

HE 24/2024 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maakaaren, kaupanvahvistajista annetun lain ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maakaarta, kaupanvahvistajista annettua lakia sekä huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia.

Maakaaren ehdotetuilla muutoksilla pyrittäisiin lisäämään kiinteistönvaihdannan ja kiinteistökirjaamisen toimintamahdollisuuksia hallitulla ja ennakoitavalla tavalla. Muutosehdotukset perustuvat lain soveltamisesta saatuihin kokemuksiin. Muutosehdotukset koskevat muun muassa kiinteistönkaupan esisopimusta, hallinnanjakosopimuksen sääntelyä, kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai laitteeseen kohdistuvan sivullisen oikeuden kirjaamista sekä kirjaamismenettelyä koskevaa tarkempaa sääntelyä. Maakaaren ehdotetaan myös lisättäväksi kirjaamisviranomaisen automaattista päätöksentekoa koskevat säännökset, joilla otetaan huomioon kiinteistökirjaamiseen liittyvät erityiset tarpeet.

Kaupanvahvistajista annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei kaupanvahvistajan määräyksen antamisen yhteydessä arvioitaisi erikseen kaupanvahvistajan palveluiden saatavuuteen liittyviä tarpeita. Lisäksi ehdotetaan täsmennettäväksi luovutuksen pätemättömyysperusteiden valvontaa kaupanvahvistajan toimesta sekä kaupanvahvistajan virkavastuuta.

Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa ehdotetaan otettavaksi huomioon kirjaamisviranomaisen automaattiseen päätöksentekoon liittyvät tarpeet pääosin maakaaren ehdotettavaa sääntelyä vastaavasti.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 1.11.2024.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
PERUSTELUT	5
1 Asian tausta ja valmistelu	5
1.1 Tausta	5
1.2 Valmistelu	5
2 Nykytila ja sen arviointi	6
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö	6
2.1.1 Kiinteistön kauppa ja lainhuuto	6
2.1.1.1 Kiinteistönkaupan muotovaatimus	6
2.1.1.2 Kiinteistönkaupan esisopimus	8
2.1.1.3 Kuulutusalainhuuto	10
2.1.1.4 Kiinteistönkauppa perustettavan yhtiön lukuun	10
2.1.1.5 Kauppakirjan hyväksyminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä	11
2.1.2 Kiinteistöpanntioikeus	11
2.1.2.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen	12
2.1.2.2 Vesialueen käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus	13
2.1.3 Erityisen oikeuden kirjaaminen	14
2.1.3.1 Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisesti	14
2.1.3.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden luovutusta koskeva sääntely	16
2.1.3.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen	17
2.1.3.4 Hallinnanjakosopimus	17
2.1.3.5 Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus	20
2.1.4 Kirjaamismenettely	22
2.1.4.1 Kirjaamisasian vireilletulon ajankohta	22
2.1.4.2 Virheen korjaaminen	23
2.1.4.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt	25
2.1.4.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko	25
2.1.4.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä	31
2.1.4.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta	31
2.2 Nykytilan arviointi	33
2.2.1 Kiinteistön kauppa ja lainhuuto	33
2.2.1.1 Kiinteistönkaupan muotovaatimus	33
2.2.1.2 Kiinteistönkaupan esisopimus	34
2.2.1.3 Kuulutusalainhuuto	35
2.2.1.4 Kiinteistönkauppa perustettavan yhtiön lukuun	35
2.2.1.5 Kauppakirjan hyväksyminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä	36
2.2.2 Kiinteistöpanntioikeus	36
2.2.2.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen	36
2.2.2.2 Vesialueen käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus	37
2.2.3 Erityisen oikeuden kirjaaminen	38
2.2.3.1 Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisesti	38
2.2.3.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden luovutusta koskeva sääntely	39
2.2.3.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen	39
2.2.3.4 Hallinnanjakosopimus	39

2.2.3.5 Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus	40
2.2.4 Kirjaamismenettely	42
2.2.4.1 Kirjaamisasian vireilletulon ajankohta	42
2.2.4.2 Virheen korjaaminen	42
2.2.4.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt.....	43
2.2.4.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko	44
2.2.4.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä	49
2.2.4.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta	50
3 Tavoitteet.....	50
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset.....	51
4.1 Keskeiset ehdotukset	51
4.1.1 Kiinteistön kauppa ja lainhuuto	51
4.1.1.1 Kiinteistönkaupan muotovaatimus	51
4.1.1.2 Kiinteistönkaupan esisopimus	51
4.1.1.3 Kuulutusalainhuuto.....	51
4.1.1.4 Kiinteistönkauppa perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun.....	52
4.1.1.5 Kaupakirjan hyväksyminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.....	52
4.1.2 Kiinteistöpannioikeus	53
4.1.2.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen	53
4.1.2.2 Vesialueen käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus.....	54
4.1.3 Erityisen oikeuden kirjaaminen	55
4.1.3.1 Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisesti	55
4.1.3.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden luovutusta koskeva sääntely.....	56
4.1.3.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen	56
4.1.3.4 Kiinteistön hallinnan jakaminen	56
4.1.3.5 Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus	57
4.1.4 Kirjaamismenettely	58
4.1.4.1 Kirjaamisasian vireilletulon ajankohta	58
4.1.4.2 Virheen korjaaminen	59
4.1.4.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt.....	60
4.1.4.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko	60
4.1.4.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä	62
4.1.4.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta	62
4.2 Pääasialliset vaikutukset	63
4.2.1 Yleistä	63
4.2.2 Taloudelliset vaikutukset	63
4.2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset	68
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot.....	68
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	68
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	69
6 Lausuntopalaute.....	69
7 Säännöskohtaiset perustelut.....	70
7.1 Laki maakaaren muuttamisesta.....	70
7.2 Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta.....	89
7.3 Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta.....	90
8 Lakia alemman asteinen sääntely	91

9 Voimaantulo	91
10 Suhde muihin esityksiin	92
10.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä	92
10.2 Suhde talousarvioesitykseen	92
11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys.....	92
LAKIEHDOTUKSET	97
1. Laki maakaaren muuttamisesta.....	97
2. Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta.....	106
3. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n muuttamisesta	107
LIITTEET.....	108
RINNAKKAISTEKSTIT	108
1. Laki maakaaren muuttamisesta.....	108
2. Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta.....	123
3. Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n muuttamisesta	125

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Kiinteistöjen omistuksella, vaihdannalla ja kiinteistöihin liittyvillä oikeussuhteilla on huomattava yhteiskunnallinen merkitys. Kiinteistöihin liittyvien oikeussuhteiden selkeys luo pohjan kiinteän omaisuuden tehokkaalle hyödyntämiselle mm. asumisen järjestämiseen, elinkeinotoimintaan, yhdyskuntarakentamiseen sekä näiden rahoitukseen. Kiinteistöomaisuutta koskevien yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden sääntelyn kannalta keskeinen säädös on vuoden 1997 alusta voimaan tullut maakaari (540/1995, jäljempänä myös MK), jossa on kattavasti säännelty kiinteistön omistusoikeuden siirtoon, kiinteistön panttaukseen sekä kiinteistöön kohdistuviin erityisiin oikeuksiin liittyvistä kysymyksistä. Sääntelyn soveltamisen ja täytäntöönpanon kannalta keskeinen merkitys on kiinteistötietojärjestelmään kuuluvaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista tehtävillä kirjauksilla ja niiden oikeusvaikutuksilla. Kirjaamisjärjestelmä muodostaa kiinteistöjen vaihdannan ja vakuuskäytön perustan, joten sillä on huomattava kansantaloudellinen merkitys.

Maakaari tuli voimaan 1 tammikuuta 1997. Lakia on sen voimassaolon aikana muutettu joitakin kertoja. Kiinteistönomistukseen liittyvät olosuhteet ovat lain voimassaolon aikana yhteiskunnan muuttuessa osin olennaisesti muuttuneet. Viime vuosina merkittävää muutosta on tarkoittanut yhteiskunnan toimintojen laajamittainen digitalisointi ja muu teknologinen kehitys. Lain soveltamisesta vaihdanta- ja kirjaamiskäytännössä on muutenkin kertynyt kokemuksia, joiden perusteella sääntelyn toimivuutta ja muutostarpeita on perusteltua arvioida.

1.2 Valmistelu

Oikeusministeriössä laadittiin syksyllä 2021 virkatyönä [arviomuistio](#), jonka tarkoituksena oli tunnistaa maakaaren soveltamisen kannalta merkityksellisiä toimintaympäristön ja muun lainsäädännön muutoksia sekä lain muutostarpeita ja -vaihtoehtoja. Muistiossa käsitellyt tarpeet liittyivät mm. kiinteistön luovutusten muotovaatimusten ja lainhuudatusmenettelyn arviointiin, kiinteistöpanntioikeutta koskevan sääntelyn selventämiseen, erityisten oikeuksien kirjaamiseen sekä kirjaamista koskevien menettelysäännösten ajantasaistamiseen. Muistiota ja siitä [avoimella lausuntokierroksella kerättyä palautetta](#) käytettiin maakaaren uudistamista koskevasta lainvalmisteluhankkeesta päättämiseen.

Oikeusministeriö asetti 26.4.2022 työryhmän valmistelemaan ehdotusta maakaaren muutostarpeiden arvioimiseksi ja tarvittavien lainmuutosten valmistelemiseksi. Työryhmän tavoitteena oli ottaa huomioon toimintaympäristön muutokset, kuten sähköisen asioinnin yleistymisen, joilla on merkitystä erityisesti kiinteistöjen luovutusten ja muihin kiinteistöön liittyvien oikeuksien perustamisen sekä niiden kirjaamisen kannalta. Työryhmän toimeksiantoon kuului myös muiden sen tarpeellisenä pitämien ehdotusten tekeminen maakaaren sääntelyn selventämiseksi sekä kiinteistönvaihdannan ja -kirjaamisen toimintamahdollisuuksien lisäämiseksi. Työryhmä ei käsitellyt kiinteistönkaupan virhevastuuta koskevaa sääntelyä.

Hallituksen esityksen muotoon laadittu työryhmän mietintö valmistui 31.5.2023 ja siitä järjestettiin lausuntokierros 5.6.-31.8.2023. [Yhteenveto lausuntopalautteesta](#) julkaistiin 16.2.2024. Lausuntopalaute ja sen huomioon ottaminen esityksen jatkovalmistelussa esitellään jäljempänä esityksen kohdassa 6.

Hallituksen esitys on laadittu oikeusministeriössä virkatyönä työryhmän mietinnön ja saadun lausuntopalautteen perusteella syksyn 2023 ja kevään 2024 aikana. Luonnos hallituksen esityksestä on ollut hankkeen työryhmässä ja seurantaryhmässä edustettujen tahojen kommentoitavana 22.12.2023.–17.1.2024 ja sitä on käsitelty mainituille tahoille järjestetyssä kuulemistilaisuudessa 10.1.2024.

Työryhmän mietinnöstä poiketen esityksessä ei ole merkittäviä sähköisen kiinteistökaupan kehittämistä tarkoittavia muutosehdotuksia. Esityksen valmistelun aikataulussa ei ole ollut saatavilla riittäviä tietoja muun muassa sähköisen kiinteistökaupan sääntelyn mahdollisena mallina olevasta asunto-osakkeiden luovutuksen kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin. Sähköisen kiinteistökaupan kehittämisvaihtoehtoja on tämän johdosta perusteltua arvioida myöhemmin erikseen. Arvioinnissa on otettava huomioon myös myöhemmin täsmentyvät sähköisen kiinteistökaupan sääntelyn vaihtoehtojen kustannusvaikutukset.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

2.1.1 Kiinteistön kauppa ja lainhuuto

2.1.1.1 Kiinteistökaupan muotovaatimus

Kiinteistökauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Määrämuotoisuus merkitsee, että säädetyn muodon noudattaminen on sopimuksen pätevyyden edellytys (MK 2:1.4 §). Jollei kiinteistökauppaa ole tehty muotovaatimusta noudattaen, kauppa on pätemätön. Kumpikaan sopijapuolista ei voi esittää puutteellisen sopimuksen perusteella vaatimuksia eikä vaatia toisen sopijapuolen velvoittamista pätevän sopimuksen tekemiseen. Sillä, kumman osapuolen syystä virheen voidaan katsoa aiheutuneen, ei ole merkitystä (HE 120/1994 vp., s. 41). Laissa on erikseen säädetty kirjallisen ja sähköisen kiinteistökaupan muotovaatimuksista. Koska esityksessä ei ehdoteta merkittäviä muutoksia sähköisen kiinteistökaupan sääntelyyn, seuraavassa käsitellään lähinnä kirjallisen kiinteistökaupan muotovaatimusta. Kiinteistökaupan muotovaatimuksia on käsitelty perusteellisemmin työryhmän mietinnön jaksoissa 2.2.1 ja 2.3.1.

Kirjallinen muoto ja kauppakirjan vähimmäisisältö. Maakaaren muotovaatimukset koskevat kaupan kirjallista muotoa (MK 2 luvun 1 §:n 1 momentin ensimmäinen virke), kauppakirjan allekirjoittamista myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä toimesta (MK 2 luvun 1 §:n 1 momentin toinen virke), kauppakirjan vähimmäisisältöä (MK 2 luvun 1 §:n 3 momentti) sekä kaupan vahvistamista kaupanvahvistajan toimesta kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa (MK 2 luvun 1 §:n 1 momentin kolmas virke). Kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike (MK 2 luvun 1 §:n 3 momentti).

Kauppanvahvistus. Kauppanvahvistajaa koskevan vaatimuksen taustalla oli alun perin tarve viranomaisen myötävaikutukseen 1930-luvun lamakauden lieveilmiöiden hillitsemiseksi. Lisäksi perusteena kauppanvahvistukselle oli tarve tehostaa kiinteistön luovutusten julkisuutta; koska edellytykset kiinteistöjä koskevaan kirjaamisjärjestelmään puuttuivat, päädyttiin puute korvaamaan julkisella kauppanvahvistajajärjestelmällä. Lain säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä arviointiin myös, ettei liian suuri muotovapaus olisi antanut riittäviä takeita kaupan tekemisestä kypsän harkinnan jälkeen (HE 111/1932 vp., s. 1-2). Kaupan ajankohdan varmistamista voidaan pitää kauppanvahvistajan alkuperäisenä tehtävänä. Myöhemmin

menettelyyn tuli mukaan kaupanvahvistajan ilmoitus rekisteriviranomaisille tehdystä kaupasta. Ilmoittamista voidaan nykyisin pitää kaupanvahvistajan keskeisimpänä tehtävänä.

Kaupanvahvistajista annetun lain (573/2009, KaupVahvL) lähtökohtana on virka-aseman perusteella toimivien kaupanvahvistajien tehtävän ensisijaisuus (KaupVahvL 1 §). Toisaalta lain mukaan voidaan antaa määräys kaupanvahvistajana toimimiselle, jos kaupanvahvistajan palveluiden saatavuus sitä edellyttää ja hakijalla on riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen (KaupVahvL 2 §). Palveluiden saatavuutta koskevassa arvioinnissa Maanmittauslaitos kiinnittää huomiota mm. kunnan asukaslukuun, pinta-alaan, kiinteistöjen määriin sekä aiempiin luovutusten määriin. Arvioinnissa otetaan huomioon myös olemassa olevat vahvistajat sekä se, toimivatko he viran puolesta vai määräyksen perusteella. Kaupanvahvistajan perehtyneisyyden ja muiden edellytysten arvioinnissa on kiinnitetty huomiota koulutustasoon (esim. soveltuva korkeakoulututkinto), työkokemukseen (esim. kiinteistönvälittäjän tutkinto, riittävä perehtyneisyys kiinteistöasioihin, alan työkokemus) sekä hakijan muuhun toimintaan (esim. aktiivinen toiminta kiinteistöalalla, yrittäjäyys). Määräyksen antamiseksi Maanmittauslaitos edellyttää, että kaupanvahvistajalla on välineet kaupanvahvistajan ilmoituksen tekemiseen sähköisesti ja luovutuskirjojen skannaamiseen ilmoituksen liitteeksi.

Tammikuussa 2024 kaupanvahvistajarekisterissä oli 352 Maanmittauslaitoksen palveluksessa viran puolesta toimivaa kaupanvahvistajaa, 407 muuta viran puolesta toimivaa kaupanvahvistajaa ja 2442 Maanmittauslaitoksen määräämää kaupanvahvistajaa. Maanmittauslaitoksen tietoon tulleista kirjallisista kiinteistönkaupoista vuonna 2021 (80 093 kauppaa) noin 89 %, vuonna 2022 (65 020 kauppaa) noin 91 % ja vuonna 2023 (51 724 kauppaa) noin 91 % oli määräyksen perusteella toimivien kaupanvahvistajien vahvistamia.

Kaupanvahvistajan tehtävänä on luovutuskirjan tarkastaminen ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista. Kaupanvahvistajan on tarkastettava osapuolten henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty laissa säädetyllä tavalla. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aiheuttaa epäillä luovutuksen pätevyyttä (KaupVahvL 3.2 §). Kaupanvahvistajan velvollisuutena ei ole selvittää kaupan aineellisoikeudellista pätevyyttä, mutta jos hän havaitsee seikan, joka saattaa aiheuttaa pätemättömyyden, hän ei saa vahvistaa luovutusta. Tällainen seikka saattaa olla esimerkiksi osapuolen vajaavaltaisuus tai muusta syystä johtuva oikeustoimikelpoisuuden puute. Maanmittauslaitoksen julkaisemassa kaupanvahvistajan ohjeessa viitataan sopimuksen pätemättömyyden osalta oikeustoimilain 3 luvun mukaisiin pätemättömyysperusteisiin ja luovutuksen osapuolen oikeustoimikelpoisuuden puutteisiin.

Kaupanvahvistajan on ilmoitettava viipymättä luovutuksen vahvistamisesta Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee. Ilmoitukseen tulee liittää jäljennös tai muu tallenne luovutuskirjasta. Kaupanvahvistajan ilmoitukseen on merkittävä luovutuksen osapuolet, heidän yhteystietonsa ja kansalaisuutensa tai tieto yhteisön kotipaikasta sekä muut osapuolten yksilöimiseksi tarvittavat tiedot, luovutuksen kohde, luovutuksen laji, luovutuksen ehdot sekä luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät (KaupVahvL 6.1-2 §). Tiedot merkitään ilmoitukseen luovutuskirjan ja osapuolten antamien tietojen perusteella. Ilmoitusten tekemistä varten allekirjoittajien on ilmoitettava luovutuksen osapuolten henkilötunnukset, yritys- ja yhteisötunnukset tai muut vastaavat tunnukset sekä kansalaisuus ja yhteisön kotipaikka (KaupVahvL 6.3 §). Erityisesti maanhankinnan valvontajärjestelmät toimivat kaupanvahvistajan ilmoituksen tietojen perusteella. Käytännössä merkitykselliseksi on arvioitu myös tietojensaanti verotuksen toteuttamisen ja verovalvonnan kannalta.

Suurin osa kaupanvahvistajan ilmoituksista (85,9 %) vuonna 2022 tuli kahden vuorokauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta. Kaupanvahvistajan ilmoitusten perusteella pidettävän kauppahintarekisterin tietosisältöä pidetään pääosin laadukkaana. Satunnaiset virheet (n. 4-5 %:ssa) ilmoituksissa koskevat tyypillisesti koko kiinteistön ilmoittamista määräosan tai määräälan sijaan, kauppakirjan sisällön puutteita tai puutteellisia liitteitä (esim. valtakirjat tai karttaliite). Kauppahintarekisterin laatuun on Maanmittauslaitoksessa kiinnitetty huomiota; kaupanvahvistajan ilmoitusta koskevaan alustaan on tehty parannuksia ja sitä kehitetään edelleen. Lisäksi kaupanvahvistajan ohje on parhaillaan päivitettävänä.

Kaupanvahvistaja toimii virkavastuulla (KaupVahvL 7.1 §). Kaupanvahvistajana toimivan virkamiehen valvontaan sovelletaan, mitä virkatoimen valvonnasta muualla laissa säädetään (KaupVahvL 7.2 §). Maanmittauslaitos valvoo kaupanvahvistajien toimintaa (KaupVahvL 7.3 §). Maanmittauslaitoksen määräämien kaupanvahvistajien osalta viimesijaisena valvontakeinona tulee kyseeseen kaupanvahvistajan määräyksen peruuttaminen (KaupVahvL 2.2 §). Valvontakäytännössä määräyksen peruuttamista on edeltänyt suullisen tai kirjallisen huomautuksen antaminen, jos toiminta on ollut selkeästi lain tai kaupanvahvistusta koskevien ohjeiden vastaista. Tällaiset tapaukset ovat olleet harvinaisia. Maanmittauslaitos on perunut kaupanvahvistajan määräyksiä vuosina 2020-2022 hieman vajaat 20 vuodessa. Valtaosa peruutuksista on perustunut vahvistajien omaan pyyntöön. Valvontakäytännössä on arvioitu, että määräys voisi tulla kaupanvahvistajan laiminlyönnin perusteella peruutetuksi, jos vahvistaja ei noudata ilmoitusten määräaikaa eikä vastaa pyyntöihin ilmoitusten tekemisestä. Kaupanvahvistajan sopimattomuus voisi puolestaan tulla kyseeseen esimerkiksi liiketoimintakiellon perusteella. Olosuhteiden muutokseen liittyvät perusteet voisivat koskea paikkakunnan vaihtoa (vrt. kriteeri kaupanvahvistajan palveluiden saatavuudesta), työpaikan vaihtoa, edunvalvontaa tai sairastumista. Tiedossa ei ole viime aikaisia tapauksia, jossa kaupanvahvistajan virkavastuun toteutuminen olisi tullut arvioitavaksi

2.1.1.2 Kiinteistökaupan esisopimus

Maakaassa on säännökset kiinteistön kaupan esisopimuksen muodosta, voimassaoloajasta, sisällöstä ja sitovuudesta (MK 2 luvun 7 §). Säännös soveltuu kaikkiin kiinteän omaisuuden luovutusoikeustoimiin (MK 1 luvun 2 § ja 4 luvun 1–3 §) ja sitä täydentää muotomääräyksen vastaisesta esisopimuksesta vetäytymistä koskeva erillinen korvaussäännös (MK 2 luvun 8 §). Kiinteistön kaupan esisopimuksen sitovuuden edellytyksenä on, että sopimus tehdään kiinteistön kaupan määrämuotoa noudattaen (MK 2 luvun 7 §:n 2 momentti). Pätevän esisopimuksen edellytyksenä siis on, että se on kaupanvahvistajan vahvistama kirjallinen sopimus tai tehty laissa tarkoitetussa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Muotosäännöksestä seuraa, etteivät esimerkiksi asuinkiinteistöjen markkinoinnissa tavalliset vapaamuotoiset käsirahatarjoukset tai -sopimukset sido kumpaakaan osapuolta kaupan tekemiseen (HE 120/1994 vp., s. 44).

Esisopimus voidaan tehdä molempia osapuolia sitovana tai yksipuolisesti velvoittavana (MK 2 luvun 7 §:n 1 momentti). Esisopimuksesta on käytävä ilmi sopimuksen tarkoitus, sen kohteena oleva kiinteistö ja sopimuksen osapuolet sekä kauppahinta tai muu vastike. Esisopimukseen on otettava ehdot, joiden täytyessä kauppa on tehtävä (MK 2 luvun 7 §:n 2 momentti). Kauppahinta voidaan jättää myöhemmin sovittavaksi esisopimuksessa mainittujen ehtojen mukaisesti. Esisopimus ei perusta tulevalle ostajalle oikeutta sopimuksen kohteena olevaan kiinteistöön, vaan kiinteistön omistusoikeus ja täten myös sen käyttö- ja disponointivalta säilyvät myyjällä. Kiinteistö on esisopimuksesta huolimatta edelleen ulosmitattavissa myyjän velasta ja se kuuluu hänen konkurssipesäänsä.

Esisopimuksessa on mainittava päivä, jona kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä (MK 2 luvun 7 §:n 2 momentti). Mikäli voimassaoloaikaa ei ole sopimuksessa määrätty, esisopimus on voimassa viisi vuotta sopimuskentekopäivästä. Viiden vuoden voimassaoloaika ei ole lykkäävistä ja purkavista ehdoista poiketen voimassaolon maksimiaika (vrt. MK 2 luvun 2 §:n 2 momentti) ja esisopimus voi olla voimassa viittä vuotta pidemmänkin ajan. Esisopimus synnyttää osapuolelle oikeuden vaatia kanteella toisen osapuolen velvoittamista tekemään kauppa esisopimuksessa mainituin ehdoin. Tuomioistuimen päätös korvaa tällöin kauppakirjan ulosottokaaren (705/2007) 7 luvun 15 §:n 2 momentin mukaisesti. Osapuolella on lisäksi oikeus korvaukseen vahingosta, jonka toisen osapuolen kieltäytyminen lopullisen kaupan tekemisestä on aiheuttanut. Esisopimuksessa sovitaan usein myös vakiomääräisestä korvauksesta sen varalta, että kaupan tekoon velvoitettu osapuoli laiminlyö kaupan tekemisen sovitulla tavalla. Esisopimuksen purkamisen sen voimassaoloaikana on tehtävä muutosäännöksiä noudattaen.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuutta palvelevat tiedot kiinteistön tai sen osan luovutuksista (ns. saantotiedot, ks. MK 7 luvun 5 §:n 1 momentti), jotka saadaan kaupanvahvistajien ilmoituksista. Mainittua sovelletaan myös esisopimuksiin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saantotiedot merkitään kaupanvahvistajailmoituksen mukaisesti tutkimatta saannon laillisuutta. Merkinnät päivittyvät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kauppahintarekisterin kautta. Koska saantotiedot ovat osa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä, niihin sovelletaan maakaaren 7 luvun 3 §:n mukaista kirjausten julkisuusvaikutusta. Saantotiedoissa olevan virheen tai puutteen perusteella ei kuitenkaan voida esittää rekisterin pitäjään kohdistuvia vaatimuksia (MK 7 luvun 5 §:n 2 momentti). Esisopimuksella ei saantotietoa koskevasta rekisterimerkinnästä huolimatta ole myöskään sivullisittovuutta eikä esisopimuksen perusteella rekisteriin merkittävillä saantotiedoilla ole merkitystä maanhankinnan valvontajärjestelmien kannalta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (960/1996, KirjRekA) 14 § 3 momentin mukaan saantoa koskevat merkinnät poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kun lainhuuto on myönnetty. Jos merkinnän peruste ei ole enää voimassa tai jos merkintä on muutoin virheellinen, kirjaamisviranomaisen poistaa merkinnän tai tekee tarpeelliset korjaukset esitetyn selvityksen perusteella. Saantotiedon poistaminen voi tulla kyseeseen myös, kun esisopimus ei ole johtanut kauppaan. Kirjaamisviranomaisen on tällöin ennen merkinnän poistamista vaadittava selvitys esisopimuksen raukeamisesta tai siitä, että esisopimus on purettu sen voimassaoloaikana määrämuotoa noudattaen.

Vaikka muutosäännöksen vastainen esisopimus ei ole pätevä, sillä on merkitystä sopijapuolten korvausvastuun kannalta. Maakaaren 2 luvun 8 §:ssä säädetään kaupasta vetäytymisestä maksettavasta korvauksesta, kun osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta sopimusta ei ole tehty esisopimuksen muotovaatimusta noudattaen. Lainkohdan mukaan kieltäytyneen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Lainkohdassa säädetyn korvauksen avulla osapuoli pyritään saattamaan siihen asemaan, jossa hän olisi ollut, jollei kaupan tekemiseen olisi lainkaan ryhdytty (HE 120/1994 s. 44). Koska pätevää esisopimusta ei ole olemassa, vastuu ei perustu sopimusvelvoitteen rikkomiseen. Kysymyksessä ei siten ole varsinainen sopimusoikeudellinen vahingonkorvausvastuu, vaan kyse on eräänlaisesta sopimuksenulkoisesta vastuusta, joka kattaa esisopimuksen tekemisestä aiheutuneet, hukkaan menneet kustannukset.

Asunto-osakkeen tai kiinteistön käyttöoikeuden (MK 4 luvun 4 §) luovutuksessa esisopimuksen määrämuodosta ei ole säädetty. Esisopimus on vapaamuotoinen ja poikkeaa siten kiinteistöluovutuksen esisopimuksen määrämuotoisuudesta. Asuntokauppalain (843/1994) 3

luvussa säädetään tarkemmin lain soveltamisalaan kuuluvissa kaupoissa, kuten asunto-osakkeiden kaupoissa, mahdollisista käsiraha- ja vakiokorvausehdoista.

2.1.1.3 Kuulutusalainhuuto

Kuulutusalainhuutomenettelyssä on kysymys laillisten saantojen huudattamisesta puutteellisesta selvityksestä huolimatta. Kuulutus lainhuudon saamiseksi voidaan antaa, vaikka lainhuudon hakija ei voi asianmukaisilla saantokirjoilla osoittaa omaa tai edeltäjänsä saantoa (HE 120/1994 vp., s. 86). Lainhuutohakemuksen puutteellisesta selvityksestä huolimatta edellytyksenä on, että hakija pystyy riittävällä tavalla osoittamaan omistusoikeutensa.

Hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos tämä ei esitä saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä, mutta saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen. Kuulutus lainhuudon saamiseksi on myönnettävä myös, jos hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön (MK 12 luvun 3 §:n 1 momentti). Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan hankittava selvitys sellaisista asian ratkaisemiseksi tarpeellisista seikoista, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä taikka muista kirjaamisviranomaisen käytössä olevista rekistereistä (MK 6 luvun 4 §).

Kuulutusalainhuutomenettelyssä kirjaamisviranomaisen on yleistiedoksiantona kutsuttava sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin lainhuudon hakijalla, esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kuulutuksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen. Kuulutuksesta on annettava tieto sellaisille tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi koskea (MK 12 luvun 3 §:n 2 momentti).

Kuulutus ei tule kysymykseen, mikäli hakija ei voi vedota mihinkään saantoon hakemuksensa tueksi. Pelkkä hallinta ilman saantoperustetta ei ole kuulutusperuste. Mikäli saannossa, johon hakija vetoaa, on hakemuksen hylkäämisperuste, asiaa ei voida korjata kuuluttamalla, vaan hakemus on hylättävä.

Lainhuutohakemus jätetään lepäämään kuulutusta annettaessa (MK 12 luvun 2 §:n 1 momentin 6 kohta). Jollei vaatimusta paremmasta oikeudesta ole esitetty tai kannetta nostettu määräajassa, hakijalle voidaan myöntää lainhuuto (MK 12 luvun 3 §:n 3 momentti). Jos vireillä on riitä saannon pysyvyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön, hakemus on jätettävä uudelleen lepäämään (MK 12 luvun 2 §:n 1 momentin 7 kohta).

Kuulutusalainhuutojen määrä vuosina 2018-2022 on pysynyt suhteellisen samana. Vuonna 2018 lainhuudon hakijan omistusoikeuden selvittämiseksi julkaistiin kuulutus 106 hakemuksessa. Vuonna 2019 luku oli 101, vuonna 2020 luku oli 99, vuonna 2021 luku oli 110 ja vuonna 2022 luku oli 32. Vuonna 2023 hakijan omistusoikeuden selvittämiseksi kuulutus julkaistiin Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla ennen lainhuudon myöntämistä yhteensä 75:ssä tapauksessa.

2.1.1.4 Kiinteistökauppa perustettavan yhtiön lukuun

Kiinteistökauppa voidaan tehdä perustettavan osakeyhtiön lukuun (MK 2 luvun 4 §:n 1 momentti). Tällaisen kaupan yhteydessä tulevat maakaaren ohella sovellettavaksi osakeyhtiölain säännökset yhtiön perustamisesta ja oikeustoimista rekisteröimättömän yhtiön kanssa. Silloinkin, kun kauppa tehdään perustettavan yhtiön lukuun, lainhuudatusvelvollisuus alkaa heti kaupan tekemisestä. Lainhuutohakemus jätetään tällöin lepäämään (MK 12 luvun 2

§:n 1 momentin 4 kohta). Jollei kirjaamisviranomaiselle ole kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä esitetty selvitystä vastuun siirtymisestä yhtiölle, lainhuuto myönnetään ilman eri hakemusta sille, joka kaupan on tehnyt yhtiön lukuun (MK 12 luvun 2 §:n 2 momentti).

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle tai yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä. Myyjä menettää osakeyhtiölaissa (OYL 2 luvun 11 §) tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä (MK 2 luvun 4 §). Perustettavan yhtiön lukuun tehtäviin kauppoihin liittyvät epävarmuustekijät on siten haluttu selvitettäväksi suhteellisen lyhyessä määräajassa.

Kaupat perustettavan yhtiön lukuun ovat tavallisia erityisesti rakennusosalalla, kun rakennusmaata ostetaan pitkällä aikavälillä toteutettavia hankkeita varten. Osakeyhtiölain ja maakaaren säännöksillä on pyritty puuttumaan epävarmuutta aiheuttaviin välitiloihin kiinteistön omistussuhteissa. Ilman eri sääntelyä olisi epäselvää, kuka eri henkilösuhteissa on välitilan aikana katsottava kiinteistön omistajaksi. Kirjaamiskäytännössä perustettavan yhtiön lukuun tehtyjä kauppvoja koskevia lainhuutohakemuksia on (MK 12 luvun 2 §:n 1 momentin 4 kohdan perusteella) jätetty lepäämään vuosittain joitakin satoja (esim. vuonna 2021 jätettiin lepäämään 386 hakemusta, vuonna 2022 jätettiin lepäämään 160 hakemusta ja vuonna 2023 jätettiin lepäämään 188 hakemusta).

Kauppa perustettavan osakeyhtiön lukuun voidaan tehdä purkavin tai lykkävin ehdoin (MK 2 luvun 2 §). Kaupan lopullisuuden ehtona voi olla, että yhtiö on perustettu ja ottanut vastatakseen kaupasta viimeistään viiden vuoden määräajassa. Laissa (MK 2 luvun 4 §) tarkoitettua kahden vuoden määräaikaa ei tässä tapauksessa voida soveltaa, vaan hakemus jätetään lepäämään pisimmän ehdon mukaan. Mikäli vastuu kaupasta ei ehdon voimassa ollessa ole siirtynyt yhtiölle eikä kannetta kiinteistön palauttamiseksi myyjälle ole nostettu säädetyssä määräajassa, lainhuuto myönnetään yhtiön puolesta kaupan tehneelle.

Maakaaren voimaantulon jälkeen muuta yhteisöainsäädäntöä on yhdenmukaistettu osakeyhtiölakia vastaavasti. Vuonna 2010 voimaan tullessa asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), vuonna 2013 voimaan tullessa osuuskuntalaisissa (421/2013) ja vuonna 2015 voimaan tullessa säätiölaissa (487/2015) on osakeyhtiölakia vastaavat säännökset perustamisesta ja vastuiden siirtymisestä rekisteröimisellä. Avoimesta ja kommandiittiyhtiöstä annettuun lakiin (389/1988) on vuoden 2016 alusta lisätty osakeyhtiölakia vastaavat säännökset henkilöyhtiön syntymisestä sekä vastuiden siirtymisestä rekisteröimisellä. Yhdistyslaissa ei sen sijaan ole vastaavaa sääntelyä.

2.1.1.5 Kauppakirjan hyväksyminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Kiinteistönkauppa voidaan tehdä sähköisesti maakaarella tarkoitettussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän on merkittävä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot ja muut kaupan ehdot sekä hyväksyttävä luonnos (MK 9 a luvun 9 §:n 1 momentti). Jos ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, hänen on hyväksyttävä muutettu luonnos. Kauppa syntyy, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä (MK 9 a luvun 9 §:n 2 momentti). Tätä ennen myyjä ja ostaja eivät ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen tai siihen tehtyihin muutoksiin.

2.1.2 Kiinteistöpanntioikeus

Kiinteistöpanntioikeutta koskevaa maakaaren sääntelyä on muutettu kahdesti 2010-luvulla. Ensi vaiheessa (2013) mahdollistettiin paperimuotoisten panttikirjojen korvaaminen sähköisillä panttikirjoilla sekä kiinnitystä ja sähköisen panttikirjan siirtoa koskevien hakemusten tekeminen sähköisesti asiointijärjestelmässä. Vuoden 2016 maakaaren muutos merkitsi siirtymistä yksinomaan sähköisten panttikirjojen käyttämiseen.

Kiinteistöpanntioikeuden perustamiseen ei liity kiinteistön luovutusta vastaavia muotovaatimuksia. Vapaamuotoisempi sääntely on mahdollistanut pitkälle menevän teknisen kehityksen mm. asioinnin järjestämiseksi sähköisesti. Nykyisin tämä toteutuu kirjaamisviranomaisen pitämän sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun käyttönä joko kirjaamisviranomaisen palvelussa tai järjestelmän rajapintojen kautta.

2.1.2.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen

Omistajan määräysvaltaan kuuluu kiinteistön luovuttamisen lisäksi muun muassa oikeus kiinnittää ja pantata kiinteistö sekä oikeus perustaa kiinteistöön erityisiä oikeuksia. Mainittuja kiinteistön omistajan oikeuksia on pidetty siinä määrin merkittävinä, että laissa on kielletty kiinteistön kaupan ehdot, jotka rajoittavat ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä (MK 2 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohta).

Ehtokielto ei ole poikkeukseton, vaan laissa sallitaan erikseen ostajan määräämisvaltaa rajoittavat ehdot, joiden tarkoituksena on estää keinottelu tavanomaista edullisemmin ehdoin luovutetuilla tai rahoitetuilla kiinteistöillä. Lain mukaan päteviä ovat ehdot, joiden mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Ehdon sitovuuden edellytyksenä on, että se on otettu kauppakirjaan. Ehdon voimassaoloaika on korkeintaan viisi vuotta kaupanteosta (MK 2 luvun 2 §:n 2 momentti ja 11 §:n 2 momentti). Tällaisen vallinnanrajoituksen sitovuus kolmanteen nähden toteutetaan kirjaamisella. Rajoituksesta on lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä tai muutoin pyynnöstä tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 12 luvun 5 §).

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan lähtökohtaisesti tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon. Merkinnän julkisuusvaikutuksesta seuraa, ettei vilpittömän mielen suoja voi enää saada, ellei pantinsaajan suoja kiinteistön luovutuksessa koskevasta 17 luvun 10 §:stä muuta johdu (MK 7 luvun 3 §). Kirjaamismahdollisuuden olemassaolo on tärkeä, koska oikeudenhaltija voi kirjaamisella vahvistaa oikeuden sitovuutta. Kirjaus estää jäljemmän luovutuksensaajan tai panttivelkojan mahdollisuuden suojaan, koska kirjauksen jälkeen luovutuksensaaja tai panttivelkoja ei voi olla vilpittömässä mielessä aiemmasta oikeudesta (MK 13 luvun 3 § ja 17 luvun 10 §). Kompetenssirajoitusten ilmeneminen rekisteristä on tärkeää, sillä kun myöhempi vilpittömässä mielessä ollut luovutuksensaaja hakee lainhuutoa, hän saa välittömästi suoja kirjaamattomia saantoja ja erityisiä oikeuksia vastaan. Myös panttivelkoja, joka on luottanut lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin omistajan kompetenssista, saa yleensä pitää oikeutensa (Tammi-Salminen, Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullissitovuudesta, 2001, s. 190 ja HE 120/1994 vp., s. 22).

Kiinteistön kauppaa koskeva ehtokielto ei estä omistajan sitoutumista määräämisvaltansa rajoittamiseen muussa yhteydessä ja muulla tavalla kuin kiinteistön luovutuksen ehtona.

Omistaja voi esimerkiksi luovutuksesta ja saannosta erillisen luottosopimuksen ehtona sitoutua yleisiin, mm. sopimusehdon kohtuullisuutta koskevin edellytyksin, olemaan panttaamatta kiinteistöä. Kiinteistökaupan rahoituksessa voidaan siten käyttää panttaamattomuussitoumusta sivullisen luotonantajan, muttei myyjän hyväksi. Kiinteistön luovutuksen ja luotonannon yhteydessä käytettävien ehtojen tarkoitus voi olla erilainen. Siinä missä panttaamattomuussitoumus voi kiinteistökaupassa rajoittaa omistajan mahdollisuuksia hyötyä omaisuudestaan, voi se luottosopimuksen ehtona olla omistajalle vaihtoehtoinen väline käyttää omaisuutta luoton takaisinmaksun vakuutena (Tammi-Salminen, 2001, s. 186). Panttaamattomuussitoumuksessa on tyypillisesti kyse velkojan luottoriskin rajoittamisesta siten, että velallinen sitoutuu olemaan perustamatta kilpaileville velkojille panttioikeuksia. Ammattimaisessa yritysluotonannossa ei välttämättä käytetä perinteisiä panttaukseen perustuvia vakuuksia, vaan ne voidaan korvata panttaamattomuussitoumuksen tapaisilla erityisillä sopimusehdoilla. Mahdollista on myös käyttää tällaisia sopimusehtoja varsinaisten vakuuksien ohella.

Koska panttaamattomuussitoumusta ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, se ei voi saada edellä esitettyä lakiin perustuvaa julkisuusvaikutusta eikä tulla laajasti sivullisten tietoon. Tämä rajoittaa panttaamattomuussitoumuksen sivullissitovuutta eikä myöhemmällä pantinsaajalla ole käytännössä keinoja selvittää erityisehtojen olemassaoloa. Pantinsaaja voi yleensä tietää rajoituksesta vain satunnaisesti. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia arvioita siitä, missä määrin tällaisesta panttaamattomuussitoumuksesta voi seurata sivulliseen kohdistuva oikeusvaikutuksia. Vakiintuneeksi näyttää muodostuneen kanta, jonka perusteella sovitulla kompetenssirajoituksella ei voi olla vaikutuksia sellaiseen sivulliseen nähden, joka ei ole tiennyt rajoituksesta (Jokela – Kartio – Ojanen, Maakaari, 2010, s. 458-459). Toisaalta sitoumuksesta tienneen kolmannen osalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty erilaisia käsityksiä ja oikeustila on epäselvä. On esitetty, että luotonantajan sopimusperusteiseen kompetenssirajoitukseen perustuva oikeus luotonantajan kiinteistöön on sellainen oikeus, jonka osalta maakaaren 3 luvun 8 §:n säännös voi vaikuttaa siten, että sivullisen, panttivelkojan tai luovutuksensaajan tietoisuus muodostaa sitovuusperusteen (Tammi-Salminen, 2001, s. 183-216). Toisaalta on arvioitu, että ehdon sitovuuden ulottuminen kolmansiin voinee tulla kyseeseen vain poikkeuksellisesti eikä pelkkä tietoisuus vielä ole ratkaisevaa (Havansi, Kiinteistöpanttioikeus uuden maakaaren mukaan, 1996, s. 64-65). Pantinsaajan on katsottu yleensä voivan saavuttaa tavanomaisen pantinsaajan oikeusaseman, vaikka hän olisi tietoinen panttaamattomuussitoumuksesta (Tepora – Kaisto – Hakkola, Esinevakuusoikeudet, 2016, s. 357).

2.1.2.2 Vesialueen käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus

Maakaarella ei ole määritelty kiinteistöä, jonka käsitettä esitöiden mukaan käytetään laissa vakiintuneessa merkityksessään. Kiinteistöllä tarkoitetaan siten itsenäistä maanomistusyksikköä, joita ovat tilat ja tontit sekä muut maa- ja vesialueiden yksiköt, joita voidaan kiinteistöinä merkitä kiinteistörekisteriin (ks. HE 120/1994 vp., s. 39). Kiinteistön omistaja voi päättää erilaisten erityisten oikeuksien, kuten vuokra- tai käyttöoikeuksien, perustamisesta kiinteistöön. Kirjauksen kohteena on tällöin tavallisesti kiinteistö taikka muu maa- tai vesialueen yksikkö (HE 120/1994 vp., s. 98).

