväksi.

Kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä voidaan tarjota kauppahinnan, varainsiirtoveron sekä asiointi- ja hakemusmaksujen maksamiseen liittyviä palveluja. Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan ottaa käsiteltäviksi myös panttioikeuden haltijan sitoumuksia sekä välittää kiinnitysjärjestelmään tehtäviä hakemuksia ja ilmoituksia.

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta toteaa, että sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään kytkeytyvä varainsiirtoveron välittömän maksamisen vaatimus verrattuna kirjallisen menettelyn 6 kuukauden määräaikaan asettaisi kaupankäyntijärjestelmässä tehtävät kaupat eri asemaan.

Valtion asuntorahasto toteaa kaupan tekemisen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä saattavan estyä, jos kiinteistöön kohdistuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu vallintarajoitus, joka voisi olla myös asuntotuotantolainsäädäntöön perustuva luovutusrajoitus. Jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota siihen, että parempi mahdollisuus vallintarajoitusten toteamiseen ja niiden vaikutusten selvittämiseen parantaisi luovutuskensajaan asemaa ja useimmissa tapauksissa myös estäisi mitättömien luovutusten tekemisen.

Asianajajaliitto toteaa, että sähköinen kiinteistönkauppa ja panttaus edellyttävät teknisesti hyvin kehittyneitä, korkeatasoisia ja luotettavia järjestelmiä. Lainhuudatustapah-tumaan kytkeytyvä varainsiirtoveron maksu on vanhanaikainen, ja sen osalta tulisi harkita siirtymistä samanlaiseen menettelyyn kuin osakkeiden varainsiirtoverotuksessa.

Joensuun käräjäoikeus esittää jatkovalmistelussa harkittavaksi, tulisiko 9 a luvun 7 ja 10 §:ää tarkentaa siten, ettei sähköistä järjestelmää voida käyttää 2 luvun 2 §:ssä säädettyssä ehdollisessa kaupassa ja 2 luvun 4 §:ssä säädettyssä kaupassa perustettavan yhtiön lukuun.

8 §. Oikeus laatia sähköisen kauppakirjan luonnos. Sähköisen kauppakirjan luonnoksen voi laatia kiinteistön omistaja, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto myytävään kiinteistöön.

Jos omistusoikeutta kiinteistöön ei 11 luvun 4 §:n mukaan kirjata lainhuutona, sähköisen kauppakirjan luonnoksen voi laatia se, joka on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi tai kiinteistöä hallinnoivaksi viranomaiseksi.

Metsähallitus toteaa valtion laitosten hallinnoivan useita kiinteistöjä yhteisesti. Ehdotuksen perusteella jää epäselväksi, miten järjestelmä näissä tilanteissa määrittelee kauppakirjan laatimiseen oikeutetun tahon.

Asianajajaliiton mukaan käytännön kaupantekotilanteita silmällä pitäen ei ole perusteltua, että ensimmäisen kauppakirjaluonnoksen tulisi olla aina myyjän tekemä.

9 §. Kaupan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän on merkittävä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot ja muut kaupan ehdot sekä hyväksyttävä luonnos allekirjoituksellaan. Jos ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, hänen on allekirjoitettava muutettu luonnos.

Kauppa syntyy, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoituksellaan hyväksyneet samansisältöisen kauppakirjan itseään sitovaksi. Tätä ennen myyjä tai ostaja eivät ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen tai siihen tehtyihin muutoksiin.

Myytävän määrääjän sijainti voidaan osoittaa kauppakirjaan otetulla piirroksella, joka laaditaan sähköisen kiinteistörekisterikartan avulla. Kauppakirjaan voidaan liittää myös muita sähköisiä asiakirjoja.

Metsähallitus toteaa, että omia paikkatietojärjestelmiä omaavilla organisaatioilla pitäisi olla mahdollisuus siirtää rajatietoja sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään.

Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan mukaan ehdotetuista säännöksistä ei ilmene selvästi, millä tavoin kauppakirjan luonnos tai siihen tehty muutokset olisi peruutettava, jotta vastapuoli ei voisi saattaa niitä sitoviksi omalla hyväksynnällään. Ehdotus mahdollistaisi tulkin, jonka mukaan peruutuksen kirjaaminen sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään olisi ainoa tapa tehokkaasti peruuttaa luonnos tai muutosehdotus. Toisaalta peruutus voisi olla mahdollista tehdä vapaamuotoisesti, eikä aina ehkä voitaisi edellyttää varsinaista peruutustahdonilmaisuakaan.

Suomen pankkiyhdistys ry:n mukaan 2 momentin muotoilua voidaan pitää harhaanjohtavana, koska esimerkiksi myyjän laatima ja allekirjoittama luonnos olisi kuitenkin sikäli myyjää sitova, että ostaja voi sen hyväksyä. Myyjän allekirjoittama luonnos muistuttaa siksi oikeusvaikutuksiltaan sitovaa myyntitarjousta, vaikka myyjä voisikin peruuttaa luonnoksensa ennen sen hyväksymistä.

