

1.

Maakaari

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 12 päivänä huhtikuuta 1995 annetun maakaaren (540/1995) 4 luvun 4 §:n 2 ja 3 momentti, II osan ja 5 luvun otsikko, 7 luvun 1, 2 ja 7 §, 15 luvun 2 §:n 1 momentti, 16 luvun 4 §:n 2 ja 3 momentti sekä 5 ja 9 §, 17 luvun 3 §:n 1 momentti, 18 luvun 7 §:n 1 momentti sekä 8 ja 9 §, sekä

lisätään 2 luvun 1 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 ja 3 momentti siirtyvät 3 ja 4 momentiksi, sekä luvun 3 §:ään uusi 2 momentti, 5 lukuun uusi 3 §, 7 lukuun uusi 1a ja 2a §, uusi 9a luku, 16 lukuun uusi 4a § ja 8a §, 17 luvun 2 §:ään uusi 4 momentti, 18 luvun 7 §:ään uusi 4 momentti ja 7a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 luku

Kiinteistön kauppa

1 §

Kauppakirjan muoto

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

3 §

Valtuutus kiinteistön kauppaan

Kaupankäyntijärjestelmässä asiamies voi toimia myyjän tai ostajan puolesta vain sähköisen valtakirjan nojalla. Valtakirja on annettava 1 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, ja siitä on käytävä ilmi 1 momentissa mainitut seikat.

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 2 momentissa tarkoitetut tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Luovutus on toisen osapuolen vaatimuksesta muutoinkin tehtävä kirjallisesti.

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.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

II OSA

Kirjaamisasiat ja niiden käsittely

5 luku

Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset

7 luku

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

1 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kirjaamishakemukset, tietoja hakemuksen käsittelystä sekä kirjaamista koskevat ratkaisut.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tietoja kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, turvaamistoimesta ja kiinteistön omistajan konkurssista sekä muita tietoja kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, jotka on tämän tai muun lain taikka asetuksen mukaan ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

II OSA

Kirjaamisasiat ja sähköiset asiointijärjestelmät

5 luku

Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

3 §

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käytötarkoitus

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.

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, lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistajasta ja kiinteistöä hallinnoivasta viranomaisesta sekä muita

sellaisia 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 henkilötietolakiä (523/1999), jollei tässä laissa toisin säädetä.

1a §

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 tietojen saatavuus kiinteistöä koskevien oikeustoimien ja hankkeiden valmistelua, tekemistä ja valvontaa sekä tuomioistuinin- ja viranomaistoimintaa varten.

2 §

Rekisteristä annettavat tiedot

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat julkisia. Kirjaamisviranomaisten on pyynnöstä annettava rekisteristä todistuksia.

Oikeusministeriö saa luovuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä [henkilörekisterilaisa (471/87)] tarkoitettuna massaluovutuksena tietoja, jos luovutuksensaajalla on oikeus tallentaa luovutettavat tiedot henkilörekisteriin. Tietojen luovuttamisesta teknisen käyttöyhteyden avulla kiinteistönvälitystä, luoton myöntämistä sekä muuta näihin verrattavaa toimintaa varten säädetään asetuksella.

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 1a §:n mukaista tarkoitusta varten. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luovuttamisesta tietopalveluna säädetään lisäksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä annettavasta tietopalvelusta annetussa laissa (453/2002).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavien todistusten sisällöstä sekä muiden kuin kirjaamisviranomaisten oikeudesta antaa niitä säädetään asetuksella. Todistuksista perittävistä maksuista säädetään erikseen.

2a §

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 tunnistetiedot samoin kuin toimintakelpoisuutta, toimivaltaa ja edustamista sekä niiden rajoituksia koskevat tiedot väestötietojärjestelmästä, tuomioistuinten asianhallintajärjestelmästä, ulosottorekisteristä, konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä, yritys- ja yhteisörekisteristä, kaupparekisteristä ja muista viranomaisten yhteisöistä ja säätiöistä pitämistä rekisterereistä sekä yritys- ja kiinnitysrekisteristä.

7 §

Rekisterinpito

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamisesta, käyttöönottamisesta ja pitämisestä säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa laissa (353/87).

7 §

Rekisterinpito

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

9a luku

**Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden
käyttäminen**

1 §

*Todentaminen ja allekirjoittaminen asiointi-
järjestelmässä*

Sähköisen asiointijärjestelmän käyttö edellyttää, että käyttäjän henkilöllisyys voidaan todentaa asiointijärjestelmässä hyväksytyllä tavalla.