Maakaarella on erikseen säädetty kiinteistökauppaa koskevien säännösten soveltamisesta käyttöoikeuden luovutuksiin (MK 4 luvun 4 §). Säännöksessä on nimenomaisesti otettu huomioon vesialueen käyttöoikeuden luovutus, johon sovelletaan eräitä kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma (MK 4 luvun 4 §:n 1 momentti). Käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi

kiinteistön kauppakirjan vähimmäissisältöä (ks. MK 2 luvun 1 §:n 3 momentti) vastaavat tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Lain esitöiden mukaan säännöksessä tarkoitettun käyttöoikeuden luovutus on usein yhtä merkittävä kuin kiinteistön luovutus. Vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutuksen rinnastusta kiinteistön luovutukseen on esitöissä perusteltu myös sillä, että tällaiseen oikeuteen voidaan yleensä perustaa erityisiä oikeuksia ja sitä voidaan käyttää panttina samaan tapaan kuin kiinteistöä (HE 120/1994 vp., s. 70).

Kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta (MK 14 luvun 2 §:n 1 momentti) ja käyttöoikeuden kiinnittämistä (MK 19 luvun 1 §:n 1 momentti) koskeva sääntely poikkeaa edellä esitetystä siten, että säännökset koskevat sanamuotonsa mukaan vain maanvuokraoikeutta ja muuta toisen maahan kohdistuvaa määräaikaista käyttöoikeutta. Viimeksi mainitun säännöksen perusteella määräytyy, minkälaiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattuun käyttöoikeuteen kiinnitys saadaan vahvistaa. Säännösten esitöissä ei ole otettu erikseen kantaa siihen, miksi lain sanamuoto on rajattu maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että kirjaamisvelvollisuuden kohteena voi olla vain maanvuokraoikeus tai muu toisen maahan kohdistuva käyttöoikeus (Jokela – Kartio – Ojanen, 2010, s. 349 sekä Niemi, Maakaaren järjestelmä II, 2011, s. 400). Toisaalta (Hahto, Lakimies 5/1998, s. 728) on esitetty, ettei kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta ja käyttöoikeuden kiinnitystä koskevilla säännöksillä ole tarkoitettu supistaa kiinnityskelpoisuutta aiemmasta sääntelystä ja, että maanvuokraoikeudella ja maahan kohdistuvalla käyttöoikeudella tarkoitettaisiin siten maakaassa maata riippumatta siitä, onko se mahdollisesti veden peittämää.

2.1.3 Erityisen oikeuden kirjaaminen

2.1.3.1 Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisesti

Erityisen oikeuden kirjaaminen edellyttää oikeuden perustamista tai siirtämistä koskevan sopimuksen tai muun asiakirjan esittämistä (MK 14 luvun 9 §:n 2 momentti). Lain esitöissä (HE 120/1994 vp., s. 100) ja oikeuskirjallisuudessa (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 374) on katsottu, että säännöksen perusteella kirjattavan oikeuden perustamista koskeva sopimus tai muu oikeustoimi on tehtävä kirjallisesti. Rekisteriin merkitään oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot sopimuksen tyypistä, oikeuden voimassaoloajasta ja oikeudenhaltijasta. Kirjatun oikeuden tarkempi sisältö käy ilmi sen perustavasta asiakirjasta. Kutakin erityistä oikeutta mahdollisesti koskevasta tarkemmasta sääntelystä voi seurata sopimuksen sisältöä (esim. maanvuokra) tai oikeustoimen muotoa (esim. testamenttiin perustuva hallintaoikeus) johtuvia tarkempia vaatimuksia.

Sopimuksen kirjallisen muodon vaatimukseen on laissa usein nimenomaisesti liitetty vaatimus allekirjoituksesta (esim. MK 2 luvun 1 §:n 1 momentti), mutta ei kuitenkaan aina (esim. MK 14 luvun 9 §:n 2 momentti). Vaikka allekirjoitusvaatimusta ei olisi erikseen mainittu laissa, sen on katsottu lähtökohtaisesti sisältyvän kirjallisen muodon vaatimukseen. Toisaalta, jos sopimusta koskee erityinen kirjallinen muotovaatimus, on esitetty, että sekä varsinaisen sopimussisällön että siihen kuuluvan sopijapuolen sitoutumistahdonilmaisun on oltava kirjallisessa muodossa (Hemmo – Hoppu, Sopimusoikeus, Alma Talent Oy, jatkuvatäydenteinen verkkojulkaisu). Perinteistä kirjallista muotoa noudatettaessa viimeksi mainittu tarkoittaa, että osapuolen on merkittävä omakätinen allekirjoituksensa paperiasiakirjaan. Jos kirjallista muotoa edellyttävässä säännöksessä ei ole erikseen mainittu allekirjoitusvaatimusta ja jos tällä on todella tarkoitettu, että allekirjoitusta ei vaadita, tämä käy yleensä erikseen ilmi laista (esim. kuluttajansuojalain puhelinmyyntiä koskevat säännökset).

Sähköisen viestinnän palveluista annetussa laissa (917/2014) säädetään kirjallista sopimusta koskevien muotovaatimusten täyttämistä sähköisesti. Lain mukaan kirjallista muotoa vastaa sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla. Jos sopimus on lain mukaan allekirjoitettava, sovelletaan, mitä sähköisistä allekirjoituksista erikseen säädetään (181 §:n 1 momentti). Kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta koskevat sopimukset on rajattu säännöksen ulkopuolelle, mutta rinnastussäännöstä sovelletaan muun muassa erityisen oikeuden perustamista ja luovuttamista koskevaan sopimukseen. Näiden sopimusten yhteydessä sähköiselle allekirjoittamiselle asetettavia vaatimuksia koskeva sääntely seuraa EU:n ns. eIDAS-asetuksesta (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 910/2014, annettu 23 päivänä heinäkuuta 2014, sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisiin transaktioihin liittyvistä luottamuspalveluista sisämarkkinoilla ja direktiivin 1999/93/EY kumoamisesta), jossa määritellään erikseen sähköinen allekirjoitus, jonka katsotaan täyttävän kirjallista allekirjoitusta koskevan vaatimuksen.

Asetuksen mukaisen sähköisen allekirjoituksen on oltava vähintään yhtä luotettava, kiistämätön ja todistusvoimainen, kuin perinteinen allekirjoitus. Asetuksen mukaisesti kysymys on kehittyneestä sähköisestä allekirjoituksesta, joka on luotu hyväksytyllä sähköisen allekirjoituksen luontivälineellä ja joka perustuu sähköisten allekirjoitusten hyväksytyyn varmenteeseen (3 artikla, kohta 12). Asetuksen terminologiassa kysymys on hyväksytystä sähköisestä allekirjoituksesta, jolle on, silloin kun sähköinen muoto kysymyksessä olevassa sopimustyypissä on sallittu, annettava sähköisessä sopimuksessa samat oikeusvaikutukset kuin käsin kirjoitetulla allekirjoituksella on kirjallisessa asiakirjassa (25 artikla, kohta 2). Kehittynyt sähköinen allekirjoitus, hyväksytty allekirjoituksen luontiväline sekä sähköisten allekirjoitusten hyväksytty varmenne määritellään erikseen asetuksessa ja sen liitteissä (26 artikla, 28 artikla ja 29 artikla sekä liitteet I – II).

Komissio ylläpitää kansallisten viranomaisten antamien tietojen pohjalta listaa asetuksessa tarkoitetuista hyväksytyjen luottamuspalvelujen tarjoajista. Jos allekirjoittajan varmenne on listalla olevan tahon myöntämä, ainakin lähtökohtaisesti voidaan katsoa, että kysymys on hyväksytystä sähköisen allekirjoituksen varmenteesta. Käytännössä hyväksytyyn allekirjoituksen vaatimusten mukaisuuden arvioimiseksi tarvitaan erityinen validointipalvelu, joka suorittaa tarvittavat tekniset tarkastukset allekirjoitukseen luottavan tahon puolesta. Tällainen validointipalvelu kuuluu nykyisin Digi- ja väestötietoviraston tarjontaan. Palvelulla tarkastetaan, onko dokumenttiin sisältyvä allekirjoitus asetuksessa tarkoitettu hyväksytty sähköinen allekirjoitus. Palvelulla varmistetaan lisäksi allekirjoituksen eheys ja siten kontrolloidaan, että allekirjoitettua dokumenttia ei ole muutettu allekirjoituksen jälkeen. Palvelusta saadaan tieto myös allekirjoittajasta.

Edellä esitetty koskee eIDAS-asetuksen mukaista hyväksyttyä sähköistä allekirjoitusta, jonka on aina katsottava täyttävän omakätisen allekirjoituksen vaatimuksen silloin, kun sähköinen sopimus on mahdollinen. Toisaalta asetuksessa edellytetään, että muulla tavalla tehtyä sähköistä allekirjoitusta ei saada torjua omakätistä kirjallista allekirjoitusta vastaavana sähköisenä allekirjoituksena pelkästään sillä perusteella, että se ei täytä hyväksytyjen sähköisten allekirjoitusten vaatimuksia (25 artikla 1 kohta). Asetuksessa ei tarkemmin säädetä siitä, minkälaisin edellytyksin muu allekirjoitus on hyväksyttävä tai voidaan hyväksyä muotovaatimukset täyttäväksi allekirjoitukseksi. Arvioinnin pohjaksi lienee syytä ottaa perinteisen omakätisen allekirjoituksen ja asetuksen ns. hyväksytyyn allekirjoituksen funktiot. Lisäksi muissa kuin hyväksyttävissä allekirjoituspalveluissa tehtyjen sähköisten allekirjoitusten pitäminen muotovaatimukset täyttävinä allekirjoituksina edellyttää käytännössä palvelun toiminnallisuuksien vertaamista hyväksytyyn sähköisen allekirjoituksen vastaaviin. Tällainen arviointi edellyttää merkittävää juridista ja teknistä osaamista palvelussa käytettyjen

menetelmien, teknisten spesifikaatioiden ja lokituksen sääntöjen arvioimiseksi suhteessa eIDAS-asetuksen säännöksiin.

Lain kirjallisen muodon vaatimuksesta seuraa, että vaikka osapuolten tahdonilmaisujen sisällöstä ei olisi epäselvyyttä, perinteisen kirjallisen tai sähköisen allekirjoituksen vaatimuksen täyttyminen on tarkastettava viran puolesta. Kiinteistökirjaamisessa hyväksytään sähköiset allekirjoitukset, kun allekirjoitus on tehty Digi- ja väestötietoviraston varmenteella ja kyse on muusta kuin sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 181 §:n 3 momentissa tarkoitetuista kiinteistön luovutusta koskevista tai perhe- ja jäämistöoikeuteen liittyvistä sopimuksista. Muussa palvelussa sähköisesti kirjoitettu kiinteistön ostovaltuus voidaan hyväksyä, sillä se ei ole muotomääräyksien alainen.

Kun kysymys on eIDAS-asetuksen mukaisesta hyväksytystä sähköisestä allekirjoitusta, mainittu tarkastus voidaan tehdä luotettavasti. Jos kysymys on muusta sähköisestä allekirjoitusmenetelmästä, muotovaatimusten täyttymisen arviointi edellyttää erillistä juridisteknistä arviota. Menetelmiä, joihin sisältyy oikeusvarmuuden ja luotettavuuden kannalta puutteita suhteessa asetuksessa säädettyyn hyväksytyyn sähköiseen allekirjoitukseen, ei voida pitää muotovaatimukset täyttävinä. Tietävästi ei ole olemassa korkeimman oikeuden ratkaisuja siitä, miten erilaisiin allekirjoituspalveluihin ylipäättään olisi suhtauduttava muotovaatimusten näkökulmasta.

eIDAS-asetuksessa säädetään sähköistä allekirjoitusta koskevien vaatimuksien lisäksi myös sähköisen tunnistamisen vastavuoroisesta tunnustamisesta. Julkisen sektorin elimen yhdessä jäsenvaltiossa tarjoaman verkkopalvelun käytön edellyttäessä sähköistä tunnistamista, toisessa jäsenvaltiossa myönnetty verkkopalvelujen käyttöön tarvittavat sähköisen tunnistamisen menetelmät on tunnustettava ensimmäisessä jäsenvaltiossa tällaisen verkkopalvelun osalta rajat ylittävää todentamista varten asetuksen edellytysten täytyessä. Vastavuoroisen tunnistaminen edellyttää, että sähköisen tunnistamisen menetelmä on myönnetty komission hyväksymän sähköisen tunnistamisen järjestelmän puitteissa ja että menetelmä vastaa kulloinkin kyseessä olevaa palvelua varten vaadittavaa tunnistamisen varmuustasoa. Asetuksen vastavuoroisen tunnistamisen periaatteen nojalla esimerkiksi sähköisen kiinteistönvaihdannan palveluun voi kirjautua Alankomaiden, Belgian, Espanjan, Italian, Kroatian, Luxemburgin, Portugalin, Saksan, Slovakian, Tanskan, Tsekin ja Viron myöntämällä tunnistusvälineillä. Jotta tunnistusvälinettä voidaan käyttää verkostossa, se pitää hyväksyä EU:ssa. Hyväksyntäprosessissa varmistetaan, että tunnistusväline täyttää tietoturva-vaatimukset ja että siihen voidaan luottaa myös muissa maissa. Kaikkien jäsenvaltioiden kaikkia tunnistautumisvälineitä ei hyväksytetä kerralla, vaan vähitellen sitä mukaa kuin eri maat ja tunnistamisvälineiden tarjoajat tahtovat.

2.1.3.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden luovutusta koskeva sääntely

Maakaareissa säädetään eräiden kiinteistön luovutusta koskevien säännösten soveltamisesta soveltuvin osin vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutukseen, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma (MK 4 luvun 4 §). Kiinteistön kaupan purkavaa ja lykkäävää ehtoa tai perustettavan yhtiön lukuun tehtyä kauppaa koskevia maakaaren 2 luvun säännöksiä ei sovelleta tällaisen käyttöoikeuden luovutukseen. Tämä ei kuitenkaan estä tekemästä käyttöoikeudesta ehdollista sopimusta tai sopimusta perustettavan yhtiön lukuun. Ehdon pisintä sallittua voimassaoloaika ja saannon lopulliseksi tuloa koskevat säännökset jäävät kuitenkin puuttumaan.

Erityisen oikeuden kirjaamista koskeva hakemus on jätettävä lepäämään, jos oikeus voitaisiin muutoin kirjata, mutta oikeuden perustaminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen (MK 14 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohta). Kirjaamiskäytännössä on arvioitu lainkohdassa mainitulla ehdollisuudella katsottavan tarkoitetun sekä lykkäävää että purkavaa ehtoa, vaikkei maakaareen säännös kiinteistönkaupan purkavasta ja lykkäävästä ehdosta sovellukseen erityisiin oikeuksiin (ks. Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 376). Vaikka lepäämään jättämistä koskevassa säännöksessä ei erikseen mainita oikeuden siirtämistä, soveltuu lepäämään jättäminen myös kirjatun erityisen oikeuden siirtämiseen, mikä on käytännössä arvioitu säännöksen soveltamisen kannalta erityisen merkittäväksi tilanteeksi (MK 14 luvun 13 §:n 1 momentti). Tavallisin syy lepäämään jättämiseen on vuokraoikeuden kauppa, jossa omistusoikeuden siirtyminen edellyttää kauppahinnan maksamista tai muun samankaltaisen ehdon täyttymistä kuin tyypillisesti kiinteistön kaupan osalta.

Koska maakaareissa ei ole säädetty käyttöoikeuden luovutuksen purkavan ja lykkäävään ehdon voimassaoloajasta, ei tällainen ehto voi raueta määräajan päätyttyä (vrt. kiinteistön kaupan purkavan ja lykkäävän ehdon määräaika, MK 2 luvun 2 §). Tämän johdosta erityisen oikeuden kirjaamisen lepäämään jättäminen muistuttaa ennen maakaaren voimaantuloa tapahtunutta kirjaamishakemuksen lykkäystä. Aika, joksi hakemus jätetään lepäämään, harkitaan tapaus tapaukselta ja uhkana siltä varalta, ettei selvitystä määräajassa esitetä, on tutkimatta jättäminen (MK 6 luvun 8 § ja Kirjaamisen menettelyn käsikirja, s. 256).

Jos vuokraoikeus on hankittu perustettavan yhtiön lukuun eikä kahdessa vuodessa ole esitetty selvitystä yhtiön perustamisesta ja vastuun siirtymisestä yhtiölle, ei nimenomaisen sääntelyn puuttuessa voida vuokraoikeuden haltijaksi merkitä yhtiön puolesta kaupan tehnyttä, kuten tehtäisiin, jos kysymys olisi kiinteistön kaupasta perustettavan yhtiön lukuun. Perustettavan yhtiön hakiessa erityisen oikeuden kirjausta, hakemus jätetään lepäämään (käytännössä enintään kahdeksi vuodeksi). Uhkana, mikäli hakija ei lepäämisaikana tule jatkamaan hakemusta, on tutkimatta jättäminen. Jos hakija jatkaa hakemustaan, mutta yhtiötä ei ole vielä perustettu, tehtäen uusi lepäämäänjättämispäätös, mutta suositeltavaa ei ole rekisterin selkeys huomioon ottaen hakemuksen jatkuva lykkääminen, vaan hakemus on voitava jossain vaiheessa myös jättää tutkimatta (ks. Vaasan HO 1911/87). Menettely muistuttaa myös perustettavan yhtiön osalta ennen maakaaren voimaan tuloa käytettyä lykkäysmenettelyä.

Vuonna 2020 lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattiin uusina 7 liikehuoneiston vuokraoikeutta, 8 asuinhuoneiston vuokraoikeutta, 538 (muuta) vuokraoikeutta, 180 käyttöoikeutta ja 167 hallintaoikeutta. Kirjaamisvelvollisuuden alaisia uusia vuokra- tai käyttöoikeuksia kirjattiin vuonna 2023 yhteensä 9086 ja tällaisia vuokraoikeuden siirtoja on viime vuosina kirjattu noin 6000-8000 vuosittain (esimerkiksi vuonna 2022 kirjattiin 7564 siirtoa ja vuonna 2023 kirjattiin 5999 siirtoa).

2.1.3.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa oikeudenhaltijan hakemuksesta tai, jos kirjatun oikeuden sopimuksen mukainen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaamisviranomaisen aloitteesta. Kirjausta ei kuitenkaan saa poistaa, jos oikeuden voimassaoloaika on pidennetty tai oikeus on annettu entiselle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen ja tästä esitetään selvitys oikeuden voimassaoloaikana (MK 14 luvun 15 §:n 1 momentti). Mainittujen kaikkiin erityisiin oikeuksiin sovellettavien yleisten säännösten ohella laissa on erikseen otettu huomioon eläkeoikeuden kirjauksen poistaminen viranomaisen aloitteesta (MK 14 luvun 15 §:n 2 momentti) sekä kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määritystä koskevan kirjauksen poistaminen kiinteistön omistajan ilmoituksesta, kun poistamiselle on tarvittavat kiinnitysten ja pantin haltijoiden suostumukset.

Vaikka laissa ei ole muuten otettu huomioon kiinteistön omistajan oikeutta hakea erityisen oikeuden kirjauksen poistamista, kirjaamisviranomaisen käytännössä on katsottu, että myös kiinteistön omistaja voi joissain tapauksissa olla hakijana. Mahdollisena on pidetty esimerkiksi irtisanomisen vuoksi lakanneen vuokraoikeuden poistamista rekisteristä kiinteistön omistajan hakemuksesta ja asianmukaisen selvityksen perusteella vuokramiehen pysytellessä passiivisena. Tämän sallimista on pidetty tarpeellisena, koska muuten rekisteristä ei saataisi poistettua esimerkiksi irtisanomisen vuoksi lakannutta vuokraoikeutta vuokramiehen pysyessä passiivisena (Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 270).

2.1.3.4 Hallinnanjakosopimus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan kirjata kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta (ns. hallinnanjakosopimus, MK 14 luvun 3 §). Hallinnanjakosopimuksen kohteena voi olla lainhuudatettu kiinteistö, määräala tai kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus (MK 14 luvun 6 §).

Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisella on merkitystä sivullisuhteissa, vaikka hallinnanjakosopimus sitoo sopimuksen osapuolia ja sopimuksesta tietoista kolmatta kirjaamattomana. Hallinnanjakosopimus sitoo kirjaamisen tapahduttua kiinteistön määräosan luovutuksensaajaa myöhemmissä omistajanvaihdoksissa samalla tavoin kuin sopimuksen alkuperäisiä osapuolia. Tästä seuraa, ettei koko kiinteistöä voida vaatia myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Hallinnanjakoa koskevan sopimuksen perusteella yhteisomistaja saa suojaa paitsi ulkopuolisten, myös muiden yhteisomistajien taholta tapahtuvaa häirintää vastaan (ks. KKO 1946 II 265).

Kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja (MK 14 luvun 9 §). Kirjaamiskäytännössä on katsottu, että yksikin hallinnanjakosopimuksen sopimusosapuoli voi hakea kirjaamista eikä muiden suostumuksia tai kuulemista kirjaamiseen tarvita, vaikka sopimuksen mukaan osapuolten tulisi hakea kirjausta yhdessä. Hallinnanjakosopimus kirjataan kokonaisuudessaan eikä ainoastaan hakijaa koskevilta osin.

Kirjaamismenettelyssä on tarkistettava sopimuksen kohde, muoto ja keston laillisuus. Hallinnanjakosopimuksen vähimmäisvaatimuksena on kirjallinen muoto, kohteen ja sopimuksen osapuolten mainitseminen sekä hallinnanjaon toteaminen, päiväys ja allekirjoitus. Kirjattava hallinnanjakosopimus voi olla erillinen sopimus tai sisältyä muuhun asiakirjaan, kuten kiinteistön määräosan luovutuskirjaan. Hallinnanjakosopimus voi sisältää määräyksiä muustakin kuin kiinteistön hallinnan jaosta. Mahdollista on sopia esimerkiksi autopaikoista, yhteisten alueiden hoidosta ja mahdollisuudesta irtisanoa sopimus. Mahdollista on myös kiinteistön hallinnan jakaminen osittain, pääalueen jäädessä yhteishallintaan. Kirjattavaksi on hyväksytty sopimuksia, joissa kysymys on ollut pelkästään rakennuksen hallinnan jakamisesta maininnoin, että maa-alue jää omistajien yhteiskäyttöön. Tämä on koskenut esimerkiksi niin sanottuja rintamamiestaloja, joissa yhteisomistajat ovat jakaneet kaksikerroksisen rakennuksen hallinnan kerroksittain. Kysymys on voinut olla myös kerrostalon hallinnan jaosta kerroksittain. Kirjausmahdollisuutta on perusteltu erityisesti lain esitöiden (HE 120/1994 vp., s. 96) lausumalla, jonka mukaan "ehdotettu pykälä poistaa eräitä yhteisomistussuhteeseen liittyviä ongelmia sallimalla sellaisen hallintasopimuksen kirjaamisen, jossa sovitaan kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta". Kirjausmahdollisuutta on perusteltu myös tarkoituksenmukaisuussyistä, koska kirjaaminen tulisi joka tapauksessa mahdolliseksi jo kiinteistön alueen vähäiselläkin jaolla.

Kirjattavaksi on tullut myös sopimuksia, joissa kiinteistön hallinta on jaettu ajan mukaan. Näin voi olla esimerkiksi, jos toinen osapuoli hallitsee koko kiinteistöä esimerkiksi parittomina ja

toinen parillisina viikkoina. Jaettaessa asunto tai useita asuntoja tällä tavalla järjestely muistuttaisi aikaosuusasuntoa tai aikaosuuskohdetta (vrt. kuluttajansuojalain, 38/1978, 10 luvun 1 §:n 2 momentti §). Kirjaamisviranomaisen noudattamaksi tulkinnaksi on kuitenkin sittemmin vakiintunut, että ilman lain selkeyttämistä ei tuollaista sopimusta, joka sinänsä on mahdollinen asianosaisia sitovasti tehdä, voida pitää kirjauskelpoisena (Kirjaamisenettelyn käsikirja, s. 240).

Kirjaamiskäytännöstä saatujen tietojen mukaan hallinnanjakosopimukset ovat tavallisia seuraavissa tilanteissa:

- paritalokiinteistöt, joilla on kaksi omistajaa
- rakennusliikkeet esim. paritalojen ja erillistalojen rakentamisen osalta (rakennuttaja tekee hallinnanjakosopimuksen ensimmäisen ostajan kanssa ja myöhemmin muiden kiinteistön määräosien ostajat tulevat sidotuksi sopimukseen)
- liikekeskukset, joissa jaetaan liiketilat yritysten kesken
- kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen hallinnan jakaminen, esim. talon yläkerta ja alakerta (tällöin sopimuksessa on todettava erikseen maapohjan jääminen yhteishallintaan)
- Tonttirahasto omistaa kiinteistön kokonaan ja vuokraa sen kokonaan rakennuttajalle, joka kirjaa vuokraoikeuden itselleen. Rakennuttaja myy vuokraoikeutta määräosissa, joita vuokralaiset ostavat kiinteistöstä eri aikoihin. Hallinnanjakosopimuksella tavoitellaan tilannetta, jossa kaikki vuokralaiset ovat myöhemmin ostaneet kiinteistön määräosan ja niitä vastaavat vuokraoikeudet lakkaavat. Kiinteistöllä saattaa olla pidemmän aikaa eri omistus pohja kuin vuokraoikeuksissa. Hallinnanjakosopimus kirjataan sekä kiinteistölle että vuokraoikeudelle.

Lakiehdotusten valmistelua varten on tarkasteltu kirjattuja hallinnanjakosopimuksia, joiden määräykset koskevat yleensä sopimuksen yleisiä ehtoja (sopijaosapuolet, omistusosuudet ja sopimuksen kohde), hallintaoikeutta (alueiden määrittely tekstissä ja/tai karttaliitteen avulla), yhteiseen käyttöön jäävien tilojen käyttöoikeuksista sopimista, rakennusten käyttöä, oikeuksia koskevia korvauksia, kiinteistöveron suorittamista, vakuutuksia, sopimuksia kolmansien kanssa, riidanratkaisua ja toimivaltaisen käräjäoikeuden toteamista, kirjaamiskelpoisuutta ja kirjaamisen hakemista sekä sopimuksen voimassaoloa, siirtämistä ja muuttamista.

Toisinaan hallinnanjakosopimuksen muutoksia haetaan kirjattavaksi, vaikka varsinainen kiinteistön alueen hallinta ei ole muuttunut. Velvollisuutta tällaisten muutosten kirjaamiseen ei ole, mutta muutoskirjauksen tekeminen on katsottu mahdolliseksi.

Kirjattava hallinnanjakosopimus voi olla määräaikainen tai voimassa toistaiseksi. Erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se on tarkoitettu pysyväksi (MK 14 luvun 1 §:n 2 momentti). Kirjaamiskäytännössä on katsottu, että hallinnanjakosopimuksen enimmäismääräaika on maanvuokralain (258/1966) säännöksiä vastaavasti 100 vuotta (KKO 1934 II 402). Ellei sopimuksessa ole mainittu määräaika sopimuksen voimassaololle, sopimus on voimassa toistaiseksi.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen ei ole esteenä sopimuksen purkamiselle tai muuttamiselle silloin, kun kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet (HE 120/1994 vp., s. 96). Toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen irtisanomisen on katsottu voivan tapahtua vain olosuhteiden olennaisen muuttumisen seurauksena (KKO 1979 II

17). Kirjaamiskäytännössä on hyväksytty hallinnanjakosopimuksia, joiden purkamisen tai irtisanomisen on sopimukseen otettujen ehtojen mukaan katsottu olevan mahdollista ainoastaan kaikkien yhteisömistajien suostumuksella, mikäli olosuhteissa tapahtuu muutoksia (Kirjaamisenmenettelyn käsikirja, s. 244). Lainsäätäjän tarkoitusta on katsottu toteuttavan tulkinta, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksen pysyvyys on vahvempi kuin esimerkiksi tavanomaista käyttöoikeuden kirjaamista koskevan merkinnän. Myös kirjaamiskäytännössä lähdetään siitä, että toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen poistaminen edellyttää osapuolten yhteistä hakemusta (Kirjaamisenmenettelyn käsikirja, s. 245).

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata kiinteistöön vain parhaalle etusijalle (MK 14 luvun 8 §). Mikäli kirjauksen kohteeseen kohdistuu erityisen oikeuden kirjauksia tai kiinnityksiä, sopimuksen kirjaaminen edellyttää etusijajärjestyksen muuttamista. Etusijajärjestyksen muuttamiseksi tarvitaan suostumus vanhojen erityisten oikeuden haltijoilta sekä pantinhaltijoilta. Mikäli pantinhaltija ei anna suostumustaan, tulee pantinhaltijaa kuulla ja hallinnanjakosopimus kirjata vain, jos muutos on vähäinen (MK 14 luvun 10 §:n 2 momentti). Hallinnanjakosopimus sitoo kirjattuna kaikkia yhteisömistajien velkojia. Sen jälkeen, kun kiinteistöön on kirjattu hallinnanjakosopimus, kiinnityksiä ei saada vahvistaa koko kiinteistöön, vaan ainoastaan määräosiin (MK 16 luvun 2 §:n 3 momentti). Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen konkretisoi määräosakiinnityksen vakuuskohteen eikä koko kiinteistöä voi ulosmitata yhden yhteisömistajan velasta.

Hallinnanjakosopimuksen kohteena voi olla useampi kiinteistö tai käyttöoikeus. Hallinnoijasta on tällöin mahdollista tehdä yksi sopimus, joka on kirjattava kaikille kiinteistöille. Kaikkien kiinteistöjen hallinta on jaettava kaikkien kiinteistöjen yhteisömistajien kesken. Kiinteistölle ja sille kohdistuvalle käyttöoikeudelle on mahdollista kirjata omat hallinnanjakosopimukset. Hallinnanjakosopimuksia ei voi samasta kohteesta olla kirjattuna useita, vaan mikäli aiempaa hallinnanjakosopimusta halutaan täydentää, on kirjaus tehtävä aiemman voimassa olevan sopimuksen muutoskirjauksena.

Kirjattujen hallinnanjakosopimusten lukumäärä on vakiintunut ja lukumäärän kehitys on ollut tasaista viime vuosina. Vuonna 2019 lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattiin 1043 sopimusta, vuonna 2020 yhteensä 1179 sopimusta, vuonna 2021 yhteensä 1238 sopimusta ja vuonna 2022 yhteensä 1890 sopimusta. Vuonna 2023 hallinnanjakosopimuksia kirjattiin yhteensä 794. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä voimassaolevia olevia hallinnanjakosopimuksen kirjauksia on Maanmittauslaitoksen tietojen mukaan (maaliskuu 2024) 8957 kappaletta, joista kiinteistöihin kohdistuu 7708 kirjausta ja kirjaamisvelvollisuuden alaisiin käyttöoikeuksiin 1249 kirjausta. Useampaan kiinteistöön kirjattuja hallinnanjakosopimuksia on 382 kappaletta, joista kahteen kiinteistöön kohdistuvia kirjattuja sopimuksia on 294 kappaletta ja kolmeen kiinteistöön kohdistuvia kirjattuja sopimuksia on 48 kappaletta. Maanmittauslaitoksen toimittamien tietojen mukaan kirjaus on tehty useampaan kirjaamisvelvollisuuden alaiseen käyttöoikeuteen 18 tapauksessa.

2.1.3.5 Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan tietyin edellytyksin kirjata elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus (MK 14 luvun 4 §). Sääntelyn taustalla on tarve tavanomaisista kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteista poikkeamiseen tai niiden selventämiseen elinkeinotoiminnassa käytettävällä kiinteistöllä. Kirjaamisella parannetaan sivullisen mahdollisuutta turvata oikeusasemansa kiinteistönomistajan seuraajia ja velkojia vastaan. Velvollisuutta kirjaamiseen ei ole.

Kirjaamismahdollisuuden rajaamista elinkeinotoiminnassa käytettäviin rakennuksiin, rakennelmiin, koneisiin ja laitteisiin on perusteltu sillä, että ne ovat usein laadultaan sellaisia, ettei niiden irrottaminen aiheuta kiinteistölle vahinkoa ja taloudellisia menetyksiä. Lain säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä on arvioitu, että elinkeinonharjoittajien voidaan edellyttää kykenevän arvioimaan ja ennakoimaan omistuksenpidätyksen vaikutukset. Lisäksi huomiota on kiinnitetty siihen, että oikeutta viedä pois rakennukseen kiinnitetty laite voidaan kuluttajasopimuksissa pitää kohtuuttomana sopimusehtona. Toisaalta kirjauksen oikeusvaikutukset liittyvät vain siihen, sitooko omistus- tai takaisinotto-oikeus myös velkojia, kiinteistön luovutuksensaajaa ja muita oikeudenhaltijoita. Jollei oikeus sido esineen ostajaa esimerkiksi sen vuoksi, että sen irrottaminen olennaisesti vahingoittaa kiinteistöä tai että sen irrottamisen kustannukset ovat ilmeisessä epäsuhteessa näin saatavaan hyötyyn, kirjaus ei tee oikeudesta sitovaa sopimussuhteessa taikka sen ulkopuolella (HE 120/1994 vp., s.97).

Laissa ja sen esitöissä ei ole määritelty elinkeinotoimintaa. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, ettei elinkeinotoiminnan käsite ole yksiselitteinen, mutta elinkeinotoiminta on erityisen oikeuden kirjaamista koskevan sääntelyn yhteydessä ymmärrettävä väljästi liike- ja ammattitoiminnaksi, jolloin se merkitsee kaikkea ammattimaisesti harjoitettua taloudellista toimintaa (mm. Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 358). Ratkaisevaa on kirjattavan esineen kuulumisen elinkeinotoimintaan, vaikka kiinteistöä käytettäisiin elinkeinotoiminnan ohella asumiseenkäin. Kirjaus ei kuitenkaan ole mahdollinen, jos esine palvelee ainoastaan asumiskäyttöä. Kiinteistönomistajan ilmoitus esineen kuulumisesta elinkeinotoiminnan piiriin on yleensä riittävä selvitys asiasta esimerkiksi omistuksenpidätysehdon kirjausta haettaessa (ks. Kirjaamismenettelyä käsikirja, s. 249).

Maakaarissa ei ole määritelty, mitä kiinteistön ainesosilla ja tarpeistolla tarkoitetaan. Lain esitöissä asiaa on käsitelty elinkeinotoiminnassa käytetyn kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevan rakennuksen tai laitteen muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaamisen osalta seuraavasti (HE 120/1994 vp., s. 96):

”Kiinteistöön kuuluviksi katsotaan sellaiset rakennelmat ja laitteet, jotka on liitetty kiinteistöön palvelemaan pysyvästi sen käyttötarkoitusta. Kiinteistön ja siihen liitetyn sivuesineen välillä katsotaan tällöin olevan tosiasiallinen liitossuhde. Esineiden tosiasiallinen liitossuhde ei kuitenkaan riitä ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymiseen, jos kiinteistön alueelle tuotu esine kuuluu esimerkiksi kiinteistön vuokramiehelle. Silloinkin kun kiinteistö ja jokin sille rakennettu tai tuotu esine kuuluvat eri henkilöille, sivuesine voidaan katsoa kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, jos liittäminen on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä. Rakennusten elementtien tai koneiden toimitussopimukseen liittyvät omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdot sekä vuokraussopimukseen perustuvat vuokralleantajan oikeudet ovat täten usein merkityksettömiä suhteessa kiinteistönomistajan velkojiin.”

Elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella (MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohta). Lain esitöiden mukaan säännöksessä tarkoitettu omistuksenpidätysehto on pätevä ja kirjattavissa vain, jos se sisältyy alkuperäiseen sopimukseen, jonka perusteella esine on tuotu kiinteistölle. Esitöiden mukaan kirjaamismenettelyä voidaan hyödyntää myös niin sanotuissa leasing-sopimuksissa. Toisaalta esitöissä on nimenomaan mainittu, että jos kiinteistön omistaja myy kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tai laitteen jollekin muulle kuin käyttöoikeuden haltijalle, tämä ei voi saada oikeuttaan kirjatuksi (HE 120/1994 vp., s. 97). Luovutus kiinteistön käyttöoikeuteen kuuluvaksi on mahdollinen siitä huolimatta, milloin ja millä perusteella esine on alkujaan liitetty

kiinteistöön (MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohta). Säännöksen taustalla on se, että alkujaan muodostuneesta ainesosa- ja tarpeistosuhteesta irrotettu rakennus liitetään kirjaamisjärjestelmän kannalta selkeään ja muuten käyttö- ja luovutuskelpoiseen erityiseen oikeuteen.

Korkein oikeus (KKO) on ottanut kantaa rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamiseen (MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohta) tapauksessa (KKO:2014:36), jossa leasingyhtiö oli niin sanotulla sale and lease back -sopimuksella ostanut yritykseltä sen omistamalla kiinteistöllä olleet, elinkeinotoiminnassa käytettävät kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevat koneet ja laitteet ja vuokrannut ne samana päivänä takaisin yritykselle. KKO:n mukaan tällaiseen leasing sopimukseen perustuva oikeus ei ollut kirjaamiskelpoinen, koska leasingkohdetta ei järjestelyssä oltu tuotu kiinteistölle sopimuksen perusteella, vaan se oli sijainnut siellä jo ennen sopimuksen tekemistä. KKO viittasi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavien erityisten oikeuksien tyyppipakkoon ja sen taustalla olevaan ajatukseen siitä, että kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien kirjaaminen ei ole rekisterinpidon kannalta tarkoituksenmukaista (HE 120/1994 vp s. 94). Lisäksi KKO viittasi lain esitöihin, joissa todetaan, että jos kiinteistön omistaja myy kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tai laitteen jollekin muulle kuin käyttöoikeuden haltijalle, tämä ei voi saada oikeuttaan kirjatuksi (HE 120/1994 vp s. 97). KKO korosti, että laissa on tyhjentävästi säädetty kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet ja oikeusvaikutukset, jotka kirjaamiseen kussakin tapauksessa liittyvät. KKO:n mukaan kysymys on lainsäädännössä tehdystä valinnasta, mistä johtuu, ettei laajentava tulkinta ole mahdollinen.

Koska ratkaisu perustui lain tyyppipakkoa korostavaan tulkintaan, sen perusteluissa ei erikseen käsitelty mahdollisen kirjaamisen vaikutuksia osapuolten kannalta. Ratkaisun perusteluiden kanssa eri mieltä olleet kaksi jäsentä totesivat lainsäätäjän suhtautuneen pidättyvästi kiinteistön omistussuhteen yhteisyyden hajauttamispyrkimyksiin sekä kielteisesti luovutuksiin, joissa ei tarkoiteta omistusoikeuden lopullista siirtymistä, vaan myyjällä on oikeus palauttaa omistus itselleen. Kielteistä suhtautumista ainesosa- ja tarpeisto-omaisuuden erillisjärjestelyjen sivullisittomuuteen on näiden jäsenten viittaamissa lain esitöissä perusteltu muun ohella taloudellisten kokonaisuuksien pirstomisesta aiheutuvilla haittavaikutuksilla (HE 120/1994 vp s. 96 - 97). Ratkaisun perustelujen kanssa eri mieltä olleet jäsenet viittasivat kiinteistön kaupan pätemättömiä ehtoja koskevan säännöksen esitöihin, joissa on todettu kiinteistöleasing sopimukseen liittyvän useita oikeudellisia ongelmia, joita varten tarvittaisiin laajaa erityislainsäädäntöä (HE 120/1994 vp., s. 26 ja 46). Viimeksi mainitut perustelut koskevat varsinaista kiinteistöleasingia, jossa kiinteistön alkuperäinen omistaja myy kiinteistön rahoitusyhtiölle, joka välittömästi vuokraa kiinteistön alkuperäiselle omistajalle, jolla on sopimuksen mukaan oikeus lunastaa kiinteistö määrä hinnasta takaisin.

Asiaa ensi asteena käsitelty maa-oikeus totesi asiassa esitetyn käräjäoikeuksien ratkaisukäytännöstä annetun selvityksen perusteella, että useiden eri käräjäoikeuksien ratkaisussa sale and lease back -järjestely oli aiemmin katsottu kirjaamiskelpoiseksi. Maa-oikeuden mukaan ratkaisukäytäntöä ei kuitenkaan voitu pitää täysin vakiintuneena. Tiedossa ei ole, että tällaisesta aiemmasta kirjaamiskäytännöstä olisi aiheutunut erityisiä ongelmia.

2.1.4 Kirjaamismenettely

2.1.4.1 Kirjaamisasian vireilletulon ajankohta

Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu kirjaamisviranomaiselle (MK 6 luvun 3 §:n 1 momentti). Kirjattavan oikeuden tai kiinnityksen etusija suhteessa kilpaileviin

oikeudenhaltijoihin määräytyy lähtökohtaisesti hakemuksen vireilletulon ajankohdan mukaan. Sama koskee rekisteriin ilmoituksesta tehtäviä muistutuksia.

Vireille tulleesta hakemuksesta tehdään viipymättä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 6 luvun 3 §:n 3 momentti). Laissa ei ole tarkemmin säädetty merkinnän ajankohdasta, mutta esitöiden mukaan viipymättömyys tarkoittaa, että merkintä on tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saman päivän aikana kuin asia on tullut vireille (HE 120/1994 vp., s. 72). Hakemuksen vireilletuloon sovelletaan siten ns. päiväperiaatetta, jonka mukaan samana päivänä saapuneet samaa tai samoja kiinteistöjä koskevat asiat katsotaan saapuneiksi samanaikaisesti. Merkitystä ei ole sillä, missä järjestyksessä asiat ovat saman päivän sisällä saapuneet.

Samana päivänä saapuneiden hakemusten tai ilmoitusten keskinäinen etusija ja muut keskinäiset oikeusvaikutukset ratkaistaan muuhun kuin kirjaamishakemusten tai ilmoitusten aikajärjestykseen perustuen. Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus (MK 13 luvun 3 §:n 1 momentti). Erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella (MK 14 luvun 8 §:n 1 momentti). Samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnitystä vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty (MK 16 luvun 8 §:n 2 momentti). Jos panttasta kiinteistöstä on muodostettu eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä eikä saamista saada kokonaan perityksi velallisen omistamasta kiinteistöstä tai jos kukaan omistajista ei ole velallinen, kantakiinteistö vastaa panttioikeudesta ensisijaisesti. Lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäinen vastuu määräytyy siten, että myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö vastaa ennen aikaisemmin lainhuudatettua kiinteistöä. Jollei lainhuutoa ole haettu tai jos lainhuutoa on haettu samana päivänä, myöhemmin luovutettu kiinteistö vastaa ensisijaisesti (MK 17 luvun 9 §:n 3 momentti).

Hakijan tai hänen asiamiehensä taikka lähetin välityksellä toimitetun hakemuksen saapumispäiväksi katsotaan se päivä, jona hakemus on annettu viranomaiselle (ks. hallintolain 18 §). Sama koskee postitse saapuneita hakemuksia. Jos hakemus on jätetty tai saapunut virkajan jälkeen, hakemus katsotaan saapuneeksi seuraavana arkipäivänä.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) mukaan sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi, kun se on viranomaisen käytettävissä sen vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä niin, että viestiä voidaan käsitellä (10 §:n 1 momentti). Sähköisesti toimitettu hakemus tai muu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävä ilmoitus katsotaan viranomaiselle saapuneeksi sinä päivänä, jolloin edellä mainitut edellytykset täyttyvät riippumatta siitä, onko viesti tullut virka-aikana tai sen ulkopuolella. Poikkeuksen muodostavat eräät tilanteet, joissa on kysymys sähköisesti toimitetusta lainhuutohakemuksesta tai kirjaamisvelvollisuuden alaisen erityisen oikeuden tai sen siirron kirjaamista koskevasta hakemuksesta. Jos hakemus toimitetaan lainhuudatukselle tai kirjaamiselle asetetun määräajan viimeisenä päivänä, sen tulee saapua virka-aikana, jotta sen katsottaisiin tulleen määräajassa (säädettyjen määräaikain laskemisesta annetun lain 6.1 §, ks. myös Juhani Mähönen, Sähköinen kiinteistökauppa ja lainhuudatus, Lakimies 5/2004 s. 816–842, erityisesti s. 822–827).

Lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on tehty sitovasti kaupankäyntijärjestelmässä. Sähköinen kauppakirja ja muut kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle ja lainhuudatusasian vireilletulosta ilmoitetaan kaupan osapuolille. Ilmoitus toimitetaan myös muille kauppakirjassa määrätuille tahoille, jos se voidaan toimittaa sähköisenä viestinä (MK 9 a luvun 12 §:n 1-2 momentti).