Asianajajaliitto pitää tärkeänä, että sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä on mahdollisuus liittää kiinteistön kauppakirjaan tarpeellisia liitteitä. Esimerkiksi sähköisen kiinteistörekisterin kartta ei kaikissa tapauksissa ole riittävän tarkka määrääjän rajojen yksiselitteiseksi määrittelemiseksi.

Turunseudun käräjäoikeus katsoo ratkaisun, jonka mukaan kaupasta voi vetäytyä lähtökohtaisesti vapaasti kunnes toinen on luonnoksen hyväksynyt, perustelluksi. Luonnoksen yksipuoliseen allekirjoittamiseen liitetty sitovuusvaikutus voisi aiheuttaa merkittävämpiä ongelmia kuin ehdotettuun välitilaan liittyvät kysymykset. Jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota siihen, että kaupan syntyajankohdalla on useita vaikutuksia osapuolten välisessä suhteessa sekä suhteessa kolmansiin. Myyjällä on luonnoksen allekirjoittamisesta huolimatta kompetenssi perustaa kiinteistöä koskevia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia tai hän voi jopa luovuttaa kiinteistön paperimuotoisella kauppakirjalla toiselle luonnoksesta huolimatta. Kiinteistö voitaisiin myös pätevästi ulosmitata myyjän velasta aina siihen asti, kunnes ostaja on ryhtynyt luonnosta käsittelemään kaupan käyntijärjestelmässä.

10 §. Kauppahinnan maksuun ja vakuuksiin liittyvät erityisehdot. Myyjä voi asettaa kauppakirjan luonnokseen ehdon, jonka mukaan kaupan syntyminen edellyttää kauppahinnan tai sen osan välitöntä suorittamista maksumääräyksenä, jonka hyväksyminen voidaan todentaa kaupankäyntijärjestelmässä.

Maksuehtoon voidaan liittää panttioikeuden haltijan antama sitoumus, jonka mukaan hänen panttioikeutensa kaupan kohteeseen lakkaa maksumääräyksen hyväksymisen jälkeen. Sitoumuksesta on käytävä ilmi ne toimenpiteet, joihin panttioikeuden haltija ryhtyy panttikirjan siirtämiseksi taikka kiinnityksen kuolettamiseksi tai poistamiseksi. Maksuehtoa ei voida muuttaa ilman sitoumuksen antaneen panttioikeuden haltijan suostumusta. Panttioikeuden haltijalla on oikeus peruuttaa sitoumuksensa ennen maksumääräyksen antamista.

Panttioikeuden haltija voi antaa sitoumuksen vain, jos hänet on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi tai panttikirjan haltijaksi.

Suomen pankkiyhdistys ry toteaa nykyisten kaupanteko- ja vakuuksien siirtomenettelyiden soveltamisen sähköisessä kiinteistönvaihdannassa olevan hyvin vaikeaa. Tavallisesti kauppahinta maksetaan ja vakuudet siirretään kaupantekotilaisuudessa, johon kiinteistökaupan osapuolien lisäksi osallistuvat näiden rahoittajapankkien edustajat. Jos kauppahinta maksetaan useassa erässä, ostajan asema turvataan yleensä joko käyttämällä kaupan kohteena olevaa kiinteistöä vakuutena taikka myyjän pankin antamalla luovutus- ja säilytys sitoumuksella. Tällaisella sitoumuksella myyjän pankki ilmoittaa olevansa tietoinen tehdystä kaupasta ja toteaa esimerkiksi, että sen oma panttioikeus kiinteistöön lakkaa, kun kauppahinta maksetaan tietylle tilille.

Säännösehdotus on sikäli onnistunut, että sillä mahdollistetaan myyjän pankin sitoumusten toimittaminen sähköisessä järjestelmässä niin, että sitoumus nivoutuu toiminnalliseksi osaksi sähköistä kaupankäyntiprosessia. Maksujenvälitysjärjestelmän viiveistä kuitenkin johtuu, että järjestelmää ei ehkä kyetä rakentamaan pykälän 2 momentissa tarkoitettulla tavalla toimivaksi. Järjestelmä tulee rakentaa siten, että myyjän pankki luopuu vakuudestaan vasta maksun saatuaan. Säännös ei myöskään ole mietinnön muiden säännösten tavoin teknologianeutraali, koska siinä edellytetään maksuliikenne tehtäväksi tilisiirtoin. Mietinnössä kuvattu maksamismalli ja maksamiseen mahdollisesti liittyvä viive aiheuttavat senkin vuoksi ongelmia, että myyjän pankin on varmistuttava sitoumuksessa edellytetyn maksun käyttämisestä myyjän panttivelan maksamiseen. Sitoumuksesta koskeva sääntely on toteutettava niin, ettei maksaja voi peruuttaa maksumääräystä sen jälkeen, kun myyjän pankki on luopunut vakuudestaan. Pankeilla tulisi olla mahdollisuus antaa sitoumus riippumatta siitä, onko pankki merkitty panttikirjan haltijaksi vai ei.