Sähköinen asiakirja voidaan allekirjoittaa asiointijärjestelmässä sähköisistä allekirjoituksista annetun lain (14/2003) 18 §:ssä tarkoitetulla taikka 3 momentin mukaisesti hyväksytyllä muulla tietoturvalliseen ja b-disteelliseen 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.

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.

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.

4 §

Kiinteistöä koskevien tietojen käyttö asiointijärjestelmässä

Asiointijärjestelmässä asiakirja laaditaan oikeusministeriön vahvistaman kaavan mukaiselle sähköiselle lomakkeelle.

Lomakkeeseen merkittyjä tietoja tarkistetaan ja täydennetään sellaisilla asiaan osallisten tunnistetieto- 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.

5 §

*Asiointijärjestelmän tietojen luovuttaminen
ja poistaminen*

Asiointijärjestelmän tiedot ovat salassa pidettäviä, kunnes asia on tullut vireille kirjaamisviranomaisessa. 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.

6 §

*Kirjaamisviranomaisen päätösten ja niiden
tiedoksiantamisen sekä asiakirjavihkon
muoto*

Asiointijärjestelmän kautta vireille tullessa kirjaamisasiassa voidaan päätös tai sitä koskeva todistus tai muu kirjaamisviranomaisen antama asiakirja laatia sähköisessä muodossa. Kirjaamisviranomainen voi allekirjoittaa asiakirjan sähköisesti noudattamatta sähköisistä allekirjoituksista annetun lain 18 §:n edellytyksiä.

Asiakirja voidaan antaa tiedoksi ja muu kirjaamismenettelyssä annettava ilmoitus voidaan toimittaa sähköisenä viestinä tai ilmoittamalla, mistä asiakirja on noudettavissa.

Asiakirjavihko voidaan muodostaa sähköisenä.

7 §

Sähköinen kiinteistön kaupankäyntijärjestelmä

Kaupankäyntijärjestelmä on oikeusminis-

teriön ylläpitämä sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinteistön kauppa ja muu luovutus voidaan tehdä sähköisesti.

Kauppaa 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.

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.

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

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.

11 §

Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat rajoitukset

Kaupankäyntijärjestelmään voidaan ottaa kerrallaan käsiteltäväksi vain yksi samaa kiinteistöä tai muuta kaupan kohdetta koskeva kauppakirjan luonnos.

Myyjällä ja ostajalla on oikeus milloin tahansa muuttaa kauppakirjan luonnosta tai peruuttaa se, jollei toinen osapuoli ole sa-

manaikaisesti käsittelemässä luonnosta.

Kauppakirjan luonnos katsotaan peruutetuksi, kun kuukausi on kulunut sen edellisestä käsittelemisestä.

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.

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.

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 oikeudensiirto 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.

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.

16 §

Sähköinen kiinnityshakemus ja sen vireilletulo

Hakijan on merkittävä kiinnityshakemukseen lomakkeessa edellytetyt tiedot sekä hyväksyttävä hakemus allekirjoituksellaan.

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

Kiinnityshakemuksen vireilletulosta lähetetään tieto hakijalle. Ratkaisusta toimitetaan tieto myös sille, joka hakemuksen mukaan on kirjattava panttikirjan saajaksi, jos

tieto voidaan toimittaa sähköisenä viestinä hakemuksessa ilmoitettuun tai kirjaamisviranomaisen tiedossa olevaan osoitteeseen.

17 §

Sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva hakemus sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskeva ilmoitus

Mitä 16 §:ssä säädetään kiinnityshakemuksesta ja sen käsittelystä, koskee soveltuvin osin hakemusta, joka koskee uutta sähköisen panttikirjan saajaa tai panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen muutosta.

Hakemuksen vireilletulosta lähetetään tieto hakijalle. Uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskevasta ratkaisusta on toimitettava tieto myös uudelle panttikirjan saajalle ja lainhuudon saajalle, jos tieto voidaan toimittaa sähköisenä viestinä hakemuksessa ilmoitettuun tai kirjaamisviranomaisen tiedossa olevaan osoitteeseen.

Mitä edellä on säädetty, koskee soveltuvin osin ilmoitusta uudesta kirjallisen panttikirjan haltijasta tai haltijaa koskevan merkinnän poistamisesta. Uutta haltijaa koskevista kirjauksesta on kuitenkin toimitettava tieto sille, joka on aikaisemmin merkitty kirjallisen panttikirjan haltijaksi.

18 §

Asiointimaksu

Asiointijärjestelmän käytöstä peritään maksuja valtion maksuperustelaissa (150/1992) säädettyjen perusteiden mukaisesti.