Maanmittauslaitoksen ylläpitämää osakehuoneistorekisteriä koskevat säännökset ja hallituksen esityksen (HE 127/2018 vp., s. 51-52) perustelut kirjaamista tai merkintää koskevan asian vireille tulosta poikkeavat maakaaren sääntelystä. Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018) ei ole nimenomaista säännöstä kirjaamisasian vireilletulosta, minkä johdosta asia tulee arvioitavaksi vireilletuloa koskevien yleisten säännösten perusteella (hallintolain 20 §). Toisaalta huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa säädetään maakaarta vastaavasti vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta viipymättä rekisteriin tehtävästä merkinnästä. Viipymättä merkitsemisen on lain esitöissä katsottu yleensä edellyttävän, että sähköisesti saapuneet hakemukset merkitään vireille tulleiksi samalla hetkellä, kun ne saapuvat kirjaamisviranomaiselle sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa tarkoitettulla tavalla. Postitse saapuneiden hakemusten osalta esitöissä edellytetään vireilletuloa koskevan merkinnän tekemistä viipymättä, mutta käytännön syistä ei kuitenkaan aivan välittömästi eikä aina edes hallintolain 18 §:n mukaisena asiakirjan saapumispäivänä. Jos useampi hakemus saapuu postitse samanaikaisesti tai hakemusten saapumisjärjestystä ei voida selvittää, on esitöiden mukaan käytännössä ainoana mahdollisuutena kirjata hakemukset samanaikaisesti vireille tulleiksi. Tilanteet, joissa kilpailevat hakemukset kirjataan samanaikaisesti vireille tulleiksi ja kumpikin hakija on kilpailevan oikeuden suhteen vilpittömässä mielessä, on oletettu harvinaisiksi.

2.1.4.2 Virheen korjaaminen

Kirjaamisasian ratkaisu voi olla eri syistä virheellinen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden vuoksi rekisteriin merkityn ratkaisun virheet on voitava korjata nopeasti. Virheellinen ratkaisu on mahdollista muuttaa tai virhe korjata varsinaisessa muutoksenhaussa tai virheen korjaamisena kirjaamisviranomaisen toimesta. Virheen korjaaminen soveltuu erityisesti tilanteissa, joissa virhe havaitaan pian ratkaisun jälkeen. Mahdollisuus virheen korjaamiseen koskee kaikkia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäviä merkintöjä. Maakaari sisältää erityissäännökset asia- ja teknisten virheiden korjaamisen perusteista sekä korjaamismenettelystä. Maakaaren soveltaminen menee erityislakina hallintolain virheen korjaamista koskevien yleisten säännösten edelle (MK 6 luvun 14 §:n 1 momentti).

Kirjaamisviranomaisen voi poistaa virheellisen ratkaisunsa ja ratkaista asian uudelleen, jos ratkaisu on perustunut selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen (MK 8 luvun 1 §). Asivirheen korjaamiseen voidaan ryhtyä joko viran puolesta tai asianosaisen vaatimuksesta. Asivirheen korjaaminen edellyttää virheen selvyyttä. Virheellisyyden ollessa epäselvä, ei virheen korjaaminen asivirheenä voi tulla kysymykseen. Korjaaminen edellyttää lisäksi, että kaikkia niitä, joita asia koskee, on kuultu sekä ne, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen suostumuksensa (MK 8 luvun 1 §). Jos asianosaisia on useita, on kaikkien annettava korjaamiseen suostumuksensa. Kirjaamisviranomaisella ei ole lain mukaan velvollisuutta asivirheen korjaamiseen, vaan viranomaisen voi suorittaa korjauksen virheen ilmetessä. Korjaamiseen ryhtyminen jää lain esitöiden mukaan viranomaisen harkintaan (HE 120/1994 vp., s. 78).

Maakaaren mukaiset asivirheen korjaamisen perusteet vastaavat osin hallintolain asivirheen korjaamista koskevia edellytyksiä. Asianosaisen suostumusvaatimuksesta on kuitenkin hallintolaissa poikettu, jos virhe on ilmeinen ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä (hallintolain 50 ja 52 §).

Kirjaamisviranomaisen on tehtävä tarpeelliset korjaukset rekisterimerkintöihin, jos niissä on ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe tai muu näihin verrattava virhe tai puute (MK 8 luvun 2 §). Lain esitöiden mukaan teknisen virheen käsite on tulkittava suppeasti niin, että jollei virhe ole selkeästi aiheutunut teknisestä suorituksesta vaan

virheellisestä harkinnasta tai puutteellisesta selvityksestä, kyse on asiavirheestä (HE 120/1994 vp., s. 79). Kirjaamisviranomaisen on velvollinen korjaamaan havaitsemansa teknisen virheen. Ennen korjaamista asianosaisille on varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Teknisen virheen korjaamiseen ei kuitenkaan tarvita asianosaisten suostumusta. Teknisestä virheestä aiheutuneen vahingon korvaamisesta säädetään erikseen (MK 7 luvun 4 §).

Päätökseen, jolla virheen korjaamista koskeva hakemus on hylätty, ei saa hakea muutosta valittamalla (MK 8 luvun 3 §:n 3 momentti). Mikäli korjaaminen on tehty asianosaisen vastustuksesta huolimatta, päätökseen on liitettävä valitusosoitus (MK 9 luvun 2 §). Virheen korjaamisjärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa virheen korjaaminen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, mikä keventää jälkikäteiseen oikeussuojajärjestelmään kohdistuvia odotuksia ja parantaa muutenkin sen toimivuutta. Menettelyn käytön rajoittamista on toisaalta perusteltu hallintopäätöksen pysyvyyteen, luottamuksensuojaan ja asianosaisen oikeusturvaan liittyvillä syillä.

Muutosta kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa antamaan lopulliseen ratkaisuun haetaan valittamalla maa-oikeuteen (MK 9 luvun 1 §). Kirjaamisasioissa voidaan turvautua myös ylimääräiseen muutoksenhakuun. Varsinaista muutoksenhakua (ks. MK 9 luvun 1 §) vastaavasti ylimääräinen muutoksenhaku ohjautuu maa-oikeuteen ja korkeimpaan oikeuteen. Purkuasian käsittelee korkein oikeus (oikeudenkäymiskaaren, 4/1734, 31 luvun 7 §)

Vuosina 2022 ja 2023 kirjaamisviranomaisen on ratkaissut 518 virheen korjaamista koskevaa asiaa, joista 77 on koskenut asiavirheen korjaamista.

2.1.4.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt

Kirjaamisviranomaisena toimii Maanmittauslaitos (MK 5 luvun 2 §:n 1 momentti). Jos kirjaamisasia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia. Kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto (MK 5 luvun 2 §:n 2-3 momentti). Jos kirjaamissihteerin ratkaistavaksi osoitettu kirjaamisasia osoittautuu edellä kuvatun luontoiseksi, kirjaamissihteerin ei tule ratkaista asiaa, vaan asia tulee siirtää kirjaamislakimiehen ratkaistavaksi (HE 30/2009 vp., s. 15). Asian siirtäminen on ratkaistava tapauskohtaisesti. Tarkempia määräyksiä Maanmittauslaitoksen toimintojen ja tehtävien järjestämisestä, toimintayksiköistä, palvelupisteistä sekä ratkaisuvallasta annetaan työjärjestyksellä, jonka vahvistaa pääjohtaja (Laki Maanmittauslaitoksesta 1025/2018, 10 §:n 2 momentti).

Kirjaamisasian ratkaisemista koskevaa säännöstä on muutettu 1.5.2023 voimaan tulleella lailla maakaaren muuttamisesta (491/2023), jolla laista poistettiin säännös kirjaamisasian ratkaisemisesta Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa olevan kirjaamislakimiehen tai muun tehtävään määrätyn Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluvan toimesta. Säännöksen poistaminen mahdollisti sen, että aiempaa kirjaamiskäytäntöä vastaavaa automaattista päätöksentekoa voitiin jatkaa hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan sääntelyn tultua voimaan (HE 145/2022 vp., s. 137).

2.1.4.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko

Hallinnon automaattista päätöksentekoa koskeva uusi yleislainsäädäntö tuli voimaan 1 päivänä toukokuuta 2023. Uudella lainsäädännöllä luodaan edellytykset automaattiselle päätöksenteolle julkisessa hallinnossa ja varmistetaan EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen edellyttämät kansallinen oikeusperusta automatisoitujen yksittäispäätösten tekemiseksi. Uuden sääntelyn taustalla ovat muun ohella perustuslakivaliokunnan ja ylimpien laillisuusvalvojen kannanotot,

joiden mukaan automatisoituun päätöksentekoon sisältyi useita hallinnon yleislaeilla nimenomaisesti säätelemättömiä kysymyksiä, joiden osalta on tarpeen varmistaa hallinnon lainalaisuusperiaatteen, julkisuuden, hyvän hallinnon ja oikeusturvan sekä virkavastuun toteutuminen.

Uusi lainsäädäntö koostuu ensinnäkin hallintolakiin lisätyn uuden 8 b luvun säännöksistä (487/2023), jotka koskevat automaattisen ratkaisemisen edellytyksiä, oikeussuojaedellytystä sekä viranomaisen velvollisuutta ilmoittaa asianosaiselle asian ratkaisemisesta automaattisesti. Toiseksi, julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettuun lakiin on lisätty säännökset, jotka liittyvät automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönottoon ja dokumentointiin, laadunvarmistamiseen ja laadunvalvontaan sekä tiedottamiseen. Myös maakaarta on samassa yhteydessä muutettu sen varmistamiseksi, että lain voimaantuloa edeltänyt automaattinen päätöksenteko Maanmittauslaitoksessa voi jatkua. Toukokuussa 2023 voimaan tulleella lailla maakaaren muuttamisesta lain 5 luvun 2 §:n 2 momentista kumottiin säännös, jonka mukaan kirjaamisasian ratkaisee Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai muu tehtävään määrätty Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluva.

Hallintolaki on yleislaki, jossa ei ole otettu huomioon erilaisista erityisistä viranomaismenettelyistä johtuvia tarpeita. Maakaaren mukainen kirjaamisviranomaisen päätöksenteko toteutuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävien merkintöjen kautta (ks. esim. MK 6 luvun 9 §:n 2 momentti). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on kiinteistöjen omistusoikeutta ja muita kiinteistöihin kohdistuva oikeuksia ja rajoituksia koskeva julkista luotettavuutta nauttiva viranomaisrekisteri, joka palvelee kiinteistöjen vaihdannan ja vakuuskäytön tarpeita. Maakaarassa on tunnistettu tällaiseen lähtökohtaisesti massaluontoisena asiakirjaprosessina toteutettavaan rekisterinpitoon liittyvät erityiset tarpeet hallintolain yleissääntelystä tehtävin poikkeuksin, esimerkiksi siten, että asianosaisten kuuleminen tulee vain poikkeuksellisesti kyseeseen (MK 6 luvun 6 §) ja hakemuksen mukaisesti tehdystä kirjaamisratkaisusta ei anneta erillistä hallintopäätöstä (MK 6 luvun 9-10 §). Kuulemisvelvoitteesta poikkeaminen perustuu menettelyn luonteen lisäksi siihen, että kirjaamisviranomaisella on kirjattavan oikeuden pätevyyteen kohdistuva laaja tutkimisvelvollisuus, jonka yhteydessä otetaan viran puolesta huomioon myös muiden kuin asiassa hakijana toimivien asianosaisten oikeudellinen asema ja edut. Erillisen päätöksen laatimisesta ja tiedoksi antamisesta poikkeaminen perustuu siihen, että kirjaamisviranomaisen päätös samaistuu sen merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamisasian asianosaisten oikeussuojan on katsottu edellyttävän erillistä perusteltua päätöstä ja sen tiedoksi antamista vain, kun kirjaamisviranomaisen ratkaisu on kielteinen. Kielteinen ratkaisu on perusteltava, jotta hakija saa tietää syyt kielteiseen tulokseen ja voi niiden perusteella arvioida mahdollisuuksiaan muutoksenhaussa. Myönteisestä päätöksestä hakijalle annetaan toimituskirjaksi todistus rekisteriin asian lopullisesta ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä (MK 6 luvun 9 §:n 3 momentti).

Maanmittauslaitoksessa ratkaistaan jo nykyisin automaattisesti eräitä kirjaamisasioita. Seuraavassa esitetään kunkin tällaisen asiaryhmän kuvaus, kuvaus asioiden valikoitumisesta automaattisesti ratkaistavaksi, automaattisen ratkaisun perustana olevat keskeiset aineellisoikeudelliset ja menettelyä koskevat säännökset sekä asioiden lukumäärä vuositasolla.

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen. Erityisen oikeuden kirjaus poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä viran puolesta tilanteissa, joissa oikeus on perustettu määräaikaisena ja määräaika on kulunut umpeen (MK 14 luvun 15 §:n 1 momentti). Tällaisen päätöksenteon automatisointi perustuu siihen, että erityisen oikeuden kirjaamista koskevan ratkaisun tekevä kirjaamishenkilö merkitsee oikeuden päättymispäivän rekisteriin sille varattuun rakenteiseen tietokenttään oikeutta kirjattaessa. Automaattista ratkaisemista voidaan soveltaa kaiken tyyppisiin erityisiin oikeuksiin, joiden voimassaolo on sovittu määräaikaiseksi. Vuonna 2022

erityisen oikeuden poistamista ratkaistiin automatisoidusti 1757 kappaletta ja vuonna 2023 1634 kappaletta.

Automaattisessa päätöksenteossa kirjaamisasian käsittelevä luonnollinen henkilö arvioi ja toteaa kirjattavan erityisen oikeuden määräaikaisuuden ja määräajan ja tekee näitä tarkoittavan rakenteisen tietokentän merkinnän, joka muodostaa pohjan rekisterijärjestelmän myöhemmälle automaattiselle päätökselle. Koska päätös perustuu erityisen oikeuden perustamista koskevan asianosaisten välisen sopimuksen ehtoon, tällainen viran puolesta tehtävä ratkaisu tehdään asiallisesti katsoen asianosaisten vaatimuksen mukaisesti.

Kiinnityksen vahvistaminen. Kiinnityksen vahvistamisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kiinteistöön tai kiinnityskelpoiseen käyttöoikeuteen kohdistuvana kiinnityksenä hakemuksen mukainen pääoma, jonka määrällä kiinnityksen kohde enintään vastaa velasta, jonka vakuudeksi se on annettu. Kiinnityksestä annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi voidaan merkitä tietty velkoja. Jos velkojaa ei kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä merkitä, sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään omistaja; myöhemmin panttioikeus perustettaessa velkoja merkitään rekisteriin sähköisen panttikirjan siirrolla. Kiinnitystä hakee kiinteistön omistaja tai kiinnityskelpoisen käyttöoikeuden haltija. Kiinnitysasioiden laatu vaihtelee helpoista, rutiininomaisista asioista vaikeahkoihin tapauksiin, joissa voi olla kysymys monimutkaisista määräosakiinnityksistä tai yhteiskiinnityksistä. Eräät yksinkertaiset kiinnitysasiat ratkaistaan nykyään automatisoidusti. Vuonna 2022 ratkaistiin automaattisesti 14 788 kiinnityksen vahvistamista koskevaa asiaa ja vuonna 2023 12 565 asiaa.

Automatisoituun ratkaisumenettelyyn voidaan ohjata sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä tehdyt kiinnityshakemukset. Näistä automatisoituun menettelyyn ohjataan sellaiset yksinkertaiset hakemukset, jotka voidaan ennalta määriteltujen päätöksentekosääntöjen perusteella ratkaista hyväksytysti. Järjestelmä on etukäiteisen määrittelyn avulla ohjelmoitu niin, että automatisoituun ratkaisuun ohjautuvat ainoastaan sellaiset tapaukset, joissa hakemuksen hyväksymistä tarkoittavan ratkaisun kaikki lakisääteiset edellytykset voidaan tarkastaa sähköisesti ja automaattisesti ja joissa tämän tarkastuksen mukaan kaikki edellytykset ovat täyttyneet. Tarkastettavat seikat koskevat muun muassa kohteen kiinnityskelpoisuutta sekä hakijan oikeutta määrätä kiinteistöstä. Automatisoituun ratkaisumenettelyyn ei ohjata kiinnityshakemuksia, joiden kohteena on määräosa kiinteistöstä tai kiinnityskelpoisesta käyttöoikeudesta tai joiden kohteena on kaksi tai useampia kiinteistöjä yhteisesti (yhteiskiinnitys).

Jos sähköisen panttikirjan haltijaksi kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä kirjataan kiinteistön omistaja, on käytännössä kysymys kiinteistön panttausta valmistelevalta toimelta, jota koskeva kirjaamisviranomaisen automaattinen ratkaisu koskee ainoastaan kiinnityksen hakijaa asianosaisena ja tehdään tämän vaatimuksen mukaisesti. Jos sen sijaan kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan muu taho, liittyy tällainen kirjaus yleensä varsinaisen kiinteistöpanntioikeuden perustamiseen. Lain mukaan panttioikeus kiinteistöön syntyy, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi (MK 17 luvun 2 §:n 1 momentti). Koska sähköisen panttikirjan saajaksi kirjaaminen voi käytännössä lähinnä vahvistaa saajaksi kirjatun oikeusasemaa, on laissa lähdetty siitä, ettei hakemukseen liitetä uuden pantinsaajan suostumusta eikä uutta pantinsaajaa kuulla hakemuksen käsittelyn yhteydessä (HE 146/2010 vp., s. 52). Sähköisen panttikirjan saajaksi kirjaamiseen voi vain poikkeuksellisesti liittyä erityisiä velvollisuuksia, jotka johtuvat esimerkiksi jälkipantinsaajan oikeusaseman turvaamisesta.

Päätös kiinnityksen vahvistamisesta tehdään merkitsemällä asian ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 6 luvun 9 §:n 2 momentti). Päätöksen varsinaista

tiedoksiantovelvollisuutta ei ole, kun asia on ratkaistu hakemuksen mukaisesti eikä muu asianosainen ole vastustanut ratkaisua. Tällöinkin hakijalle annetaan kuitenkin toimituskirja ja panttikirjan saajaksi merkitylle tieto siitä, että tämä on merkitty sähköisen panttikirjan haltijaksi.

Sähköisen panttikirjan siirtäminen. Sähköinen panttikirja luovutetaan velan vakuudeksi merkitsemällä velkoja hakemuksesta rekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. Tämä tapahtuu aiemmin rekisteriin kirjatun sähköisen panttikirjan saajan hakemuksesta (MK 16 luvun 8a §:n 2 momentti). Sähköisen panttikirjan siirtämistä koskevat kirjaamisasiat ovat yleensä oikeudellisesti helppoja, rutiininomaisia asioita. Suuri osa näistä hakemuksista ratkaistaan nykyisin automatisoidusti. Vuonna 2022 ratkaistiin automatisoidusti 103 490 panttikirjan siirtoa koskevaa asiaa ja vuonna 2023 89 902 asiaa.

Sähköisen panttikirjan siirtoa voi hakea kirjaamisviranomaiselta sekä kirjallisella että sähköisellä hakemuksella. Automatisoituun ratkaisumenettelyyn voidaan valikoida ainoastaan sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä tehdyt siirtohakemukset. Näistä automatisoituun menettelyyn ohjataan hakemukset, jotka voidaan ratkaista hyväksytysti. Asiat, joissa joudutaan pyytämään lisäselvitystä tai jotka joudutaan hylkäämään, ohjataan manuaaliseen käsittelyyn. Asiat, joista ei varmuudella tiedetä, voidaanko ne hyväksyä, ohjataan myös manuaaliseen käsittelyyn. Järjestelmä on etukäteisen määrittelyn avulla ohjelmoitu niin, että automatisoituun ratkaisuun ohjautuvat ainoastaan sellaiset tapaukset, joissa hakemuksen hyväksymistä tarkoittavan ratkaisun kaikki lakisääteiset edellytykset voidaan sähköisesti tarkastaa ja joissa tämän tarkastuksen mukaan kaikki edellytykset ovat täyttyneet. Päätöksentekojärjestelmä perustuu täysin viranomaisen etukäteen määrittelemiin päätöksentekosääntöihin.

Hyväksytyissä asioissa päätös tehdään kirjaamalla uusi sähköisen panttikirjan saaja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Hakijalle (ts. aiempi sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu) ei tarvitse laatia ja toimittaa erillistä, perusteltua päätöstä, vaan toimituskirjaksi hän saa todistuksen rekisteriin tehdystä merkinnästä. Kuten edellä kiinnityksen vahvistamisen osalta, sähköisen panttikirjan uuden saajan kirjaaminen ei edellytä tämän suostumusta eikä uuden panttikirjan saajaa kuulla kirjaamismenettelyssä. Uudelle sähköisen panttikirjan saajalle toimitetaan tieto tämän kirjaamisesta sähköisen panttikirjan saajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ilmoituksesta merkittävistä tiedoista. Edellä käsitellyt automaattisen päätöksenteon tilanteet koskevat hakemuksella vireille tulevia ja ratkaistavia kirjaamisasioita (MK 5 luvun 1 §:n 1 momentti). Kirjaamisasioiden lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta tietoja mm. kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, turvaamistoimesta ja kiinteistön omistajan konkurssista (MK 5 luvun 1 §:n 3 momentti ja 7 luvun 1 §:n 2 momentti). Viimeksi mainituilla, kiinteistöön kohdistuvia muita oikeuksia ja rasituksia koskevilla merkinnöillä ei ole varsinaisissa kirjaamisasioissa tehtäviä kirjauksia vastaavia oikeusvaikutuksia, mutta niillä on usein merkitystä kiinteistöä koskevien oikeustointen osapuolten kannalta, minkä lisäksi kirjaamisviranomaisen ottaa ne huomioon kirjaamisasioita ratkaistessaan. Kirjaamisviranomaiselle toimitettavaa ilmoitusta ja sen käsittelyä koskee soveltuvin osin, mitä kirjaamishakemuksesta säädetään. Myös ilmoituksesta tehtävä merkitseminen kuuluu siten kirjaamisviranomaisen toimivaltaan (MK 5 luvun 2 §:n 1 momentti), päätös asiasta tehdään merkitsemällä ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 6 luvun 9 §:n 2 momentti) ja ilmoitusasian käsittelyyn sovelletaan kirjaamishakemuksen käsittelyä, ratkaisun tiedoksiantoa ja muutoksenhakua koskevia säännöksiä. Merkinnän tai sen tekemättä jättämisen oikeusvaikutuksista säädetään laissa erikseen (ks. esim. MK 3 luvun 10 § ja 14 luvun 11 §:n 4 kohta). Tarkoitus on, että myös edellä tarkoitettujen muistutustietojen tekeminen ilmoituksesta voidaan kirjaamisviranomaisessa automatisoida mahdollisimman pitkälle. Vuonna 2022 ratkaistiin automaattisesti 36 170 muistutusasiaa (ts. merkitsemistä, muuttamista tai poistamista) ja vuonna 2023 46 309 asiaa.

Toisen viranomaisen ilmoituksesta tapahtuva ilmoituksen merkitseminen rekisteriin on ratkaisu, jonka edellytysten arviointi kirjaamisviranomaisessa on mahdollista järjestää soveltuvien säännösten perusteella tapahtuvaksi automaattisesti. Esimerkiksi ulosmittausilmoituksesta on tarkastettava lähinnä, onko kyseessä sanottu ilmoitus ja onko se tullut ulosottoviranomaiselta. Ulosottoviranomainen voi tehdä merkinnän rekisteriin sähköisen rajapinnan kautta tai tehdä kirjaamisviranomaiselle ilmoituksen, joka merkitään rekisteriin. Ulosottomiehen tekemä ilmoitus poistetaan vain hänen ilmoituksestaan, ei koskaan viran puolesta. Ulosottomies voi myös itse poistaa merkinnän sähköisen rajapinnan kautta. Ilmoituksen toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle sähköisesti on säädetty asetuksella (ks. MK 6 luvun 12 §:n 2 momentti ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen 37 §). Kysymyksessä on yksinkertainen asia, jossa sovellettaviksi tulevien säännösten joukko ja niiden perusteella tehtävät tarkastukset asiassa ovat rajalliset. Lisäksi aineisto, johon säännösten edellyttämä tarkastus kohdistuu, on hyvin rajallinen ja siten helposti hallittavissa.

Edellä kuvatun, pääosin jo käytössä olevan, päätöksentekoautomaation lisäksi tiedossa on eräitä muitakin yksinkertaisia ja rutiininluonteisia kirjaamisasioita, joita koskeva päätöksenteko on mahdollista toteuttaa ennalta määriteltujen käsittelysääntöjen pohjalta ilman, että ihminen osallistuu asian ratkaisuun. Seuraavassa on kuvattu näitä asioita.

Yksinkertaiset kiinnitysten muutosasiat. Kiinnitysten muutosasioita ovat esimerkiksi kiinnityksen kuolettaminen, yhteiskiinnityksen purkaminen, kiinnityksen laajentaminen, kiinnitysten yhdistäminen ja kiinnitysten etusijajärjestyksen muuttaminen. Eräät edellä kuvatuista asioista ovat erittäin yksinkertaisia, kuten kiinnityksen kuolettaminen silloin kun sähköinen panttikirja on kiinteistön omistajan hallinnassa. Kiinnityksen kuolettamista voi hakea sähköisesti MK 9 a luvun mukaisen sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta. Tällaiset sähköisesti haetut yksinkertaiset kiinnitysten muutosasiat, joissa ratkaisuna olisi hakemuksen hyväksyvä päätös, voitaisiin ratkaista automatisoidusti samalla tavalla kuin helpot sähköisen panttikirjan siirtoasiat ja kiinnityshakemukset. Automaatio olisi mahdollista määritellä ja toteuttaa sääntöpohjaisena päätöksentekojärjestelmänä. Kirjaamisviranomaisen arvion mukaan automaattisesti ratkaistavia kiinnitysten muutosasioita olisi vuosittain noin 10 000.

Yksinkertaiset lainhuutoasiat. Lainhuudatuksen yhteydessä kirjaamisviranomaisen tutkii saannon pätevyuden lähtökohtaisesti asiakirjaselvityksen sekä käytössä olevien rekisteritietojen perusteella. Maakaaren mukainen lainhuudatustutkimus on sisällöltään laaja ja siinä tulevat tutkittavaksi lähtökohtaisesti kaikki saannon laillisuuteen liittyvät seikat (MK 12 luvun 1 §). Ensinnäkin lainhuudon myöntämiseksi on tarpeen varmistua siitä, että kauppa on tehty lain mukaista muotovaatimusta noudattaen (ml. että kaupan osapuolet ovat hyväksyneet kaupan saman sisältöisenä), mikä seuraa sähköisissä luovutuksissa käytännössä kaupankäyntijärjestelmää koskevien vaatimusten noudattamisesta. Lisäksi lainhuudatustutkimuksen yhteydessä tutkitaan kaupan osapuolten oikeus luovutuksesta sopimiseen, minkä yhteydessä tutkittavaksi voivat maakaaren ohella tulla mm. avioliittolain (38 §:n mukainen puolison suostumus), holhoustoimilain (onko luovutuksen osapuoli vajaavaltainen tai edunvalvonnassa), perintökaaren (kuolinpesän edustaminen kaupassa), yhteisöainsäädännön (yhteisön edustajan kelpoisuus ja toimivalta), varainsiirtoverolain (tarkastetaan saannosta menevän varainsiirtoveron suorittaminen) sekä etuostolainsäädännön (valtion tai kunnan etuosto-oikeuden käyttö) mukaiset edellytykset.

Lainhuutoasioiden vaikeusaste vaihtelee merkittävästi. On olemassa erittäin vaikeita ja merkittävää oikeudellista asiantuntemusta vaativia lainhuutoasioita. Toisaalta voi olla myös hyvin yksinkertaisia lainhuutoasioita, joissa saannon laillisuuden tutkiminen on yksinkertaista ja helppoa. Tällaisten lainhuutoasioiden ratkaiseminen on varsin rutiiniluonteista. Esimerkiksi tavanomainen kiinteistökauppa, jossa omistusoikeus siirtyy kauppakirjan allekirjoituksin ja

johon ei liity lykkäviä tai purkavia ehtoja, on hyvin helppo ja nopea ratkaista. Samoin kiinteistöä koskevat lahjoitussaannot voivat olla vastaavanlaisia helppoja tapauksia. Kirjaamisviranomaisen arvion mukaan automaattisesti ratkaistavia lainhuudatusasioita olisi vuosittain noin 25 000 asiaa, mikä edellyttää kuitenkin sähköisen kiinteistökaupan määrän olennaista kasvua.

Automaattisesti ratkaistavaksi voitaisiin valita sähköisesti tehtyjä, lähtökohtaisesti erittäin yksinkertaisia luovutuksia. Edellytyksenä olisi, että kaupankäyntijärjestelmään luotaisiin mahdollisuus tehdä luovutus täysin rakenteiseen luovutuskirjaan perustuen. Tällöin luovutuskirjassa ei olisi lainkaan ns. vapaita tekstikenttiä, johon voisi kirjoittaa erilaisia ehtoja.

Järjestelmä tulisi etukäteisen määrittelyn avulla ohjelmoida niin, että automatisoituun ratkaisuun ohjautuvat ainoastaan tapaukset, joissa lainhuutohakemuksen hyväksymistä tarkoittavan ratkaisun kaikki lakisääteiset edellytykset voidaan sähköisesti tarkastaa ja joissa tämän tarkastuksen mukaan kaikki edellytykset olisivat täyttyneet. Päätöksentekojärjestelmä perustuisi täysin viranomaisen etukäteen määrittelemiin päätöksentekosääntöihin. Vaikka saannon laillisuuden tutkimisessa tulee pääsääntöisesti aina sovellettavaksi useampia säädöksiä kuin esimerkiksi helppoissa kiinnitysasioissa, yksinkertaisissa saannoissa tämä säädöspohja on ennalta hallittavissa ja säädösten edellyttämät tarkastukset ovat myös tyhjentävästi sähköisesti tehtävissä silloin, kun luovutus on tehty sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Järjestelmän tulisi tunnistaa, että kysymys on juuri tietynlaisesta saannosta, jotta saantoa koskeva lainhuutohakemus voitaisiin ohjata automaattisesti ratkaistavaksi. Tämä on järjestelmäteknisesti mahdollista toteuttaa.

Asunto-osakkeita koskevien oikeuksien ja rajoitusten kirjaaminen. Kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia koskevan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ohella Maanmittauslaitos pitää kirjaamisviranomaisena osakehuoneistorekisteriä, johon kirjataan rekisteriin kuuluvan osakkeen saanto ja panttaus sekä merkitään muu osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvaa rajoitus (laki huoneistotietojärjestelmästä, jäljempänä myös HTJ-laki, 4 §:n 1 momentti). Osakehuoneistorekisteriin kuuluvat asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölain osakehuoneistorekisteriä koskevia säännöksiä (HTJ-lain 3 §:n 1 kohta). Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain voimaantulon jälkeen perustetut yhtiöt tulevat rekisterin piiriin suoraan rekisteröinnistä lähtien. Ennen lain voimaantuloa perustetut yhtiöt liittyvät rekisteriin huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain (1329/2018) siirtymäjärjestelyjä noudattaen. Tammikuussa 2023 kaupparekisteriin oli merkittynä 91 568 asunto-osakeyhtiötä ja 16 188 keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä.

Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta (HTJ-lain 5.2 §). Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus on riittävä peruste kirjaamiselle, eikä esimerkiksi hakijan saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä tarvitse tutkia enemmälti. Sääntelyn tarkoituksena on ollut, että kirjaamiseen perustuvat esineoikeudelliset vaikutukset voidaan käytännössä saada aikaan yhtä helposti kuin aiemmin käytettäessä osakekirjoja, joiden hallinnalla on esineoikeudellisten kysymysten kannalta keskeinen merkitys. Suostumukseen perustuvan saannon kirjaamisen tarkoituksena on ollut mahdollistaa kirjaamisasioiden sujuva ja joutuisa käsittely, joka edellyttää sähköisten asiointipalvelujen järjestämistä sekä mahdollisuuksien mukaan ratkaisujen automatisointia (HE 127/2018 vp., s. 45). Laissa ei säädetä tarkemmin siitä, millainen kirjaamisen perusteena olevan suostumuksen on oltava. Kirjaamisviranomaisen on yhteistyössä asunto-osakkeiden vaihdantaan osallistuvien toimijoiden kanssa kehittänyt kirjaamisen perusteena olevan sähköisen suostumuksen konseptia, joka otettaneen käyttöön vuoden 2024 aikana. Kirjaaminen

voi perustua rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumukseen vain, jos suostumuksen antajalla on rekisteriviranomaisen käytettävissä olevien tietojen mukaan oikeus määrätä osakkeesta. Laissa säädetään erikseen rekisteriviranomaisen velvollisuudesta ottaa viran puolesta huomioon osakehuoneistorekisteristä ilmenevät rajoitukset, yhtiöjärjestyksen osakeryhmiä koskevat määräykset ja väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta (HE 127/2018 vp., s. 46). Jos rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumusta saannon kirjaamiselle ei voida saada, hakijan on esitettävä muu selvitys saannostaan. Kirjaamisviranomaisen arvion mukaan saannon kirjaaminen voisi tulla vuosittain automaattisesti ratkaistavaksi noin 50 000-70 000 asiassa, kun pääosa yhtiöistä siirretty huoneistotietojärjestelmän piiriin.

Osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta (HTJ-lain 6.1 §). Panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä (HTJ-lain 6.2 §). Panttauksen kirjaamiseksi annettavan suostumuksen osalta tavoitteena on ollut saannon kirjaamista vastaavasti mahdollistaa kirjaamisasioiden sujuva ja joutuisa käsittely sähköisellä asioinnilla ja mahdollisuuksien mukaan ratkaisujen automatisoinnilla. Saannon ja panttauksen kirjaamista vastaavasti myös lakiin tai testamenttiin perustuvasta käyttöoikeudesta johtuva osakkeen luovutusrajoitus voidaan merkitä osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan suostumuksen tai muun selvityksen perusteella (HTJ-lain 8.1 §). Rajoitus merkitään osakkeen saantoa kirjattaessa tai erikseen oikeudenhaltijan hakemuksesta. Kirjaamisviranomaisen arvion mukaan panttauksen kirjaaminen voisi tulla vuosittain automaattisesti ratkaistavaksi noin 80 000-100 000 asiassa, kun pääosa yhtiöistä siirretty huoneistotietojärjestelmän piiriin.

Osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus ja turvaamistoimenpide merkitään rekisteriin asianomaisen viranomaisen ilmoituksesta ja osakkeenomistajan konkurssi konkurssipesän ilmoituksesta. Osakkeenomistajan yrityssaneerauslaissa tarkoitetun saneerausmenettelyn alkaminen ja lakkaaminen merkitään rekisteriin selvittäjän tai tuomioistuimen ilmoituksesta (HTJ-lain 7 §).

2.1.4.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä

Lainhuudon hakijan on liitettävä hakemukseen saannon perusteena oleva asiakirja alkuperäisenä taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä (MK 12 luvun 1 §:n 1 momentti). Erityisen oikeuden kirjaamista hakevan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja alkuperäisenä (MK 14 luvun 9 §:n 2 momentti §). Siltä osin kuin maakaarissa tai muualla lainsäädännössä ei ole toisin säädetty, muut liiteasiakirjat voivat olla jäljennöksiä.

Lainhuudon hakijan ei tarvitse toimittaa lainhuutohakemuksensa liitteeksi alkuperäistä luovutuskirjaa silloin, kun luovutus on tehty 20.6.2014 tai sen jälkeen, sillä kaupanvahvistaja liittää luovutuskirjan jäljennöksen suoraan kirjaamisjärjestelmään tekemänsä kiinteistön luovutusilmoituksen yhteydessä. Kirjaamisviranomaisen saattaa kuitenkin joutua hakemuksen käsittelyn yhteydessä pyytämään hakijalta alkuperäisen luovutuskirjan, mikäli kaupanvahvistaja ei ole liittänyt kauppakirjan jäljennöstä järjestelmään. Muissa tapauksissa alkuperäinen saantokirja tulee olla lainhuutohakemuksen liitteenä.

Kirjallisen kiinteistön saannon osalta tärkeä osa lainhuudon myöntämistä on hakijan alkuperäinen saantokirja. Hakemuksen liitteenä alkuperäisenä toimitettava asiakirja tarkoittaa

paperista asiakirjaa. Laissa (MK 12 luvun 1 §:n 1 momentti) mainitut jäljennökset on katsottu riittäviksi, sillä kaupanvahvistaja on todistanut luovutuksen ja saanut alkuperäisen kappaleen luovutuskirjasta. Kirjaamisviranomaisella oleva jäljennös puolestaan on näissä tilanteissa osoittanut, että alkuperäinen saantokirja on esitetty.

Alkuperäisiä asiakirjoja koskevia vaatimuksia sovelletaan myös silloin, kun kirjaamishakemus toimitetaan viranomaiselle sähköpostitse (laki sähköisestä asioinnissa viranomaistoiminnassa, 9.1 §). Sähköisenä viestinä tullut hakemus merkitään vireille tulleeeksi ja hakijalle varataan tilaisuus täydentää hakemustaan. Vaatimus alkuperäisestä asiakirjasta rajoittaa sähköisen asioinnin toteuttamista silloin, kun hakija ja muut asianosaiset eivät ole käyttäneet maakaassa tarkoitettua sähköistä asiointijärjestelmää.

2.1.4.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta

Laki julkisen hallinnon tiedonhallinnasta (906/2019, tiedonhallintalaki) tuli voimaan 1.1.2020. Tiedonhallintalaki sisältää säännökset teknisten rajapintojen ja katseluyhteyden avulla tapahtuvasta tietojen luovuttamisesta viranomaisten välillä (22–24 §). Tiedonhallintalain tarkoituksena on ollut vähentää tarvetta säätää erityislainsäädännössä teknisluonteisesta tietojen luovutustavasta. Sääntelyllä ei ole vaikutusta tiedonsaantioikeuksia koskevaan sääntelyyn, vaan viranomaisten tiedonsaannista salassapitosäännösten estämättä on edelleen tarpeen säätää silloin, kun esimerkiksi laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999, julkisuuslaki) ei tule suoraan sovellettavaksi. Laissa julkisen hallinnon tiedonhallinnasta säädetään julkisuusperiaatteen ja hyvän hallinnon vaatimusten toteuttamisesta viranomaisten tiedonhallinnassa. Laki sisältää koko julkista hallintoa koskevat säännökset tiedonhallinnan järjestämisestä ja kuvaamisesta, tietovarantojen yhteentoimivuudesta, tietojärjestelmien yhteentoimivuuden toteuttamisesta, teknisten rajapintojen ja katseluyhteyksien toteuttamisesta sekä tietoturvallisuuden toteuttamisesta.

Tiedonhallintalaki kohdistuu tietoaineistoihin, jotka koostuvat asiakirjoista tai tiedoista, joista voidaan muodostaa asiakirjoja. Sääntely koskee niitä tietoaineistoja ja asiakirjoja, joihin sovelletaan julkisuuslakia. Tietojärjestelmästä vastuussa olevan viranomaisen on määriteltävä tietojärjestelmän käyttöoikeudet myös teknisten rajapintojen ja katseluyhteyksien osalta. Käyttöoikeudet on määriteltävä käyttäjän tehtäviin liittyvien käyttötarpeiden mukaan ja ne on pidettävä ajantasaisina.

Teknisellä rajapinnalla tarkoitetaan sähköisen tiedonvaihdon mahdollistavaa tiedonsiirtoratkaisua kahden tai useamman tietojärjestelmän välillä. Teknisiä rajapintoja ja katseluyhteyksiä käytettäessä on huolehdittava siitä, että luovutettavat tiedot ovat käyttötarkoitukseensa nähden ajantasaisia. Tiedonhallintalain mukaan viranomaisen on pyrittävä hyödyntämään toisen viranomaisen tietoaineistoja, jos viranomaisella on oikeus saada tarvittavat tiedot toiselta viranomaiselta teknisen rajapinnan tai katseluyhteyden avulla (20 §:n 1 momentti). Tietojen hyödyntämisessä on huolehdittava asianosaisen tai muun hallinnon asiakkaan oikeusturvasta. Tiedonhallintalain mukaan viranomaisten on toteutettava säännöllisesti toistuva ja vakiosisältöinen sähköinen tietojen luovuttaminen tietojärjestelmien välillä teknisten rajapintojen avulla, jos vastaanottavalla viranomaisella on tietoihin laissa säädetty tiedonsaantioikeus (22 §:n 1 momentti). Kun viranomaisten välillä tapahtuu säännöllisesti toistuvaa tietojen luovuttamista sähköisessä muodossa, on luovuttaminen toteutettava teknisten rajapintojen avulla.

Viranomainen voi avata katseluyhteyden avulla toiselle viranomaiselle tietovarannon sellaisiin tietoihin, joihin katseluoikeuden saavalla viranomaisella on tiedonsaantioikeus. Tietoja luovuttavan viranomaisen tulee käydä tiedonsaantioikeudet läpi vastaanottavan viranomaisen

kanssa. Katseluyhteyden käyttöoikeus myönnetään vastaanottavalle viranomaiselle tiedonsaantioikeuksien ja -tarpeen avulla. Katseluyhteyden näkymä voi olla eri viranomaisille erilainen, sillä se määrittää tiedonsaantioikeuksien perusteella. Katseluyhteyttä tarjoavan viranomaisen tulee toteuttaa katseluyhteys siten, että tietoja voidaan hakea ainoastaan yksittäisinä hakuina. Tällöin hakukriteerien on oltava sellaisia, että niiden perusteella ei voida hakea suurta määrää useita henkilöitä koskevia tietoja, vaan haku rajautuu pääsääntöisesti yhden tai muutamaa kriteeriä täyttävän henkilön tietoihin.

Maanmittauslaitos saa luovuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentin estämättä laissa säädettyä tarkoitusta varten (MK 7 luvun 2 §:n 2 momentti). Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan perustaa tekninen käyttöyhteys, jonka avulla saadaan samat tiedot kuin viranomaisen antamista todistuksista.

Maakaassa säädetään asiakirjojen laatimisesta ja rekisteritietojen käytöstä sähköisessä asiointijärjestelmässä (MK 9 a luvun 4 §). Asiointijärjestelmässä asiakirja laaditaan Maanmittauslaitoksen vahvistamalle sähköiselle lomakkeelle (MK 9 a luvun 4 §:n 1 momentti). Lomakkeeseen merkityjä tietoja tarkistetaan ja täydennetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja muiden sähköisesti ylläpidettyjen perusrekisterien tiedoilla. Tietoja voidaan siirtää tarkistamista varten teknisen käyttöyhteyden avulla perusrekisteristä asiointijärjestelmään, josta ne poistetaan tarkastamisen tultua suoritetuksi. Tietoja voidaan siirtää asiointijärjestelmään teknisen käyttöyhteyden avulla sen estämättä, mitä tietojen salassapidosta säädetään (MK 9 a luvun 4 §:n 2 momentti).

Tiedonhallintalain siirtymäsäännösten mukaan lain 17 ja 22–24 §:n säännöksiä sovelletaan lain voimaantulon jälkeen hankittaviin tietojärjestelmiin. Ennen lain voimaantuloa hankittuihin tietojärjestelmiin sovelletaan 22–24 §:ssä säädettyjä tietojen sähköistä luovutustapaa koskevia vaatimuksia päivitettäessä tietojärjestelmien teknisiä rajapintoja tai katseluyhteyksiä, kuitenkin viimeistään 48 kuukauden kuluttua lain voimaantulosta, ja 17 §:ssä edellytetyjä lokitietojen keräämistä koskevia vaatimuksia 24 kuukauden kuluttua tämän lain voimaantulosta. Tiedonhallintalakia sovelletaan yleislakina tiedonhallintaan ja tietojärjestelmien käyttöön, kun viranomaiset käsittelevät tietoaineistoja.

2.2 Nykytilan arviointi

2.2.1 Kiinteistön kauppa ja lainhuuto

2.2.1.1 Kiinteistönkaupan muotovaatimus

Kirjallinen muoto ja kauppakirjan vähimmäissisältö. Kiinteistönkaupan kirjallisen muodon vaatimus on vakiintunut osa kiinteistönkauppaa. Vaatimus on perusteltu sekä oikeusvarmuuden että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden edellytyksenä olevan kirjaamisviranomaisen lainhuudatustutkiminnan näkökulmasta.