12 §. Lainhuutohakemuksen vireilletulo. Lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä. Sähköinen kauppakirja ja muut kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan kaupankäyntijärjestelmästä asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle.

Lainhuudatusasian vireilletulosta ilmoitetaan kaupan osapuolille. Ilmoitukseen liitetään sähköisen kauppakirjan jäljennös.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta esittää harkittavaksi, olisiko joissain tilanteissa mahdollista myöntää lainhuuto automaattisesti tietojärjestelmässä olevien tietojen perusteella.

Metsähallitus, Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry, Asianajajaliitto ja Turunseudun kärjäoikeus kannattavat toimikunnan ehdotusta, jonka mukaan sähköisen kauppakirjan

allekirjoituksen myötä lainhuutohakemus tulisi automaattisesti vireille. *Turunseudun käräjäoikeus* esittää jatkovalmistelussa kiinnitettäväksi huomiota siihen, että sähköinen asiointi kirjaamisviranomaisessa on mahdollista myös kaupankäyntijärjestelmän ulkopuolella. Lakiin tulisi ottaa säännökset siitä, minkä ajankohdan mukaan sähköisessä muodossa mutta ehdotetun kirjaamisjärjestelmän ulkopuolella viranomaiselle toimitetut hakemukset tulisi kirjata saapuneeksi.

13 §. Kaupasta tehtävät ilmoitukset. Kun kauppa on tehty, kaupankäyntijärjestelmästä luovutetaan kauppaa koskevia tietoja kiinteistörekisterin pitäjälle, kunnalle, verovirastolle, väestörekisterikeskukselle ja maistraatille niille säädettyjen tehtävien suorittamista varten.

Kauppakirjan jäljennös toimitetaan myös kauppakirjassa määrätyille tahoille, jos se voidaan toimittaa sähköisenä viestinä.

Ympäristöministeriö, maanmittauslaitos ja kuntaliitto pitävät tärkeänä, että kaupankäyntijärjestelmästä toimitetaan sähköisenä tiedonsiirtona tarpeelliset tiedot kuntiin etuosto-oikeusasioiden käsittelemiseksi.

Maanmittauslaitos toteaa, että maanmittaustoimisto tarvitsee tiedot kaikista tapahtuneista luovutuksista kiinteistörekisterin ja kauppahintarekisterin pitämistä varten.

Verohallitus toteaa, että verohallinnon tietotarpeisiin liittyvät tarkemmat kysymykset tulee ratkaista jatkovalmistelussa tarkemmin oikeusministeriön ja verohallinnon kesken.

14 §. Soveltuminen muihin luovutuksiin, esisopimukseen ja valtakirjaan. Mitä tässä luvussa säädetään kiinteistön kaupankäyntijärjestelmässä tehtävästä kaupasta ja siihen perustuvan saannon lainhuudatuksesta, koskee myös vaihtoa, lahjaa ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitettua muuta luovutusta. Sama koskee 2 luvun 7 §:ssä tarkoitettua esisopimusta kuitenkin niin, että esisopimuksesta tehdään vain saantomerkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tämän luvun säännöksiä noudatetaan myös sellaisen kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutukseen, jota koskeva oikeudensiiirto on kirjattava. Luovuttajana voi toimia se, jonka nimiin käyttöoikeus on viimeksi kirjattu. Kun luovutussopimus on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä, erityisen oikeuden kirjaamista koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta.

Sähköinen valtakirja kiinteistön kaupan tekemistä varten annetaan noudattaen soveltuvien osin, mitä kauppakirjan luonnoksen tekemisestä säädetään.

Turunseudun käräjäoikeus toteaa, että kirjallista valtuutusta koskeva sääntely ei sovellu kaikilta osin sähköiseen toimintaympäristöön. Sähköisessä menettelyssä tulisi varmistaa, että sähköiseen valtuutukseen mahdollisesti liitetty valtuutetun toimivallan rajoitukset tulisivat vastapuolen tietoon, jolloin esimerkiksi valtuutetun toimivallan ylitykseen liittyvät tilanteet (oikeustoimilain 11 §:n 1 momentti) eivät muodostuisi ongelmallisiksi. Lisäksi oikeustoimilain säännökset valtuutuksen peruuttamisesta soveltuvat huonosti sähköiseen valtuutukseen. Vaikka valtuuttamista koskevien yleisen periaatteiden nojalla valtuutus voidaankin peruuttaa samalla tavalla kuin se on annettu, olisi selkeää ottaa sähköisen valtuutuksen peruuttamistavasta nimenomainen säännös lakiin. Jatkovalmistelussa tulisi ehkä vielä tarkastella laajemminkin sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä valtuutukseen liittyviä mahdollisia ongelmia.

15 §. Sähköinen kiinteistöjen kiinnitysjärjestelmä. Kiinnitysjärjestelmä on oikeusministeriön ylläpitämä sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinnityksen vahvistamista sekä sähköisen panttikirjan saajaa koskevat hakemukset ja kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti.