19 §

Asiointijärjestelmää koskevat tarkemmat säännökset

Oikeusministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä.

IV OSA

Kiinteistöpanntioikeus

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.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

4 §

Kiinnityksen hakeminen

Hakemuksessa voidaan määrätä, kenelle kirjaamisviranomaisen on annettava panttikirja hakijan sijasta. Jos panttikirjan saaja on hakemuksessa ilmoitettu, hakemusta ei saada muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

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

IV OSA

Kiinteistöpanntioikeus

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.*

16 luku

Kiinteistökiinnitys

4 §

Kiinnityksen hakeminen

Jos kiinnityshakemus tehdään 9a luvun 15 §:ssä tarkoitetussa kiinnitysjärjestelmässä, hakijan on allekirjoitettava sähköinen hakemus 9a luvun 1 §:n mukaisella allekirjoituksella.

Hakemuksesta on käytävä ilmi, haluaako hakija panttikirjan sähköisessä muodossa. Hakemuksessa voidaan määrätä, kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi tai kenelle kirjaamisviranomaisen on annettava kirjallinen panttikirja hakijan sijasta. Jos panttikirjan saaja on hakemuksessa ilmoitettu, hakemusta ei saada muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

4 a §

Valtuutus 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.

5 §

Panttikirja

Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan panttikirja todistukseksi kiinnityksestä.

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.

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 4a §:ssä säädetyllä tavalla. Valtakirjassa on mainittava asiamiehen nimi ja yksilöitävä sähköinen panttikirja. Panttikirjan saaja voi lisäksi toimittaa järjestelmän ylläpitäjälle valtakirjan, jonka

9 §

Merkintä panttikirjan haltijasta

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta tieto siitä, kenen hallinnassa panttikirja on. Kirjaamisviranomaisen voi tarvittaessa vaatia ilmoittajaa esittämään panttikirjan.

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava aikaisemmin panttikirjan haltijaksi merkitylle tieto uudesta haltijaa koskevasta merkinnästä, jollei ilmoituksen tekijä ole esittänyt panttikirjaa.

Kirjaamisviranomaisen on poistettava panttikirjan hallintaa koskeva tieto sen haltijaksi merkityn ilmoituksesta.

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

9 §

Merkintä kirjallisen panttikirjan haltijasta

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tieto siitä, kenen hallinnassa *kirjallinen* panttikirja on. Kirjaamisviranomaisen voi tarvittaessa vaatia ilmoittajaa esittämään panttikirjan.

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava aikaisemmin *kirjallisen* panttikirjan haltijaksi merkitylle tieto uudesta haltijaa koskevasta merkinnästä, jollei ilmoituksen tekijä ole esittänyt panttikirjaa.

Kirjaamisviranomaisen on poistettava *kirjallisen* panttikirjan hallintaa koskeva tieto sen haltijaksi merkityn ilmoituksesta.

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.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

Panttaussitoumus

Panttaussitoumuksesta on voimassa, mitä kauppakaaren 10 luvun 14 ja 15 §:ssä säädetään.

3 §

Panttaussitoumus

Panttaussitoumuksesta on voimassa, mitä kauppakaaren 10 luvun 14 §:ssä säädetään. Jos panttaussitoumus on annettu jonkun muun kuin kiinteistön omistajan velasta, panttaussitoumukseen sovelletaan, mitä tukauksesta ja vierasvelkapanttauksesta annettussa laissa (361/1999) säädetään.

18 luku

Kiinnityksen muuttaminen

7 §

Menettely kiinnitystä muutettaessa

Vahvistetun kiinnityksen muuttamista koskevasta hakemuksesta ja asian käsittelystä on soveltuvien osin voimassa, mitä kiinnityksen vahvistamisesta säädetään.

18 luku

Kiinnityksen muuttaminen

7 §

Menettely kiinnitystä muutettaessa

Vahvistetun kiinnityksen muuttamista koskevasta hakemuksesta ja asian käsittelystä on soveltuvien osin voimassa, mitä kiinnityksen vahvistamisesta säädetään. Oikeusministeriön asetuksella säädetään, mitkä muutoshakemukset ja suostumusta koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti kiinnitysjärjestelmän kautta.

Jos kiinnityksestä on annettu sähköinen panttikirja, panttioikeuden haltijan suostumuksen voi antaa se, joka on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi. Kun muutos on vahvistettu, kirjaamisviranomaisen on annettava siitä tieto panttikirjan saajalle.