Kauppakirjan vähimmäissisältöä koskeva säännös (MK 2 luvun 1 §:n 3 momentti) on sisällöltään varsin niukka. Luovutustarkoituksen, luovutettavan kiinteistön, luovutuksen osapuolten ja kauppahinnan tai muun vastikkeen ilmoittamista koskevat vaatimukset ovat käytännössä olennainen osa kaupan sisältöä eikä kauppa yleensä voi tulla kyseeseen ilman mainittujen seikkojen yksilöintiä kauppakirjassa. Tältä osin muotovaatimuksella ei arvioida olevan erityistä kustannuksia ja työmäärää lisäävää vaikutusta. Vähimmäissisällön määrittely tukee myös kirjaamisviranomaisen lainhuudatustutkimusta, jossa kauppakirjan perusteella varmistetaan sopijapuolten luovutustahdosta.

Kaupanhahvistus. Kaupanhahvistus lisää luovutusten julkisuutta. Kaupanhahvistukseen liittyvällä osapuolten samanaikaisuusvaatimuksella on katsottu olevan tärkeä merkitys omistajanvaihdoksen täsmällisen selvittämisen kannalta. Kaupanhahvistuksen on lisäksi katsottu edistävän luovutuksen luotettavuutta pyrkimällä torjumaan siihen liittyviä aineellisia pätemättömyysperusteita. Luovutuskirjan on esitetty saavan täsmällisemmän sisällön kuin se ehkä muutoin saisi. Kaupankirjan syntymisen ajankohdan toteaminen on tärkeää, sillä sen ja kaupan julkistamisen perusteella on mahdollista, että kaupankirjan tekemisellä on oikeusvaikutuksia paitsi osapuolten kesken myös suhteessa sivullisiin. Kaupanhahvistuksen etujen ohella on viitattu siitä johtuviin haittoihin, kuten muotovirhettä koskevaan riskiin sekä asianosaisille menettelystä aiheutuvaan haittaan ja kustannuksiin.

Kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimuksen osalta kaupanhahvistusta koskevan vaatimuksen säilyttäminen on edelleen perusteltua. Nykyistä vastaavan kaupanhahvistuksen säilyttämisellä voidaan turvata ajantasainen ja kattava tietojensaanti kiinteistön luovutuksista. Jos kaupanhahvistuksesta luovuttaisiin, tulisi vähimmäisvaatimuksena olla nykyisen kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmän tason säilyttäminen muiden järjestelyjen avulla. Tällaisten järjestelyjen perustamiseen ja ylläpitämiseen ei ole tarkoituksenmukaista käyttää resursseja, koska nykyinen järjestelmä on vakiintunut ja yleisesti tunnettu sekä täyttää riittävän hyvin sille asetetut tarpeet.

Kaupanhahvistuskäytäntö poikkeaa lain lähtökohdasta siten, että huomattavan valtaosan kiinteistön luovutuksista vahvistaa tehtävään määrätty kaupanhahvistaja. Lakiin perustuva oletus viran puolesta toimivien ja määrättyjen kaupanhahvistajien tehtävien ensi- ja toissijaisuudesta ei siten käytännössä toteudu. Tätä taustaa varten on arvioitava, tuleeko kaupanhahvistajan määräämisen edelleen perustua arvioon kaupanhahvistajan palveluiden saatavuudesta. Sinänsä sääntelyssä on otettava huomioon vaatimukset, jotka koskevat julkisen hallintotehtävän antamista muulle kuin viranomaiselle.

Julkisen hallintotehtävän antaminen muulle kuin viranomaiselle ei saa vaarantaa perusoikeuksia, oikeusturvaa eikä muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Vaatimuksella korostetaan julkisia hallintotehtäviä hoitavien henkilöiden koulutuksen ja asiantuntemuksen merkitystä sekä sitä, että julkinen valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Oikeusturvan ja hyvän hallinnon vaatimukset koskevat ennen muuta julkiseen hallintotehtävään liittyvää päätöksentekoa. Perustuslakivaliokunta on korostanut, että uskottaessa hallintotehtäviä muulle kuin viranomaiselle tulee säännösperusteisesti taata oikeusturvan ja hyvän hallinnon vaatimusten noudattaminen tässä toiminnassa. Tämä edellyttää pääsääntöisesti, että asian käsittelyssä noudatetaan hallinnon yleislakeja ja että asioita käsittelevät toimivat virkavastuulla. Kaupanhahvistajista annetussa laissa (7.1 §) säädetään kaupanhahvistajan toimivan virkavastuulla. Laissa tai sen esitöissä ei lähemmin tarkastella virkavastuun oikeudellista sisältöä.

Kaupanhahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta, jos on perusteltua aihetta epäillä sen pätevyyttä (KaupVahvL 3.2 §). Vahvistamatta jättäminen mainitulla perusteella voi tulla kyseeseen lähinnä ilmeisissä pätemättömyystapauksissa. Kaupanhahvistuskäytännössä on esiintynyt erilaisia tulkintoja siitä, kuinka pitkälle menevää selvittämistä puheena olevan pätemättömyyden toteaminen tapauskohtaisesti voi edellyttää.

2.2.1.2 Kiinteistönkaupan esisopimus

Kiinteistönkaupan esisopimuksen muutosäännöstä on perusteltu sillä, ettei kiinteistönkaupan määrämuodon tarkoitusta voisi esisopimuksen avulla kiertää (Ks. HE 120/1994 vp, s. 25 ja 44). Esisopimusta koskevan sääntelyn avulla on pyritty ehkäisemään epämääräisen ajan jatkuvia

välitiloja kiinteistön omistuksessa, sillä esisopimuksessa on mainittava päivä, johon mennessä lopullinen kauppa on viimeistään tehtävä. Esisopimuksen määrämuodolla on merkitystä myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojensaantijärjestelmän kannalta. Kaupanvahvistajan avulla vahvistettu esisopimus näkyy lainhuutotodistuksen saantitiedoissa. Kaupanvahvistusta koskevalla vaatimuksella on merkitystä myös sen johdosta, että tuomioistuimien näin laaditun esisopimuksen perusteella myöhemmin kanteesta velvoittaa sopijapuolen kiinteistökaupan tekemiseen sovitulla tavalla.

Kiinteistökaupan esisopimuksen muotovaatimuksesta seuraa, että muotovaatimusta noudattamatta tehdystä sopimuksesta vetäytyminen voi synnyttää vetäytyvälle osapuolelle vain velvollisuuden korvata kaupantekoon liittyvistä toimituksista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Esiteksen valmistelun yhteydessä on esitetty, että maakaaren sääntelyssä olisi perusteltua luopua määrämuotoisen, kaupanvahvistajan vahvistaman esisopimuksen, vaatimisesta sitovuuden edellytyksenä siten, että vapaamuotoisten esisopimusten merkitystä kiinteistöjen kaupassa vahvistettaisiin. On esitetty, että muutos yhdenmukaistaisi menettelyä asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden kauppajen kanssa. Valmistelun yhteydessä esitettyä muutostarpeesta on erityisesti kyse siitä, että kiinteistökaupan muotovaatimusta noudattamatta voitaisiin tehdä kiinteistön kauppaa koskeva sopimus, johon otettavat kaupasta vetäytymiseen sovellettavat vakiokorvaus- tai käsirahaehdot olisivat osapuolia sitovia. Kiinteistökauppaa ei tehdä aina heti tarjouksen hyväksymisen jälkeen ja nykyisin kaupasta vetäytymisen seuraamuksista voi sopia ainoastaan kaupanvahvistajan vahvistamalla esisopimuksella.

Muotovaatimuksen keventämistä on perusteltu sillä, että sen merkitys osapuolten tahdonmuodostuksen suojaamiseksi on vähäinen. Sopimukseen ei myöskään liity varsinaista kiinteistökauppaa vastaavia tiedonsaannin tarpeita silloin, kun sen perusteella voidaan vaatia vain erikseen sovittua korvausta kaupasta vetäytymisestä, muttei velvoittaa sopijapuolta lopullisen kaupan tekemiseen.

2.2.1.3 Kuulutuslainhuuto

Kuulutuslainhuutojärjestelmän olemassaolo on arvioitu tärkeäksi, sillä ilman sitä osa kiinteistöistä jäisi kokonaan vaihdannan ulkopuolelle. Järjestelmä edistää siten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuutta sekä luotettavuutta. Huomionarvoista on, että lainhuudon myöntämisellä ei kuulutukseen perustuvanakaan ratkaista oikeusvoimaisesti kysymystä kiinteistön omistusoikeudesta.

Päätös kuulutuksen myöntämisestä edellyttää tapauskohtaista harkintaa. Kirjaamiskäytännössä on yleisesti ottaen pyritty kuulutuslainhuudon myöntämiseen, ellei sitä vastusteta. Kirjaamisviranomaisen arvion mukaan kuulutuslainhuuto voidaan myöntää joissain tilanteissa verrattain heikonkin selvityksenkin perusteella ja kynnys kuulutuksen myöntämiseen lainhuudattamattoman kiinteistön osalta on matalampi kuin tapauksissa, joissa kiinteistöllä on vanha lainhuutomerkitä.

Kirjaamiskäytännössä kuulutuslainhuutoa ei ole myönnetty esimerkiksi seuraavissa tapauksissa:

- Hakemuksen yhteydessä on esitetty pelkästään väite siitä, että kiinteistö on siirtynyt muiden kiinteistöjen mukana, mutta havaitaan että kiinteistö ei ole selkeä osa isompaa kokonaisuutta ja mitään muuta selvitystä asiasta ei ole esitetty

- Hakija esittää, että kiinteistö on aina kuulunut tietylle suvulle, mutta hakija ei pysty kirjaamisviranomaisen ohjeistuksesta huolimatta esittämään riittävää selvitystä saannon tapahtumisesta

Kuulutuslainhuutomenettelyssä on asiaa koskevien säännösten sekä kirjaamisviranomaisen sisäisten ohjeiden perusteella kokonaisuutena ratkaistava, missä yksittäisissä tapauksissa kuulutus on myönnettävä hakijan esittämän selvityksen perusteella. Valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia erityisiä perusteita, joiden pohjalta olisi tarpeen laissa selventää kuulutuksen edellytyksenä olevan saannon laillisuuden (vrt. MK 12 luvun 3 §:n 1 momentin 1 kohta) tai toisen oikeutta kiinteistöön koskevan ”syytä olettaa” –kriteerin (vrt. MK 12 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohta) arviointia. Kuulutuslainhuutoa koskevaa sääntelyä on kuitenkin tarkasteltava sen johdosta, että esityksessä ehdotetaan lähtökohtaisesti luovuttavaksi alkuperäisen asiakirjan toimittamisesta lainhuudatusmenettelyssä.

2.2.1.4 Kiinteistönkauppa perustettavan yhtiön lukuun

Muun perustettavan yhteisön kuin osakeyhtiön lukuun tapahtuvaan kiinteistönkauppaan liittyviä kysymyksiä on pidetty kirjaamiskäytännössä epäselvinä. Tällöin tarkoitetaan lähinnä perustettavaa osuuskuntaa, avointa yhtiötä, kommandiittiyhtiötä sekä yhdistystä. Tulkintaongelmia on todettu voivan aiheutua sen suhteen, mitkä kirjaamismenettelyä koskevat säännöt soveltuvat tällaiseen perustettavan yhteisön lukuun tapahtuneeseen kauppaan ennen yhteisön perustamista sekä sen jälkeen. Saantoa koskevien kirjaamisoikeudellisten kysymysten osalta on esitetty, ettei yhteisöoikeudellisella perusteella määräytyvästä mahdollisuudesta toimia yhteisön puolesta ennen sen perustamista seuraa, että saannon lainhuudatuksessa noudatettaisiin maakaaren säännöksiä, jotka tulevat sovellettavaksi perustettavan osakeyhtiön lukuun tehtyä kauppaa lainhuudatettaessa.

Maakaaren voimaantulon jälkeen muuhun yhteisö- ja säätölainsäädäntöön tehdyt muutokset luovat edellytykset sille, että maakaaren perustettavan yhtiön lukuun tehtyjä kauppooja koskeva sääntely (MK 2 luvun 4 § ja 12 luvun 4 §) laajennetaan koskemaan myös kyseisiä muita yhteisöjä ja säätiöitä. Yhdenmukaisella sääntelyllä voidaan selventää kirjaamiskäytäntöä ja vähentää epävarmuutta ja selonottokustannuksia perustamismenettelyn sisällöstä.

2.2.1.5 Kauppakirjan hyväksyminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Kauppan tekemistä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä koskevan säännöksen tarkoituksena on ollut, että jos ostaja muuttaa myyjän hyväksymää kauppakirjan luonnosta ja hyväksyy muuttamansa luonnoksen, se palautuu myyjälle. Jos myyjä hyväksyy ostajan muokkaaman ja hyväksymän luonnoksen, kauppa syntyy myyjän hyväksynnän perusteella. Käytännössä tämän ei ole nähty soveltuvan järjestelmän toteutukseen eikä kaupan luonteeseen. Ostajan kannalta ongelmalliseksi on arvioitu, jos tämä ei tietäisi, milloin kauppa syntyy. Lisäksi ongelmia on arvioitu seuraavan siitä, jos ostaja ei määräisi kaupan synnyttävän viimeisen hyväksynnän ajankohdasta.

Kaupankäyntijärjestelmä on toteutettu siten, että jos ostaja ei hyväksy myyjän jo hyväksymää kauppakirjaa vaan muuttaa sitä, myyjän hyväksyntä raukeaa, mutta ostaja ei voi vielä hyväksyä kauppakirjaa. Sen sijaan luonnos palautuu myyjälle hyväksyttäväksi uudelleen. Näin luovutuskirjan hyväksyy aina viimeiseksi ostajataho. Lain muuttamisen yhteydessä on esitetty arvioitavaksi, tulisiko lain sanamuoto saattaa vastaamaan järjestelmän tosiasiallista toteutusta.

2.2.2 Kiinteistöpanntioikeus

2.2.2.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen

Pankki- ja muun velkarahoituksen tavanomaisiin vakuusjärjestelyihin elinkeinotoiminnassa kuuluvat sitoumukset, joilla velallinen sitoutuu olemaan panttaamatta tiettyä omaisuuttaan. Erityisesti luotonantajien näkökulmasta puutteena on pidetty, ettei tällaisten sitoumusten kirjaaminen sivullissuojan tuottavalla tavalla ole mahdollista, vaan sitoumukset joudutaan vakuudenhaltijan puolella hyväksymään vain osapuolten välisessä suhteessa sitovana ja tehokkaana.

Kiinteistönkaupan ehtokieltoa (erit. MK 2 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohta) on pidetty paikoin ankarana sopimusvapauden rajoituksena. On esitetty, että kielletylle, esimerkiksi määräaikaiselle, ehdolle voidaan osoittaa perusteltuja käyttötarpeita. Kysymys voisi olla esimerkiksi siitä, että saamansa luoton (maksuajan) vakuudeksi ostaja sitoutuu olemaan panttaamatta kaupan kohdetta määräajan (Niemi, Maakaaren järjestelmä I, 2016, s. 216).

Maakaaren uudistamisen yhteydessä on esitetty harkittavaksi, olisiko luotonsaannin edellytyksiä ja luotonantajan asemaa syytä vahvistaa mahdollistamalla panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen kiinteistön tai laitoksen omistajan ja vakuudenhaltijan yhteisestä hakemuksesta ja sanotun kaltaisen merkinnän poistaminen vain vakuudenhaltijan suostumuksin. Nykyisessä sähköisiin rekisterimerkintöihin perustuvassa järjestelmässä tällaisen oikeusvaikutuksellisen merkinnän aikaansaaminen on arvioitu helpoksi toteuttaa.

Tavoitteena on, että maakaaren sääntely on selkeää ja vastaa kiinteistönvaihdannan tarpeita. Sääntelyn kehittämisen yhteydessä pyritään toimintamahdollisuuksien hallittuun lisäämiseen. Erityisesti luotonantajan aseman parantamisen voidaan katsoa puoltavan mahdollisuutta panttaamattomuussitoumuksen merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sivullissuojaa tuottavana ja viran puolesta huomioon otettavana omistaja määräysvallan rajoituksena. Arvioinnissa on otettava huomioon, että luottojärjestelyihin kuuluva panttaamattomuussitoumus on sinänsä katsottu hyväksyttäväksi ja sopimusosapuolten kesken päteväksi osaksi kiinteistöluotosta. Maakaaren muutostarpeen arvioinnin osalta kyse on siten lähinnä tällaisen sitoumuksen julkistamisesta sekä siihen liittyvistä oikeusvaikutuksista. Tällaisen mahdollisuuden lisäämisestä lakiin on syytä pidättäytyä lähinnä, jos siitä voi seurata sellaista olennaista haittaa tai epäselvyyttä, joka ylittää siitä saatavat hyödyt.

Samalla on mahdollista tarkastella panttaamattomuussitoumuksen käyttömahdollisuuden laajentamista kiinteistönkaupan yhteydessä kauppakirjaan otettavana ehtona sekä tällaisen rajoituksen merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

2.2.2.2 Vesialueen käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus

Maakaaren kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta (MK 14 luvun 2 §) ja käyttöoikeuden kiinnitystä (MK 19 luvun 1 §) koskevia säännöksiä on pidetty tulkinnanvaraisina siltä osin, voiko vesialueeseen kohdistuva siirtokelpoinen määräaikainen vuokra- tai muu käyttöoikeus olla kiinnityksen kohteena. Lain sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella vesialueeseen kohdistuva oikeus ei voisi olla kirjaamisvelvollisuuden alainen erityinen oikeus, koska tällaisena oikeutena voitaisiin pitää vain oikeutta, joka kohdistuu toisen maahan. Vastaavasti käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus edellyttää lain sanamuodon mukaan sitä, että se kohdistuu toisen maahan. Vaikka vesialueen vuokra- tai muu käyttöoikeus olisi määräaikainen sekä vapaasti kiinteistön omistajaa kuulematta siirrettävissä ja vaikka oikeudenhaltijalla olisi oikeus

pystyttää vesialueelle hänelle kuuluvia rakennuksia tai laitteita, vuokraoikeutta ei maakaaren sanamuodon mukaan voitaisi pitää kiinnityskelpoisena.

On mahdollista, että sääntelyn rajausta maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen perustuu tarpeeseen rajata sääntelyn ulkopuolelle tilanteet, joissa vesialueelle rakennetaan rakennuksia ja laitteita, joilla ei ole kiinteää yhteyttä vesialueen maapohjaan. Tällaisia rakenteita ovat esimerkiksi erilaiset lautat ja laiturit, jotka ominaisuuksiltaan poikkeavat vesialueen maapohjaan sijoitettavista kiinteistä rakennuksista tai laitteista niin, ettei niillä ole kiinnityksen kohteelta vaadittavaa pysyvyyttä.

Vuokra- tai käyttöoikeuden kohteena olevalle vesialueelle on mahdollista rakentaa merkittävän taloudellisen arvon omaavia kiinteitä rakennuksia tai laitteita. Maakaaren sanamuoto on tältä osin puutteellinen sen edellyttäessä kirjattavan oikeuden kohdistuvan toisen maahan. On esitetty, että jos muut laissa mainitut vaatimukset täyttyvät (määräaikaisuus, siirtokelpoisuus ja rakentamiskelpoisuus), olisi myös vesialueeseen kohdistuva vuokra- tai muu käyttöoikeus sellainen taloudellinen kokonaisuus, joka soveltuisi samalla tavalla vakuuskohteeksi kuin maanalueeseen kohdistuva oikeus. Näin vesialueen vuokra- tai muun käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuutta tulisi arvioida samalla tavalla maahan kohdistuvien vuokra- tai muiden käyttöoikeuksien kanssa.

Käytännössä vesialueita on kirjattu kiinteistöinä kiinteistörekisteriin ja näihin on vahvistettu käyttöoikeuksia. Lisäksi tiedossa on, että käyttöoikeuksiin merialueella on vahvistettu kiinnityksiä, joissa panttikirjan haltijoina on muun muassa suomalainen rahoituslaitos. On esitetty, että maakaaren sanamuotoa tulisi selkeyttää, jotta se vastaisi vesialueiden laajenevia käytänteitä ja parantaisi merituulivoimatoimijoiden rahoitusmahdollisuuksia oikeuksien vakuuskäyttömahdollisuuksien myötä. Vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus on olennainen edellytys sille, että merituulivoimahankkeet voidaan rahoittaa markkinaehtoisesti.

2.2.3 Erityisen oikeuden kirjaaminen

2.2.3.1 Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisesti

Kirjaamisviranomaisen on kirjaamisasian käsittelyn yhteydessä tutkittava, täyttääkö kirjattavaksi pyydetty erityistä oikeutta koskeva sopimus muotovaatimukset. Muiden kuin hyväksytyjen sähköisten allekirjoitusten osalta arviointi on lähtökohtaisesti tehtävä jokaisen asian yhteydessä erikseen. Tarvittavan validointipalvelun puuttuessa arvioinnissa ei pystytä tukeutumaan erityiseen ennalta suoritettuun ulkopuolisen tahon arviointiin, vaan asian ratkaisijan olisi pystyttävä mahdollisesti hyvinkin laaja tekninen aineisto huomioon ottaen tekemään kyseinen arvio. Koska erilaisia sähköisiä allekirjoituspalveluja on tarjolla runsaasti, ratkaisijan olisi pystyttävä arvioimaan mitä erilaisempia palveluita sekä teknisesti että juridisesti. Allekirjoituksen laadun lisäksi kussakin tapauksessa olisi tutkittava myös se, että kysymys on väitettyjen tahojen tekemästä allekirjoituksesta, että allekirjoitettu asiakirja on säilyttänyt eheyden ja että allekirjoituksen varmenne oli allekirjoituksia tehtäessä voimassa. Kirjaamisviranomaisella ei käytännössä ole mahdollisuuksia selvittää mainittuja seikkoja sellaisella varmuudella, joita kirjaamisasian ratkaiseminen virkavastuulla sekä rekisterin tietojen julkinen luotettavuus edellyttävät.

Maakaaren, sähköisen viestinnän palveluista annetun lain sekä eIDAS-asetuksen sääntely ja sen tulkintakäytäntö on herättänyt epäselvyyksiä kirjaamisviranomaisen käytännössä. Erityisen oikeuden kirjaamista hakevien on ollut toisinaan vaikea ymmärtää muotovaatimuksen ja viranomaisen tutkimisvelvollisuuden tulkintaa, joka on käytännössä estänyt muiden kuin

perinteisten omakätisten allekirjoitusten ja eIDAS-asetuksen 25 artiklan mukaisen hyväksytyt sähköisen allekirjoituksen käyttämisen kirjattavan erityisen oikeuden perustamista ja luovuttamista koskevien sopimusten yhteydessä. Samalla kun mainittu lain tulkinta rajoittaa erilaisten vaihtoehtoisten yksityisten sähköisten allekirjoituspalveluiden käyttöä, tukee se toisaalta muotovaatimuksen taustalla olevien tavoitteiden toteuttamista. Tietävästi tulkinta on ollut kirjaamisviranomaisen käytännön kannalta välttämätön siksi, ettei sen käytettävissä ole sellaisia resursseja, joiden perusteella muotovaatimuksen tulkintaa vastaava arviointi kulloinkin käytetyn yksityisen sähköisen allekirjoituspalvelun vaatimusten mukaisuudesta voitaisiin toteuttaa.

Edellä käsitellystä tulkinnasta seuraa, että erityisen oikeuden perustamista tai luovuttamista koskevan sopimuksen tekeminen sähköisesti on rajoitettua. eIDAS-asetuksen 25 artiklan hyväksytyt sähköisen allekirjoituksen tuottavaa menetelmää tarjoaa käytännössä vain Digi- ja väestötietovirasto. Sen tuottama, poliisin myöntämään henkilökorttiin sisältyvä kansalaisvarmenne täyttää vaaditut kriteerit, kuten eräät sen tuottamat organisaatiokortit ja -varmenteet. Kysymys on sirukortista (HST-kortti), joka sisältää sirun ja sillä olevan kortinhaltijalle kuuluvan yksityisen avaimen. Lisäksi kortti sisältää Digi- ja väestötietoviraston myöntämän varmenteen.

Sähköiseen allekirjoittamiseen liittyviin haasteisiin puuttumiseksi Maanmittauslaitos on ottanut sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelussa käyttöön maanvuokrasopimuksen allekirjoituspalvelun. Maanvuokrasopimuksen sähköinen allekirjoitus toteutetaan palvelussa samalla tavalla ja samanlaisin ominaisuuksin kuin kiinteistöä koskevan luovutus sopimuksen hyväksyminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Kun vuokrasopimus on allekirjoitettu kaikkien osapuolten osalta, tulee Maanmittauslaitoksessa vireille hakemus erityisen oikeuden kirjaamiseksi. Palvelun tarjoaminen ei kuitenkaan perustu sähköisiä asiointijärjestelmiä koskeviin maakaaren säännöksiin. Allekirjoituspalvelun käyttäminen edellyttää asiakassopimusta Maanmittauslaitoksen kanssa vuokranantajalta, joka on yleensä kunta (lisätietoa palvelusta ja sen käyttöä koskevat sopimusehdot ovat saatavilla Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla: <https://www.maanmittauslaitos.fi/rajapinnat/kiinteistovaihdanta/sisalto-maanvuokrasopimukset>).

2.2.3.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden luovutusta koskeva sääntely

Kirjaamiskäytännössä on arvioitu erityisten oikeuksien luovutusten ehdollisuutta koskevan sääntelyn olevan puutteellista ja lainsäädännön tarkistamisen aiheellista. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että lainsäätäjän valintaa siitä, ettei maakaaren 2 luvun 2 ja 4 §:ää sovelleta käyttöoikeuden luovutuksiin voidaan arvostella (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 229). Vuokraoikeuden käytännön merkitys huomioon ottaen vuokraoikeuden kirjaamista on syytä selvittää kiinteistöjen luovutuksia koskevaa sääntelyä vastaavasti.

Maakaaren muutostarpeista järjestetyllä lausuntokierroksella enemmistö asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista katsoi, että vuokraoikeutta ja muuta vastaavaa käyttöoikeutta koskevaa sääntelyä olisi syytä selvittää. Osa lausunnonantajista esitti tarkasteltavaksi sääntelyn selvittämistä perustettavan yhtiön lukuun tehtävissä käyttöoikeuden luovutuksissa. Lisäksi todettiin vuokraoikeuden ehdollisen perustamisen ja ehdollisten siirtojen sääntelyn puuttumisesta aiheutuneen tulkintaepäselvyyksiä.

2.2.3.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Kirjaamiskäytännössä on esiintynyt tilanteita, joissa kiinteistön omistajan on perustellusta syystä sallittu hakea erityisen oikeuden kirjauksen poistamista. Tällaista mahdollisuutta koskevan sääntelyn puute voi aiheuttaa tarpeettomia epäselvyyksiä. Tämän johdosta on syytä arvioida lain (MK 14 luvun 15 §) selventämistä kirjaamisviranomaisen vakiintunutta käytäntöä vastaavasti. Kirjaamisviranomaisen käytännöstä ei tiettävästi ole aiheutunut epäselvyyksiä tai oikeudenmenetyksiä samalla, kun sen perusteella on voitu riittävästi turvata kiinteistön omistajan asema eräissä erityisen oikeuden lakkaamistilanteissa.

2.2.3.4 Hallinnanjakosopimus

Maakaassa ei ole säännöksiä hallinnanjakosopimuksen perustamisesta, sisällöstä, voimassaolosta, irtisanomisesta tai purkamisesta. Hallinnan jakaminen riippuu kunkin tapauksen olosuhteista ja jaon sekä muiden sovittavien seikkojen tarkoituksenmukaisuus on jätetty yhteisomistajien harkintaan. Tämän on esitetty synnyttävän tulkintaepävarmuuksia siitä, millainen hallinnanjakosopimus täyttää kirjaamisen edellytykset tai mitä kaikkea hallinnanjakosopimuksen kirjaus koskee. Toisaalta on esitetty, että kirjaus koskee hallinnanjakosopimusta sen sisältöisenä kuin se kirjataan, vastaavasti kuin jos kirjauksen kohteena olisi vuokraoikeus kiinteistöön (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 355).

Maakaaren hallinnanjakosopimuksia koskevan sääntelyn pohjalta on esitetty erilaisia arvioita hallinnanjakosopimusten voimassaolon edellytyksistä. Yleisiä sopimusoikeudellisia oppeja vastaavasti sopimuksen on katsottu olevan voimassa toistaiseksi, mikäli hallinnanjakosopimukseen ei ole otettu erillistä mainintaa sopimuksen voimassaolosta. Kiinteistön määräosan omistajalla olisi näin ollen mahdollisuus irtisanoa voimassa oleva sopimus tahtoeensa. Vastaavan on katsottu soveltuvan myös sopijapuolen oikeuteen saada kiinteistön hallinnan jakoa koskeva kirjaus poistetuksi. Tulkinnan on kuitenkin esitetty rajoittavan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun hallinnanjakosopimuksen kiinteistön määräosan omistajalle tuottamaa turvaa siitä, mitä lakia säädettäessä on tavoiteltu. Kirjaamiskäytännössä toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen irtisanomisenkin on oikeuskäytäntöön perustuen (KKO 1979 II 17) katsottu voivan tapahtua vain olosuhteiden olennaisen muuttumisen seurauksena.

Hallinnanjakosopimusten sääntelyn tarkennustarpeiden on esitetty liittyvän hallinnanjakosopimusten sisällön vähimmäisvaatimuksiin ja sääntelyn tahdonvaltaisuuden painottamiseen. Tarkennustarpeita on esitetty kohdistuvan myös hallinnanjakosopimuksen käyttöalaan, sen rajauksiin sekä sopimuksen voimassaoloon ja muuttamiseen. Valmistelun yhteydessä on esitetty, että hallinnanjakosopimusta koskevasta sääntelystä tulisi säännellä erillisessä laissa. Samassa yhteydessä on esitetty myös, että hallinnanjakosopimuksen sääntelyn soveltamisalasta sekä hallinnanjakosopimuksen oikeusvaikutuksista säänneltäisiin erikseen yhteisomistuksen purkamisen kannalta.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin edellyttää tapauskohtaista harkintaa. Hallinnanjakosopimuksista on tullut merkittäviä oikeudellisia instrumentteja yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen käytön kannalta. Erityisen merkittävänä hallinnanjakosopimuksia on pidetty yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen määräosien vakuuskäytön suhteen. Tämän johdosta niiden sääntelyä on pidetty tarpeettoman niukkana. Sopimuksien sisältö ja oikeusvaikutukset perustuvat MK 14 luvun 3 §:n ohella lähinnä korkeimman oikeuden melko vanhoihin ratkaisuihin. Lisäksi hallinnanjakosopimusten sisältöä, oikeusvaikutuksia ja kirjaamiskelpoisuutta määrittävät kirjaamiskäytäntö ja

oikeuskirjallisuuden kannanotot. Hallinnanjakosopimuksen käytön edellytyksiä on mahdollista parantaa maakaaren sääntelyä kehittämällä.

2.2.3.5 Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Sale and lease back. On esitetty, että käytännön liiketoiminnassa olisi tärkeää mahdollistaa myös ns. sale and lease back -sopimusten kirjaaminen ja että tällaiset sopimukset ovat pitkäkestoisia rahoitusjärjestelyjä, joiden aikana rahoittajalle on tärkeää turvata asemansa suhteessa kiinteistönomistajan velkojiin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin on arvioitu tarjoavan valmiin järjestelyn julkisuuden tuottamiselle myös mainituille sopimuksille. Tarvetta on arvioitava suhteessa perusteisiin, joiden johdosta voimassa olevassa laissa on päädytty sallimaan leasingosopimusten kirjaaminen vain silloin, kun esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle sopimuksen perusteella.

Ensinnäkin perusteeksi on mainittu pyrkimys välttää taloudellisten kokonaisuuksien pirstominen. Perusteen merkitystä vähentää se, että jo nykyiset ainesosa- ja tarpeistosuhteeseen vaikuttavat rakennusta tai laitetta koskevat kirjaamismahdollisuudet voivat käytännössä johtaa samanlaiseen kiinteistöön liittyvien oikeuksien hajautumiseen eri tahoille, kuin sale and lease back -järjestely. Huomattavaa on lisäksi, ettei korkeimman oikeuden sale and lease backia koskevaa ratkaisua (KKO:2014:36) edeltäneestä kirjaamiskäytännöstä tietyvästi ole aiheutunut erityisiä ongelmia.

Toiseksi kielteistä suhtautumista sale and lease back -järjestelyn kirjaamiseen on perusteltu argumenteilla, jotka koskevat varsinaisen kiinteistöleasingin ja kiinteistön vakuusluovutuksen mahdollisia ongelmia. Vastaavat perusteet eivät kuitenkaan sellaisenaan koske kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteesta irrotettuja irtaimia esineitä, joita koskevat järjestelyt on mahdollista julkistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävin merkinnöin.

Kolmanneksi sale and lease back -järjestelyn kirjaamisen mahdollisuus on katsottu mahdollisesti ongelmalliseksi muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta. Toisaalta tilanne ei tältä osin olennaisesti poikkea voimassa olevan lain (MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohta) mukaisesta tilanteesta, jossa esine voidaan luovuttaa kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Tällaisten tilanteiden osalta laissa on otettu huomioon se, että kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle ja etusijajärjestyksen muuttamisesta on voimassa, mitä laissa säädetään.

Osin epäselvänä on pidetty sitä, mikä on rakennusta tai laitetta koskevan kirjauksen (MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin) suhde lain 14 luvun 5 §:ssä tarkoitettuun ainesosien ja tarpeiston määrittämiseen. Viimeksi mainitun lainkohdan perusteella on mahdollista kirjata kiinteistön omistajan ilmoitus siitä, että hänen omistamansa elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva yksilöity kone tai laite ei kuulu kiinteistöön (1 kohta), vaikka se muutoin olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi. Mahdollisena on pidetty, että kone tai laite erotettaisiin kiinteistön aineosa- ja tarpeistosuhteesta tällaisen kirjauksen perusteella, minkä jälkeen sale and lease back -järjestelyn edellytyksiä olisi arvioitava toisin.

Lisäksi on esitetty, että sale and lease backia vastaava järjestely voitaisiin toteuttaa voimassa olevan sääntelyn (MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohta) puitteissa siten, että ulkopuolinen rahoittaja käyttäisi esineen käyttöoikeuteen kuuluvaksi luovuttamista tarkoittavaa kirjausta rakennuksia koskevissa leasingosopimuksissa. Rahoittajalle luovutettaisiin kiinteistöllä sijaitseva rakennus, ja tälle perustettaisiin käyttöoikeus maapohjaan. Rahoittaja puolestaan perustaisi rakennuksen luovuttajalle käyttöoikeuden rakennukseen maapohjineen, minkä lisäksi luovuttaja velvoitettaisiin tai ainakin oikeutettaisiin lunastamaan rakennus takaisin. Ero lain 14

luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdan tapauksiin olisi siinä, että leasingtapauksissa rakennuksen luovutuksensaaja ei itse käyttäisi rakennusta käyttöoikeuksineen maapohjaan. Lainkohdan sanamuoto ei kuitenkaan välttämättä edellytä tätä vaan riittää, että luovutetun rakennuksen on kiinteistöllä pysytettynä palveltava kiinteistön käyttäjän tarpeita (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 365, Tuomisto, Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta uuden maakaaren mukaan, 1998 s. 333 - 346). Toisaalta on kiinnitetty huomiota siihen, että tällainen luovutustoimi on usein luonnehdittavissa vakuusluovutukseksi, joita on oikeuskäytännössä pidetty luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan tehottomina, ellei luovutuksen yhteydessä ole suoritettu normaalia panttaukseen liittyvää julkivarmistusta.¹

Rakennusta tai laitetta koskevan kirjauksen soveltamisala. On esitetty, että rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamisen edellytyksenä oleva elinkeinotoimintaan liittyvä edellytys (MK 14 luvun 4 §:n 1 momentti) rajoittaa tarpeettomasti ainakin rakennuksen luovuttamista käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Tällainen tarve voi olla esimerkiksi yksityisten henkilöiden välisissä luovutuksissa, jossa kiinteistön ja sillä sijaitsevan rakennuksen luovuttaminen on kiinteistön hankinnan rahoituksen järjestämiseksi toteutettava vaiheittain. Jos rakennuksen luovuttamista kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi (MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohta) ei olisi rajattu elinkeinotoimintaan, tällainen vaiheittainen luovutuksen järjestäminen olisi mahdollista. Vaikka käytännön tarpeet tällaisille kirjauksille voivat olla rajattuja, on esitetty, että rakennusten ja maapohjan omistussuhteiden hajautumisesta johtuvien ongelmien poistamiseksi kirjauksella saattaisi olla käyttöä eikä merkittäviä vastasyitä kirjaamisen sallimiselle ole (Tuomisto, Ainesosia ja tarpeistoa koskevat kiinteistökirjaukset, 2018, s. 112).

Edellä esitetyn tarpeen ohella on laajemminkin perusteltua arvioida, onko lainkohdassa tarkoitettujen kirjausten käyttöala edelleen tarpeen rajoittaa elinkeinotoimintaan. Rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen elinkeinotoiminnassa käyttämistä koskevat kriteerit laissa ovat verrattain väljät, eikä niiden tosiasiallista toteutumista voida kirjaamisen menetellessä tarkemmin arvioida. Elinkeinotoiminnan avoimesta määrittelystä seuraa, ettei yksinomaan tällaisesta toiminnasta voida katsoa johtuvan, että kiinteistön omistajalla on paremmat valmiudet ymmärtää ja ennakoida rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset. Lopulta merkitystä on myös sillä, että kirjaamisen perusteena olevan sopimusehdon sitovuus tulee arvioitavaksi viime kädessä tapauskohtaisesti, eikä ehdon kirjaamisella ole ratkaisevaa merkitystä sen sitovuuden kannalta. Lainkohdassa tarkoitettujen omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtojen vaikutusta kiinteistön omistajan kannalta rajoittaa myös se, että tällainen oikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen tekemisestä.

2.2.4 Kirjaamismenettely

2.2.4.1 Kirjaamisasian vireilletulon ajankohta

Kirjaamisasian vireilletulon ajankohdalla on kirjaamisjärjestelmässä tärkeä merkitys. Vireilletulon ajankohtaan on sidottu oikeusvaikutuksia ja kirjattavan oikeuden tai kiinnityksen etusija suhteessa kilpaileviin oikeudenhaltijoihin määräytyy lähtökohtaisesti hakemuksen vireilletulon ajankohdan mukaan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sähköisen asioinnin ja

¹ Tuomisto (Ainesosia ja tarpeistoa koskevat kiinteistökirjaukset, 2018) on tämän johdosta pitänyt epäselvänä, syntykö MK 14:4.1 §:n 2 kohdan mukaisella kirjauksella käyttöoikeuden ja luovutuskohteen välillä sellaista pysyvää taloudellista kokonaisuutta, jota lakia säädettäessä on tavoiteltu. Tuomiston mielestä on erityisiä perusteita suhtautua myönteisesti vakuusluovutukseen mainituissa tilanteissa, joissa luovutustoimi julkistettaisiin kirjauksella.

reaaliaikaisuuden edistämisen myötä on syytä arvioida kirjaamishakemuksen vireilletuloon sovellettavaa päiväperiaatetta ja vireille tulon ajankohtaa hakemuksesta viipymättä tehtävän merkinnän tosiasiallisen ajankohdan perusteella.

Käytännössä päiväperiaatteesta luopumiselle on olemassa edellytykset sellaisten sähköisesti vireille tulleiden kirjaamishakemusten osalta, joiden toimittamisen tarkka ajankohta voidaan todeta riidattomasti. Kirjallisesti vireille laitettujen asioiden osalta hakemuksen toimittamisen ajankohtaa on käytännössä vaikea todeta päiväperiaatteen edellyttämää tarkemmin. Päiväperiaatetta tarkemman arvioinnin mahdollistaminen sähköisesti vireille tulevien kirjaamisasioiden osalta mahdollistaisi sen, että kirjaamisjärjestelmässä hakemuksen vireille tulosta seuraavien oikeusvaikutusten ajankohta määräytyisi mahdollisimman tarkasti ja asianosaisten tosiasiallista menettelyä vastaavasti. Päiväperiaatteesta luopumisen yhteydessä tulevat tarkasteltavaksi myös maakaaren säännökset, jotka koskevat samana päivänä vireille tulleiden kirjaamishakemusten etusijaa.

2.2.4.2 Virheen korjaaminen

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin nauttiessa julkista luotettavuutta rekisterin tarkoituksena on vastata aineellista oikeustilaa mahdollisimman tarkasti. Näin ollen on perusteltua edellyttää, että kirjaamisviranomaisen ryhtyy virheen havaittuaan selvittämään korjaamisen edellytyksiä ja pyrkii asiavirheiden ja teknisten virheiden korjaamiseen. Lain muutostarpeita arvioitaessa on esitetty, että asiavirheen korjaamisen tulisi tästä syystä olla mahdollista nykyistä kevyemmin edellytyksin tietyissä tilanteissa. Tarvetta joustavampaan asiavirheen korjaamista koskevaan sääntelyyn on perusteltu sillä, että korjaamismenettelyssä suostumuksia ei aina saada, jolloin rekisterissä olevat selkeät asiavirheet voivat jäädä korjaamatta. On esitetty, että korjaamisen estyessä oikeudenkäymiskaaren mukainen purkuhakemus on hankala ja aikaa vievä tapa korjata selviä asiavirheitä.

Kirjaamiskäytännössä asiavirheitä on aiheutunut muun muassa tilanteissa, joissa erityisen oikeuden muutos taikka kiinnitysten tai erityisten oikeuksien etusijajärjestyksen muutos edellyttää lain mukaan tiettyjen tahojen suostumuksia. Jos hakemus on hyväksytty ilman vaadittavia suostumuksia, kyseessä on lain virheellinen soveltaminen. Toinen tyypillinen tilanne on perinnönjaon tai testamentin lainvoimaisuuden selvittämättä jättäminen. On mahdollista, että perinnönjaon tai testamentin lainvoimaisuudesta ei ole pyydetty hakijalta selvitystä ja lainhuuto myönnetty siitä huolimatta. Lisäksi on voinut käydä niin, että kunnan etuosto-oikeus on jäänyt huomiotta, mikä on virheellistä lain soveltamista. Virheellisenä selvityksenä asiavirheeseen on voinut johtaa esimerkiksi toiselta viranomaiselta saatu virheellinen tieto.

Muun muassa edellä mainituista syistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kirjausta saattaa rasittaa ilmeinen asiavirhe, jonka johdosta julkisesta luotettavuudesta nauttivasta rekisteristä ilmenevä tieto kiinteistöön kohdistuvasta oikeudesta ei vastaa aineellista oikeustilaa. Mainituissa tilanteissa ristiriidassa keskenään ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuuteen ja julkiseen luotettavuuteen liittyvä tavoite ja virheellisesti ratkaistun kirjaamisasian asianosaisen luottamus kirjaamisviranomaisen päätöksen pysyvyyteen. Voimassa olevaa lakia sovellettaessa asianosaisen suostumuksen vaatimus tämän oikeutta heikentävälle virheen korjaamiselle voi johtaa siihen, että asianosaisen luottamusta virheellisenkin merkinnän pysyvyyteen lähtökohtaisesti suojataan tilanteissa, joissa olisi perusteltua korjata virheellinen ratkaisu aineellista oikeustilaa vastaavasti. Asian arvioinnissa on otettava huomioon, ettei kirjaamismenettelyssä annettava ratkaisu saa oikeusvoimaa, vaikka kirjaamisen hakemisen ja myöntämisen oikeusvaikutukset vahvistavat oikeudenhaltijan asemaa erityisesti suhteessa sivullisiin.

Asiavirheen korjaamisen edellytyksiä arvioitaessa huomionarvoista on myös, että hyväksyessään korjaamishakemuksen, kirjaamisviranomaisen käsittelee asian uudelleen ja tekee asiassa valituskelpoisen päätöksen. Näin ollen asianosaisella on myös mahdollisuus valittaa kirjaamisviranomaisen päätöksestä. Edelleen huomattavaa on, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kirjaaminen tarkoittaa julkisen vallan käyttöä, jossa tapahtuneen virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan.