Hakemusta tai ilmoitusta ei voida tehdä kiinnitysjärjestelmässä, ellei haettua kirjausta järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ilmeisesti voitaisi tehdä.

Kiinnitysjärjestelmän yhteydessä voidaan tarjota asiointi- ja hakemusmaksujen maksamiseen liittyviä palveluja.

Turunseudun käräjäoikeuden mukaan sääntely tulisi rakentaa sellaiseksi, että käräjäoikeuden ei tulisi tutkia sähköisten allekirjoitusten oikeaperäisyyttä (ts. että allekirjoitusvälinettä on käyttänyt sen käyttöön oikeutettu taho). Laista tulisi lisäksi ilmetä, kuinka laaja kirjaamisviranomaisen selvitysvastuu yhteisön edustajan kompetenssin ja sähköisen allekirjoituksen osalta olisi.

Käräjäoikeus pitää suostumusten ja ilmoitusten toimittamista kiinnitysjärjestelmän kautta ehdottoman kannatettavana. Säännösehdotusta tulisi kuitenkin tarkistaa siten, että järjestelmän kautta voitaisiin lähettää kirjaamisviranomaiselle myös pantinhaltijan suostumuksia, jotka ovat tarpeen kirjaamisasioiden käsittelyä varten. Samalla maakaaren 6 luvun 7 §:ää tulee myös täsmentää siten, että pantinhaltijan suostumus voitaisiin antaa paitsi kirjallisesti tai kirjaamisviranomaiselle suullisesti, myös sähköisesti kiinnitysjärjestelmän kautta.

19 §. Asiointijärjestelmää koskevat tarkemmat säännökset. Oikeusministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä.

Sisäasiainministeriö toteaa henkilötietojen käsittelyllä olevan keskeinen asema asiointijärjestelmissä ja niiden käytössä. Jatkovalmistelussa tulee selvittää ehdotetun norminantovaltuuden perustuslainmukaisuus sekä täsmällisyys ja tarkkarajaisuus.

15 luku. Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

2 §. Panttioikeuden perustaminen. Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi tai kirjaamalla sähköinen panttikirja velkojan nimiin.

Finnvera pitää oikeana toimikunnan kantaa, jonka mukaan rekisteritietoihin tehtävä merkintä panttikirjan haltijasta olisi julkinen. Jatkovalmistelussa tulisi ratkaista, onko myös jälkipantin saamisen edellytyksenä panttauksen kirjaaminen rekisteriin.

16 luku. Kiinteistökiinnitys

4 a §. Valtuus kiinnityksen hakemiseen. Kiinteistön omistaja voi valtuuttaa asiamiehen hakemaan kiinnityksen. Kiinteistön omistajan on allekirjoitettava valtakirja ja siitä on käytävä ilmi asiamiehen nimi, kiinnityksen kohde ja kiinnityksen suuruus.

Kiinnitysjärjestelmässä asiamies voi toimia kiinteistön omistajan puolesta vain sähköisen valtakirjan nojalla. Valtakirja on annettava 4 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, ja siitä on käytävä ilmi 1 momentissa mainitut seikat.

Suomen pankkiyhdistys toteaa pankkien usein hakevan kiinnityksiä valtuutuksen nojalla. Järjestelmän käytön sujuvuuden kannalta tulisi harkita ratkaisua, että pankki voisi hakea kiinnityksiä valtuutusmenettelyllä valtakirjaa esittämättä.

5 §. Panttikirja. Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan kirjallinen panttikirja todistukseksi kiinnityksestä.

Jos hakemuksessa on pyydetty sähköinen panttikirja, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä siitä, ettei kiinnityksen perusteella ole annettu kirjallista panttikirjaa, ja kirjataan tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.

Turunseudun käräjäoikeus toteaa, että sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaamisviranomaisen merkintä toteuttaisi panttioikeudellisen julkivarmistuksen eli se vastaisi kirjallisen panttikirjan tradeerausta velkojalle. Kirjauksella olisi siten merkittävät oikeusvaikutukset, jotka poikkeaisivat merkittävästi kirjallisen panttikirjan haltijamerkinnän lisäksi myös tavallisesta kiinnityksen vahvistamisasiasta. Uudistuksella luotaisiin uusi kirjaamistyyppi eli panttikirjan saajaa koskevat merkinnät. Tähän asti kirjaamisviranomaisen on vahvistanut kiinnityksen ja antanut siitä panttikirjan, mutta panttaamiseen liittyvät muut toimenpiteet ovat tapahtuneet kirjaamisviranomaisen ulkopuolella. Nyt kirjaamisviranomaisen saa roolin itse panttaustoimen suorittamisessa. Sähköisten panttikirjojen osalta pätevän panttioikeuden syntyminen edellyttää olemassa olevan kiinnityksen lisäksi, että kirjaamisviranomaisen kirjaa velkojan panttioikeuden saajaksi (luonnollisesti panttioikeus edellyttää myös panttaussitoumusta ja saamista). Kirjaamisviranomaisen kanssa asioidaan siis joka kerta, kun sähköistä panttikirjaa käytetään velan vakuutena. Kysymys on merkittävistä asiämääristä vuositasona.