7 a §

Panttikirjan muodon muuttaminen

Kirjallinen panttikirja saadaan muuttaa sähköiseen muotoon panttikirjan haltijan hakemuksesta. Kirjaamisviranomainen määrää panttikirjan, kun hakija on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi.

Sähköisen panttikirjan saajalla on oikeus hakemuksesta saada kiinnitystä vastaava panttikirja kirjallisena. Merkintä panttikirjan saajasta on poistettava taikka hakijan

8 §

Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen

Panttikirjan haltijalla on oikeus saada kirjaamisviranomaiselta vahingoittuneen panttikirjan tilalle uusi samansisältöinen panttikirja. Panttikirja saadaan pyynnöstä vaihtaa myös silloin, kun kiinnityksen kohteen tunnus on muuttunut.

Panttikirjan kuolettamisesta on voimassa, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Se, jonka hakemuksesta panttikirja on kuolettettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä uuden, kuolettettua panttikirjaa vastaavan panttikirjan.

Uuden panttikirjan antamisesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

9 §

Oikeus muutettuun panttikirjaan

Panttioikeuden haltijalla on 7 §:n 3momentissa ja 8 §:ssä tarkoitettuun panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan.

8 §

Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen

pyynnöstä siirrettävä tiedoksi kirjallisen panttikirjan haltijasta.

Panttikirjan muotoa ei voida muuttaa sen jälkeen, kun kiinteistön omistaja tai panttioikeuden haltija on ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi menettänyt määräämisvaltansa kiinteistöön taikka panttisaatavaan.

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 kuolettettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä uuden, kuolettettua panttikirjaa vastaavan panttikirjan. Jos sähköisen panttikirjan saajasta ja hänen olinpaikastaan ei voida saada tietoa, kiinteistön omistajalla on oikeus hakea saajaa koskevan kirjauksen poistamista noudattaen soveltuvin osin, mitä edellä mainitussa asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Kirjaamisviranomaisen merkitsee hakijan sähköisen panttikirjan saajaksi tai tekee muun saajaa koskevan merkinnän, kun tuomioistuimella on ilmoittanut sille kuolettamisasiassa antamastaan ratka isusta.

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

9 §

Oikeus muutettuun panttikirjaan

Panttioikeuden haltijalla on 7 §:n 3momentissa sekä 7a ja 8 §:ssä tarkoitettuun panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-

ta 20 . Maakaaren 7 luvun 1a, 2 ja 2a §: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 5a §:ssä säädetään.

2.

Avioliittolaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään 13 päivänä kesäkuuta 1929 annetun avioliittolain (234/1929) 66 §:ään, sellaisena
 kuin se on laissa 765/1991, uusi 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

66 §

Kiinteän omaisuuden luovutukseen liittyvä asiakirja voidaan allekirjoittaa myös julkisen kaupanvahvistajan oikeaksi todistamana taikka, jos luovutus tehdään sähköisesti, maakaaren (540/1995) 9a luvun 1 §:n mukaisella sähköisellä allekirjoituksella kaupankäyntijärjestelmässä.

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuu-
 ta 20 .*

3.

Perintökaari

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään 5 päivänä helmikuuta 1965 annetun perintökaaren (40/1965) 12 luvun 6 §:ään, uusi
3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

12 luku

Testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta

6 §

Edellä 1 momentissa tarkoitettu suostumus kiinteän omaisuuden tai laitoksen luovuttamiseen voidaan antaa myös julkisen kaupanvahvistajan oikeaksi todistamassa asiakirjassa taikka, jos luovutus tehdään sähköisesti, maakaaren (540/1995) 9a luvun 1 §:n mukaisella sähköisellä allekirjoituksella kaupankäyntijärjestelmässä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

5.

Laki

väestötietolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

4 a §

Väestötietojärjestelmään talletettavat kuolipesän yhteystiedot

Kuolipesän yhteystietoina talletetaan vainajan tietojen yhteyteen verotusta varten ilmoitetut kuolipesän edustajan tai muun yhteyshenkilön nimi ja henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite. Väestötietokeskus voi tarvittaessa täydentää ja päivittää kuolipesän yhteystietoja muiden väestötietojärjestelmän tietojen avulla.

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

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

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 200 .

6.

Laki

verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 20 §:n muuttamisesta

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

20 §

20 §

Tietojen antaminen eräille viranomaisille

Tietojen antaminen eräille viranomaisille

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden

Verohallinto voi salassapitovelvollisuuden

estämättä antaa pyynnöstä: _____

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

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 yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite*; tiedot voidaan antaa asianomaisen suostumuksetta myös teknisen käyttöyhteyden avulla;

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 200 .