Asiavirheen korjaamisen edellytykset poikkeavat edellä mainitusta silloin, kun virheellisen lainhuudon tai kirjauksen saanut taho on määrännyt kohteesta perustamalla siihen panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia tai luovuttamalla oikeuden edelleen. Tällöin kyse ei ole yksin sen arvioimisesta, tulisiko virheellisesti ratkaistun kirjaamisasian asianosaisen luottamusta kirjaamisviranomaisen päätökseen suojata. Sen sijaan arvioinnissa on otettava huomioon, että tällainen alkuperäiseen virheelliseen kirjaamisratkaisuun nähden kolmas taho on luottanut lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin kiinteistöä koskevaa oikeustointa tehdessään.

Hallintolain 50 §:n 2 momentin mukaan asiavirheen korjaaminen asianosaisen vahingoksi edellyttää, että asianosainen suostuu päätöksen korjaamiseen. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä. Kirjaamismenettelyssä asianosaisen oman toiminnan arvioiminen voi olla vaikeaa ja toisinaan voi jäädä selvittämättä, kuka virheen on tosiasiallisesti aiheuttanut. Toisaalta asiavirheiden korjaamisessa voi olla kyse selvästä kirjaamisviranomaisen tekemästä virheestä. Virheen korjaaminen ilman asianosaisen suostumusta edellyttäisi voimassa olevasta laista ja hallintolaista poikkeavaa erityissäätelyä. Hallintolaista poikkeava sääntely tulee kyseeseen, mikäli sille on erityisiä, painavia perusteita. Lisäksi edellytyksenä on, ettei sääntely saa muodostua ongelmalliseksi hyvän hallinnon ja hallinnon oikeusperiaatteiden (mm. luottamuksensuoja) kannalta. Mahdolliset erityissäännökset on muotoiltava riittävän täsmällisesti.

2.2.4.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt

Voimassa olevan lain kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevaa säännöstä on edeltänyt alkuperäisen maakaaren säännös, joka koski lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pitäneen käräjäoikeuden toimivaltaa ja päätösvaltaista kokoonpanoa kirjaamisasiassa. Säännöstä on lain voimassaoloaikana muutettu ensin kirjaamisasioiden Maanmittauslaitokselle siirtämisen ja myöhemmin Maanmittauslaitoksen koko valtakunnan kattavaan toimialueeseen siirtymisen myötä. Säännös kirjaamisasian ratkaisemisesta viranomaisessa muistuttaa edelleen läheisesti tapaa, jolla oikeudenkäymiskaarissa säädetään käräjäoikeuden päätösvaltaisuudesta. Lainhuuto- ja kirjaamisasioiden käsittelyssä ei kuitenkaan ole kyse oikeudenkäynnistä, vaan hakemusasian käsittelystä viranomaisessa. Maakaaren mukaan riitaiseksi käyvä asia on osoitettava erikseen tutkittavaksi oikeudenkäynnissä (MK 6 luvun 6 §:n 2 momentti).

Kirjaamislakimiehen pätevyysvaatimuksista säätämistä on perusteltu laajojen ja oikeudellisesti monimutkaisten kirjaamisasioiden osaamisen edellyttämän ammattitaidon varmistamisella. Vaikeiden kirjaamisasioiden ratkaiseminen voi edellyttää siviilioikeuden, esineoikeuden, perhe- ja jäämistöoikeuden, yhtiöoikeuden sekä ulosottoa ja muuta täytäntöönpanoa koskevan lainsäädännön hyvää tuntemusta. Tilanteiden vaihtelevuuden vuoksi toimivallan jaosta kirjaamislakimiehen ja kirjaamissihteerin välillä ei ole säädetty laissa yksityiskohtaisesti. Käytännössä sen arvioiminen, milloin kirjaamisasia on laissa tarkoitettulla tavalla laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, vaihtelee tapauskohtaisesti.

Kirjaamisviranomaisen sisäistä toimivallanjakoa koskeva säännös poikkeaa yleisestä hallinto-oikeudellisesta sääntelystä, jossa asian ratkaisemiseksi riittävän asiantuntemuksen varmistaminen kunkin viranomaisen päätettäväksi tulevan asiaryhmän ja yksittäisten asioiden osalta perustuu yleisiin hallinnon lainalaisuuden ja hyvän hallinnon oikeusperiaatteisiin. Tästä syystä viranomaistoimintaa ja julkisen vallan käyttöä koskevassa sääntelyssä ei yleensä ole yksityiskohtaisesti määritelty viranomaisen sisäistä toimivaltaa erilaisissa asioissa. Mainittujen hallinto-oikeuden yleisten vaatimusten koskiessa Maanmittauslaitosta sen ratkaistessa kirjaamisasioita, erityinen tarve voimassa olevan maakaaren 5 luvun 2 §:n 2 ja 3 momentin mukaiselle sääntelylle on epäselvä. Lisäksi huomioon tulee ottaa, että kirjaamisasiassa asianomaisella on joka tapauksessa käytettävissään maakaaren ja yleisen hallinto-oikeuden mukaiset oikeussuojakeinot.

2.2.4.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko

Hallintolain asian automaattista ratkaisemista koskeva sääntely koostuu asian automaattisen ratkaisun edellytyksiä (53 e §), automaattisen ratkaisun oikeussuojaedellytystä (53 f §) sekä automaattisesta ratkaisusta ilmoittamista koskevasta sääntelystä (53 g §). Julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain uuteen 6 a lukuun on otettu säännökset automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöön otosta ja käytöstä. Mainitut säännökset tulivat voimaan 1 päivänä toukokuuta 2023. Ennen säännösten voimaantuloa käytössä ollut asian automaattista ratkaisemista voidaan hallintolain 53 e §:n 4 momentissa ja 53 f §:ssä säädetyntä jatkua 18 kuukauden ajan säännösten voimaantulosta.

Automaattisen ratkaisemisen yleiset edellytykset. Lain mukaan viranomainen voi ratkaista automaattisesti asian, johon ei sisälly seikkoja, jotka edellyttävät tapauskohtaista harkintaa, tai johon sisältyvät tapauskohtaista harkintaa edellyttävät seikat virkamies tai muu asian käsittelijä on arvioinut. Ratkaisemisen on perustuttava sovellettavan lain ja etukäteisen harkinnan perusteella laadittuihin julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019) 2 §:n 16 kohdassa tarkoitettuihin käsittelysääntöihin (hallintolain 53 e §:n 2 momentti). Oikaisuvaatimusta tai siihen rinnastuvaa vaatimusta ei voida ratkaista automaattisesti (hallintolain 53 e §:n 4 momentti).

Nykyisessä maakaaren perustuvassa kirjaamisviranomaisen käytännössä automaattiseen ratkaisemiseen soveltuviksi asioiksi on tunnistettu ainakin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun määräaikaisen erityisen oikeuden poistaminen, sähköisen panttikirjan siirtäminen ja kiinnityksen vahvistaminen. Kaikissa mainituissa asioissa päätöksentekojärjestelmä perustuu täysin viranomaisen maakaaren säännösten perusteella etukäteen määrittelemiin päätöksentekosääntöihin. Kirjaamisviranomainen on arvioinut, että luonteensa puolesta automaattiseen päätöksentekoon soveltuvia asiaryhmiä voisivat olla lisäksi ainakin yksinkertaiset kiinnitysten muutosasiat ja yksinkertaiset lainhuutoasiat. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisista kirjaamisasioista automaattisesti ratkaistaviksi soveltuvat erityisesti sellaiset, joissa kirjaaminen perustuu lain nojalla osakkeenomistajan suostumukseen. Mainituissa tilanteissa kirjaamisviranomaisessa viran puolesta huomioon otettavien seikkojen tarkastaminen voidaan järjestää automaattisesti ja käytettävissä olevien rekisterien tietojen perusteella.

Kirjaamisasioiden ratkaisemisen yhteydessä asianosaisten henkilötietoja on tarpeen käsitellä heidän yksilöimisekseen ja tunnistamiseksi kiinteistöön tai osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien haltijoina. Tässä tarkoituksessa kirjaamismenettelyssä tulee käsiteltäväksi asianosaisena olevan luonnollisen henkilön nimi, henkilötunnus ja yhteystiedot. Kirjaamishakemuksen käsittelyn yhteydessä arvioitavaksi tulee lisäksi hakijan ja mahdollisesti muun asianosaisen oikeus määrätä kiinteistöstä tai osakkeista. Kirjaamisviranomaisen tulee

viran puolesta selvittää tiedot, jotka ovat saatavissa sen käytössä olevista rekistereistä. Luonnollisten henkilöiden tietoja tarkastetaan kirjaamismenettelyssä väestötietojärjestelmästä. Tutkinta kohdistuu henkilötietojen tarkastamisen ohella muun muassa henkilön oikeustoimikelpoisuuden arvioimiseen (esim. vajaavaltaisuus tai osittainen oikeustoimikelpoisuuden rajoitus). Väestötietojärjestelmään talletetaan rekisteröinnin kohteena olevista henkilöistä muun muassa toimintakelpoisuuden rajoittamista ja edunvalvontaa koskevat tiedot (Laki väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista 661/2009, 13 §:n 1 momentin 11 kohta).

Automaattisen ratkaisun oikeussuojaedellytys. Hallintolain mukaan automaattisen ratkaisemisen edellytyksenä on, että luonnollinen henkilö, johon ratkaisu on kohdistettu voi kaikilta osin vaatia siihen oikaisua maksutta oikaisuvaatimuksella tai siihen rinnastuvalla vaatimuksella, joka käsitellään päätöksen tehneessä viranomaisessa tai sen kanssa samaan rekisterinpitäjään kuuluvassa viranomaisessa (53 f §:n 1 momentti). Säännöksellä toteutetaan EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) 2016/679 luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta, jäljempänä *tietosuoja-asetus*) 22 artiklan 2 kohdan b alakohdassa säädettyjä suojatoimivaatimuksia ja otetaan huomioon perustuslain 21 §:n mukaiset oikeusturvanäkökohdat.

Tietosuoja-asetuksen 22 artiklan 1 kohdan mukaan rekisteröidyllä on oikeus olla joutumatta sellaisen päätöksenteon kohteeksi, joka perustuu pelkästään automaattiseen käsittelyyn ja jolla on häntä koskevia oikeusvaikutuksia tai joka vaikuttaa häneen vastaavalla tavalla merkittävästi. Tästä voidaan kuitenkin poiketa artiklan 2 kohdan a-c alakohdissa säädetyillä perusteilla. Artiklan 2 kohdan b alakohdan mukaan automaattisen päätöksenteon kiellosta voidaan poiketa, jos päätös on hyväksytty rekisterinpitäjään sovellettavassa jäsenvaltion lainsäädännössä, jossa vahvistetaan asianmukaiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi. Artiklan 3 kohdassa edellytetään rekisteröidyn suojatoimeksi automaattisen päätöksenteon osalta oikeutta vaatia, että tiedot käsittelee rekisterinpitäjän puolesta luonnollinen henkilö, jos automaattinen päätöksenteko perustuu artiklan 2 kohdan a alakohdan (pätös on välttämätön rekisteröiden ja rekisterinpitäjän välisen sopimuksen tekemistä tai täytäntöönpanoa varten) tai c alakohdan (pätös perustuu rekisteröidyn nimenomaiseen suostumukseen) mukaiseen perusteeseen. Artiklan sanamuodosta poiketen asetuksen johdanto-osan 71 perustelukappaleen mukaan automaattisen päätöksenteon edellyttämiin asianmukaisiin suojatoimiin kuuluisi oikeus vaatia ihmisen osallistumista tietojen käsittelemiseen.

Lähtökohtaisesti Euroopan unionin asetusten johdantokappaleet eivät ole sellaisenaan suoraan velvoittavia, vaikka Euroopan unionin tuomioistuin on joissakin ratkaisuihin antanutkin niille painoarvoa (VaVM 45/2022 vp., s. 5). Koska edellytys oikeudesta vaatia ihmisen osallistumista päätöksentekoon suojatoimena todetaan asetuksen 22 artiklan 2 kohdan b alakohdan osalta ainoastaan asetuksen johdanto-osan perustelukappaleessa, mutta ei itse artiklatekstissä, on arvioitava kyseisen edellytyksen velvoittavuutta (HE 145/2022 vp., s. 101).

Eduskunnan hallintovaliokunta on hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön kohdalla todennut, että tietosuoja-asetuksen 22 artiklan 3 mukaan saman artiklan 2 kohdan a ja c alakohdassa tarkoitetuissa tapauksissa rekisterinpitäjän on toteutettava asianmukaiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi; tämä koskee vähintään oikeutta vaatia, että tiedot käsittelee rekisterinpitäjän puolesta luonnollinen henkilö, sekä oikeutta esittää kantansa ja riitauttaa päätös. Toisaalta valiokunta on katsonut, että tietosuoja-asetuksen 22 artiklan 2 kohdan b alakohdassa sovellettaessa saman artiklan 3 kohdassa säädetty ei tule sovellettavaksi (HaVM 39/2022 vp., s. 5, ks. myös

VaVM 45/2022 vp., s. 4-5). Tietosuoja-asetuksen 22 artiklan 2 kohdan b alakohdan mukaan jäsenvaltion lainsäädännössä, jossa käsittely hyväksytään, on vahvistettava myös asianmukaiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi. Hallintovaliokunta on kiinnittänyt huomiota siihen, että mainittu suojaotomia koskeva velvoite on yleisempi kuin 22 artiklan 3 kohdassa. Tietosuoja-asetuksessa omaksutun riskiperusteisen lähestymistavan huomioon ottaen valiokunta on arvioinut 71 perustelukappaleen jättävän 22 artiklan 2 kohdan b alakohdan osalta lainsäätäjälle enemmän harkintaa kussakin yhteydessä asianmukaisista suojaotoimista (HaVM 39/2022 vp., s. 6).

Tietosuoja-asetuksessa rekisterinpitäjää velvoittavien suojaotomien osalta on omaksuttu ns. riskiperusteinen lähestymistapa. Riskiperusteinen lähestymistapa tarkoittaa, että tietosuoja-asetuksessa tarkoitettujen asianmukaisien suojaotomien on suhteutettava henkilötietojen käsittelystä rekisteröidyn oikeuksille ja vapauksille aiheutuvaan riskiin. Tällä pyritään välttämään matalariskisen toiminnan ylisääntelyä ja suhteuttamaan tarpeelliset toimenpiteet kulloinkin henkilötietojen käsittelyyn liittyvän riskin mukaisesti. Asianmukaisia suojaotomia arvioitaessa on otettava huomioon kulloinkin kysymyksessä olevan automaattisesti ratkaistavan asian tietosuoja-oikeudellinen riskitaso. Korkeariskisessä päätöksenteossa voidaan edellyttää pidemmälle meneviä suojaotomia kuin matalariskisessä päätöksenteossa. Automaattinen päätöksenteko on henkilötietojen suojan kannalta korkeariskistä, jos päätöksenteossa käytetään profilointia tai muutoin arvioidaan rekisteröidyn henkilökohtaisia ominaisuuksia pelkästään automaattisesti käyttäen (VaVM 45/2022 vp., s. 5). Riskiarviointiin on viitattu myös Euroopan unionin tietosuojaryhmän automatisoiduista yksittäispäätöksistä ja profiloinnista antamissa suuntaviivoissa (WP 29 Suuntaviivat automatisoiduista yksittäispäätöksistä, WP251rev.01). Automaattinen päätöksenteko asioissa, johon ei liity profilointia tai muuta rekisteröidyn henkilökohtaisten ominaisuuksien arviointia, sisältää henkilötietojen suojan kannalta pienemmän riskin. Tietosuojaryhmän suuntaviivojen liitteessä, jossa on tuotu esiin ehdotuksia asianmukaisista suojaotoimista koskeviksi hyväiksi käytännöiksi, valtaosa ehdotuksista koskee rekisterinpitäjän tietojärjestelmän toimivuutta.

Hallintolain yleisten automaattista päätöksentekoa koskevien säännösten osalta pidettiin riittävien suojaotomien takaamisen vuoksi lähtökohtaisesti perusteltuna, että säännöksessä toteutettaisiin oikeus vaatia ihmisen osallistumista asian käsittelyyn. Toisaalta lain esitöissä on kiinnitetty huomiota siihen, että hallintolain 5 §:n 1 momentista seuraa, että vaatimuksesta on mahdollista säätää toisin erityislaissa. Tässä yhteydessä on huolehdittava, että erityislakiin sisältyvät riittävät tietosuojalainsäädännön edellyttämät suojaotimet sekä arvioitava, miten ihmisen osallistumista koskevaa tietosuoja-asetuksen johdantokappaletta on kyseisessä asiayhteydessä tulkittava (HE 145/2022 vp., s. 101). Mahdollisuutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen ei hallintolain mukaan edellytetä, jos automaattisella ratkaisulla hyväksytään asianosaisen vaatimus, joka ei koske toista asianosaista (53 f §:n 2 momentti). Keskeinen tietosuoja-asetuksen 22 artiklan taustalla oleva tavoite on ihmisen suojaaminen sellaiselta automaattiselta päätöksenteolta, jossa hänen ominaisuuksiaan arvioidaan virheellisillä perusteilla ilman ihmisen mahdollisuutta vaikuttaa tähän arvioon. Kun asianosaisen vaatimus hyväksytään vaaditulla tavalla, ei asianosaisella voida katsoa olevan tietosuoja-oikeudellisen suojan tarvetta saada päätöstä ihmisen käsiteltäväksi (HE 145/2022 vp., s. 103).

Asianosaisen oikeus vaatia oikaisua automaattisesti ratkaisusta asiasta siten, että vaatimus käsitellään ihmisen toimesta, on vaikea sovittaa yhteen massaluontoisena asiakirjamenettelynä toteutettavaan kirjaamisprosessiin. Toisaalta kirjaamisen menettelyssä on automatisoitu ja jatkossakin tarkoitus automatisoida vain hakijan vaatimuksen mukaisesti ratkaistavia, myönteisiä kirjaamispäätöksiä, joiden osalta asianosaisilla ei ole erityistä oikaisuvaatimismahdollisuutta edellyttävää oikeussuojan tarvetta. Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettujen kirjaamisratkaisujen automatisoinnin osalta on lisäksi otettava

huomioon, että automaattisen kirjaamisratkaisun tekeminen perustuu rekisteriin merkityn osakkeenomistajan tai muun oikeudenhaltijan kirjaamisviranomaiselle antamaan suostumukseen. Todennäköistä siten on, että oikaisuvaatimuksen mahdollisuuden järjestämisestä seuraisi tarpeettomia kustannuksia. Tällaisten kustannusten tarkempi määrittely ennalta on vaikeaa. Jäljempänä mietinnössä esitettävällä tavalla (ks. kohta 4.2 ehdotukset vaikutukset, s. 67) nykyisin automaattisesti ratkaistavien kirjaamisasioiden lukumäärän ja niiden ratkaisemiseen keskimäärin kuluvan ajan perusteella on arvioitu, että nykyisin käytössä oleva automaattinen päätöksenteko säästää kokonaisuutena noin 20 htv verran manuaalista työtä. Luonnollisen henkilön käsittelyä tarkoittavan oikaisuvaatimuksen mahdollisuuden järjestäminen ei sinänsä johtaisi mainitun säästön menettämiseen kokonaan, vaan riippuisi siitä, missä määrin asianosaiset tällaista mahdollisuutta tosiasiallisesti käyttäisivät. Toisaalta oikaisuvaatimuksen mahdollisuuden järjestämisestä seuraisi kustannuksia aiheuttavia muutostarpeita kirjaamisviranomaisen käsittelyprosessiin ja -järjestelmiin. Tällaiset kustannukset eivät ole tarkoituksenmukaisia automaattisesti ratkaistavien kirjaamisasioiden luonne (ml. tietosuoja-asetuksessakin mainittu riskiperusteinen lähestymistapa) ja siihen liittyvä vähäinen oikeussuojan tarve huomioon ottaen.

Arvioinnissa on lisäksi otettava huomioon, että oikaisuvaatimuksen mahdollisuus voisi käytännössä viivästyttää kirjaamisasiassa annetun päätöksen lopullisen pätevyuden saavuttamista. Tällä on kirjaamisasioissa erityistä merkitystä sikäli, että kirjaamisasioissa annetut ratkaisut liittyvät tyypillisesti sellaisiin kiinteistön omistajanvaihdoksiin ja niiden rahoitusta koskeviin järjestelyihin, jossa on käytännössä tarve välittömästi varmistua kirjaamispäätöksen lopullisuudesta ja päätöksen julkistamisesta. Hallintolain yleissäännös, jonka perusteella yksittäistä asianosaista koskevan hyväksyvän ratkaisun ohella oikaisuvaatimusta ei edellytetä, ei kuitenkaan sellaisenaan sovellu useimpiin maakaaren mukaisiin kirjaamisasioihin, joiden taustalla olevat toimet perustuvat useamman osapuolen välisiin yksityisoikeudellisiin toimiin (esim. panttikirjan siirto tai kiinteistön kauppa). Tämän johdosta arvioitava, millä edellytyksillä ja lainsäädännöllisellä toteutuksella maakaareissa (erityislaki) voidaan poiketa mainituista hallintolain (yleislaki) vaatimuksista.

Tietosuojaoikeudellisen riskitason ohella arvioinnissa tulee muutoinkin kiinnittää huomiota asianosaisten oikeussuojan tarpeeseen. Tältä osin ihmisen osallistumista koskevan suoja- ja osallisuusvaatimuksen tarpeen arvioinnissa on merkitystä sillä, hyväksytäänkö asianosaisten vaatimus asiassa. Automaattista päätöksentekoa verotus- ja tulliasioissa koskevan lainsäädännön (HE 224/2022 vp.) yhteydessä eduskunnan valtiovarainvaliokunta on perustuslakivaliokunnan kannanoton huomioiden päättänyt arvioida, jonka mukaan asian ratkaisemisen automaattiossa vain, jos asianosaisten vaatimus kaikilta osin hyväksytään, ei voida katsoa vaarantavan verovelvollisen tai tullivelvollisen oikeusturvaa (VaVM 45/2022 vp., s. 5). Tältä pohjalta valiokunta on katsonut, että jos automaattinen ratkaisu ei perustu profilointiin tai muuhun rekisteröidyn henkilökohtaisten ominaisuuksien arviointiin ja automaattinen ratkaiseminen on mahdollista ainoastaan tietyissä rajatuissa tilanteissa ja vain silloin, kun oikaisuvaatimus hyväksytään kokonaisuudessaan, rekisteröidylle ei syntyisi tarvetta riitauttaa päätöstä tai vaatia, että luonnollinen henkilö ratkaisee asian. Vaikka valiokunnan arvioissa on verotusmenettelyn luonteesta johtuen kyse erityisesti asianosaisten ensi vaiheessa saamaan (kielteiseen) verotuspäätökseen perustuvan oikaisuvaatimuksen ratkaisemisesta, voidaan arviointiperusteita soveltaa myös maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisen kirjaamisen menettelyn ensi vaiheessa.

Perustuslakivaliokunta on edellä mainitun esityksen osalta kiinnittänyt perustuslain 21 ja 81 §:n 1 momentin näkökulmasta huomiota siihen, ettei verotuksen kaltaisessa massaluonteisessa toiminnassa saa vaarantaa hyvän hallinnon vaatimuksia tai verovelvollisen oikeusturvaa (PeVL 49/2017 vp, s. 5, PeVL 35/2005 vp, s. 2). Valiokunnan mukaan sääntelyä ei siten voi perustella

ainakaan yksin sillä näkökohdalla, jonka mukaan automaation hyödyntäminen nopeuttaa merkittävästi asioiden käsittelyä viranomaisessa (PeVL 88/2022 vp., s. 5). Arvioidessaan hallintolain yleisiä automaattista päätöksentekoa koskevia säännöksiä perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt huomiota (PeVL 81/2022 vp, s. 5-6) siihen, että esimerkiksi hallintolain 6 §:ssä mainittu oikeasuhtaisuusvaatimus voi sovellettavan aineellisen lain sanamuodon kannalta hyvin selkeissäkin soveltamistilanteissa edellyttää nimenomaan tilannekohtaista harkintaa. Valiokunta painotti hallintolakiin ehdotetun automaattista päätöksentekoa koskevan sääntelyn asianmukaista soveltamista myös tältä kannalta.

Automaattisesta ratkaisusta ilmoittaminen. Hallintopäätöksestä on käytävä ilmi, jos asia on ratkaistu automaattisesti, sekä tieto siitä, missä julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain 28 d §:ssä tarkoitettu automaattisen päätöksenteon käyttöönottopäätös on saatavilla. Jos asiassa ei muun lain perusteella anneta hallintopäätöstä, tiedot sekä tieto automaattisen ratkaisun perusteena olevista tiedoista on kuitenkin annettava asianosaiselle muulla tavoin viimeistään asian käsittelyn päättyessä. Hallintolain yleistä vaatimusta lisätietoja antavan henkilön ilmoittamisesta ei sovelleta, kun asia on ratkaistu automaattisesti.

Rekisterinpitäjän informointivelvollisuudesta ja siihen liittyvistä menettelyistä säädetään lisäksi tietosuoja-asetuksen 12, 13 ja 14 artiklassa. Rekisterinpitäjän on tietosuoja-asetuksen perusteella informoitava rekisteröityä automaattisesta päätöksenteosta. Tietosuoja-asetuksen informointisääntelyn tarkoituksena on, että rekisteröity saa kattavan ja selkeän kuvan henkilötietojen käsittelyn kokonaisuudesta, kun taas hallintolain 53 g §:n tarkoituksena on varmistaa asianosaisen oikeusturvan toteutumista asian automaattisessa ratkaisemisessa. Automaattista päätöksentekoa koskevan hallinnon yleislainsäädännön (HaVM 39/2022 vp., s. 8) ja verolainsäädännön (VaVM 45/2022 vp., s. 8) eduskuntakäsittelyn yhteydessä on kiinnitetty huomiota siihen, että lakien täytäntöönpanovaiheessa tulee huolehtia siitä, että tietosuoja-asetuksessa säädetyt vaatimukset tietojen antamisesta rekisteröidylle täyttyvät ja että tiedot annetaan rekisteröidylle oikea-aikaisesti. Tietosuoja-asetuksen 13 artikla koskee tietojen toimittamista silloin, kun henkilötietoja kerätään rekisteröidyltä. Jos henkilötietoja ei ole saatu rekisteröidyltä, asetuksen 14 artikla jättää rekisterinpitäjälle enemmän liikkumavaraa informoinnin ajankohdan suhteen.

Maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaan päätös kirjaamisesta tehdään merkitsemällä asian ratkaisu rekisteriin. Ratkaisun sisältö ilmenee rekisteristä. Ratkaisusta annetaan erillinen päätös vain, jos asia on ratkaistu toisin kuin hakija on pyytänyt. Samoin menettellään, jos hakemus jätetään lepäämään tai asiassa tehdään muu tähän verrattava asian käsittelyä koskeva päätös. Toimituskirjaksi hakija saa todistuksen rekisteriin asian lopullisesta ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä tai erillisen päätöksen. Päätöstä ei anneta tiedoksi asiassa, joka on ratkaistu hakemuksen mukaisesti eikä muu asiaan osallinen ole sitä vastustanut. Jos asia on ratkaistu toisin kuin hakija tai muu asiaan osallinen on pyytänyt, päätös on annettava tiedoksi noudattaen mitä hallintolaissa säädetään tiedoksiannosta.

Maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain menettelysäännökset on otettava huomioon, kun arvioidaan hallintolain mukaista automaattisesta ratkaistusta ilmoittamista. Tietojen antamisveloitteen tarkoituksena on varmistaa asianosaisen oikeusturvan toteutumista asian automaattisessa ratkaisemisessa erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa sovelletaan poikkeuksia asianosaisen kuulemisveloitteesta tai tehdään ratkaisuja, joihin ei sovelleta oikaisuvaatimusmenettelyä koskevaa vaatimusta. Tällöin on katsottu muodostuvan riski siitä, ettei asianosainen pysty arvioimaan, perustuuko automaattinen ratkaisu oikeaan tietopohjaan (HE 145/2022 vp., s. 104-105).

Automaattisessa kirjaamisasian ratkaisemisessa tehdään useita ratkaisun kannalta relevanttien tosiseikkojen tarkistuksia. Ratkaisuissa otetaan huomioon myös ns. negatiivinen tieto siitä, ettei ole olemassa estettä kirjaamiselle. Keskeistä hyvän hallinnon ja oikeusturvan kannalta on, että hallintopäätöstä vastaavasti tiedot saava henkilö saa annetuista tiedoista ymmärrettävällä tasolla tiedon siitä, mihin tietoihin pohjautuen ja miten lopputulokseen on päädytty. Keskeistä on, että annettujen tietojen perusteella asianosaisella itsellään on tosiasiallinen mahdollisuus varmistaa, että ratkaisu perustuu oikeisiin ja ajantasaisiin tietoihin. Tietojen antamistavan ja sisällön on oltava hyvän hallinnon mukaista (mm. ymmärrettävä kielenkäyttö). Hallintolain 53 g §:n 2 momentin säännös ei edellytä, että kaikki asian käsittelyyn ja ratkaisemiseen liittyvät tiedot olisi annettava (vrt. hallintopäätös). Kirjaamisviranomaisen on sovellettava säännöstä harkiten toimitettavien tietojen muodon ja yksityiskohtaisuuden osalta sen varmistamiseksi, että asianosaisella on niiden perusteella mahdollisuus varmistua ratkaisun perustumisesta oikeisiin ja ajantasaisiin tietoihin. Kirjaamisasioiden osalta tällaisia tarvittavia tietoja voivat olla muun muassa se, mitä tietoja on käytetty, minä ajankohtana tiedot on tarkastettu ja mistä rekistereistä haettu tietoja on käytetty ratkaisun perusteena.

Automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönotto ja käyttö. Julkisen hallinnon tiedonhallintalain vaatimukset koskevat laissa säädettyjen velvollisuuksien toteuttamisesta olevien henkilöiden tehtävienjaon sekä automaattisen ratkaisumenettelyn käsittelysääntöjen dokumentointia (28 a §), laadun varmistamista (28 b §), laadunvalvontaa ja virhetilanteiden käsittelyä (28 c §), päätöstä automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönotosta (28 d §), automaattisesta ratkaisumenettelystä tiedottamista (28 e §), automaattisessa ratkaisemisessa hyödynnettävien tietojen käyttöä (28 f §) sekä julkisyhteisön työntekijän virkavastuuta (28 g §). Mainittua sääntelyä voidaan soveltaa sellaisenaan automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönottoon ja käyttöön maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisissa kirjaamisasioissa.

2.2.4.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä

Maakaaren esitöissä ei ole tarkemmin perusteltu alkuperäisen asiakirjan taikka oikeaksi todistetun jäljennöksen vaatimusta. Tämä selittynee osin sillä, ettei lain laatimisessa ole otettu huomioon sähköisestä asioinnista johtuvia mahdollisuuksia ja tarpeita. Täysin kirjallisessa menettelyssä alkuperäisen asiakirjan tai oikeaksi todistetun jäljennöksen liittämistä viranomaiselle toimitettavaan kirjaamishakemukseen ei aiheudu olennaista lisäkustannusta tai viivästystä. Nykyisin alkuperäisen asiakirjan vaatimuksen on kuitenkin arvioitu rajoittavan merkittävästi sähköisten hakemusten käyttökelpoisuutta. Myöskään oikeuskirjallisuudessa ei ole lähemmin tarkasteltu alkuperäisen asiakirjan vaatimuksen perusteluita, jotka lienevät perinteisesti liittyneet alkuperäisen saantokirjan funktioon todistuskappaleena.

Alkuperäisten asiakirjojen lähettäminen postitse viranomaiselle aiheuttaa hakijalle vaivaa ja kustannuksia. Tämän lisäksi asiakirjojen manuaalinen käsittely, arkistointi ja säilyttäminen lisäävät kirjaamisviranomaisen työmäärää ja kustannuksia. Alkuperäisen asiakirjan toimittamista viranomaiselle voidaan pitää merkittävänä hidasteena ja esteenä sähköisten palveluiden käytössä sekä vievän kirjaamisviranomaisen resursseja merkittävästi.

Toisaalta kirjaamistoiminnassa on tunnistettavissa tilanteita, joissa kirjaamisviranomaisen tulee voida erikseen varmistua kirjaamisen perusteena olevan toimen laillisuudesta alkuperäisen asiakirjan perusteella. Kirjaamisviranomaisella tulisi tällöin olla tapauskohtaisesti mahdollisuus pyytää alkuperäinen saantokirja tai muu alkuperäinen asiakirja nähtäville kirjaamishakemuksen käsittelyn yhteydessä.

2.2.4.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta

Voimassa olevassa lainsäädännössä on säädetty erilaisista teknisistä käyttöyhteyksistä. Tiedonhallintalaissa säädetyt teknistä rajapintaa ja katseluyhteyttä koskevat säännökset korvaavat teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn. Koska yleislakina sovellettavaksi tulevassa tiedonhallintalaissa on säädetty edellytyksistä, joilla tekninen rajapinta tai katseluyhteys voidaan avata, ei tällaisesta tiedon luovuttamisesta tulisi säätää erikseen enää erityislaissa. Tiedonhallintalain siirtymäaikojen jälkeen muualla laissa säädettyjä teknisiä käyttöyhteyksiä koskevia säännöksiä tietojen antamisesta ja saamisesta on tulkittava tiedonhallintalaissa säädettyjen suojasäännösten mukaisesti.

Maanmittauslaitos on tiedonhallintalain (4 §) tarkoittama tiedonhallintayksikkö, jonka tehtävänä on järjestää tiedonhallinta tiedonhallintalain mukaisesti. Tiedon käsittely Maanmittauslaitoksessa liittyy lakisääteisten tehtävien hoitamiseen, yleistä etua koskevien tehtävien suorittamiseen tai Maanmittauslaitokselle kuuluvan julkisen vallan siirtämiseen. Tiedonhallintalautakunta on pitänyt tarpeellisenä arvioida tiedonhallintalain siirtymäaikana sitä, ovatko aiemmin toteutetut sähköiseen tietojensiirtoon liittyvät menettelyt olleet tosiasiaa teknisiä käyttöyhteyksiä, joihin liittyy tiedonsiirtorajapinta vai katseluyhteyksiä toisen viranomaisen tietojärjestelmään.

Maakaarissa (MK 9 a luvun 4 §:n 2 momentti) säädetään teknisen käyttöyhteyden avulla tapahtuvasta tietojen luovuttamisesta. Tiedonhallintalain voimaan tulon jälkeen tulee arvioitavaksi, onko teknisessä käyttöyhteydessä kyse tiedonsiirtorajapinnan avulla tapahtuvasta luovutuksesta vai katseluyhteydestä. Niiltä osin kuin on kyse pelkästään viranomaisten välisestä tiedonsiirtorajapinnasta, tulee teknistä käyttöyhteyttä koskevat säännökset poistaa laista. Katseluyhteydestä toisen viranomaisen tietojärjestelmään tai rekisteriin on säädettävä erikseen. Jos tietoja luovutetaan viranomaiselta yksittäisille toimijoille, tulee tekninen käyttöyhteys korvata säännöksissä tiedonsiirtorajapinnalla.

3 Tavoitteet

Esityksellä pyritään voimassa olevan lain soveltamisesta saadut kokemukset huomioon ottaen selventämään sääntelyä ja lisäämään kiinteistönvaihdannan ja -kirjaamisen toimintamahdollisuuksia hallitulla tavalla. Lisäksi ehdotuksilla tavoitellaan sähköisen asioinnin helpottamista kirjaamisasioissa. Ehdotuksilla on tarkoitus ottaa huomioon myös kiinteistö- ja huoneistokirjaamisasioiden automaattiseen päätöksentekoon liittyvät tarpeet hakijoiden oikeusturva ja tietosuojaoikeudellinen suojan tarve huomioon ottavalla tavalla.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Kiinteistön kauppa ja lainhuuto

4.1.1.1 Kiinteistönkaupan muotovaatimus

Kirjallisen kiinteistönkaupan muotovaatimusta ei ole tarkoituksenmukaista lähteä uudistamaan. Nykyistä vastaavan kaupanvahvistuksen säilyttämisellä voidaan turvata erityisesti ajantasainen ja kattava tietojensaanti kiinteistön luovutuksista.

Nykyinen kaupanvahvistuskäytäntö on perusteltua ottaa huomioon muuttamalla kaupanvahvistajan määräyksen antamisen perusteita siten, ettei määräyksen antamisen

yhteydessä kiinnitettäisi erikseen huomiota kaupanvahvistajien palveluiden saatavuuteen. Sääntelyssä on edelleen syytä ottaa huomioon, että kaupanvahvistajan määräyksen saavalla on riittävät edellytykset laissa säädetyn tehtävän hoitamiseen. Sääntelyn soveltamisesta saatujen käytännön kokemusten perusteella on lisäksi tarve selvittää kaupanvahvistajan toimesta tapahtuvaa pätemättömyysperusteiden valvontaa. Kaupanvahvistajan virkavastuuta koskevaa sääntelyä on tarpeen selvittää nykyistä lainkirjoitustapaa vastaavasti.

4.1.1.2 Kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistökaupan esisopimusta koskevaa sääntelyä on tarpeen keventää siten, että laissa (MK 2 luvun 7 §:n 2 momentti) edellytettyä erityistä muotoa noudattamatta tehdyssä sopimuksessa voidaan nykyistä laajemmin määrätä kaupasta kieltäytymisen seuraamuksista. Tämän johdosta on tarpeen mahdollistaa sopimuksen tekeminen ilman kiinteistökaupan muotovaatimuksen noudattamista siten, että kaupan tekemisestä kieltäytyvän korvausvelvollisuus voi kattaa sopimuksessa ennalta määrätyn korvauksen. Korvaukseksi voitaisiin sopimuksessa määrätä tietyn käsirahan menettäminen tai muu vakiokorvaus.

Maakaassa (MK 2 luvun 7 §) säilyisi edelleen mahdollisuus solmia varsinainen esisopimus kiinteistökaupan muotovaatimusta noudattaen, jolloin osapuolella olisi oikeus kanteella vaatia toista osapuolta kiinteistökaupan tekemiseen esisopimuksissa sovitulla ehdoilla. Osapuolella olisi lisäksi tällöin oikeus saada korvaus esisopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta. Lisäksi laissa säädettäisiin edelleen kaupasta vetäytymisestä maksettavasta korvauksesta, jos osapuolet olisivat muotovaatimusta noudattamatta sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan (MK 2 luvun 8 §). Kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen olisi voimassa olevaa lakia vastaavasti tällöin korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.

Kiinteistökaupan ja esisopimuksen muotovaatimuksilla ei arvioida olevan erityistä merkitystä kaupan osapuolten tahdonmuodostuksen suojaamisen kannalta. Muotovaatimusten yhä ajantasaiset tavoitteet liittyvät varsinaisen kiinteistökaupan toteutumisen ja sen ajankohdan riidattomaan toteamiseen sekä tietojensaannin varmistamiseen varsinaisesta kiinteistökaupasta.

4.1.1.3 Kuulutusalainhuuto

Kuulutusalainhuutoa koskevaan sääntelyyn ei kohdistu merkittäviä muutostarpeita. Voimassa olevan lain mukaisia kuulusperusteita tulee kuitenkin muuttaa, kun lainhuudatusmenettelyssä esityksen perusteella lähtökohtaisesti luovutaan alkuperäisen asiakirjan taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistaman jäljennöksen esittämisvelvollisuudesta.

Kuulutusalainhuutoa koskevasta säännöksestä (MK 12 luvun 3 §:n 1 momentin 1 kohta) ehdotetaan poistettavaksi viittaus saantokirjaan tai sen oikeaksi todistetun jäljennöksen puuttumiseen kuulusperusteena. Alkuperäisestä saantokirjasta tai oikeaksi todistetusta jäljennöksestä luopumisen myötä kuulusedellytyksiä harkittaessa keskityttäisiin hakijan saannostaan esittämään selvitykseen. Kuulutuksen myöntäminen edellyttäisi, että kirjaamisviranomainen voi hakijan esittämän saantodokumentaation perusteella riittävällä todennäköisyydellä varmistua hakijan olevan kiinteistön laillinen omistaja. Kuulutusalainhuudon myöntäminen ei edellyttäisi 10 vuoden omistajanhallintaa, mikäli hakija voi esittämänsä saantodokumentaation perusteella saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen. Kuulutus voisi tulla kyseeseen myös silloin, jos hakija ei pystyisi toimittamaan alkuperäistä saantokirjaa kirjaamisviranomaisen erityisestä syystä johtuvasta pyynnöstä

huolimatta (ks. MK 12 luvun 1 §:n 2 momentti). Kuulutusalainhuuto voitaisiin myöntää silloin, kun hakija voi esittää saantokirjan omasta saannostaan, muttei riittävää selvitystä edellisen omistajan saannosta. Edellytyksenä on, ettei edeltävän omistajan saannon laillisuutta ole syytä epäillä. Lainkohdan mukaiseen kuulusperusteeseen lukeutuisivat myös tapaukset, jossa määrätty asiakirjaa ei voitaisi viranomaiselle toimittaa, mutta asiakirjan laatiminen ja sisältö voitaisiin muuten näyttää toteen kirjaamisviranomaisen riittäväksi arvioimalla tavalla. Jos asiakirjan sisältö olisi puutteellinen tai virheellinen, tällainen puute tulisi korjata muuten. Kuulutuksen myöntäminen omistajanhallinnan perusteella (MK 12 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohta) säilyisi ennallaan.

Kuulutuksen myöntäminen ei edelleenkään tulisi kysymykseen, mikäli hakija ei voi vedota saantoon hakemuksensa tueksi tai kirjaamisviranomaisella on syytä epäillä saannon tapahtumista tai sen laillisuutta.

4.1.1.4 Kiinteistönkauppa perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun

Perustettavan yhtiön, yhteisön tai säätiön lukuun tehtävien kiinteistönkauppojen osalta tavoitteena on mahdollisimman selkeä ja yhdenmukainen sääntely. Sääntelyn kehittämisessä on perusteltua ottaa huomioon kirjaamiskäytännössä ilmenneet tarpeet. Esityksessä ehdotetaan, että perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistönkauppaa koskevassa maakaaren sääntelyssä otetaan huomioon muut yhteisömuodot ja säätiö, joiden perustamista koskeva sääntely vastaa osakeyhtiölakia. Osakeyhtiölakia vastaavat säännökset oikeustoimista perustettavan yhteisön tai säätiön kanssa on maakaaren voimaantulon jälkeen otettu asunto-osakeyhtiölakiin, osuuskuntalakiin, avoimista yhtiöistä ja kommandiittiyhtiöistä annettuun lakiin sekä säätiölakiin.

4.1.1.5 Kaupakirjan hyväksyminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Kaupakirjan hyväksymistä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä koskevaa säännöstä on tarpeen muuttaa kaupankäyntijärjestelmän nykyistä toteutusta vastaavasti siten, että jos ostaja tekee muutoksia myyjän laatimaan kaupakirjan luonnokseen, luonnos palautuu ensin myyjän hyväksyttäväksi. Myyjän hyväksyttyä ostajan tekemät muutokset, kaupakirjan luonnos menee ostajan hyväksyttäväksi.

Edellä kuvatusta kaupakirjan luonnoksen hyväksymisjärjestyksestä seuraa, että kaupan syntymisen ajankohta määräytyy ostajan hyväksynnän perusteella. Tämän on kaupankäyntijärjestelmän toteutuksessa arvioitu sopivan voimassa olevassa laissa säädettyä järjestystä paremmin kaupan luonteeseen.

4.1.2 Kiinteistöpannioikeus

4.1.2.1 Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen

Esityksen tavoitteena on kiinteistökirjaamiseen liittyvien toimintamahdollisuuksien hallittu lisääminen. Kiinteistönomistajan panttauskompetenssia rajoittavan panttaamattomuussitoumuksen kirjaamismahdollisuutta voidaan pitää mainitun tavoitteen mukaisena tietyin edellytyksin. Ensinnäkin vaihdannan ennakoitavuuden ja sujuvuuden varmistamiseksi on perusteltua lähteä siitä, että omistajan määräämisvaltaa rajoittavat ehdot ovat yksilöitävissä riittävällä tavalla. Tietyn omistajan yksilöityyn kiinteistöön kohdistuvat rajoitukset täyttävät mainitun yleisen yksilöitävyyden edellytyksen.