8 a §. Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus. Sähköisen panttikirjan saaja kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnityshakemuksen perusteella. Jollei panttikirjan saajaa ole mainittu hakemuksessa, sähköinen panttikirja kirjataan hakijan nimiin.

Uusi sähköisen panttikirjan saaja kirjataan tai saajaa koskevia tietoja muutetaan panttikirjan saajaksi kirjatun hakemuksesta. Sähköisen panttikirjan saaja voi tehdä hakemuksen 4 ja 4 a §:ssä säädetyllä tavalla. Valtakirjassa on mainittava asiamiehen nimi ja yksilöitävä sähköinen panttikirja. Panttikirjan saaja voi lisäksi toimittaa järjestelmän ylläpitäjälle valtakirjan, jonka mukaan asiamiehellä on oikeus tehdä hakemuksia kaikista saajan nimiin kirjatusista sähköisistä panttikirjoista ja antaa niitä koskevia sitoumuksia ja suostumuksia.

Jos kiinteistön omistaja on ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi menettänyt määräämisvaltansa kiinteistöön, hänen hakemuksensa uuden panttikirjan saajan kirjaamiseksi on hylättävä, jollei ulosottomies ole antanut lupaa kirjaukseen.

Asianajajaliiton mukaan järjestelmä tulee toteuttaa siten, että kansalaisille ei jää virheelistä käsitystä, että panttikirjan saajaa koskeva merkintä tarkoittaisi saajan panttioikeutta kiinteistöön. Ehdotettu säännös, jonka mukaan uusi panttikirjan saajaa koskeva merkintä voitaisiin tehdä vain panttikirjan saajaksi rekisteriin merkityn henkilön hakemuksesta, voi joissakin tapauksissa aiheuttaa ongelmia. Ehdotettu asiointijärjestelmä ei mahdollistaisi jälkipanttioikeuden saajan merkitsemistä järjestelmään. Jälkipanttioikeuden saajan tulisi tehdä panttioikeudestaan denuntiaatioilmoitus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitylle panttikirjan saajalle. Sinänsä teknistä estettä ei liene sille, että myös jälkipantinsaaja voitaisiin kirjata rekisteriin panttikirjan (jälki)saajaksi. Tietosuojaan kannalta jossakin määrin ongelmallisena voidaan pitää sitä, että tiedot pantinsaajista olisivat uudessa järjestelmässä kenen tahansa saatavilla suoraan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Olennaista kuitenkin on, että sivullisten tietoon eivät tulisi panttaussitoumusten ja velkasuhteiden ehdot.

Suomen pankkiyhdistys ry ehdottaa pykälän 2 momenttia selvennettäväksi siten, että valtuutuksesta säädettäisiin omassa momentissaan.

Joensuun käräjäoikeus kiinnittää huomiota 2 momentissa säädettyyn tilanteeseen, jossa uusi sähköisen panttikirjan saaja kirjataan tai saajaa koskeva tieto muutetaan panttikirjan saajaksi kirjatun hakemuksesta. Mikäli panttioikeuden haltija saatuaan saamisensa maksetuksi laiminlyö ilmoituksen tekemisen, kiinteistön omistajalle ei jää oikeutensa toteuttamiseksi muuta vaihtoehtoa kuin vahvistuskanteen nostaminen.

Turunseudun käräjäoikeus toteaa, että kun kiinnityshakemuksessa määrätään kenelle panttikirja on toimitettava tai kuka merkittäisiin sähköisen panttikirjan saajaksi, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman velkojan suostumusta. Sääntelyn tarkoituksena on nopeuttaa vakuusmenettelyä. Panttikirjan saajaa koskevien hakemusten osalta tilanne lieenee useimmiten samankaltainen. Kiinnityshakemuksesta erillään tulevan panttikirjan saajamerkintää koskevan hakemuksen peruuttamista tai muuttamista ilman saajaksi tarkoitetun velkojan suostumusta ei kuitenkaan ole ehdotettu kielletyksi. Vaikka onkin tarpeellista, että saajamerkintää koskevat kirjaamisasiat järjestetään mahdollisimman kevyiksi kirjaamisviranomaisen kannalta, järjestelmää valmisteltaessa on kuitenkin muistettava kirjauksen tosiasialliset vaikutukset.

17 luku. Panttioikeus kiinteistöön

2 §. Panttioikeuden syntyminen.

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. Mitä säädetään kirjallisen panttikirjan luovuttamisesta, koskee sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista ja mitä säädetään panttikirjan haltijasta, koskee sitä, joka on viimeksi kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi.