Kiinteistönomistajan määräysvallan rajoitusten kirjaamismahdollisuuteen ja kirjaamiseen perustuvan sivullissitovuuden vahvistamiseen on syytä suhtautua pidättyvästi, jos tällainen rajoitus arvioidaan haitalliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Omistajan määräysvallan rajoittaminen on haitallista, jos rajoitukset estävät omistajaa liiaksi käyttämästä niitä oikeuksia, joita tälle omistuksesta voidaan katsoa johtuvan. Yksittäiselle omistajalle seuraavien haittojen lisäksi liian pitkälle menevät määräysvallan rajoitukset voivat olla haitallisia myös yleisemmän vaihdannan edistämisen tavoitteiden kannalta. Epätarkoituksenmukaisia rajoitukset voivat olla, jos niistä ei mahdollisen haitan aiheutumisen ohella ole erityistä hyötyä kiinteistönvaihdannassa tai luotonannossa.

Kiinteistönomistajan luotonantajalle antama panttaamattomuussitoumus rajoittaa omistajan määräysvaltaa vain uusien panttioikeuksien perustamisen osalta. Omistaja voi siten panttaamattomuussitoumuksen estämättä muuten määrätä kiinteistöstä. Kun panttaamattomuussitoumusta käytetään luotonannon yhteydessä vakuuden tapaisena sitoumuksena, on siitä johtuvan määräysvallan rajoituksen ajallinen kesto sidottavissa kulloisenkin yksilöidyn velkasuhteen keston. Panttaamattomuussitoumus ei siten tarkoita omistajan määräysvallan pysyvää rajoittamista. Sisällöltään ja ajallisesti rajoitetun määräysvallan rajoituksen vastineeksi kiinteistönomistaja tyypillisesti hyötyy panttaamattomuussitoumuksen antamisesta siten, että tämän mahdollisuudet luoton saamiseen paranevat. Luotonantoon liittyvien panttaamattomuussitoumusten arviointi poikkeaa siten kiinteistönluovutusten yhteydessä ongelmallisiksi arvioituista omistajan määräysvallan rajoituksista, joita on maakaaren 2 luvun 11 §:ssä päädytty pitämään kiinteistön kaupassa pätemättöminä ehtoina.

Toimiva ja hyödyllinen panttaamattomuussitoumuksen kirjaamismahdollisuus edellyttää kirjattavan rajoituksen sisältöä koskevien kriteerien lisäksi sitä, että rajoituksen julkistaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaamalla sekä siitä seuraava rajoituksesta tietoisuuteen perustuva sivullissitovuus tulevat määritellyiksi riittävän selkeällä tavalla. Rajoituksen sitovuus myöhempää pantinsaajaa kohtaan voi tulla kysymykseen vain, jos voidaan katsoa, että tämä on tiennyt tai tämän olisi tullut tietää siitä. Koska määräysvallan rajoitus kohdistuu kiinteistönomistajan panttauskompetenssiin, riittävää on säätää kirjauksen oikeusvaikutuksista myöhemmän pantinsaajan kannalta.

Esityksessä ehdotetaan mahdollistettavaksi edellä käsitellyt edellytykset täyttävän kiinteistön omistajan velkojalle antaman panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vaihtoehto vastaisi esityksen valmistelun yhteydessä esitettyä tarvetta varmistaa velkojalle annetun panttaamattomuussitoumuksen sivullissitovuus. Sääntelyn lähtökohdaksi ehdotetaan panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista hakemuksesta. Hakemuksen käsittelyn yhteydessä kirjaamisviranomainen tarkastaisi, että kyse on laissa tarkoitettusta omistajan panttauskompetenssia rajoittavasta ehdosta, joka on annettu tietyille velkojalle yksilöityyn velkasuhteeseen liittyen. Sitoumuksesta johtuva omistajan määräysvallan rajoitus kirjattaisiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rekisteriin kirjattuna määräysvallan rajoitus sitoisi myöhempää pantinsaajaa ja estäisi siten uusien panttioikeuksien perustamisen kiinteistöön ilman sitoumuksella suojatun velkojan suostumusta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu panttaamattomuussitoumus otettaisiin kirjaamisviranomaisessa huomioon viran puolesta.

Panttaamattomuussitoumuksesta johtuva kiinteistön omistajan määräysvallan rajoitus on tarkoitettu olemaan voimassa saman määräajan, kuin velkasitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Koska kirjattu panttaamattomuussitoumus muodostaa sillä suojatulle velkojalle luottosuhteen kannalta olennaisen vakuuden, on tärkeää varmistua velkojan aseman turvaamisesta myös kirjauksen poistamisen yhteydessä. Tämän johdosta on perusteltua säätää

siitä, että panttaamattomuussitoumuksen kirjauksen poistaminen sitoumuksen antaneen omistajan hakemuksesta edellyttää sitoumuksella suojatun velkojan suostumusta.

Lakiin ehdotettava mahdollisuus panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen ehdotetaan rajattavaksi elinkeinonharjoittajien antamiin sitoumuksiin. Muille kuin elinkeinonharjoittajille kohdistuvassa ammattimaisessa luotonannossa ei arvioida olevan vastaavaa tarvetta sitoumuksen sivullissitovuuden tuottavalle julkivarmistukselle. Tavanomaisen kiinnitysvakuuden arvioidaan tällaisessa luotonannossa yleensä riittävän velkojalle. Tarve panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen liittyy erityisesti sellaiseen yritysrahoitukseen, jossa ei käytetä kiinnitysvakuutta tai jossa kiinnitysvakuus ei yksin ole riittävä. Panttaamattomuussitoumuksen mahdollisena käyttötapauksena muussa kuin elinkeinotoiminnassa on valmistelun yhteydessä tunnistettu lähinnä pienessä asunto-osakeyhtiössä sijaitsevien huoneistojen hankintaa luototettaessa pankkien edellyttävän säännönmukaisesti yhtiön tekevän kiinteistöään koskevan panttaamattomuussitoumuksen. Tietävästi nykyisessä luotonantajalle annettaviin sitoumuksiin perustuvassa järjestelmässä arvon kaksoispanttauksen liittyviä riskejä ei ole realisoitunut taloyhtiöiden kohdalla. Sääntelyn laajentamista muiden kuin elinkeinonharjoittajien antamiin sitoumuksiin voidaan tarkastella myöhemmin sääntelyn soveltamisesta saatavien kokemusten perusteella.

Edellä käsitelty tarve sallia elinkeinonharjoittajan velkojalle antaman yksilöityyn velkasuhteeseen liittyvän panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen sivullissitovuuden tuottavalla tavalla rinnastuu läheisesti tilanteeseen, jossa elinkeinonharjoittaja sitoutuu kiinteistönkaupan rahoitusjärjestelyjen, tyypillisesti kauppahinnan maksun, vakuudeksi kauppakirjassa olemaan panttaamatta kiinteistöä. Myös tällainen yksilöidyn sitoumuksen vakuudeksi annettu panttauskelpoisuuden rajoitus täyttää edellä esitetyt rajoituksen yksilöintiä, tarkoituksenmukaisuutta sekä julkistamisen mahdollisuutta koskevat edellytykset. Siten myös tällaisten panttaamattomuussitoumusten kirjaaminen sivullissitovuuden tuottavin vaikutuksin on tarkoituksenmukaista sallia kiinteistönkaupan rahoitusmahdollisuuksien lisäämiseksi.

4.1.2.2 Vesialueen käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus

Esityksen tavoitteena on muuttaa maakaaren kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta ja käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuutta koskevaa sääntelyä lain soveltamisessa ilmenneiden tarpeiden perusteella. Tarkoituksena on helpottaa kiinteistöjen vaihdantaa ja vakuuskäyttöä selkeällä ja ennakoitavalla tavalla, mikä edellyttää kirjaamisvelvollisuuden alaisen ja kiinnityskelpoisen käyttöoikeuden määritelmän laajentamista vesialueiden osalta.

Kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta (MK 14 luvun 2 §:n 1 momentti), kiinteistöpannioikeuden kohdetta (MK 15 luvun 1 §:n 1 momentti) ja käyttöoikeuden kiinnittämistä (MK 19 luvun 1 §:n 1 momentti) koskevia säännöksiä ehdotetaan muutettavaksi siten, että laista käy ilmi myös vesialueeseen kohdistuvan määräaikaisen siirtokelpoisen rakennusoikeuden sisältävän maanvuokraoikeuden ja muun käyttöoikeuden kirjaamisvelvollisuus sekä kiinnityskelpoisuus. Ehdotuksella pyritään edistämään vesialueiden käyttöön liittyvien hankkeiden rahoituksen saatavuutta sekä vähentämään lain sisältöä koskevia selonottokustannuksia. Lain muuttamisen yhteydessä on tarpeen kiinnittää huomiota siihen, minkälaista kiinteää yhteyttä vesialueen maapohjaan käyttöoikeudelta ja sen perusteella alueella olevilta tai sinne rakennettavilta rakennuksilta ja laitteilta edellytetään.

Ehdotuksella pyritään muun muassa merituulivoimalaitosten sekä niihin liittyvien rakennuksien ja laitteiden saattamiseen kiinnityskelpoisuuden piiriin. Merituulivoimahankkeissa on tyypillisesti kyse sellaisista voimalaitoskokonaisuuksista, joiden tekniset ratkaisut ja taloudellinen arvo puoltavat käyttöoikeuden erityisenä oikeutena kirjaamista sekä vakuuskäytön

mahdollistamista. Hankkeiden yhteydessä rakennusten ja laitteiden sopimukseen perustuva pysyvä sijaintipaikka on tarkasti määritelty ja fyysinen yhteys sopimusalueeseen on vahva. Tarve koskee paitsi tuulivoimalaa, myös siihen liittyviä sopimuksen perusteella sijoitettavia rakennuksia tai laitteita, joiden osalta on olemassa tarve kirjaamiseen ja kiinnityskelpoisuuteen osana laitosta.

Jotta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kävisi kattavasti ilmi kirjaamisvelvollisuuden alaisten vesialueiden käyttöoikeuksien haltijat, on tarpeen edellyttää oikeuden kirjaamista myös sellaisilta vesialueeseen kohdistuvien käyttöoikeuksien haltijoilta, jotka ovat saaneet oikeutensa ennen lainmuutoksen voimaantuloa. Lain voimaantulosäännöksessä ehdotetaan tämän johdosta säädettäväksi kahden vuoden määräajasta, jonka kuluessa tällaisen ennen lain voimaantuloa perustetun oikeuden kirjaamista tulisi hakea.

4.1.3 Erityisen oikeuden kirjaaminen

4.1.3.1 Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisesti

Erityisen oikeuden perustamista ja muuttamista koskevien sähköisten sopimusten tekemistä on tarpeen pyrkiä edistämään sellaisilla riittävän tietoteknisen turvallisuuden ja varmuustason omaavilla sähköisillä välineillä, joita kirjaamisasioiden asianosaisilla on yleensä käytössä. Nykyistä laajempi mahdollisuus sähköiseen sopimiseen olisi omiaan helpottamaan sekä sopimisen järjestämistä ja dokumentointia että asiointia kirjaamisviranomaisen kanssa. Lain 14 luvun 2 §:ssä tarkoitettujen kirjaamisvelvollisuuden alaisten erityisten oikeuksien siirrot on jo säädetty mahdollisiksi kaupankäyntijärjestelmässä (MK 9 a luvun 14 §:n 2 momentti). Koska muunlaisten erityisten oikeuksien siirrot ovat käytännössä harvinaisia, niiden siirtoja ei pidetä kannatettavana toteuttaa järjestelmässä.

Lain 9 a lukuun ehdotetaan lisättäväksi säännökset erityisen oikeuden perustamista ja muuttamista koskevan sopimuksen tekemisestä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Säännösten perusteella sähköisen kiinteistönvaihdannan palveluun on mahdollista lisätä vastaavat palvelut (tunnistautuminen, asiakirjan luonti ja hyväksyminen). Sopimuksen tekemiseen järjestelmässä voitaisiin mahdollisten automaattisten tarkastuksen lisäksi yhdistää kirjaamishakemuksen automaattinen vireilletulo. Tässä vaihtoehdossa juridis-teknisenä ratkaisuna sopimuksen syntymiseksi ei olisi eIDAS-asetuksessa tarkoitettun hyväksytyyn sähköisen allekirjoituksen käyttäminen, vaan sopimus syntyisi sähköistä kiinteistönkauppaa vastaavasti järjestelmässä, kun luotettavasti tunnistetut sopijapuolet hyväksyisivät sopimuksen samansisältöisenä. Myös eIDAS-asetuksen mukaisen vastavuoroisen tunnustamisen vaatimukset täyttäviä ulkomaisia tunnustamisvälineitä käyttäville voitaisiin järjestää pääsy järjestelmän käyttöön.

Koska tässä vaiheessa ei ole tarkempia tietoja tällaisten palveluiden toteuttamisen kustannuksista eikä kysynnästä, esityksessä lähdetään siitä, ettei laissa tule säätää velvollisuudesta tällaisten palveluiden tarjoamiseen, vaan kirjaamisviranomaisen voisi päättää palveluiden toteuttamisesta.

4.1.3.2 Vuokra- ja käyttöoikeuden luovutusta koskeva sääntely

Vuokra- ja käyttöoikeuksien merkitys kiinteistönvaihdannassa on kasvanut maakaaren voimaantulon jälkeen. Vuokra- ja käyttöoikeuden ehdollisen ja perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tapahtuvan luovutuksen sääntelyn kehittäminen selventäisi kirjaamismenettelyä ja hyödyttäisi niin kiinteistön omistajia, käyttöoikeuden saajia kuin erilaisten kiinteistönhankkeiden rahoittajia.

Esityksessä ehdotetaan vuokra- ja käyttöoikeuden luovuttamista ja kirjaamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista kiinteistön luovutuksen sääntelyn kanssa. Lakia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että vuokra- ja muiden käyttöoikeuksien luovuttamiseen sovellettaisiin soveltuvin osin kiinteistön kaupan purkavia ja lykkäviä ehtoja sekä perustettavan yhtiön lukuun tehtävää kiinteistön kauppaa koskevia säännöksiä (MK 4 luvun 4 §:n 1 momentti). Mainittujen säännösten soveltaminen otettaisiin lisäksi huomioon erityisen oikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen lepäämään jättämistä koskevissa säännöksissä. Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa taannehtivasti ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.

4.1.3.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Ehdotuksen tavoitteena on selventää erityisen oikeuden kirjaamista koskevaa sääntelyä kirjaamiskäytäntöä ja kirjaamismenettelyn tarpeita vastaavasti. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös erityisen oikeuden kirjauksen poistamisesta kiinteistön omistajan hakemuksesta. Kiinteistön omistajan hakiessa erityisen oikeuden kirjauksen poistamista on perusteltua edellyttää, että merkinnän poistamiseksi esitetään riittävä selvitys. Kirjaamiskäytännössä arvioitavaksi jää, mitä kussakin tapauksessa on pidettävä riittävänä selvityksenä erityisen oikeuden kirjauksen poistamiseksi.

4.1.3.4 Kiinteistön hallinnan jakaminen

Hallinnanjakosopimukset ovat muodostuneet käytännössä yleiseksi ja tarkoituksenmukaiseksi tavaksi järjestää määräosin omistetun kiinteistön hallinta kolmatta sitovalla tavalla. Hallinnanjakosopimusten käytännön merkitykseen nähden voimassa olevaa maakaaren sääntelyä voidaan pitää tarpeettoman niukkana. Sääntelyn kehittämiseksi voidaan saada johtoa nykyisestä sopimus- ja kirjaamiskäytännöstä. Tarkoituksena on helpottaa hallinnanjakosopimusten laatimista, laskea kustannuksia sekä vähentää yhteisomistajien erimielisyyksiä.

Hallinnanjakosopimuksen muotoa koskee lain yleinen vaatimus (MK 14 luvun 9 §:n 2 momentti), jonka mukaan hakijan on esitettävä oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus kirjaamisviranomaiselle. Säännöstä on tulkittu vakiintuneesti siten, että kirjattavalta hallinnanjakosopimukselta edellytetään kirjallista muotoa ja sopijapuolten allekirjoituksia. Lakiin ei ole tarpeen ottaa vastaavia erityisiä hallinnanjakosopimuksen muotoa koskevia säännöksiä.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi tarkemmat säännökset hallinnanjakosopimusten kirjaamisoikeudellisista edellytyksistä. Sääntelyn lisääminen on tarpeen erityisesti hallinnanjakosopimuksen kohteen ja hallinnan jaon määrittelyn kannalta, jotta käytännössä voidaan riittävällä tavalla varmistua, että kyse on kirjaamiskelpoisesta hallinnanjakosopimuksesta. Sääntelytarpeet koskevat erityisesti hallinnanjakosopimuksen kohdetta, hallinnan jakamisen tarkempaa sisältöä, mahdollisuutta hallinnanjaon kirjaamiseen ennakolta myös tulevien sopijapuolien kannalta sekä hallinnanjaon kirjaamisen oikeusvaikutuksia.

Hallinnanjakosopimukseen sovelletaan lähtökohtaisesti yleistä sopimusvapauden periaatetta. Valmistelua varten hallinnanjakosopimuskäytännöstä saadun selvityksen perusteella sopimusten käyttötarkoitus ja niiden tarkempi sisältö vaihtelevat tapauskohtaisesti. Tyypillisiä käyttötarkoituksia ovat ammattimaisen rakennus- ja kiinteistökehitystoiminnan ohella erilaiset omakotitalo- ja vapaa-ajan kiinteistöjen hallintaan käytettävät sopimukset. Kaikkien tällaisten sopimusten osalta tyypilliset yleiset ehdot koskevat lähinnä sopimuksen osapuolia, kohdetta ja tarkoitusta. Muilta osin ehdot voivat poiketa huomattavasti muun muassa kiinteistön

käyttötarkoituksen mukaan. Tämän johdosta on epävarmaa, missä määrin hallinnanjakosopimuksen tarkempaa sisältöä koskevalla lain tasoisella sääntelyllä voidaan helpottaa sopimusten laatimista. Maakaari hallinnanjakosopimuksen kirjaamista koskevana säädöksenä ei muutenkaan ole tarkoituksenmukainen paikka tällaiselle tarkemmalle sopusuhteudelliselle sääntelylle. Lakiin otettavien sopimuksen sisältöä koskevien tahdonvaltaisten säännösten sijaan sopimuskäytäntöä on tarkoituksenmukaista kehittää muun ohjeistuksen kautta.

Hallinnanjakosopimuksen voimassaolon osalta lain esitöissä (HE 120/1994 vp., s. 96) on todettu, että kirjaaminen ei ole esteenä sopimuksen muuttamiselle tai purkamiselle silloin, kun kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet. Esitöiden maininta vastaa oikeuskäytäntöä, jossa vaatimukset yhteisomistussuhteen purkamisesta on hylätty, kun määräosien omistajien on katsottu sitoutuneen sopimuksen perusteella kiinteistön osien hallintaan ja olosuhteet hallinnan ja käytön osalta olivat pysyneet olennaisesti muuttumattomina (KKO:1992:82 ja KKO 1970 II 17). Oikeustila on siinä määrin selkeä, ettei toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen irtisanomisoikeuden sääntelylle ole erityistä tarvetta. Sääntelyn laatimista vaikeuttaa se, että sopimuksen irtisanomisen edellytyksenä olevia olosuhteiden muutoksia on vaikea ennalta tunnistaa ja kuvata riittävällä tavalla. Samoin riittävän selkeänä voidaan pitää voimassa olevan lain esitöissä mainittua hallinnanjakosopimuksen merkitystä eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain mukaisissa yhteisomistussuhteissa. Lain esitöiden (HE 120/1994 vp., s. 96) mukaan kirjaamisen jälkeen sopimus sitoo määräosan luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta. Tällöin koko kiinteistöä ei voida yhteisomistussuhteen nojalla myydä määräosan erottamiseksi.

Maakaaren sääntelyä ei ole tarpeen ulottaa kirjaamisjärjestelmän ulkopuolelle jääviin lähtökohtaisesti yhteisomistajien keskinäisiin hallinnanjakosopimuksiin, joihin sovellettaisiin edelleen yleisiä sopusuhteudellisia sääntöjä.

4.1.3.5 Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Sale and lease back. Esityksen tavoitteena on lisätä kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteen muotoamiseen kirjaamalla liittyviä toimintamahdollisuuksia. Kyse on lain soveltamisessa ilmenneiden tarpeiden huomioimisesta tavalla, joiden toteuttamiseen ei arvioida liittyvän epäselvyyksiä tai haittoja muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta.

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjausta koskevasta säännöksestä esitetään poistettavaksi vaatimus rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen rakentamisesta tai tuomisesta kiinteistölle vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella. Voimassa olevassa laissa tarkoitettun ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymisen estämisen lisäksi ehdotus mahdollistaisi myös tällaisen jo aiemmin syntyneen ainesosa- ja tarpeistosuhteen purkamisen vuokralle antajan oikeutta koskevalla kirjauksella. Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus otetaan ulosottorealisoinnissa huomioon siten, kuin siitä ulosottokaarissa (705/2007) erikseen säädetään (ks. lain 5 luvun 58, 59 ja 80 §).

On tärkeä varmistaa, ettei ainesosa- ja tarpeistosuhteen purkamisella ole vaikutuksia muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta. Koska jo muodostuneen ainesosa- ja tarpeistosuhteen purkamisella voi olla vaikutuksia kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien kannalta, edellytettäisiin kirjauksen tekemistä parhaalle etusijalle sekä kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuden haltijoiden suostumusta kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Sääntelyssä on vastaavasti otettava huomioon, että

kiinteistöllä olevien rakennusten tai laitteiden ainesosa- ja tarpeistosuhteen purkaminen voi vaikuttaa myös panttaamattomuussitoumuksella suojatun velkojan asemaan

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus muussa kuin elinkeinotoiminnassa. Esityksessä ehdotetaan mahdollistettavaksi rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaaminen muussakin kuin elinkeinotoiminnassa. Tämä ehdotetaan toteutettavaksi poistamalla kirjausta koskevasta säännöksestä (14 luvun 4 §:n 1 momentti) rajaus ”elinkeinotoiminnassa käytettävää” kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskevan muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaamiseen. Voimassa olevan lain mukainen kirjaamismahdollisuus on osoittautunut käyttökelpoiseksi nykyisin laajasti määritellyssä elinkeinotoiminnassa, jota koskevan edellytyksen tutkimisen mahdollisuus kirjaamisen menettelyssä on käytännössä rajallinen. Toisaalta pelkästään kirjaamismahdollisuudesta ei seuraisi, että esimerkiksi omistuksenpidätys- ja takaisinottoehtoja pidettäisiin sopimussuhteessa aina pätevinä.

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamismahdollisuuden lisäksi laissa (MK 14 luvun 5 §) säädetään erikseen ainesosien ja tarpeiston määrittämisestä elinkeinotoiminnassa käytettyjen, kiinteistöllä pysyvästi sijaitsevien koneiden ja laitteiden, osalta. Säännöksessä tarkoitettulla ainesosien ja tarpeiston määrittelyllä kiinteistön omistaja voi kirjaamalla määrittää, mitä kuuluu kiinteistökiinnityksen ja yritysikiinnityksen piiriin (HE 120/1994 vp., s. 98). Yritysikiinnitys on laissa rajattu käytettäväksi elinkeinotoiminnassa käytetyn irtaimen omaisuuden kiinnittämiseksi ja panttaamiseksi saamisen vakuudeksi (yritysikiinnityslain 634/1984, 1 §). Rajauksesta seuraa, ettei vastaavalle kirjaamismahdollisuudelle ole tarvetta muussa kuin elinkeinotoiminnassa.

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaamismahdollisuus on lain soveltamiskäytännössä osoittautunut tarkoituksenmukaiseksi tavaksi toteuttaa tavanomaisista ainesosa- ja tarpeistosuhteista poikkeavia omistusjärjestelyitä kiinteistöllä. Vastaavien mahdollisuuksien salliminen myös muussa kuin elinkeinotoiminnassa lisäisi toimintamahdollisuuksia.

4.1.4 Kirjaamisen menettely

4.1.4.1 Kirjaamisasian vireilletulon ajankohta

Kirjaamisviranomaisen kirjaamisasioiden vireille saattamisen sähköistämiseksi laatiman suunnitelman mukaan sähköpostiasiointi kirjaamisasioissa lakkaa vuoden 2025 alusta, mistä alkaen kirjaamishakemukset toimitetaan kirjaamisviranomaiselle sähköisen asiointipalvelun kautta tai postitse. Muutoksen arvioidaan lisäävän kirjaamisasioiden saattamista vireille sähköisesti. Sähköisen asioinnin yleistyessä on perusteltua tarkastella kirjaamisasian vireilletulon ajankohtaa koskevaa sääntelyä. Valmistelun yhteydessä on arvioitu, että nykysääntely on syytä säilyttää lähinnä, jos nykyisin sovellettavasta päiväperiaatteesta luopuminen arvioidaan ongelmalliseksi niin kauan kuin asioita voi tulla vireille myös kirjallisesti. Toisaalta tällaiseen arvioon ei ole päädytty osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn kohdalla, eikä lain soveltamisessa tältä osin ole esiintynyt ongelmia.

Esityksessä ehdotetaan kirjaamisasian vireilletuloa koskevan säännöksen (MK 6 luvun 3 §:n 1 momentti) kumoamista. Lisäksi maakaareen (MK 16 luvun 14 §:n 1 momentti) ehdotetaan selvyyden vuoksi lisättäväksi viittaus sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettuun lakiin. Ehdotuksella yhdenmukaistettaisiin kirjaamisasian vireilletuloa koskeva sääntely osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn kanssa (HTJ-lain 10 §:n 1 momentti). Sähköisten kirjaamishakemusten vireille tulon osalta muutos tarkoittaisi luopumista nykyisin sovellettavasta päiväperiaatteesta ja mahdollistaisi vireilletulon ajankohdan arvioinnin

hakemuksen tosiasiallisen viranomaiselle toimittamisen ajankohdan perusteella. Tarkemmin todettavalle sähköisen hakemuksen vireilletulon ajankohdalle ehdotetaan annettavaksi oikeusvaikutuksia myös niissä tilanteissa, joissa samana päivänä vireille tulleiden hakemusten etusija määräytyy nykyisin muulla perusteella (MK 13 luvun 3 §:n 1 momentti, 14 luvun 8 §:n 1 momentti, 16 luvun 8 §:n 2 momentti ja 17 luvun 9 §:n 3 momentti).

Sähköisesti kirjaamisviranomaiselle saapuneiden hakemusten osalta edellyttäisiin merkintää kirjaamisasian vireilletulosta lähtökohtaisesti samalla hetkellä, kun ne saapuvat kirjaamisviranomaiselle sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annetun lain 10 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Myös postitse saapuneiden hakemusten osalta merkintä vireille tulosta olisi tehtävä viipymättä, mutta käytännön syistä ei voitaisi edellyttää merkinnän tekemistä aivan välittömästi.

Jos useampi hakemus saapuisi postitse samanaikaisesti eikä hakemusten keskinäistä saapumisjärjestystä voitaisi selvittää, olisi käytännössä ainoana mahdollisuutena kirjata tällaiset hakemukset päiväperiaatetta noudattaen samanaikaisesti vireille tulleiksi ja ratkaista kilpailevien hakemusten etusija muulla perusteella. Käytännössä näin olisi toimittava myös sellaisten sähköisten ja kirjallisten hakemusten kesken, joiden toimittamisen järjestystä ei voitaisi selvittää. Päiväperiaatteesta luopumisella olisi siten merkitystä arvioitaessa kahden sähköisen hakemuksen keskinäistä vireilletulon ajankohtaa. Tilanteet, joissa kilpailevat hakemukset kirjataan samanaikaisesti vireille tulleiksi ja kumpikin hakija on kilpailevan oikeuden suhteen vilpittömässä mielessä voidaan olettaa käytännössä harvinaisiksi.

4.1.4.2 Virheen korjaaminen

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asiavirheen korjaamista koskevaa maakaaren säännöstä (MK 8 luvun 1 §) siten, että virheen korjaaminen edellyttää sellaisen kolmannen kiinteistöön kohdistuvan oikeudenhaltijan suostumusta, jonka oikeus korjaamisen johdosta heikkenisi. Ehdotetun muutoksen myötä suostumusta ilmeisen asiavirheen korjaamiseen ei edellyttäisi sellaiselta korjattavan kirjaamisasian asianosaiselta, jonka oikeus on virheen johdosta tullut kirjatuksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin aineellisesta oikeustilasta poikkeavalla tavalla. Tällainen korjattavan kirjaamisasian asianosainen voisi hakea muutosta korjaamisasiassa annettuun päätökseen tavanomaisena kirjaamisasian muutoksenhakuna. Lisäksi asianosaisen oikeussuojakeinona voi tulla kyseeseen kirjaamisviranomaisen vahingonkorvausvastuu julkista valtaa käyttämällä aiheutetusta vahingosta.

Asiavirheen korjaaminen oikeutta heikentävällä tavalla edellyttäisi edelleen sellaisen kiinteistöön kohdistuvan oikeudenhaltijan suostumusta, joka on kiinteistöä koskevaa oikeustointa, kuten panttausta, erityisestä oikeudesta sopimista tai kiinteistön kauppaa, tehdessään luottanut lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta nauttiviin tietoihin. Tällainen tilanne voi tulla kyseeseen, jos virheellisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu oikeudenhaltija on ennen korjaamisasian käsittelyä määrännyt kiinteistöstä tai siihen kohdistuvasta oikeudestaan.

Ehdotuksella pyritään helpottamaan laissa tarkoitettulla tavalla selkeiden ja ilmeisten asiavirheiden korjaamista joutuisasti kirjaamisviranomaisen toimesta. Kirjaamiskäytännössä asianosaisen suostumusedellytys on toisinaan johtanut siihen, että korjaamistapauksissa joudutaan erikseen etenemään päätöksen purkumenettelyn kautta, jotta virheet saataisiin korjatuksi. Vaikka purkuhakemus voi menestyä, jos virhe on ilmeinen, tällainen menettely on raskas ja hidas ja aiheuttaa merkittäviä kustannuksia. Koska korjaamisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintä saatetaan vastaamaan aineellista oikeustilaa, korjaaminen ilman suostumusta ei loukkaa asianosaisen luottamusta aineellisesti oikean oikeustilan pysyvyyteen.

Asianosaisten luottamusta kirjaamisviranomaisen tekemän virheellisen kirjaamisratkaisun pysyvyyteen ei ole erityistä perustetta suojata tapauksissa, joissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta nauttivien tietojen oikeellisuuden varmistaminen edellyttää virheen korjaamista. Korjaamisenettelyn käyttöä ei ole tarkoitus ulottaa tilanteisiin, joissa virhe ei ole voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla selvä tai ilmeinen.

4.1.4.3 Kirjaamisviranomaisen sisäiset menettelyt

Esityksessä ehdotetaan kumottavaksi kirjaamiskäytännössä paikoin epäselväksi ja tulkinnanvaraiseksi osoittautunut säännös (MK 5 luvun 2 §:n 2 momentti) kirjaamisviranomaisen sisäisestä työnjaosta. Säännöksen kumoamisen johdosta laissa ei ole enää tarpeen säätää kirjaamislakimiehen pätevyysvaatimuksesta (MK 5 luvun 2 §:n 3 momentti). Säännöksillä ei arvioida olevan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden ja kirjaamisasian asianosaisten oikeusturvan kannalta erityistä merkitystä, kun otetaan huomioon hallintolain yleiset säännökset ja hakijan muut lakiin perustuvat oikeussuojakeinot. Säännöksen tavoitteena oleva kirjaamisasian asianmukainen käsittely riittävän asiantuntevan ratkaisijan toimesta voidaan varmistaa riittävästi ilman erityistä säännöstä. Kirjaamisviranomaisen sisäisestä työnjaosta voidaan tarpeen mukaan määrätä tarkemmin esimerkiksi Maanmittauslaitoksesta annetun lain (1025/2018) mukaisessa työjärjestyksessä tai muussa kirjaamisviranomaisen sisäisessä ohjeistuksessa.

4.1.4.4 Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko

Kirjaamisviranomaisen käytössä olevan tarkoituksenmukaisen ja käytännössä toimivaksi osoittautuneen automaattisen päätöksenteon edellytysten varmistamiseksi on tarpeen ottaa maakaaren erityissäännökset, joilla poikettaisiin hallintolain 53 f §:n mukaisesta oikaisuvaatimusta tarkoittavasta oikeussuojaedellytyksestä tietyissä tapauksissa. Samoin on syytä varmistaa, että kirjaamisviranomaisen voi ottaa automaattisen päätöksenteon käyttöön muissakin maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaisissa kirjaamisasioissa asianosaisten tietosuojaoikeudellisen ja muun oikeussuojan tarpeet täyttävällä tavalla. Tarvittavan sääntelyn keskeinen sisältö vastaa hallintolain 53 f §:n 2 momentin poikkeussäännöstä, jonka perusteella mahdollisuutta oikaisuvaatimukseen tai vastaavaan suojakeinoon ei edellytetä, jos automaattisella ratkaisulla hyväksytään asianosaisten vaatimus, joka ei koske toista asianosaista. Erityinen sääntely on kuitenkin tarpeen, koska maakaareissa ja huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettujen kirjaamisasioiden koskevat vain harvoin yhtä asianosaista.

Erityissääntelyn reunaehdoiksi on valmistelun yhteydessä tunnistettu seuraavat seikat:

- *Erityissääntely koskee henkilötietojen suojan kannalta matalariskistä toimintaa.* Edellytyksen kannalta keskeistä on varmistaa, ettei maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain perusteella tehtävään automaattiseen päätöksentekoon liity profilointia tai muuta henkilökohtaisten ominaisuuksien arviointia. Kirjaamisenettelyssä tulee tutkittavaksi asianosaisten kelpoisuus määrätä toimen kohteena olevasta kiinteistöstä, mitä voi olla rajoitettu asianosaisten henkilöön johtuvasta perusteesta. Huomattavaa kuitenkin on, ettei mainittu toimintakelpoisuus sinänsä tule lähemmin arvioitavaksi tai ratkaistuksi kirjaamisenettelyn yhteydessä, vaan mahdollisesti huomioon otettavat rajoitukset perustuvat kirjaamisviranomaisen käytettävissä olevista rekistereistä saamaan tietoon, jota koskevassa ratkaisussa on otettu asianmukaisesti huomioon tietosuojaoikeudelliset suoja- ja vaatimukset. Tältä osin kirjaamisviranomaisen automaattinen ratkaisu tuottaa saman (tietosuojaoikeudellisen) varmuustason ratkaisun, joka saavutetaan, kun kirjaamisratkaisu tehdään ihmisen toimesta. Edelleen huomattavaa on, että automatisoitu kirjaamisratkaisu tulee

kyseeseen ainoastaan sellaisessa asianosaisten kannalta myönteisesti ratkaistavissa tapauksissa, joissa kirjaamisviranomaisen viran puolesta huomioon ottamasta aineistosta ei ilmene määräysvallan rajoituksia eikä muu kirjaamisasian asianosainen ole vastustanut ratkaisua. Jos mainittuja rajoituksia ilmenee, asiaa ei voida ratkaista automaattisesti. Huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitettujen kirjaamisasioiden automaattinen ratkaiseminen hakijan vaatimuksen mukaisesti edellyttää lisäksi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai muun oikeudenhaltijan suostumusta.

- *Asianosaisella ei ole erityistä oikeussuojan tarvetta.* Perusteen arvioinnissa on otettava huomioon mm. hallintolain 53 f §:n 2 momentin säännöskohtaiset perustelut, joiden mukaan asianosaisella ei voida katsoa enää olevan tietosuojaoikeudellisen suojan tarvetta saada päätöstä ihmisen käsiteltäväksi, kun tämän vaatimus hyväksytään vaaditulla tavalla (HE 145/2022 vp., s. 103). Arviointi on tältä osin verrattain selkeää tapauksissa, joissa kirjaamismenettelyssä esitetään ja/tai muuten voidaan tunnistaa erityinen asianosaisten vaatimus. Kirjaamishakemuksen ohella tällainen vaatimus voi käydä ilmi esimerkiksi asianosaisten kirjaamismenettelyn yhteydessä antamasta suostumuksesta. Tarkempaa arviointia vaativat tilanteet, joissa ratkaisu koskee asianosaista, jota ei kirjaamismenettelyssä erikseen kuulla ja jonka suostumusta ei edellytetä. Maakaaressa lähdetään muun muassa siitä, ettei sähköisen panttikirjan saajaa tarvitse kirjaamismenettelyssä kuulla erikseen, kun tämä merkitään rekisteriin aiemman panttikirjan haltijan hakemuksesta. Perusteena tälle on, että kirjaus voi käytännössä lähinnä vahvistaa saajan oikeusasemaa. Asian arvioinnissa on otettava huomioon, ettei ihmisen osallistuminen kirjaamismenettelyssä käytännössä vaikuta edellytyksiin arvioida pantinsaajaan liittyviä seikkoja, minkä johdosta automaattinen ratkaisu tuottaa käytännössä saman (tietosuojaoikeudellisen) varmuustason ratkaisun, joka saavutetaan, kun kirjaamisratkaisu tehdään ihmisen toimesta. Lisäksi kirjaamisviranomaisen on viran puolesta tutkittava ja otettava huomioon hakijan lisäksi myös muiden kirjaamisasian asianosaisten edut ja asema. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä ja osakehuoneistorekisterissä voi olla samaan kiinteistöön kirjattuna useampia kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia, minkä lisäksi rekisteriin tehtävillä kirjauksilla on oikeusvaikutuksia laajemmin kolmannen oikeuksien kannalta. Sikäli kuin kirjaamismenettelyllä ei ole välitöntä vaikutusta tällaisten oikeudenhaltijoiden asemaan, ei näitä pidetä kirjaamisasian asianosaisina.

- *Automaattisen ratkaisun yhteydessä varmistetaan yleislainsäädännön mukaiset oikeussuojaedellytykset.* Automaattisen kirjaamisasian ratkaisun on perustuttava sovellettavan sääntelyn perusteella laadittuihin käsittelysääntöihin, joiden soveltaminen ei edellytä tapauskohtaista harkintaa (hallintolain 53 e §). Vastaavasti automaattisesta ratkaisusta on ilmoitettava asianosaiselle asianmukaisella tavalla (hallintolain 53 g §). Lisäksi asianosaisille on annettava heidän henkilötietojensa käsittelyä koskevat tiedot oikea-aikaisesti tietosuojasetuksessa edellytettävällä tavalla (tietosuojasetuksen 12, 13 ja 14 artikla). Automaattisen ratkaisumenettelyn käyttöönottoa koskeva päätös on tehtävä ja dokumentoitava laissa vaaditulla tavalla (tiedonhallintalain 28 a ja d §), menettelyn yhdenmukaisuudesta käyttöönottopäätöksen kanssa on varmistuttava jatkuvasti (tiedonhallintalain 28 b §) ja viranomaisen on muutenkin jatkuvasti valvottava ratkaistavien asioiden laatua ja sisällöllistä virheettömyyttä sekä automaattiseen ratkaisumenettelyyn liittyviä riskejä (28 c §). Viranomaisen on tiedotettava automaattisesta ratkaisemisesta toimialallaan (tiedonhallintalain 28 e §).

- *Automaattisessa päätöksenteossa on muutenkin otettava huomioon hallintolain, maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain oikeussuojajärjestelmä.* Edellä käsiteltyjen erityisten automaattista päätöksentekoa koskevien vaatimusten ohella päätöksenteon on täytettävä yleiset hallintolaista sekä maakaaresta ja huoneistotietojärjestelmästä annetusta laista johtuvat vaatimukset, jotka koskevat muun muassa hakemusten vireilletuloa ja niistä rekisteriin tehtäviä merkintöjä, viranomaisen tutkimis- ja selvittämisvelvollisuutta, asianosaisten kuulemista sekä

päätöksen tekemistä ja muotoa. Hallintolakiin perustuvaa virheen korjaamista ei automaattisen päätöksenteon sääntelyn yhteydessä ole pidetty lain 53 f §:n mukaiseen oikaisuvaatimukseen rinnastuvana oikeussuojakeinona (HE 145/2022 vp., s. 100). Toisaalta maakaaren 8 luvussa ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 11 §:ssä on erityiset säännökset virheen korjaamisesta kirjaamisenmenettelyssä. Käytännössä kirjaamisasian automaattisessa päätöksenteossa ilmenevä virhe voi johtua teknisestä viasta tai muusta siihen verrattavasta virheestä tai puutteesta, jonka johdosta kirjaamisviranomaisen on teknisen virheen korjaamisena tehtävä tarpeelliset korjaukset rekisterin merkintöihin (MK 8 luvun 2 §:n 1 momentti, HTJ-lain 11 §:n 2 momentti). Tällaisia virheen korjaamista koskevia asioita ei ole tarkoitus automatisoida kirjaamisenmenettelyssä. Siten säännökset toteuttavat osaltaan tietosuoja-asetuksessa tarkoitettuja suojavaatimuksia kirjaamisasioissa.

4.1.4.5 Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamisenmenettelyssä

Sähköinen asiointi on yleistynyt ja edelleen yleistymässä kirjaamisasioissa. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan lähtökohtaisesti luovuttavan alkuperäisen asiakirjan toimittamisvelvollisuudesta kirjaamisenmenettelyssä (MK 12 luvun 1 §:n 1 momentti ja 14 luvun 9 §:n 2 momentti). Alkuperäisyysvaatimuksesta luopumisella ei arvioida yleensä olevan olennaista merkitystä rekisterin julkisen luotettavuuden säilyttämisen ja väärinkäytösten estämisen kannalta. Kirjaamisenmenettelyssä voi toisaalta tulla vastaan tilanteita, joissa asiakirjan jäljennöstä ei voida pitää riittävänä. Tämän johdosta laissa ehdotetaan säädettäväksi kirjaamisviranomaisen mahdollisuudesta tapauskohtaisesti, harkintansa perusteella, edellyttää alkuperäisen asiakirjan esittämistä. Kirjaamisen perusteena olevan alkuperäisen asiakirjan vaatiminen voi olla tarpeen esimerkiksi, jos kirjaamisviranomaiselle on esitetty väite saannon laillisuudesta tai alkuperäisen asiakirjan esittäminen on tarpeen toimitetun asiakirjajäljennöksen laatu tai muu erityinen syy huomioon ottaen.

Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa kaupanvahvistajan velvollisuuteen kiinteistön luovutuskirjan tallekappaleen säilyttämiseen eikä kaupanvahvistajan velvollisuuteen liittää Maanmittauslaitokselle toimitettavaan ilmoitukseen jäljennös tai muu tallenne luovutuskirjasta (ks. KaupVahvL 5.1 ja 6.1 §). Lainhuudatusmenettelyssä hakemukseen liitetään viran puolesta kaupanvahvistajalta saatu luovutuskirjan jäljennös, kun luovutus on tehty 20.6.2014 tai sen jälkeen (ks. Kirjaamisenmenettelyn käsikirja s. 57). Lainhuudon hakijan ei tällöin tarvitse toimittaa lainhuutohakemuksensa liitteeksi alkuperäistä luovutuskirjaa. Kirjaamisviranomaisen saattaa kuitenkin joutua hakemuksen käsittelyn yhteydessä pyytämään hakijalta alkuperäisen luovutuskirjan, jos jäljennöstä ei ole saatu kaupanvahvistajalta.

4.1.4.6 Julkisen hallinnon tiedonhallinta

Teknisiä käyttöyhteyksiä koskeva maakaaren sääntely ehdotetaan muutettavaksi vastaamaan julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettua lakia. Julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetussa laissa säädetty teknistä rajapintaa ja katseluyhteyttä koskevat säännökset korvaavat teknistä käyttöyhteyttä koskevan sääntelyn. Lain voimaantulon myötä sen sääntely korvaa erityislakien teknistä käyttöyhteyttä koskevat säännökset eikä sääntely vaikuta tiedonsaantioikeuksiin. Lain siirtymäaikojen jälkeen muualla laissa säädetyt teknisiä käyttöyhteyksiä koskevia säännöksiä tietojen antamisesta ja saamisesta on tulkittava tiedonhallintalaisissa säädettyjen suojasäännösten mukaisesti. Maakaaren 9 a luvun 4 §:n 2 momentin osalta on sääntelyn yhdenmukaistamiseksi tarpeen luopua erillisestä teknistä käyttöyhteyttä koskevasta sääntelystä ja saattaa säännös vastaamaan tiedonhallintalain mukaista lainkirjoitustapaa.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Yleistä

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on noin 2,9 miljoonaa omistusmerkintää, joista valtaosa kohdistui tiloihin (n. 2,3 miljoonaa rekisteriyksikköä), tontteihin (n. 450 000 rekisteriyksikköä) ja määräaloihin (n. 30 000 rekisteriyksikköä). Valtaosalla kiinteistöistä (n. 63,2 %) on yksi omistaja. Kahden omistajan kiinteistöjä kaikista kiinteistöistä on vajaa kolmannes (n. 32,4 %) useamman omistajan kiinteistöjen osuuden jäädessä verrattain pieneksi (n. 4,4 %:lla kiinteistöistä on kolme tai useampi omistajaa).

Maanmittauslaitos ratkaisi vuonna 2022 yhteensä 361 256 kirjaamisasiaa, joista lainhuutoasioita oli 115 641 kappaletta, erityisen oikeuden kirjaamista koskevia asioita 27 312 kappaletta ja kiinnitysasioita 218 303. Vuonna 2021 asioita ratkaistiin yhteensä 358 029 kirjaamisasiaa, joista lainhuutoasioita oli 102 235 kappaletta. Kiinteistön saantojen osalta selkeästi yleisin tyyppitapaus on kauppa, joita vuonna 2020 oli n. 88 % kaikista luovutuksista; esimerkiksi vuonna 2020 lainhuuto myönnettiin 70 854 kaupan perusteella ja vuonna 2019 lainhuuto myönnettiin 64 435 kaupan perusteella. Vuonna 2022 kiinteistönvälittäjän avulla tehtyjä kauppvoja oli 19 577 kappaletta, vuonna 2021 kauppvoja oli 25 324 kappaletta ja vuonna 2020 kiinteistönvälittäjän avulla tehtyjä kauppvoja oli 23 654 kappaletta. Tästä voidaan päätellä, että vuosina 2020-2022 noin kolmannes (33 %) kiinteistönkaupoista tehtiin kiinteistönvälittäjän avustuksella.

Esityksessä ehdotetaan maakaareen muutoksia, joilla on erilaisia vaikutuksia kiinteistöjä koskevien oikeustointien osapuolten (ostajat, myyjät, hallinnanjakosopimuksen osapuolet, erityisten oikeuksien haltijat, pantinhaltijat, yleinen sivullistaho), osapuolille palveluja tarjoavien (kiinteistönvälittäjät, rahoittajat, kaupanvahvistajat) sekä viranomaisten (erit. Maanmittauslaitos kirjaamisviranomaisena) kannalta. Ehdotuksilla tavoiteltavat vaikutukset ovat pääosin taloudellisia ja perustuvat toimintamahdollisuuksien lisäämisestä, sääntelyn selventämisestä sekä digitalisaation edistämisestä seuraaviin hyötyihin. Vaikutukset on ymmärrettävä laajasti siten, että välittömän euromääräisen hyödyn tai kustannussäästön lisäksi taloudellista vaikutusta on laajemmin sillä, että kiinteistönvaihintaan liittyvät prosessit saadaan järjestettyä nopeammin ja sujuvammin. Ehdotusten myönteisenä taloudellisena vaikutuksena tulee siis huomiotavaksi mm. sellainen ajallinen säästö sekä viranomaisasiointiin liittyvien hankaluuksien väheneminen, joita on vaikea kuvata täsmällisesti euromääräisenä. Ehdotuksella tavoiteltujen myönteisten taloudellisten vaikutusten toteutuminen riippuu osin myös siitä, missä määrin kiinteistönvaihinnan toimijat ottavat käyttöön uusia toimintamahdollisuuksia.

Taloudellisten vaikutusten ohella kiinteistönomistuksella ja sitä koskevien tietojen saatavuudella ja ajantasaisuudella on merkitystä laajemmin yleisen edun kannalta. Kiinteistönkaupan tietojensaantijärjestelmällä on merkitystä muun muassa verotuksen toteuttamiseen, maankäytön suunnitteluun ja kansallisen turvallisuuden varmistamiseen. Maakaaressa ei aseteta kiinteistön omistajalle varsinaisia velvollisuuksia kiinteistön tosiasialliseen käyttöön liittyen, minkä johdosta ehdotuksella ei ole välittömiä ympäristövaikutuksia. Myös välilliset ympäristövaikutukset arvioidaan vähäisiksi. Välillisiä ympäristövaikutuksia voi olla lähinnä ehdotukseen sisältyvällä käyttöoikeuden kiinnityksen kohteen selventämisellä vesialueen osalta, mikä on omiaan parantamaan merituulivoimahankkeiden toteuttamisedellytyksiä.

4.2.2 Taloudelliset vaikutukset

Yleistä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus muodostaa kiinteistöjen vaihdannan ja vakuuskäytön perustan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tosiasiallinen julkinen luotettavuus muodostaa välttämättömän pohjan kirjauksille ja merkinnöille myönnettävälle oikeudelliselle julkiselle luotettavuudelle. Tosiasiallisella julkisella luotettavuudella tarkoitetaan sitä, että rekisterin tiedot vastaavat asianosaisten määräystoimien perusteella muodostunutta aineellista oikeustilaa. Tähän pyritään voimassa olevassa laissa ja kirjaamiskäytännössä usein erilaisin keinoin. Vastaavasti myös ehdotettavia muutoksia on arvioitava rekisterin julkisen luotettavuuden näkökulmasta. Tavoitteena on, että myös ehdotetut muutokset toteuttavat nykyistä sääntelyä vastaavan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luotettavuuden. Esitykseen sisältyvät yksittäiset muutosehdotukset perustuvat pääosin lain soveltamiskäytännössä ilmenneisiin tarpeisiin. Koska sääntelyn keskeisiä periaatteita ei ehdoteta muutettavaksi, muutosehdotuksilla ei arvioida olevan välittömiä kansantaloudellisia vaikutuksia. Seuraavassa arvioidaan erikseen yksittäisten lakiehdotusten pääasiallisia vaikutuksia.

Kaupanhahvistusta koskevat ehdotukset. Esityksessä ehdotetaan luovuttavaksi kaupanvahvistajan määräysten antamiseen liittyvästä tarveharkinnasta sekä selvennettäväksi velvollisuutta jättää luovutus vahvistamatta, jos on selvästi perusteltua aihetta epäillä sen pätevyyttä. Ehdotus voi jossakin määrin lisätä kaupanvahvistajan palveluiden tarjontaa, mutta sillä ei arvioida olevan olennaista merkitystä nykyisin ja käytännön mukaisen vahvistuksen sisällön ja vaikutusten kannalta. Kaupanvahvistuksen sisällön selventäminen voi vähentää selonottokustannuksia jossakin määrin. Ehdotuksesta voi seurata, että hakemukset kaupanvahvistajan määräyksen antamiseen kasvavat hieman ja että määräyksen perusteella jatkossa toimii useampia kaupanvahvistajia. Määrien kasvu oletetaan nykyinen kaupanvahvistuskäytäntö huomioon ottaen vähäiseksi, sillä kaupanvahvistajien palvelujen kysyntä on viime kädessä rajoittunut kirjallisten kiinteistökauppojen määrään. Maanmittauslaitoksella on voimassa olevan lain perusteella olemassa menettelyt kaupanvahvistajien määräysten myöntämiselle, rekisterin pitämiseksi ja valvonnalle. Kaupanvahvistajan virkavastuun selventämistä koskevalla ehdotuksella ei arvioida olevan olennaisia taloudellisia vaikutuksia.

Kiinteistökaupan esisopimus. Ehdotus mahdollistaisi sen, että kiinteistökaupan muotovaatimusta noudattamatta tehdyssä esisopimuksessa voitaisiin sopia määrätystä korvauksesta kaupan tekemisestä kieltäytymisen varalta. Ehdotus yhdenmukaistaa sääntelyä esimerkiksi asunto-osakkeiden ja vuokraoikeuden vaihdannan vakiintuneiden käytäntöjen kanssa ja lisää sopijapuolten toimintamahdollisuuksia. Välitöntä kustannussäästöä sopijapuolille seuraa siitä, ettei tällaisen sopimuksen tekemiseen tarvitse käyttää kaupanvahvistajaa. Kaupanvahvistajan palkkio on 120 euroa. Ehdotuksen ei arvioida mahdollistavan kiinteistökaupan muotovaatimusten keskeisten tavoitteiden kiertämistä, sillä sopijapuoli voisi vaatia kanteella kiinteistökaupan tekemistä esisopimuksessa sovitulla ehdoilla vain, jos sopimus olisi kaupanvahvistajan vahvistama (MK 2 luvun 7 §:n 3 momentti).

Kiinteistökauppa perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Sääntelyn ajantasaistaminen muu uudempi yhteisö- ja säätiölainsäädäntö huomioon ottaen on omiaan selventämään kirjaamiskäytäntöä. Ehdotus voi jossakin määrin laskea lainsäädäntöön liittyviä selonottokustannuksia ja menettelyjä hankittaessa kiinteistö muun perustettavan yhteisön kuin osakeyhtiön lukuun. Sääntelyn toteuttamisessa kirjaamisviranomaisessa voidaan tukeutua nykyisiin menettelyihin ja rekisteritekniisiin ratkaisuihin, joten ehdotuksella ei ole kirjaamisviranomaisen kannalta merkityksellisiä kustannusvaikutuksia.

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen. Mahdollisuus panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen sivullisittavuuden tuottavalla tavalla on omiaan lisäämään kiinteistörahoituksen toimintamahdollisuuksia elinkeinotoiminnassa. Vaikutusten toteutuminen riippuu siitä, missä määrin mahdollisuutta tosiasiaa tullaan käyttämään. Ehdotuksen ei arvioida tarpeettomasti rajoittavan sitoumuksen antavan elinkeinonharjoittajan mahdollisuuksia muuten määrätä ja hyötyä taloudellisesti omaisuudestaan. Tyypillisesti panttaamattomuussitoumuksen antaja hyötyy siitä kannaltaan edullisten rahoituksen ehtojen muodossa. Uudenlaisen rajoitusmerkinnän käsittelyn toteutus ja ohjeistus sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaamisen rekisteritekninen toteutus edellyttää kirjaamisviranomaiselta työtä, jonka kustannukset voidaan kattaa säännönmukaisen rahoituksen puitteissa.

Vesialueen käyttöoikeuden kiinnityskelpoisuus. Sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi vesialueilla toteuttavien hankkeiden rahoitusjärjestelyjen edellytysten parantamiseksi. Valtioneuvosto on 23.11.2023 tehnyt periaatepäätöksen Suomen yleisiä vesialueita koskevan huutokauppamallin ottamisesta käyttöön ja malliin perustuvan huutokauppamenettelyn käynnistämisestä viidellä Suomen yleisillä vesialueilla sijaitsevalla merituulivoima-alueella. Lain selventäminen vähentää sääntelyn tulkinnanvaraisuudesta johtuvaa epäselvyyttä ja on siten omiaan vahvistamaan vesialueen käyttöoikeuteen kohdistuvan panttioikeuden haltijan asemaa. Sääntelyn selventäminen vähentää lain sisältöön liittyviä selonottokustannuksia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on voimassa olevan sääntelyn perusteella riittävät tekniset valmiudet ehdotuksen toteuttamiseksi.

Ehdotuksella on yhteys varainsiirtoverolain (931/1996) soveltamisalaan. Varainsiirtoverolain 5 §:n mukaan se, mitä laissa säädetään kiinteistöstä, koskee myös vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka haltija on maakaaren 14 luvun 2 §:n mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista. Tällaisten vuokra- ja käyttöoikeuksien vastikkeelliset siirrot ovat siten olleet varainsiirtoveron alaisia. Toisaalta, jos vuokra- tai käyttöoikeus on kohdistunut vesialueeseen, sen siirtoa ei ole pidetty varainsiirtoveron alaisena. Ehdotuksen perusteella tiettyjen vesialueeseen kohdistuvien vuokra- ja käyttöoikeuksien vastikkeelliset siirrot tulisivat myös varainsiirtoverollisiksi. Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa taannehtivasti ennen lain voimaantuloa tapahtuneiden luovutusten verotukseen.

Erityisen oikeuden muuttamisesta ja siirtämisestä sopiminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Ehdotuksella mahdollistettaisiin erityisen oikeuden muuttamista ja siirtämistä koskevien sopimusten tekemiseen liittyvien palveluiden tarjoaminen kirjaamisviranomaisen pitämässä kaupankäyntijärjestelmässä. Ehdotuksesta ei seuraisi kirjaamisviranomaiselle velvollisuutta tällaisten palveluiden tarjoamiseen, vaan kirjaamisviranomaisen voisi päättää palveluiden tarjoamisesta arvionsa perusteella. Käytännössä palveluiden tarjoaminen edellyttää, että niiden tuottamisesta aiheutuvat kustannukset voidaan kattaa palvelun käyttämisestä perittävillä maksuilla. Ehdotuksella ei siten ole välittömiä kustannusvaikutuksia. Ehdotuksessa tarkoitettujen sähköisten palveluiden tarjoaminen on omiaan helpottamaan sähköistä sopimista sekä jouduttamaan kirjaamisasian vireilletuloa ja ratkaisemista.

Vuokra- ja käyttöoikeuden luovutusta koskeva sääntely. Ehdotuksella on tarkoitus selventää käyttöoikeuden luovutusta koskevaa sääntelyä purkavien ja lykkäävien ehtojen sekä perustettavan yhtiön lukuun tapahtuvien luovutusten osalta. Muutokset vaikuttavat myös tällaisten kirjaamishakemusten käsittelyyn. Ehdotukset ovat omiaan selventämään sopimus- ja kirjaamiskäytäntöä. Selkeillä ja yhdenmukaisilla käytännöillä voidaan jossakin määrin vähentää selonottokustannuksia. Sääntelyn mallina on soveltuvin osin käytetty kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä, joiden osalta tulkinnat ja menettelytavat ovat vakiintuneet. Muutoksesta ei aiheudu kirjaamisviranomaiselle erityisiä kustannuksia.

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen. Sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi vakiintunutta kirjaamiskäytäntöä vastaavasti. Kiinteistönomistajan mahdollisuus hakea esimerkiksi vuokraoikeutta koskevan kirjauksen poistamista vuokralaisen jäädessä passiiviseksi on tärkeää omistajan oikeusaseman (mm. uudelleen vuokraaminen, kiinteistön edelleen luovuttaminen) turvaamisen kannalta. Säännöksen selventäminen on omiaan selventämään myös kirjaamiskäytäntöä ja laskemaan lainsäädäntöön liittyviä selonottokustannuksia.

Hallinnanjakosopimus. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen edellytysten selventämisen arvioidaan helpottavan kirjaamisen menettelyä ja vähentämään sopimusten laatimiseen liittyviä kustannuksia. Hallinnan jakaminen ajan perusteella sekä mahdollisuus hallinnanjaon kirjaamiseen ennakolta lisäävät kiinteistönvaihdannan toimintamahdollisuuksia. Ehdotusten taloudelliset vaikutukset riippuvat siitä, missä määrin uusia mahdollisuuksia otetaan käyttöön.

Ehdotuksesta ei seuraa kirjaamisviranomaiselle merkityksellisiä järjestelmäkustannuksia, koska tarvittavat menettelyt ja järjestelmät hallinnanjakosopimusten kirjaamiseen on olemassa jo nykyisen sääntelyn pohjalta. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen oikeusvaikutusten selventäminen vahvistaa kiinteistön määräosan omistajan oikeudellista asemaa ja helpottaa tällaisen omaisuuden käyttämistä vaihdannassa.

Sale and lease back-järjestelyiden salliminen. Ehdotus on omiaan lisäämään kiinteistöön ja rakennuksiin liittyviä rahoitusmahdollisuuksia elinkeinotoiminnassa. Tästä voivat hyötyä sekä kiinteistöjen omistajat että rahoittajat. Taloudellisten vaikutusten toteutuminen riippuu siitä, missä määrin mahdollisuutta tosiasiaa tullaan hyödyntämään. Koska sale and lease back -järjestelyn toteuttaminen tarkoittaa jo syntyneen kiinteistön ja sillä olevan rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen välisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen purkamista, edellytettäisiin kirjaamista parhaalle etusijalle ja tarvittaessa pantinhaltijoiden suostumusta etusijajärjestyksen muuttamiseen. Vaatimuksilla varmistetaan, ettei sale and lease back -järjestelyjen sallimisella heikennetä pantinhaltijoiden taloudellista asemaa. Vaatimus voi käytännössä jossakin määrin rajoittaa järjestelyn toteuttamismahdollisuuksia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on voimassa olevan sääntelyn perusteella riittävät tekniset valmiudet uuden mahdollisuuden toteuttamiseksi.

Rakennusta tai laitetta koskevien kirjauksien mahdollistaminen muussa kuin elinkeinotoiminnassa. Ehdotus lisää mahdollisuuksia muun muassa kiinteistön luovuttamiseen käyttöoikeuteen kuuluvaksi yksityisten välisissä luovutuksissa, joiden osalta lain soveltamiskäytännössä on ilmennyt tarpeita erityisesti kiinteistön ja sillä olevan rahoituksen vaiheittaiseen luovutukseen riittävän rahoituksen varmistamiseksi. Vaikutusten toteutuminen riippuu siitä, missä määrin uuden säännöksen mukaisia mahdollisuuksia tosiasiaa hyödynnetään. Kirjaamismahdollisuuden laajentamisen muuhun kuin elinkeinotoimintaan ei arvioida johtavan sen käytön hallitsemattomaan laajentumiseen, sillä pelkkä kirjaus ei sellaisenaan tee oikeudesta sitovaa. Kirjaamisviranomaisella on voimassa olevan sääntelyn perusteella tarvittavat menettelyt ja järjestelmät sääntelyn käyttöönottoa varten.

Kirjaamisasian vireilletulon ajankohta. Ehdotus yhdenmukaistaa kirjaamisasian vireilletuloa koskevaa sääntelyä osakehuoneistorekisteriä koskevan sääntelyn kanssa. Kirjaamishakemuksen vireilletuloajankohtaan on sidottu lukuisia oikeusvaikutuksia ja kirjattavan oikeuden tai kiinnityksen etusija suhteessa kilpaileviin oikeudenhaltijoihin määräytyy lähtökohtaisesti hakemuksen vireilletuloajankohdan mukaan. Ehdotuksen mukaisella vireilletuloajankohdan täsmentämisellä on välitöntä vaikutusta sellaisten kilpailevien sähköisten kirjaamishakemusten kesken, jotka tulevat vireille saman päivän aikana. Tällaiset tilanteet ovat käytännössä harvinaisia.

Virheen korjaaminen. Ehdotus mahdollistaisi nykyistä laajemmin selvän ja ilmeisen asiavirheen korjaamisen ilman virheellisen kirjaamisratkaisun asianosaisen suostumusta. Ehdotus on omiaan parantamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuutta ja siten vähentämään virheellisistä tiedoista aiheutuvia epäselvyyksiä ja oikeudenmenetyksiä. Korjaamisesta ilman suostumusta haittaa kärsivän asianosaisen taloudellinen vahinko voi tulla korvattavaksi julkista valtaa käytettäessä aiheutetun vahingon korvaamisena. Ehdotuksesta seuraa, ettei oikaisua vaativan tarvitse turvautua ylimääräisiin muutoksenhakukeinoihin, joiden käyttö vie aikaa ja on kallista viranomaisen toimesta tapahtuvaan korjaamiseen verrattuna.

Kirjaamisviranomaisen sisäinen työnjako. Maakaaren yksityiskohtaisten säännösten kumoamisen myötä kirjaamisaisan käsittelyyn sovelletaan yleisiä hallinto-oikeudellisia vaatimuksia, joiden nojalla kirjaamisviranomaisen on varmistuttava jatkossakin siitä, että sen ratkaisutoiminnassa asiat tulevat asianmukaisesti ja riittävällä tavalla selvitettyksi ja että kirjaamisasioita käsittelevillä henkilöillä on riittävä osaaminen. Ehdotuksella ei arvioida olevan merkitystä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen julkisen luotettavuuden kannalta.

Kirjaamisviranomaisen automaattinen päätöksenteko. Lakiehdotuksilla pyritään varmistamaan edellytykset kirjaamisviranomaisen automaattiselle päätöksenteolle asioissa, jotka voidaan ratkaista sovellettavan lainsäädännön perusteella muodostettavien päätöksentekosääntöjen perusteella ilman ihmisen osallistumista. Kirjaamisviranomaisen nykyisessä käytännössä ratkaistaan kiinteistöasioista automaattisesti muun muassa sähköisen panttikirjan siirtoa (vuonna 2022 automaattisesti 103 490 asiaa ja vuonna 2023 89 902 asiaa), kiinnityksen vahvistamista (vuonna 2022 automaattisesti 14 788 asiaa ja vuonna 2023 12 565 asiaa) ja muistutustietojen merkitsemistä (mm. ulosmittaus ja konkurssi, vuonna 2022 automaattisesti 36 170 asiaa ja vuonna 2023 46 309 asiaa) koskevia asioita. Mainittujen asioiden ratkaiseminen on siinä määrin rutiininomaista, että niiden käsittelyyn kuluva ajaksi voidaan arvioida menevän keskimäärin noin 15 minuuttia. Tämän arvion perusteella automaattinen ratkaiseminen poistaa ratkaisijoiden toimesta tehtävää työtä noin 20 henkilötyövuodella. Käytännössä automaattinen ratkaiseminen lyhentää myös olennaisesti asioiden käsittelyaikaa. Vastaavaa luokkaa oleviin kustannus- ja aikasäästöihin on mahdollista päästä automaattisella päätöksenteolla huoneistotietojärjestelmään tehtävän asunto-osakkeiden kirjaamisen osalta, kun asunto-osakeyhtiöt liittyvät siirtymäajan kuluessa rekisteriin ja päätöksentekoautomaatio saadaan käyttöön. Mainittujen kustannus- ja aikasäästöjen saavuttamista voisi olennaisesti vähentää vaatimus oikaisuvaatimuksesta tai muusta asianosaisen mahdollisuudesta saattaa automaattisesti ratkaistu asia erikseen ihmisen käsiteltäväksi.

Automaatiossa on tarkoitus ratkaista ainoastaan asioita, joissa kirjaamisratkaisu on asianosaisen tai asianosaisten vaatimuksen mukainen tai muuten sellainen, että sillä voi käytännössä olla vain asianosaisen asemaa parantava merkitys. Kaikki automatisoidut kirjaamisratkaisut ovat ja tulevat olemaan sellaisia, että ihminen ratkaisisi ne samalla tavalla kuin automaattisen päätöksenteon järjestelmä ne ratkaisee. Automaattista päätöksentekoa koskevasta hallinnon yleislainsäädännöstä seuraa kirjaamisviranomaiselle uusia velvollisuuksia automaattisen päätöksenteon sääntöjen ja prosessin dokumentoimisen sekä automaattisesta päätöksenteosta tiedottamisen suhteen. Tästä johtuvat kustannukset syntyvät ehdotetuista maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muutoksista riippumatta. Päätöksenteon järjestäminen hallinnon yleislainsäädännön mukaisesti on omiaan vahvistamaan ja selventämään kirjaamisasioiden asianosaisten asemaa ja oikeuksia. Koska automaattinen päätöksenteko mahdollistetaan vain asianosaisten vaatimusten mukaisesti ja/tai näiden kannalta myönteisten kirjaamisratkaisujen kannalta ja tällaisten ratkaisujen tekemistä edeltää kirjaamisviranomaisen virkavastuulla oleva tutkimus, jota pidetään sisällöltään vähintään yhtä luotettavana ja tehokkaana kuin ihmisen toimesta tapahtuvaa ratkaisua, ei automaattisen päätöksenteon jatkamisen ja uusien päätöksentekoautomaatioiden käyttöönoton arvioida heikentävän

kirjaamisasioiden asianosaisten asemaa. Käsittelyn nopeutumisella automaation myötä voi olla asianosaisten kannalta myönteinen vaikutus.

Alkuperäisen asiakirjan esittäminen kirjaamismenettelyssä. Ehdotuksen lähtökohtana oleva alkuperäisten asiakirjojen toimittamisesta luopuminen vähentää asiakirjojen lähettämisestä hakijalle aiheutuvia kustannuksia ja viivettä sekä keventää kirjaamisviranomaisen työmäärää ja kustannuksia. Ehdotuksella edistetään sähköistä asiointia. Kirjaamisviranomaisella olisi mahdollisuus harkintansa perusteella edelleen pyytää alkuperäinen saantokirja esitettäväksi kirjaamisen yhteydessä. Alkuperäisen asiakirjan vaatimuksesta luopumisen ei siten arvioida heikentävän lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luotettavuutta.

4.2.3 Muut ihmisiin kohdistuvat ja yhteiskunnalliset vaikutukset

Kiinteistönomistusta ja luovutuksia koskevalla tietojensaannilla on edellä taloudellisten vaikutusten osalta tarkastelujen yksityisoikeudellisten oikeussuhteiden ohella myös muuta yhteiskunnallista merkitystä. Muun muassa verotuksen, maankäytön suunnittelun ja kiinteistönomistuksen valvonnan toteuttaminen edellyttävät kattavaa ja ajantasaista tietoa luovutuksista. Näiden tarpeiden huomioon ottamiseksi on tärkeää varmistua siitä, ettei luotettavan ja ajantasaisen tietojensaannin mahdollisuutta heikennetä. Kaupanvahvistusta koskevilla muutosehdotuksilla ei arvioida olevan vaikutusta kiinteistöjen luovutuksia koskevan tietojensaannin kannalta. Kirjallisen kaupan tekeminen edellyttäisi edelleen lain kelpoisuusehdot täyttävän ja laissa säädetyllä erityisellä vastuulla toimivan kaupanhaltijan myötävaikutusta. Kaupanvahvistajalla olisi edelleen nykyistä vastaava tietojenantovelvollisuus vahvistamistaan luovutuksista. Virkavastuun selventäminen voi jossakin määrin edistää kaupanvahvistajajärjestelmän toimivuutta.

Automaattista päätöksentekoa kirjaamisasioissa koskevaa poikkeussäännöstä on arvioitava kirjaamisasian asianosaisten oikeussuojan, hyvän hallinnon vaatimusten sekä henkilötietojen suojan näkökulmasta. Vaikutusten kannalta olennaista on, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja osakehuoneistorekisteriin kirjaamisella on merkitystä osapuolten yksityisoikeudellisten varallisuusasemien kannalta. Tämän turvaamiseksi kirjaamisviranomaisella on laaja tutkimisvelvollisuus kirjaamisasioissa. Kirjaamisasioissa annettavien automaattisten ratkaisujen tekeminen ei sisällä asianosaisten profilointia eikä näiden henkilökohtaisten ominaisuuksien tarkempaa arviointia. Henkilötietojen suojaan liittyvä riski kirjaamisasioissa arvioidaan vähäiseksi. Oikeussuojaedellytyksen osalta ehdotettavaa poikkeussäännöstä lukuun ottamatta automaattiseen päätöksentekoon kirjaamisasioissa sovellettaisiin kaikilta muilta osin yleisiä hallintolain ja julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain säännöksiä, joiden arvioidaan toteuttavan asianosaisten oikeussuojan ja tietosuojaoikeudellisen suojan tarpeet. Mainittua sääntelyä täydentävät maakareen mukaiset oikeussuojakeinot.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Valmistelun yhteydessä arvioidut sääntelyvaihtoehdot on kuvattu yksityiskohtaisesti työryhmän mietinnön jaksossa 3. Työryhmän mietinnöstä saadussa lausuntopalautteessa pääosin kannatettiin sääntelyvaihtoehdoista valittuja ehdotuksia. Suurin osa lausuntopalautteesta koski valitun toteutusvaihtoehdon yksityiskohtaisempaa toteutusta. Seuraavassa arvioidaan ehdotusten toteuttamisvaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia kahden sellaisen ehdotuksen osalta, joista lausunnonantajilla oli selkeästi poikkeavia näkemyksiä.

Erityisiä oikeuksia koskevien sähköisten sopimusten tekeminen. Sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käytön laajentamisen ohella valmistelussa arvioitiin erilaisten yksityisten sähköisten allekirjoitusten käytön laajentamista kirjattavista erityisistä oikeuksista sovittaessa. Tämä vaihtoehto olisi voitu toteuttaa erityisiä oikeuksia koskevien sähköisten sopimusten muotovaatimusten tai niitä koskevien kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden keventämisellä siten, ettei sähköisen allekirjoituksen vaatimuksenmukaisuus tule erikseen arvioitavaksi kirjaamismenettelyssä. Koska erityisen oikeuden kirjaaminen edellyttää riittävää selvitystä sopijapuolten tahdonilmaisujen oikeaperäisyydestä, ei tätä vaihtoehtoa kuitenkaan pidetty perusteltuna.

Toiseksi valmistelun yhteydessä tarkasteltiin kirjaamisviranomaisen velvoittamista nykyistä laajemmin arvioimaan ja hyväksymään erilaisten yksityisten palveluiden tuottamat vahvan sähköisen allekirjoituksen toteuttamistavat. Kirjaamisviranomaisen ei kuitenkaan käytössä olevilla resursseilla voi järjestää kaikkien yksityisen sähköisten allekirjoitusten osalta tasapuolista vaatimustenmukaisuuden arviointia. Jatkuvassa käytössä yksityisten allekirjoituspalveluiden käytön haasteena on, että niiden tekniseen toteutukseen liittyvät yksityiskohdat voivat muuttua tavalla, joiden seuraaminen vaatimustenmukaisuuden jatkuvan ajantasaisuuden seuraamiseksi voi aiheuttaa huomattavia kustannuksia.

Automaattinen päätöksenteko kirjaamisasioissa. Vaihtoehtona ehdotetulle automaattista päätöksentekoa koskevalle erityissääntelylle olisivat järjestelyt, joissa kirjaamisasian asianosaisilta pyydetäisiin etukäteen suostumus automaattisen päätöksen tekemiseen tai asianosaisilla olisi käytössä erillinen oikaisuvaatimus tai muu vastaavaa suojakeino. Tällaisia järjestelyjä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi puheena olevissa kirjaamisasioissa, joissa kirjaamisviranomaisen automaattinen ratkaisu vastaa luonnollisen henkilön tekemää kirjaamisratkaisua. Etukäteen suostumusvaatimuksen kannalta ongelmallista olisi, jos kirjaamismenettelyssä pitäisi nykyistä laajemmin erikseen kuulla sellaisia tahoja (mm. sähköisen panttikirjan saaja), joiden kuulemiselle ei voimassa olevan lain osalta ole tunnistettu perustetta. Erillisen oikaisuvaatimusmenettelyn järjestämisestä seuraisi toisaalta kirjaamismenettelyn kannalta mahdollisia uudenlaisia kustannuksia ja viivettä, joiden ei arvioida parantavan asianosaisten oikeussuojaa. Oikaisuvaatimuksen käyttöönotto tarkoittaisi myös muutosta kiinteistönvaihdannan ja luotonannon vakiintuneisiin toimintamalleihin. Oikaisuvaatimusaika johtaisi siihen, että kirjaamisen kohteena olevan toimen osapuolet joutuisivat odottamaan ratkaisun lopulliseksi tulemistä, millä olisi vaihdantaa hidastava vaikutus. Tämä voisi johtaa siihen, että kirjaamisratkaisujen automatisoinnilla tavoiteltavat hyödyt jäisivät toteutumatta eikä kirjaamisviranomaisen sähköisten palvelujen käyttö ja kehittäminen olisi tarkoituksenmukaista.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Kiinteistöjen vaihdantaa ja kirjaamista koskeva sääntely on pitkälti kansallista oikeutta. Kunkin valtion historiallisiin tekijöiden ja maanomistuksen yhteiskunnallisten erityispiirteiden ja vaikutusten ohella tähän on johtanut se, ettei kiinteistönvaihdantaa koskevaa yksityisoikeudellista sääntelyä ole harmonisoitu EU-tasolla.

Esityksessä ehdotettavat muutokset perustuvat voimassa olevan sääntelyn käytännön soveltamisesta kertyneisiin kokemuksiin ja muusta kansallisesta sääntelystä johtuviin tarpeisiin. Tämän johdosta ehdotettavien muutosten keskeinen sisältö on tullut valmisteltavaksi kansallisen lainsäädännön ja käytäntöjen arvioinnin pohjalta. Ehdotuksia vastaavien tilanteiden ulkomaisilla sääntelyratkaisuilla ei siten ole ollut olennaista merkitystä ehdotuksen valmistelussa. Vertailuvaltioiden kiinteistöjen vaihdantajärjestelmien pääpiirteitä on käsitelty työryhmän mietinnön jaksossa 4.

6 Lausuntopalaute

Yhteenvedo työryhmän mietintöön saadusta lausuntopalautteesta on julkaistu osoitteessa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165447>. Työryhmän mietinnöstä saadut lausunnot ovat saatavilla sellaisenaan osoitteessa: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=1cdd86e9-1c57-4adf-8b6f-6f4ef055bb01>.

Työryhmän mietinnöstä järjestetyllä lausuntokierroksella kaikki tai lähes kaikki asiaan kantaa ottaneista lausunnonantajista kannatti kaupanvahvistajista annettuun lakiin ehdotettavia muutoksia, kiinteistökaupan esisopimuksen muotovaatimuksen keventämistä, perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tapahtuvien luovutusten sääntelyn ajantasaistamista, vesialueen vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden selventämistä, käyttöoikeuden luovuttamista koskevan sääntelyn yhdenmukaistamista kiinteistön luovutuksen sääntelyä vastaavasti, rakennuksia ja laitteita koskevien kirjaamismahdollisuuksien lisäämistä, kirjaamisasian vireilletulon ajankohdan selventämistä, kirjaamisviranomaisen sisäistä työnjakoa koskevan sääntelyn kumoamista sekä alkuperäisen asiakirjan esittämisvelvollisuudesta luopumista. Osalla lausunnonantajista oli ehdotuksia lakiehdotusten ja niiden perustelujen täydentämiseksi tai selventämiseksi. Mainittu lausunnonantajien palaute on otettu huomioon ehdotuksen jatkovalmistelussa.

Lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat hallinnanjakosopimusta koskevia muutosehdotuksia. Osa lausunnonantajista kiinnitti erityistä huomiota hallinnanjakosopimuksen sisältöä koskevan sääntelyn tarpeeseen. Hallinnanjakosopimuskäytännöstä saatujen tietojen perusteella on kuitenkin epäselvää, voidaanko lakiin otettavilla säännöksillä tarkoituksenmukaisella tavalla kehittää sopimuskäytäntöä. Lisäksi on todennäköistä, että tällainen sääntely sopisi paremmin maakaaresta erilliseen sääntelyyn, jonka arvioiminen käsillä olevan esityksen valmistelun yhteydessä ei ole ollut mahdollista. Lausunnonantajien yksityiskohtaiset hallinnanjakosopimuksen sääntelyä koskevat ehdotukset on otettu huomioon esityksen valmistelussa.

Eräät lausunnonantajat kiinnittivät erityistä huomiota panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista koskevien säännösehdoitusten ja niiden perustelujen epäselvyyksiin sekä ehdottivat sääntelyyn muutoksia. Panttaamattomuussitoumusta koskevaa sääntelyä perusteluineen on jatkovalmistelussa kehitetty lausuntopalautteen perusteella.

Osa lausunnonantajista esitti, että kirjaamismenettelyssä pitäisi nykyistä laajemmin hyväksyä erilaisten yksityisten sähköisen allekirjoittamisen palveluiden avulla muodostetut sähköiset allekirjoitukset. Palautteesta huolimatta ehdotuksessa lähdetään siitä, että sähköisen allekirjoittamisen on tapahduttava kirjaamisviranomaisen sähköisen kaupankäyntijärjestelmän palveluissa asiakirja hyväksymällä tai EU:n eIDAS-asetuksen mukaista hyväksyttyä allekirjoitusta käyttämällä. Vaihtoehtoja ehdotetulle sääntelylle on käsitelty edellä esityksen kohdassa 5.1.

Kirjaamisviranomaisen automaattista päätöksentekoa koskevien ehdotusten kannatuksen lisäksi esitettiin, että EU:n yleisen tietosuojaa-asetuksen sääntely ei mahdollista sääntelyä, jonka perusteella kirjaamisasian asianosainen ei voi vaatia hakemuksen käsittelyä ihmisen toimesta yksinomaan automaattisen päätöksenteon sijaan. Palautteen johdosta ehdotuksen perusteluita on täydennetty eduskunnan eräiden aiempien automaattista päätöksentekoa koskevien esitysten yhteydessä esittämällä arvioilla (mm. HaVM 39/2022 vp). Lisäksi esitettiin, että automaattiseen päätöksentekoon kirjaamisasioissa liittyy korostunut virheen mahdollisuus, joten asianosaisen on voitava vaatia ratkaisuun oikaisua. Palautteen arvioinnissa on otettu huomioon, ettei

kirjaamisviranomaisen nykyinen automaattinen päätöksenteko ole tiettävästi johtanut korostuneisiin virheen mahdollisuuksiin ja ehdotuksen perusteella tarkoitus on automatisoida vain sellaisia yksinkertaisia kirjaamisratkaisuja, joissa automaattinen päätöksenteko tuottaa saman varmuustason ratkaisun, joka saavutetaan, kun kirjaamisratkaisu tehdään ihmisen toimesta.

Esitysluonnos on ollut valtioneuvoston oikeuskanslerin ennakkotarkastuksessa. Tarkastuksen perusteella esityksen perusteluja on täydennetty henkilötietojen käsittelyn osalta ja esitykseen on lisätty pyyntö perustuslakivaliokunnan lausunnosta.

7 Säännöskohtaiset perustelut

7.1 Laki maakaaren muuttamisesta

2 luku Kiinteistön kauppa

4 §. *Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehtävä kauppa.* Pykälässä ehdotetaan otettavaksi huomioon uudempi yhteisöjen ja säätiön perustamista koskeva lainsäädäntö, mitä vastaavasti myös pykälän otsikkoa ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan perustettavan osakeyhtiön lisäksi mainittavan myös perustettava asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö osuuskunta, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö ja säätiö. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n 2 momentin perusteella osakeyhtiölain tai asunto-osakeyhtiölain yhtiön perustamista koskevia säännöksiä.

Kaikkia pykälässä mainittuja yhteisömuotoja ja säätiötä koskevissa laeissa säädetään yhteisön tai säätiön syntymisestä rekisteröimisellä, perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehdystä toimesta tai perustamissopimuksessa yksilöidystä toimesta aiheutuneiden velvoitteiden siirtymisestä yhteisölle tai säätiölle rekisteröimisellä, yhteisön tai säätiön puolesta ennen rekisteröimistä toimineiden vastuusta sekä rekisteröimättömän yhteisön tai säätiön sopimuskumppanin oikeudesta luopua sopimuksesta osakeyhtiölain sääntelyä vastaavasti. Viimeksi mainittu sääntely on nimenomaisesti otettu huomioon säännöksen *2 momentissa*, jota ehdotetaan täydennettäväksi viittauksilla asunto-osakeyhtiölakiin, osuuskuntalakiin, avoimesta ja kommandiittiyhtiöstä annettuun lakiin sekä säätiölakiin.

8 §. *Korvaus kaupasta vetäytymisestä.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *2 momentti*, jossa säädettäisiin osapuolten mahdollisuudesta sopia kiinteistökaupasta vetäytymisestä maksettavasta korvauksesta. Luvun 7 §:ssä tarkoitetusta esisopimuksesta poiketen säännöksessä tarkoitettun sopimuksen tekeminen ei edellyttäisi kiinteistökaupan muotovaatimuksen noudattamista.

Säännöksessä tarkoitettu korvaus olisi sopijapuolten määriteltävissä. Korvaus poikkeaisi luvun 7 §:ssä tarkoitettusta vahingonkorvauksesta siten, että se tulisi maksettavaksi sopimuksen perusteella ilman, että korvauksen määrää tai muita edellytyksiä jouduttaisiin erikseen selvittämään. Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan selvyyden vuoksi selvennettävän säännöksessä tarkoitettun korvauksen suhdetta pykälän 1 momentissa säädettyyn kaupanteon tarpeellisten kustannusten korvaamiseen. Jollei muuta olisi sovittu, sopimuksen perusteella kaupasta vetäytymisestä suoritettava korvaus ei rajoittaisi oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen. Säännöksen mukaan korvaus tulisi suorittaa riippumatta siitä, onko toiselle osapuolelle aiheutunut säännöksen 1 momentin perusteella korvattavia kustannuksia. Säännöksen perusteella kiinteistökaupan muotovaatimusta noudattamatta tehtyyn sopimukseen voitaisiin liittää muun muassa asunto-osakkeiden ja kiinteistön käyttöoikeuden

kaupassa tavanomaisia vakiokorvaus- tai käsirahaehtoja. Lakiehdotuksen siirtymäsäännöksen johdosta uudella säännöksellä ei olisi taannehtivaa vaikutusta ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin edelleen kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneiden kohtuullisten kustannusten korvaamisesta, kun osapuolet ovat esisopimuksen muotovaatimusta noudattamatta sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan. Lain 2 luvun 7 §:ssä säädettäisiin edelleen mahdollisuudesta tehdä kiinteistökaupan muotovaatimusta noudattaen esisopimus, jonka perusteella osapuoli voi vaatia lopullista kauppaa tehtäväksi. Tällaisen sopimuksen rikkomiseen liittyisi myös voimassa olevaa lakia vastaava korvausvelvollisuus sopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta.

11 §. Pätemättömät ehdot. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 *momentti*, jossa sallittaisiin kiinteistön kauppakirjaan otettava sitoumus, jonka perusteella ostaja ei ilman myyjän suostumusta saa pantata kiinteistöä. Tällaisia ehtoja koskevan kiellon on arvioitu rajoittavan tarpeettomasti kiinteistön luovutukseen liittyviä rahoitus- ja vakuusjärjestelyitä.

Kiinteistökaupan ehtona olevan panttaamattomuussitoumuksen käyttö olisi rajattu elinkeinotoimintaan. Rajoitus on tarpeen, koska sitoumus rajoittaa omistajan määräysvaltaa. Rajoituksen merkitystä vähentää toisaalta momentin viimeisen virkkeen säännös, jonka perusteella panttaamattomuussitoumus voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Jollei ehdon voimassaolosta olisi määrätty kauppakirjassa, kirjattaisiin siitä johtuva määräysvallan rajoitus rekisteriin säännöksen 2 momentissa tarkoitettuja vallinnanrajoituksia vastaavasti viideksi vuodeksi. Kirjaamisviranomaisen tutkisi ja ratkaisisi kirjauksen määräajan osana kirjaamisenmenettelyä.

Pykälään ehdotettavan uuden 4 *momentin* perusteella kauppakirjan ehtona oleva panttaamattomuussitoumus kirjattaisiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä taikka muutoin hakemuksesta. Menettely vastaisi voimassa olevan lain 12 luvun 5 §:ssä tarkoitettujen vallintarajoituksen merkitsemisestä säädettyä. Jos lainhuutohakemuksen liitteenä olevassa kauppakirjassa olisi sovittu 3 momentissa tarkoitettua määräysvallan rajoituksesta, kirjaamisviranomaisen olisi otettava se huomioon viran puolesta. Toisaalta merkintä voitaisiin tehdä jo ennen lainhuudatusasian ratkaisua myyjän hakemuksesta.

Momenttiin ehdotettavan viittaussäännöksen perusteella kirjauksen oikeusvaikutuksiin sovellettaisiin panttaamattomuussitoumuksesta koskevan 17 luvun 1 a §:n 2 momenttia. Vastaavasti kirjauksen poistamiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sovellettaisiin 17 luvun 1 a §:n 3 momenttia. Kirjauksen poistaminen tulisi siten kyseeseen ostajan tai myyjän hakemuksesta taikka ennalta tietyksi määräajaksi sovittun rajoituksen osalta kirjaamisviranomaisen toimesta.

Voimassa olevan säännöksen 3 momentin viittaus kohtuuttoman ehdon sovittelua koskevaan oikeustoimilain 36 §:ään siirtyisi muuttumattomana uudeksi 5 *momentiksi*.