Turunseudun käräjäoikeus toteaa, että sähköisessä järjestelmässä panttikirjan saajamerkinnällä olisi merkittävät oikeusvaikutukset, minkä vuoksi kirjaamisen oikeusvaikutusten syntymisajankohdasta on säädettävä selkeästi. Käräjäoikeus käsittelee lausunnossaan esimerkkien valossa oikeusvaikutuksien syntymisajankohtaan liittyvää problematiikkaa. Jatkovalmistelussa tulisi harkita pykälän nykyisen 3 momentin viimeisen virkkeen tarkistamista kuulumaan seuraavasti: ”Jos panttikirja on kiinnityshakemuksessa määrätty annettavaksi nimetylle velkojalle saamisen vakuudeksi tai jos nimetty velkoja on hakemuksessa määrätty sähköisen panttikirjan saajaksi, velkoja saa panttioikeuden, kun kiinnitys vahvistetaan. Panttaushetkeksi katsotaan tällöin kiinnityshakemuksen vireilletulohetki, jos myös muut panttioikeuden syntymisen edellytykset olivat silloin olemassa.” Lisäys on tarpeen, jos tarkoituksena on ollut että sähköisessä menettelyssä panttikirjan saajamerkintää koskevalla omistajan hakemuksella olisi samat vaikutukset kuin kirjallisessa menettelyssä omistajan määrätessä hakemuksessa kenelle kirjallinen panttikirja on toimitettava hänen sijastaan. Vastaavasti pykälään ehdotettua uutta 4 momenttia voitaisiin ehkä täsmentää muuttamalla säännös kuulumaan seuraavasti: ”Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan saajaksi. Panttikirjan luovutusajankohdaksi katsotaan saajan merkitsemistä koskevan hakemuksen vireilletulohetki, jos hakemus sittemmin hyväksytään. Mitä säädetään kirjallisen panttikirjan luovuttamisesta, koskee sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista ja mitä säädetään panttikirjan haltijasta, koskee sitä, joka on viimeksi kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi.”

18 luku. Kiinnityksen muuttaminen

8 §. *Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen.* Kirjallisen panttikirjan haltijalla on oikeus saada kirjaamisviranomaiselta vahingoittuneen panttikirjan tilalle uusi samansisältöinen panttikirja. Panttikirja saadaan pyynnöstä vaihtaa myös silloin, kun kiinnityksen kohteen tunnus on muuttunut.

Kirjallisen panttikirjan kuolettamisesta on voimassa, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Se, jonka hakemuksesta kirjallinen panttikirja on kuoletettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä uuden, kuoletettua panttikirjaa vastaavan panttikirjan. Jos sähköisen panttikirjan saajasta ja hänen olinpaikastaan ei voida saada tietoa, kiinteistön omistajalla on oikeus hakea saajaa koskevan kirjauksen poistamista noudattaen soveltuvien osin, mitä edellä mainitussa asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Kirjaamisviranomaisen merkitsee hakijan sähköisen panttikirjan saajaksi tai tekee muun saajaa koskevan merkinnän, kun tuomioistuin on ilmoittanut sille kuolettamisasiassa antamastaan ratkaisusta.

Uuden kirjallisen panttikirjan antamisesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Turunseudun käräjäoikeus toteaa, että lakiin tulisi sisällyttää säännökset sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän poistamisesta rekisteristä. Asiakirjain kuolettamisesta annetun lain säännökset eivät sovellu luontevasti nyt puheena olevaan tilanteeseen, jossa on kysymys suostumuksen antamisesta tavoittamattomissa olevan henkilön puolesta. Jos asia halutaan hoitaa mainitun lain nojalla, tulisi lakiin sisällyttää tätä koskeva säännös esimerkiksi lain 1 §:n 4 momenttiin otettavalla lisäyksellä, jonka mukaan tuon lain nojalla voidaan kuolettaa myös maakaaressa tarkoitettu sähköinen panttikirja, jos sähköisen panttikirjan saajasta ja olinpaikasta ei voida saada tietoa. Kuolettamisen edellytyksistä ja menettelystä voitaisiin säätää vielä tarkemminkin. Välttämättömänä lisäedellytyksenä kuolettamiselle tulisi esimerkiksi mainita, että saajamerkinnän haltijalla tai tämän yleisseuraaajalla ei voida otaksua olevan enää panttioikeutta kiinteistöön. Kuolettamisen oikeusvaikutuksista tulisi säätää, että kuolettamisen perusteella ja hakijan pyynnöstä kirjaamisviranomaisen merkitsee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan uudeksi saajaksi sen, jonka hakemuksesta sähköinen panttikirja on kuoletettu.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . Maakaaren 7 luvun 1 a, 2 ja 2 a §:t tulevat kuitenkin voimaan päivänä kuuta 20 .

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseen muotoon voidaan hakea Oikeusrekisterikeskuksesta viiden vuoden kuluessa lain voimaantulosta. Hakemus on tällöin tehtävä sähköisesti kiinnitysjärjestelmän kautta, ja kirjalliset panttikirjat on toimitettava Oikeusrekisterikeskuksen määräämään toimipisteeseen. Panttikirjan muodon muuttamisen yhteydessä Oikeusrekisterikeskus muuntaa myös kiinnityksen rahamäärän euroiksi niin kuin 17 luvun 5 a §:ssä säädetään.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta ja Suomen pankkiyhdistys ry toteavat, että säännöksessä ja sen perusteluissa (s. 84) viitataan maakaaren 17 luvun 5 a §:ään, kun tarkoitus on ilmeisesti ollut viitata 18 luvun 5 a §:ään.

4.2 Laki väestötietolain muuttamisesta

4 a §. Väestötietojärjestelmään talletettavat kuolinpesän yhteystiedot. Kuolinpesän yhteystietoina talletetaan vainajan tietojen yhteyteen verotusta varten ilmoitetut kuolinpesän edus-

tajan tai muun yhteyshenkilön nimi ja henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite. Väestörekisterikeskus voi tarvittaessa täydentää ja päivittää kuolinpesän yhteystietoja muiden väestötietojärjestelmän tietojen avulla.

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

Kuolinpesän yhteystiedoilla ei ole tämän lain 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua julkista luotettavuutta.

Maa- ja metsätalousministeriö ja ympäristöministeriö toteavat kuolinpesän yhteystietojen merkitsemisen väestötietojärjestelmään helpottavan valtion ja kuntien viranomaisten työtä erilaisten suunnitelmien ja lupa-asioiden käsittelyssä.

Väestörekisterikeskus kannattaa toimikunnan esitystä kuolinpesän yhteyshenkilöiden siirtämiseksi verohallinnon rekistereistä väestötietojärjestelmään. Osana väestötietojärjestelmän tietopalvelua tiedot olisivat viranomaisten ja esimerkiksi pankkien ja vakuutusyhtiöiden käytettävissä tilanteissa, joissa kuolinpesän asioita hoitavaan henkilöön on tarpeen saada yhteys. Toimikunnan mietinnön kokonaisuuden kannalta tärkeä olisi mm. mahdollisuus luovuttaa kuolinpesän yhteyshenkilön tietoja väestötietojärjestelmästä kiinteistötietojärjestelmään. Kuolinpesän yhteyshenkilön tietojen luovuttamista ei tulisi kuitenkaan rajata koskemaan vain tiettyjä luovutuksensaajia tai käyttötarkoituksia, vaan tiedot tulisi voida luovuttaa Väestörekisterikeskuksen tai maistraatin tapauskohtaisen harkinnan perusteella väestötietojärjestelmän tietopalveluissa viranomais- ja muille toimijoille niihin käyttötarkoituksiin, jotka täyttävät väestötietolaissa säädetyt tietojen luovuttamisen edellytykset.

Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry esittää jatkovalmistelussa selvitettäväksi tarkemmin, onko verohallinnon vastaanottamaa tietoa tarpeen tallentaa edelleen väestötietojärjestelmään. Verohallinto tulee näillä näkymin jatkossakin vastaanottamaan kuolinpesää koskevat yhteystiedot, jolloin tietojen hyväksikäytölle myös suoraan verohallinnon järjestelmästä lienee olemassa perusteet. Mahdollisten virheellisten väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen osalta niiden korjaamisesta vastaa väestötietolain (1993/507) 14 a §:n mukaisesti se maistraatti, jonka toimialueen tiedoista on kysymys. Tietojen luovuttaminen ja niiden mahdollinen korjaaminen tulisi tehdä sen viranomaisen toimenpitein, joka on tietoa ensisijaisesti käsitellyt eli tässä tapauksessa verohallinto.

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta toteaa, että pykälän 3 momentissa käytetty ilmaisu julkinen luotettavuus ei vaikuta optimaaliselta. Julkisella luotettavuudella tarkoitetaan yleisesti sitä, että vilpittömässä mielessä kyseisen tiedon varassa toiminutta vastaan ei voida vedota tiedon virheellisyyteen. Tällaista julkista luotettavuutta väestötietojärjestelmän henkilötiedoilla ei kuitenkaan ole mainitun lain 6 §:n 1 momentin mukaan, vaan tietojen vain oletetaan olevan oikeita siihen asti, kunnes toisin näytetään.

Sisäasiainministeriö ja tietosuojavaltuutettu toteavat, että kuolinpesän yhteyshenkilöä koskevan tiedon lisäämisestä väestötietojärjestelmään on tarkoitus säätää väestötietolain kokonaisuudistuksen yhteydessä, jota koskeva työryhmämietintö on jätetty sisäasiainministeriölle 16.3.2006. Esityksen jatkovalmistelussa olisi selvitettävä väestötietolain muuttamisen vaikutus nyt kysymyksessä olevaan esitykseen.

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

20 §. Tietojen antaminen eräille viranomaisille. Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden estämättä antaa pyynnöstä:

3) rekisterihallintolaissa (166/1996) tarkoitetuille viranomaisille väestötietojärjestelmän tietojen ylläpitämistä ja väestötietolaissa (507/1993) säädettyä tietojen 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;

Sisäasiainministeriö muistuttaa, että aiemmin mainittuun väestötietolain kokonaisuudistusta valmistelleen työryhmän esitykseen 16.3.2006 laiksi väestötietojärjestelmästä ja varmennepalveluista sisältyy nyt ehdotetun säännöksen kaltainen tiedonsaantia koskeva säännösehdotus.

5. MUUT EHDOTUKSET

Suomen pankkiyhdistyksen mukaan siirryttäessä mahdollisesti sähköiseen kiinnityksen hakemismenettelyyn ja kiinteistönvaihdantaprosessiin on perusteltua varmistua siitä, että kiinteistökaupan rahoittamiseen verkkopankissa ei liity lainsäädännöllisiä esteitä. Mietinnössä todetaan aivan oikein, että rahoituspalvelujen etämyyntisääntelyn on katsottu hidastaneen verkkopankkitoiminnan laajentumista. Ongelma on, että kuluttajan-suojalain 6 a luvun peruuttamisoikeutta koskevat säännökset on ulotettu koskemaan myös takaajaa ja vierasvelkapantinantajaa. Näillä vakuudenantajilla on itsenäinen päävelallisesta riippumaton oikeus peruuttaa oma vakuussitoumuksensa. Sääntely on johtanut käytännössä siihen, että tällaisia vakuuksia ei voida hyödyntää verkkopankkitoiminnassa. Epäkohta olisi korjattava sähköisen luotonannon edistämiseksi.

Suomen kiinteistövälittäjäliitto toteaa, että kuolinpesän yhteystietojen ilmoittamisvelvollisuutta tulisi samassa yhteydessä laajentaa siten, että myös oikeat tiedot kuolinpesän osakkaista olisi saatavissa lainhuutorekisteristä. Verottaja tulisi velvoittaa ilmoittamaan perukirjan perusteella kuolinpesän osakkaat sosiaaliturvatunnuksineen lainhuutoviranomaiselle, joka ilmoituksen perusteella merkitsisi nämä lainhuutorekisteriin. Myöskään lesken hallintaoikeus ei nykymuodossaan välttämättä ilmene lainhuutorekisteristä. Perintökaarta tulisikin muuttaa siten, että lesken hallintaoikeus voisi tulla voimaan vain, jos siitä ilmoitetaan perukirjassa. Verottaja voitaisiin myös tällaisissa tilanteissa velvoittaa kirjaamaan se omaan rekisteriinsä ja ilmoittamaan asiasta lainhuutorekisteriin merkittäväksi, mikä parantaisi lainhuutorekisterin tietojen luotettavuutta olennaisesti.

Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry esittää jatkovalmistelussa pohdittavaksi sähköisen menettelyn käyttöönottamista nykyisessä julkiseen kaupanvahvistukseen perustuvassa järjestelmässä. Järjestelmän tietoturvakysymykset olisivat yksinkertaisemmin ja kustannustehokkaammin ratkaistavissa. Menettelyssä tiedot voitaisiin toimittaa sähköisessä muodossa eteenpäin. Menettelyyn olisi mahdollista kytkeä mahdollisuus lainhuudon

sähköiseen vireilletuloon ja samoin tarvittaessa esimerkiksi kauppahinnan ja varainsiirtoveron maksuun ehdotuksessa mainituin tavoin. Lisäksi tulisi harkita, olisiko kirjallisesa muodossa laaditut asiakirjat jatkossa tarpeen skannata sähköiseen muotoon kattavamman sähköisen arkiston aikaansaamiseksi. Jatkovalmistelussa tulisi vielä selvittää sähköisen kiinteistötietojenvälitysjärjestelmän rakentamisen yhteydessä mahdollisuus siihen, että järjestelmä voisi suorittaa rakennuksen omistajatietojen tarkistuksen väestötietojärjestelmästä ja tarvittaessa lisätä uuden omistajan tiedot väestötietojärjestelmään.

Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta esittää jatkovalmistelussa tarkasteltavaksi laajemmin maakaaren uudistamis- ja täsmentämistarpeet. Näitä ovat esimerkiksi virhevastuujärjestelmän oikeuskäytännössä omaksutut rajanvedot, rakennuksen ja kiinteistön salaisen omistajan asema eri velkojarelaatioissa sekä esimerkiksi erityisten oikeuksien sääntelyn niukkuus. Lisäksi voitaisiin miettiä sähköisesti annettavien ilmoitusten ja suostumusten piirin laajentamista sekä kirjallisten saantoasiakirjojen skannaamista sähköiseen muotoon ja liittämistä osaksi lainhuudatus- ja kiinnitysrekisterin tietoja.

Joensuun käräjäoikeus esittää jatkovalmistelussa tarkasteltavaksi laajemmin maakaaren kohdistuvia uudistamis- ja tarkistamistarpeita. Lisäksi tulisi harkita siirtymistä yksinomaan sähköiseen panttikirjajärjestelmään.

Suomen Omakotiliitto ry:n mukaan jatkovalmistelussa tulisi tarkastella lisäksi myyjän vastuuta määrittäviä maakaaren 2 luvun säännöksiä.