4 luku Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §. Käyttöoikeuden luovutus. Pykälän 1 *momentin* viittaukseen kiinteistön luovutusta koskeviin säännöksiin ehdotetaan lisättäväksi maininnat 2 luvun 2 ja 4 §:stä, joissa säädetään kiinteistön kaupan purkavasta ja lykkäävästä ehdosta sekä kiinteistön kaupasta perustettavan yhtiön lukuun. Ehdotuksen perusteella momentissa tarkoitettuihin käyttöoikeuden luovutuksiin sovellettaisiin soveltuvin osin mainittuja kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä. Säännöksessä tarkoitettut vuokra- ja käyttöoikeudet rinnastuvat arvoltaan ja merkitykseltään

usein kiinteistön omistusoikeuteen. Ehdotuksen tarkoituksena on yhdenmukaistaa käyttöoikeuksien luovutuksen sääntelyä ja kirjaamisen menettelyä kiinteistön luovutusta koskevan sääntelyn kanssa. Voimassa olevassa laissa on säädetty ainoastaan erityisen oikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen jättämisestä lepäämään, jos oikeuden perustaminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen.

Kiinteistön kaupan purkavaa ja lykkäävää ehtoa koskevan säännöksen soveltaminen säännöksessä tarkoitettuun käyttöoikeuden luovutukseen tarkoittaisi ensinnäkin sitä, että purkavasta ja lykkäävästä ehdosta olisi sovittava käyttöoikeuden luovuttamista koskevassa sopimuksessa, jotta ehto olisi sitova. Ehto voisi lain 2 luvun 2 §:n 1 momentissa säädettyä vastaavasti koskea luovutuksen purkamista tai oikeuden siirtymistä erityisellä ehdolla. Ehdon pisin mahdollinen voimassaoloaika olisi viisi vuotta luovutusta koskevan sopimuksen tekemisestä. Jollei ehdon voimassaoloaika olisi merkitty luovutussopimukseen, se olisi voimassa viisi vuotta. Ehdotuksen myötä kante luovutuksen ehtoon vetoamiseksi olisi nostettava kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. Määräajan huomioon ottamisesta kirjaamisen menettelyssä ehdotetaan säädettäväksi 14 luvun 11 §:n 2 momentissa.

Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehtävää kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltamisesta pykälässä tarkoitettua käyttöoikeuden luovutukseen seuraisi, että luovutussopimukseen perustuvan vastuun siirtymiseen perustettavalle yhteisölle tai säätiölle sovellettaisiin lain 2 luvun 4 §:n 1 momentin mukaista kahden vuoden määräaika. Jollei vastuu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehdystä luovutuksesta kahden vuoden kuluessa sopimuksen tekemisestä olisi siirtynyt yhteisölle tai säätiölle, luovutuksen saajana pidettäisiin yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehnyttä. Vastuun siirtymisen edellytyksistä säädetään tarkemmin kutakin yhteisöä ja säätiötä koskevissa laeissa.

Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehtyä kiinteistön kauppaa koskevan säännöksen soveltamisesta seuraisi myös, että käyttöoikeuden luovuttajan yhteisö- tai säätiölakiin perustuvaan oikeuteen luopua sopimuksesta sovellettaisiin sen tekemisestä laskettavaa kahden vuoden määräaika. Käyttöoikeuden luovuttaminen perustettavan yhtiön lukuun on käytännössä yleistä erilaisten rakentamishankkeiden yhteydessä. Sääntelyn selventämisellä pyritään helpottamaan tällaisten järjestelyjen toteuttamista sekä yhdessä 14 luvun 11 §:n 3 momenttiin ehdotettavien muutosten kanssa selventämään näiden tilanteiden käsittelemistä kirjaamisen menettelyssä.

Ehdotuksilla ei ole tarkoitus vaikuttaa taannehtivasti ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin. Tämä ehdotetaan otettavaksi erikseen huomioon lakiehdotuksen siirtymäsäännöksissä.

5 luku Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

2 §. Kirjaamisviranomainen. Pykälän 2 ja 3 momentin säännökset kirjaamisviranomaisen sisäisestä työnjaosta ehdotetaan kumottaviksi. Kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan maakaaren ohella hallintolakiin perustuvia yleisiä vaatimuksia, joiden nojalla viranomaisen olisi jatkossakin varmistuttava siitä, että sen ratkaisutoiminnassa asiat tulevat asianmukaisesti ja riittävällä asiantuntemuksella käsiteltäviksi.

6 luku Kirjaamishakemus ja sen käsittely

3 §. Vireilletulo. Pykälän 1 momentti ehdotetaan kumottavaksi. Momentin kumoamisen myötä kirjaamisasian vireilletuloon sovellettaisiin hallintolain 20 §:ää, jonka mukaan asia tulee

vireille, kun sen vireille panemiseksi tarkoitettu asiakirja on saapunut toimivaltaiseen viranomaiseen tai kun asia on sille suullisen vireillepanon yhteydessä esitetty ja käsittelyn aloittamiseksi tarvittavat tiedot kirjattu. Sähköisesti vireille tuleviin kirjaamisasioihin sovellettaisiin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 10 §:ää, jonka perusteella sähköinen viesti katsotaan lähtökohtaisesti saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Pykälän 2 ja 3 momentti säilyisivät muuttumattomina ja 3 momentissa tarkoitettun vireille tulleesta hakemuksesta rekisteriin tehtävän merkinnän viipymättömyyttä arvioitaessa otettaisiin osakehuoneistorekisteriä koskevaa sääntelyä vastaavasti huomioon hakemuksen vireilletulon tapa.

Kirjallisesti vireille saatettujen kirjaamishakemusten vireilletulon ajankohtaa arvioitaisiin voimassa olevaa lakia vastaavasti ns. päiväperiaatteen mukaisesti, mutta sähköisesti vireille tulleiden hakemusten osalta siirryttäisiin hakemuksen tarkemman saapumisajankohdan mukaiseen vireilletuloon. Päiväperiaatteen noudattamisen osalta jatkossakin lähtökohtana olisi, ettei kirjaamisviranomaisen sisäisellä työnjaolla tai asioiden käsittelyn järjestyksellä esimerkiksi saman päivän sisällä olisi merkitystä hakijan oikeusaseman kannalta. Tämä on tärkeää, koska vireilletulon ajankohdalla voi käytännössä olla olennainen merkitys kilpaileville hakemuksille annettavan etusijan kannalta.

Ehdotus mahdollistaisi sähköisen asioinnin lisääntymisen myötä yhä useammin kirjaamishakemuksen vireilletulon ajankohdan tarkemman arvioinnin. Tarkempaa hakemuksen vireilletulon ajankohtaa voitaisiin hyödyntää ratkaisuperusteena silloin, kun molemmat kilpailevat hakemukset olisivat tulleet vireille sähköisesti. Sanottu on otettu huomioon lain 13 luvun 3 §:n 1 momentissa, 14 luvun 8 §:n 1 momentissa, 16 luvun 8 §:n 2 momentissa ja 17 luvun 9 §:n 3 momentissa, joita ehdotetaan esityksessä muutettavaksi sähköisesti vireille tulleiden hakemusten keskinäisen etusijan tarkemman arvioinnin mahdollistamiseksi.

Ehdotuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa lain 7 luvun 3 §:n 1 momentin säännökseen kirjauksen julkisuusvaikutuksesta. Myös siirryttäessä hakemuksen tosiasiallisen ajankohdan mukaiseen vireilletuloon sovellettaisiin säännöstä, jonka perusteella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan lähtökohtaisesti tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon.

9 a §. *Poikkeus automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytyksestä.* Lukuun ehdotetaan otettavaksi uusi 9 a §, jossa poikettaisiin hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön mukaisesta oikeussuojaedellytyksestä. Yleisestä oikeussuojaedellytyksestä säädetään hallintolain 53 f §:ssä, jonka 1 momentin mukaan automaattisen ratkaisemisen edellytyksenä on, että luonnollinen henkilö, johon ratkaisu on kohdistettu voi kaikilta osin vaatia siihen oikaisua maksutta oikaisuvaatimuksella tai siihen rinnastuvalla vaatimuksella, joka käsitellään päätöksen tehneessä viranomaisessa tai sen kanssa samaan rekisterinpitäjään kuuluvassa viranomaisessa. Maakaareissa tarkoitetuissa kirjaamisasioissa ei ole käytössä oikaisuvaatimusta tai muuta siihen rinnastuvaa keinoa. Ehdotetut poikkeukset koskisivat vain hallintolain 53 f §:ssä säädettyä oikeussuojaedellytystä. Kirjaamisviranomaisen päätöksenteon tulisi kaikilta muilta osin täyttää hallinnon yleislainsäädännön automaattista päätöksentekoa koskevat vaatimukset.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan hallintolain 53 f §:n 1 momentissa tarkoitettua mahdollisuutta oikaisuvaatimuksen tai siihen rinnastuvan vaatimuksen tekemiseen ei edellytettäisi, kun kirjaamisratkaisu tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti. Ehdotettua poikkeussäännöstä ei voitaisi soveltaa, jos kirjaamishakemus hylätään tai muuten ratkaistaan

hakijan vaatimuksesta poikkeavalla tavalla. Kirjaamisviranomaisen nykyisessä käytännössä on automatisoitu vain hakijan vaatimuksen mukaisesti ratkaistavia päätöksiä.

Säännöstä voitaisiin soveltaa esimerkiksi lain 16 luvun 8 a §:n 1 momentin mukaisessa tilanteessa, jossa kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä panttikirjan saaja kirjataan kiinnityshakemuksen perusteella. Kyseessä oleva kirjaamisratkaisu edellyttää kiinnityshakemuksen käsittelyä ja sähköisen panttikirjan saajaa koskevien säännösten perusteella muodostettavien käsittelysääntöjen laatimista. Tarkoitettussa tilanteessa panttikirjan saajaksi voidaan kirjata kiinnityksen hakija, jolloin kirjaamisasian ratkaisu koskee vain tätä asianosaista. Ehdotuksella olisi erityistä merkitystä silloin, kun sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattaisiin kiinnityksen hakijan sijasta muu sähköisen panttikirjan saaja. Käytännössä tällainen kirjaus on välttämätön edellytys laissa tarkoitettun kiinteistöpannioikeuden perustamiseksi. Mainituissa tilanteissa kirjaamisratkaisu ei koske ainoastaan kiinnityksen hakijan, vaan myös sähköisen panttikirjan saajan oikeutta. Koska sähköisen panttikirjan saajaa koskevalla kirjauksella voi käytännössä olla lähinnä panttikirjan saajaksi kirjatun oikeudellista asemaa vahvistava vaikutus, on kirjaamismenettelyssä vakiintuneesti lähdetty siitä, että tällaisen asianosaisen kuuleminen kirjaamismenettelyssä ei ole tarpeen. Vastaavasti voidaan arvioida, että tällainen kirjaamisratkaisu käytännössä rinnastuu asiallisesti hallintolain 53 f §:n 2 momentin poikkeussäännöksessä tarkoitettuun tilanteeseen, jossa asia ratkaistaan asianosaisen vaatimuksen mukaisesti eikä asianosaisella siten ole erityistä oikeussuojan tarvetta.

Säännös mahdollistaisi oikeussuojaedellytyksestä poikkeamisen myös silloin, kun uusi sähköisen panttikirjan saaja kirjataan tai saajaa koskevia tietoja muutetaan hakijan vaatimusten mukaisesti. Tällainen lain 16 luvun 8 a §:n 2 momentin mukainen kirjaus tai muutos voidaan tehdä sähköisen panttikirjan saajaksi kirjatun hakemuksesta. Asian automaattisen ratkaisun perusteena olevat käsittelysäännöt tulisi muodostaa mainitun lainkohdan ja yleisten kirjaamisasioiden ratkaisemista koskevien säännösten perusteella. Uuden sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaamisratkaisu rinnastuu asiallisesti edellä käsitellyyn tilanteeseen, jossa kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan muu kuin kiinnityksen hakija.

Säännös mahdollistaisi poikkeamisen hallintolain 53 f §:n 1 momentin mukaisesta oikeussuojavaatimuksesta, kun lainhuuto myönnettäisiin kaikkien luovutuksen osapuolten sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä hyväksymän luovutuskirjan perusteella. Poikkeussäännös on tarpeen, koska vaikka lainhuudon myöntäminen perustuisi luovutuskirjan osalta kaikkien asianosaisten hyväksymään kauppakirjaan ja kirjaamisviranomaisen lainhuudatustutkimukseen, ei tällaisissa tapauksissa voitaisi soveltaa hallintolain 53 f §:n 2 momenttia, joka koskee vain yhden asianosaisen vaatimuksen hyväksymistä. Lainhuudon myöntäminen tarkoitettussa tilanteessa rinnastuu kaikkien luovutuksen osapuolten samansisältöisen vaatimuksen hyväksymiseen siten, ettei näillä asianosaisina ole erityistä oikeussuojan tarvetta. Kirjaamisviranomaisen ei toistaiseksi ole ottanut käyttöön automaattista päätöksentekoa lainhuudon myöntämisestä.

Lainhuudon myöntäminen edellyttää muun ohella luovutuksen osapuolten määräysvaltaan ja kelpoisuuteen liittyvien seikkojen tutkimista. Kirjaamisviranomaisen ottaa tutkimuksessa viran puolesta huomioon sen käytössä olevista rekistereistä ilmenevät määräysvallan rajoitukset. Osa näistä rajoituksista voi olla osapuolen henkilöstä johtuvia. Myös tällaisten rajoitusten olemassaolo voitaisiin tutkia, ja niiden puuttuessa lainhuuto myöntää osapuolten vaatimusten mukaisesti, automaattisesti käsittelysääntöjen mukaisesti. Huomattavaa on, että tällaisen rekisteritiedon automaattisesta käsittelymahdollisuudesta huolimatta henkilöstä johtuvaa toimintakelpoisuuden rajoitusta koskevat rekisterimerkinnot perustuvat muuhun kuin yksinomaan automaattiseen tietojenkäsittelyyn. Mainittu täyttää tietosuoja-asetuksesta johtuvat

vaatimukset, joiden mukaan ihmisen henkilökohtaisten ominaisuuksien arviointia koskeva päätöksenteko edellyttää ihmisen osallistumista.

Edellä mainittujen lisäksi kirjaamisviranomaisen tekee jo nykyisin automaattisia päätöksiä määräajaksi perustettujen ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattujen erityisten oikeuksien poistamisesta, kun kirjatun oikeuden sopimuksen mukainen voimassaoloaika on päättynyt. Näissä ratkaisuisa on kyse tapauksista, joissa erityisen oikeuden kirjaus poistetaan rekisteristä sopimuksen (ts. asiallisesti asianosaisten vaatimusten) mukaisesti, jolloin tarve ja edellytykset poiketa hallintolain 53 f §:n 1 momentin mukaisesta oikaisuvaatimuksesta vastaavat saman lainkohdan 2 momentin poikkeussäännöstä, joka koskee asian ratkaisemista yhden asianosaisten vaatimuksen mukaisesti.

Kohdassa tarkoitettujen kirjaamisasian ratkaisusta olisi ilmoitettava asianosaisille hallintolain 53 g §:n 2 momentin mukaisesti. Asianosaisella tulisi kirjaamisviranomaisen antamien tietojen perusteella olla mahdollisuus varmistua ratkaisun perustumisesta oikeisiin ja ajantasaisiin tietoihin. Ilmoittamisen toteuttamisessa voitaisiin hyödyntää esimerkiksi lain 9 a luvun 12 §:n 2 momentin mukaisen lainhuudatusasian vireilletuloa, 16 §:n 2 momentin mukaisen kiinnityshakemusta ja ratkaisua sekä 17 §:n 2 momentin mukaisen sähköisen panttikirjan siirtoa koskevan hakemusta ja ratkaisua koskevan tiedon toimittamista koskevia ratkaisuja.

Ehdotetun säännöksen 1 kohdan mukaisten kirjaamisasioiden lisäksi kirjaamisviranomaisen merkitsee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muiden viranomaisten ilmoituksesta lain 7 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettuja ns. muistutustietoja. Tällaisten tietojen merkitsemisen automatisointi ilmoituksen perusteella ehdotetaan otettavaksi huomioon säännöksen 2 kohdassa. Kohdassa tarkoitettujen automaattisten ratkaisujen tekeminen edellyttäisi, että rekisteriin merkitsemisen edellytyksenä olevien seikkojen tarkistaminen on mahdollista järjestää sovellettavien säännösten perusteella laadittujen käsittelysääntöjen mukaisesti automaattisesti ilman tapauskohtaista harkintaa. Kohdassa tarkoitetuissa asioissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävä merkintä palvelee lähinnä sen perusteena olevan rajoituksen tai muun toimen täytäntöönpanoa ja lisää asiantilan julkisuutta. Kirjaamisviranomaisen toimii muistutustietojen osalta yksinomaan ilmoituksen perusteella, eikä sen arvioitavaksi ja tietoon voi käytännössä tulla merkinnän tekemiseen vaikuttavia seikkoja. Esimerkiksi ulosottoviranomaisen ilmoituksesta tapahtuvan ulosmittauksen merkitsemisen osalta kirjaamisviranomaisen on tarkistettava, että kysymyksessä on ulosmittausilmoitus ja että se on tullut ulosottoviranomaiselta. Kohdassa tarkoitettuja ilmoituksia ja niiden käsittelyä koskee soveltuvin osin, mitä kirjaamishakemuksesta säädetään (MK 6 luvun 12 §:n 1 momentti).

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan selvyuden vuoksi säädettäväksi siitä, ettei oikaisuvaatimusta koskevasta hallintolain 53 f §:n 1 momentista voitaisi poiketa, jos kirjaamisasian asianosaisten vastustaa asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti. Säännös tulisi sovellettavaksi sellaisten 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettujen kirjaamisasioiden yhteydessä, joiden ratkaiseminen edellyttää muun asianosaisten kuin hakijan erityistä suostumusta tai joiden yhteydessä kirjaamisviranomaisen on erikseen kuultava tällaista asianosaista. Säännöksellä ei ole tarkoitus vaikuttaa lain muiden säännösten perusteella määräytyvään suostumuksen edellyttämiseen ja kirjaamisviranomaisen kuulemisvelvollisuuteen kirjaamisen menettelyssä. Käytännössä tarvittavan suostumuksen puuttumisesta tai asianosaisten vastustuksesta seuraa yleensä, ettei kirjaamisasiaa voida ratkaista automaattisesti.

14 §. Täydentävät säännökset. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan selvyuden vuoksi lisättäväksi informatiivinen viittaus sähköisestä viranomaistoiminnasta annettuun lakiin. Mainitun lain 10 §:n perusteella arvioidaan, milloin viranomaiselle toimitettu sähköinen viesti katsotaan

saapuneeksi. Säännöksellä on keskeinen merkitys kirjaamisasian vireilletulon ajankohdan toteamisen kannalta.

8 luku Virheen korjaaminen

1 §. *Asiavirheen korjaaminen.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi asiavirheen korjaamisen helpottamiseksi. Ehdotuksella pyritään parantamaan edellytyksiä julkista luotettavuutta nauttivan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuuteen. Kirjaamiskäytännössä on ilmennyt tilanteita, joissa selvästi virheellisen kirjaamisratkaisun korjaaminen säännöksessä tarkoitettuna asiavirheen korjaamisena on estynyt rekisteriin kirjatulta oikeudenhaltijoilta tarvittavien suostumusten puuttumisen johdosta. Ylimääräisten muutostenhakukeinojen käyttäminen voi tällaisessa tilanteessa olla tarpeettoman vaikea tapa korjata selviä asiavirheitä. Asiavirheen korjaamisen perusteita koskeva säännöksen 1 momentti säilyisi muuttumattomana, joten virheen korjaamiseen edellytyksenä olisi edelleen ratkaisun perustuminen selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen väärään lain soveltamiseen.

Asiavirheen korjaaminen edellyttäisi voimassa olevaa lakia vastaavasti, että kaikille asianosaisille varattaisiin tilaisuus tulla kuulluksi. Kuuleminen on tärkeä osa korjaamisasian perusteellista selvittämistä kirjaamisviranomaisen toimesta ja sen yhteydessä asianosaiset voivat esittää kantansa korjaamisasiassa. Kuulemisen merkitys asian selvittämisen ja asianosaisen oikeusturvan kannalta korostuu erityisesti siltä osin, kun ehdotus mahdollistaisi asiavirheen korjaamisen virheen johdosta rekisteriin kirjatun oikeudenhaltijan vahingoksi ilman tämän suostumusta.

Kirjaamisviranomaisen ratkaisun asiavirhe voi vaikuttaa eri tavalla kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoihin. Ehdotuksessa tehtäisiin ero virheen johdosta rekisteriin kirjattuihin oikeudenhaltijoihin ja muihin kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoihin kohdistuvien vaikutusten välillä. Asiavirheen johdosta rekisteriin on voinut tulla kirjatuksi esimerkiksi lainhuudon tai erityisen oikeuden kirjauksen hakija, jolle lainhuuto tai kirjaus on myönnetty virheellisesti. Virheen perusteena ollut virheellinen tai puutteellinen selvitys on kirjaamiskäytännössä esiintyneissä tilanteissa voinut olla esimerkiksi toiselta viranomaiselta saatu virheellinen tieto. Ilmeisen väärään lain soveltamiseen perustuvia virheitä kirjaamiskäytännössä ovat olleet esimerkiksi erityisen oikeuden muutoksen taikka kiinnitysten tai erityisten oikeuksien etusijajärjestyksen muutoksen hyväksyminen ilman lain mukaan vaadittavia suostumuksia. Tällaisessa tilanteessa hakijan oikeus on voinut tulla kirjatuksi aineellisesta oikeustilasta poikkeavasti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Julkista luotettavuutta nauttivan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen oikeellisuuden varmistamiseksi säännöstä ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei asiavirheen korjaaminen edellyttäisi tällaisissa tilanteissa virheen johdosta rekisteriin kirjatun oikeudenhaltijan suostumusta, jos virhe on ilmeinen.

Siltä osin kuin ehdotus mahdollistaisi asiavirheen korjaamisen ilman rekisteriin kirjatun oikeudenhaltijan suostumusta, tällä olisi käytössään yleistä muutoksenhakuoikeutta vastaava oikeus hakea muutosta kirjaamisviranomaisen ratkaisusta valittamalla maa- ja metsätalouden ministeriön päätösvaltaiseksi. Tämän muutoksenhakukeinon käytettävyyden varmistamiseksi asiassa annettu päätös olisi annettava tiedoksi asianosaiselle (MK 6 luvun 10 §:n 2 momentti). Päätökseen olisi lisäksi liitettävä kirjallinen valitusosoitus (MK 9 luvun 2 §).

Voimassa olevaa lakia vastaava suostumusvaatimus asiavirheen korjaamiselle ehdotetaan 3 momentissa rajattavaksi sellaisiin muihin kuin 2 momentissa tarkoitettuihin korjaamisasian asianosaisiin, joiden oikeutta asiavirheen korjaaminen heikentää. Tyypillisesti tällaisia oikeudenhaltijoita ovat pantinhaltijat, erityisen oikeuden haltijat tai kiinteistön myöhemmät

omistajat tilanteissa, joissa virheellisen lainhuudon tai kirjauksen saanut taho on edelleen määrännyt kohteesta. Virheen korjaaminen ilman tällaisen oikeudenhaltijan suostumusta ei ole perusteltua, koska kolmas osapuoli on luottanut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään tietoon oikeustointia tehdessään.

9 a luku Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

4 §. *Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä.* Pykälän 2 momentin teknistä käyttöyhteyttä koskeva maininta ehdotetaan korvattavaksi teknistä rajapintaa koskevalla maininnalla. Ehdotuksella saatetaan maakaaren sääntely vastaamaan julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain kirjoitustapaa. Tietojen hakeminen rajapinnan kautta ei edellytä muuta julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettua lakia täydentävää sääntelyä.

9 §. *Kaupan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.* Pykälän 1 momentissa ehdotetaan selvennettäväksi, missä järjestyksessä myyjän ja ostajan on hyväksyttävä kauppakirja sen jälkeen, kun ostaja on tehnyt muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen. Voimassa olevassa laissa säädetään kaupan syntymisestä, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Säännöstä voidaan tulkita siten, että myyjän hyväksyttyä ostajan kauppakirjan luonnokseen tekemät muutokset, kauppa syntyy suoraan tämän hyväksynnän perusteella. Käytännössä tämän ei ole nähty soveltuvan järjestelmän toteutukseen. Ostajan kannalta on pidetty ongelmallisena, jos tämä ei tietäisi, milloin kauppa syntyy tai jos tämä ei määräisi kaupan syntymisen ajankohdasta.

Kaupankäyntijärjestelmän toteutus on ollut se, että jos ostaja ei hyväksy myyjän laatimaa kauppakirjaa vaan muuttaa sitä, myyjän hyväksyntä raukeaa, mutta ostaja ei voi vielä hyväksyä kauppakirjaa kaupan synnyttävällä tavalla. Sen sijaan luonnos palautuu ensin myyjälle hyväksyttäväksi uudelleen. Momenttiin ehdotettava uusi viimeinen virke kauppakirjan luonnoksen palautumisesta ostajan tekemien muutosten jälkeen ensin myyjän hyväksyttäväksi vastaa mainittua järjestelmän toteutusta.

14 a §. *Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.* Lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 14 a §, jossa säädettäisiin mahdollisuudesta tarjota sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä palveluja erityisten oikeuksien perustamista ja muuttamista koskevien sopimusten tekemiseksi. Erityisten oikeuksien osalta voimassa olevassa laissa säädetään sähköistä kaupankäyntijärjestelmää koskevien säännösten soveltamisesta sellaiseen kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutukseen, jota koskeva saanto on kirjattava (MK 9 luvun 14 §:n 2 momentti). Vastaava palvelu on ollut toteutettuna kaupankäyntijärjestelmän käyttöönotosta alkaen. Lakiin perustuvan palvelun lisäksi kirjaamisviranomaisen on toteuttanut ammattimaisille käyttäjille erityisiä rajapintapalveluita maanvuokrasopimusten tekemistä ja muuttamista varten. Viranomaisen tarjoama palvelu on käytännössä ollut tarpeellinen, koska sopijapuolilla ei ole ollut käytettävissä sellaisia sähköisen viestinnän palveluista annetun lain vaatimukset täyttäviä sähköisiä allekirjoituksia, joiden vaatimustenmukaisuus voitaisiin kirjaamisenmenettelyssä todeta riittävällä tavalla.

Säännöksellä ei ole tarkoitus luoda uutta kirjattavan erityisen oikeuden sähköistä perustamista koskevaa muotovaatimusta. Ehdotus ei siten rajoita erityisen oikeuden perustamista tai muuttamista koskevan sopimuksen tekemistä sähköisen viestinnän palvelusta annetun lain 181 §:n mukaiset vaatimukset täyttävällä sähköisellä tavalla. Vaikka tämä mahdollisuus on toistaiseksi aiheuttanut kirjaamiskäytännössä haasteita, ei ole tarpeen rajoittaa mahdollisuuksia esimerkiksi sille, että jatkossa EU:n eIDAS-asetuksen sääntelyn kehittämisen myötä on nykyistä laajemmin käytössä sähköisiä allekirjoitusvälineitä, joita hyödyntämällä sopijapuolet

voivat tuottaa hyväksytyt sähköisen allekirjoituksen vaatimukset täyttävän allekirjoituksen, jonka olemassaolon myös kirjaamisviranomainen voi todeta.

Pykälän *1 momentin* perusteella sopimus lain 14 luvun 1 ja 3 §:ssä tarkoitetun erityisen oikeuden perustamiseksi ja muuttamiseksi voitaisiin tehdä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä järjestelmän ylläpitäjän sallimalla tavalla. Säännöksestä ei seuraisi järjestelmän ylläpitäjälle velvollisuutta tällaisen palvelun tarjoamiseen, vaan palveluita voitaisiin tarjota asiointijärjestelmän pitäjän harkinnan mukaisesti siten, että voitaisiin varmistua palvelun tuottamisesta saatavien hyötyjen ja sen järjestämisestä aiheutuvien kustannusten oikeasuhtaisuus. Oletettavaa on, että säännöksessä tarkoitettuja palveluja syntyisi sellaisten erityisten oikeuksien osalta, joita koskevat kirjaamisasiat ovat yleisimpiä ja joiden perustamista tai muuttamista koskevat sopimukset sopivat sähköisessä asiointijärjestelmässä toteutettaviksi. Kaupankäyntijärjestelmässä tarjottavassa palvelussa tehty sopimus täyttäisi kirjattavan erityisen oikeuden perustamista koskevan sopimuksen kirjallisen muodon vaatimuksen. Palvelun toteuttamisessa olisi lisäksi otettava huomioon kutakin erityistä oikeutta mahdollisesti koskevat erityiset vaatimukset, jollaisia on esimerkiksi maanvuokrasopimuksen perustamisesta ja muuttamisesta maanvuokralaissa.

Pykälän *2 momentissa* ehdotetaan ensinnäkin säädettäväksi erityisen oikeuden perustamista ja muuttamista koskevien sopimusten tekemiseen kaupankäyntijärjestelmässä sovellettavista säännöksistä. Ehdotuksen mukaan tällaisten sopimusten tekemisestä olisi soveltuvin osin voimassa, mitä luvussa säädetään kiinteistökaupasta sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Ehdotuksen perusteella myös erityisestä oikeudesta sopiminen palvelussa edellyttäisi sopijapuolten luotettavaa tunnistamista (luvun 1 §) ja asiakirjan eheyden ja hyväksymisen täsmäytyksen varmistamista palvelussa (luvun 2 §). Erityisestä oikeudesta sopimista koskevien palvelujen yhteydessä käytettävät asiointijärjestelmän tiedot eivät olisi julkisia eikä niitä lähtökohtaisesti säilytettäisi järjestelmässä sopimusta koskevan kirjaamisasian ratkaisun jälkeen (5 §). Koska erityisen oikeuden perustamisesta ja muuttamisesta sopiminen poikkeaa varsinaisesta sähköisestä kiinteistökaupasta, tulisivat rekisteritietojen käyttämisestä (4 §) ja järjestelmän suorittamia ennakkotarkistuksia (7 §) koskevat säännökset sovellettavaksi soveltuvin osin. Kiinteistön omistaja ja sopimuskumppani voisivat laatia luonnoksia ja muutosehdotuksia sopimukseen (9 §:n 1 momentti). Erityisen oikeuden perustamista tai muuttamista koskeva sopimus syntyisi, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet sopimuksen samansisältöisenä (9 §:n 2 momentti). Kirjaamisviranomaisella olisi lakiin perustuva erityinen vahingonkorvausvastuu järjestelmän virheellisestä tai puutteellisesta toiminnasta aiheutuvasta tai oikeudettomasta käytöstä johtuvasta vahingosta (3 §).

Momentin jälkimmäisessä virkkeessä ehdotetaan selvyuden vuoksi säädettäväksi erityisen oikeuden kirjaamista koskevan asian tulemisesta vireille automaattisesti, kun sopimus on tehty asiointijärjestelmässä. Ehdotuksella pyritään varmistamaan erityisen oikeuden kirjaamista koskevan asian sujuva ja joutuisa käsittely kirjaamisviranomaisessa. Automaattisen vireilletulon arvioidaan vähentävän sekä sopijapuolten työmäärää että helpottavan asioiden käsittelyä kirjaamisviranomaisen kannalta.

12 luku Lainhuudatusmenettely

1 §. *Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset.* Pykälän *1 momentissa* ehdotetaan lähtökohtaisesti luovuttavaksi alkuperäisen asiakirjan tai sen oikeaksi todistetun jäljennöksen esittämisestä lainhuudatusmenettelyssä. Ehdotuksella on tarkoitus helpottaa ja sujuvoittaa kirjaamisasioiden sähköistä käsittelyä.

Momentin viimeiseen virkkeeseen ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka perusteella kirjaamisviranomaisen voi harkintansa mukaan pyytää alkuperäisen saantokirjan tai sen oikeaksi todistetun jäljennöksen kirjaamisasian ratkaisemiseksi. Tämä voi olla tarpeen esimerkiksi, jos kirjaamisviranomaiselle on esitetty väite saannon laillisuudesta tai alkuperäisen asiakirjan esittäminen on tarpeen toimitetun asiakirjajäljennöksen laatu tai muu erityinen syy huomioon ottaen. Lisäksi tyypillinen tilanne, jossa alkuperäisen saantokirjan esittäminen on tarpeen, on lainhuudon hakeminen testamentti saantokirjana. Jos hakija ei pysty esittämään alkuperäistä testamenttia, syntyy helposti oletus, että testamentin tekijältä ei ole jäänyt alkuperäistä testamenttia. Tämä puolestaan muodostaa oletuksen siitä, että hän oli peruuttanut testamentin ennen kuolemaansa.

Kaupanhahvistajan tulee lain mukaan liittää kirjaamisviranomaiselle toimitettavaan luovutusilmoitukseen jäljennös tai muu tallenne vahvistamastaan luovutuskirjasta. Kaupanhahvistajan oikeaksi todistama saantokirjan jäljennös on kirjaamiskäytännössä vakiintuneesti rinnastettu alkuperäiseen saantokirjaan. Tämän johdosta ehdotus ei yleensä vaikuta lainhuudatusmenettelyyn kaupanhahvistajan vahvistamien luovutussaantojen osalta.

2 §. Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään. Pykälän 1 momentin 4 kohdassa ja 2 momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon lain 2 luvun 4 §:n muuttaminen siten, että perustettavan osakeyhtiön lukuun tehtyä kiinteistön luovutusta koskeva sääntely ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan myös perustettavia asunto-osakeyhtiöitä, keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä, osuuskuntia, avoimia yhtiöitä, kommandiittiyhtiöitä sekä säätiöitä.

3 §. Kuulutusalainhuuto. Pykälän 1 momentin 1 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että luvun 1 §:n 1 momentissa lähtökohtaisesti luovuttaisiin alkuperäisen saantokirjan toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle. Voimassa olevan lain mukaisen alkuperäisen tai oikeaksi todistetun saantokirjan puuttumiseen liittyvän kuulutusperusteen merkitys arvioidaan jatkossa vähäiseksi, kun lainhuuto voitaisiin lähtökohtaisesti myöntää kirjaamisviranomaiselle toimitetun saantokirjan jäljennöksen perusteella. Toisaalta kirjaamisviranomaisen voi luvun 1 §:n 1 momentin mukaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella edellyttää alkuperäisen asiakirjan toimittamista. Jos hakija ei voisi mainituissa tapauksissa esittää kirjaamisviranomaiselle alkuperäistä saantokirjaa, voitaisiin asiassa arvioida kuulutuksen myöntämistä lainhuudon saamiseksi ehdotetun kohdan perusteella. Ehdotus mahdollistaa myös sen, että lainhuudon hakija voi saantokirjan jäljennöksen puuttuessa muiden asiakirjojen perusteella osoittaa saantokirjan sisällön ja sen tekemisen oikeassa muodossa. Vaikka säännöksen käytännön merkitys on omiaan vähenemään luvun 1 §:n 1 momentin muutoksen johdosta, on sen säilyttäminen ehdotetussa muodossa edelleen tarpeen sen varmistamiseksi, että kiinteistöt voidaan mahdollisimman laajasti pysyttää lainhuudatusjärjestelmän ja siten myös vaihdannan piirissä.

Voimassa olevaa säännöstä vastaavasti ehdotus soveltuisi käytännössä lähinnä muihin kuin luovutukseen perustuviin saantoihin, sillä lainhuudon myöntämiseksi tarvittava luovutuskirja on yleensä kirjaamisviranomaisen saatavilla kaupanhahvistajan luovutusilmoituksen perusteella.

4 §. Lainhuutohakemuksen hylkääminen. Pykälän 1 kohdassa ehdotetaan otettavaksi huomioon luvun 1 §:n 1 momentin muutos, jonka perusteella hakijan tulisi esittää alkuperäinen tai oikeaksi todistettu jäljennös saannon perusteena olevasta asiakirjasta vain kirjaamisviranomaisen pyynnöstä. Vastaavasi kirjaamishakemus olisi hylättävä alkuperäisen tai oikeaksi todistetun saantokirjan puuttumisen johdosta vain niissä tapauksissa, joissa sellaista ei kirjaamisviranomaisen pyynnöstä huolimatta olisi esitetty. Edelleen, lainhuutohakemus olisi hylättävä, jos hakija ei pystyisi lainkaan esittämään saantokirjaa. Voimassa olevaa lakia

vastaavasti luvun 3 §:ssä säädetty kuulutuslainhuuto voisi tulla saantokirjan puuttuessa kyseeseen.

13 luku Lainhuudon oikeusvaikutukset

3 §. *Suoja kaksoisluovutuksessa.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kilpailevien luovutusten etusija määräytyisi lainhuutohakemuksen vireilletulon tarkan ajankohdan perusteella silloin, kun lainhuutohakemukset on pantu vireille sähköisesti. Ehdotus liittyy lain 6 luvun 3 §:n 1 momentin kumoamiseen, jonka seurauksena sähköisesti vireille tulleiden kirjaamishakemusten keskinäinen etusija määräytyisi vireilletulopäivän sijaan hakemuksen vireilletulon tarkan ajankohdan perusteella.

Momenttiin lisättävän viimeisen virkkeen säännöstä sovellettaisiin tilanteissa, joissa hakemukset olisivat tulleet vireille sähköisesti. Tällöin myöhempi saanto saisi momentin ensimmäisen virkkeen säännöksen perusteella etusijan, jos sitä koskeva sähköinen lainhuutohakemus olisi tullut vireille ennen aiempaa saantoa koskevaa lainhuutohakemusta. Jos jokin hakemuksista olisi pantu vireille kirjallisesti, sovellettaisiin momentin toisen virkkeen säännöstä samana päivänä haettujen lainhuutojen tilanteesta, jolloin etusija määräytyisi luovutuksen ajankohdan perusteella. Ehdotus vastaa sisällöltään asunto-osakkeiden luovutuksen osakehuoneistorekisteriin kirjaamista koskevia säännöksiä.

14 luku Erityisen oikeuden kirjaaminen

2 §. *Kirjaamisvelvollisuus.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kirjaamisvelvollisuuden alaisella käyttöoikeudella tarkoitetaan myös sellaista vesialueeseen kohdistuvaa maanvuokraoikeutta tai muuta määräaikaista käyttöoikeutta, joka täyttää säännöksen edellytykset oikeuden määräaikaaisuudesta ja siirtokelpoisuudesta sekä oikeudesta pitää tai rakentaa alueella oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Säännökseen lisättäväksi ehdotettava maininta vesialueesta vastaa lain 4 luvun 4 §:n 1 momentin käyttöoikeuden määritelmää.

Ehdotuksen mukaan myös vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden osalta kirjaamisvelvollisuus edellyttäisi, että alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Alueella olemista tai sinne rakentamista koskevan edellytyksen kannalta keskeistä olisi, että rakennuksilla tai laitteilla on kiinteä ja pysyvä yhteys vesialueen maapohjaan (esim. pohjaan perustaminen tai pohjaan ankkuroitavat tukielementit). Tätä edellytetään sen varmistamiseksi, että myös vesialueeseen kohdistuva kirjaamisvelvollisuuden alainen oikeus muodostaisi tarkoituksenmukaisen vaihdannan ja vakuuskäytön kohteen. Esimerkiksi merituulivoiman osalta esityksellä on tarkoitus mahdollistaa voimalaitoskokonaisuuden toiminnan ja käyttöoikeuden vakuuskäytön kannalta merkityksellisten sopimuksen perusteella alueella olevien tai sille rakennettavien rakennusten ja laitteiden kirjaamis- ja kiinnityskelpoisuus.

Ehdotuksessa tarkoitettuja kirjaamisvelvollisuuden alaisia vesialueen käyttöoikeutta koskevia sopimuksia on voitu tehdä jo ennen säännöksen voimaantuloa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen kattavuuden varmistamiseksi lakiehdotuksen voimaantulosäännöksessä ehdotetaan säädettäväksi tällaisten sopimusten lain voimaantulosta laskettavasta kahden vuoden kirjaamisajasta.

3 §. *Kiinteistön hallinnan jakaminen.* Pykälää ehdotetaan muutettavaksi hallinnanjakosopimuksen kirjaamisoikeudellisten edellytysten selventämiseksi ja sopimuksen käyttömahdollisuuksien lisäämiseksi. Ehdotukset perustuvat lain soveltamiskäytännössä

ilmenneisiin tarpeisiin. Pykälän otsikkoa ehdotetaan muutettavaksi sen johdosta, että hallinnan jakaminen voisi sopimuksen lisäksi tulla kyseeseen myös kiinteistön omistajan ilmoituksella.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin ensinnäkin voimassa olevaa lakia vastaavasti mahdollisuudesta kirjata kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Toisaalta säännökseen ehdotetaan lisättäväksi mahdollisuus hallinnan jakamiseen jo ennen yhteisomistussuhteen syntymistä kiinteistön yksin omistavan omistajan ilmoituksesta. Kiinteistön hallinnan jakaminen ennen määräosien myyntiä, esimerkiksi rakentamisvaiheessa, on käytännössä tavanomaista, mutta voimassa olevan lain mukaan jako ei ole kirjattavissa ennen kuin ensimmäisen määräosan ostaja on hakenut lainhuudon ja yhteisomistajien välinen hallinnanjakosopimus on syntynyt. Kirjaamiskäytännössä on hyväksytty, että kirjattavassa hallinnanjakosopimuksessa omistajalle määritellään ennalta useita eri hallinta-alueita, joiden osalta hallinnanjakosopimuksen kirjausta selvennetään viran puolesta myöhempien määräosan lainhuudatusten yhteydessä. Käytäntö perustuu siihen, että kirjaamismenettelyssä on katsottu aikaisempien yhteisomistajien hallinnanjakosopimuksen tehdessään hyväksyneen siinä esitetyn hallinta-alueiden jaon ja tällaisen sopimuksen on katsottu sisältävän yhteisomistajien suostumuksen ennalta määriteltyjen hallinta-alueiden luovuttamiseen ilman erillistä suostumusta. Mikäli alkuperäisen sopimuksen mukaista hallinnanjakoa muutetaan, tarvitaan siihen kaikkien yhteisomistajien suostumus ja osapuolten tulee hakea muutuskirjausta.

Hallinnanjaon etukäteisen kirjaamisen mahdollistaminen olisi omiaan selkeyttämään kiinteistön määräosan ostajalle, minkälaisen hallintaoikeuden ja muut kiinteistön hallintaan liittyvät oikeudet ja velvollisuudet määräosan omistus tuottaa. Tarve koskee erityisesti yhteisomistussuhteen perustamista ja sen varmistamista, että tuleva yhteisomistaja voi selkeästi ennalta todeta sopimuksen sisällön ja luotettavasti sitoutua sopimukseen. Etukäteinen hallinnan jako kirjattaisiin kiinteistön omistajan ilmoituksen perusteella. Ilmoituksesta tulisi käydä varsinaisia kirjattavia hallinnanjakosopimuksia koskevia vaatimuksia vastaavasti, miten kiinteistön hallinta on tarkoitus järjestää.

Mahdollisuus hallinnan ennakkolliseen jakamiseen on tarkoitettu kiinteistönomistajan valmistelevaksi toimeksi ennen yhteisomistussuhteen perustamista tarkoittavaa määräosan luovutusta. Hallinnan ennakkollisesta jakamisesta seuraisi, ettei yhteisomistussuhteen perustamisen jälkeen olisi erikseen tarvetta hakea hallinnanjakosopimuksen kirjaamista, vaan aiempaa hallinnanjakoa koskevaa kirjausta voitaisiin selventää viran puolesta myöhempien määräosien lainhuudatusten yhteydessä. Yksin ennakkoon kirjatusta hallinnanjaosta ei seuraa, että määriteltyihin hallinnan kohteisiin voitaisiin erikseen vahvistaa kiinnityksiä, vaan kiinnityksen kohteena voisi jatkossakin olla vain kiinteistö, määräosa tai muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva määräala. Koska hallinnan ennakkollinen jakaminen on tarkoitettu valmistelevaksi toimeksi ennen määräosien luovuttamista ja niihin kohdistuvien kiinnitysten vahvistamista, estäisi ennakkollisen hallinnanjaon kirjaaminen koko kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen vahvistamisen. Tämä on otettu jäljempänä ehdotuksessa huomioon täydentämällä 16 luvun 2 §:n 3 momenttia.

Hallinnanjakosopimus kirjattaisiin jatkossakin aina parhaalle etusijalle. Hallinnanjakosopimus voidaan tehdä perustettavan osakeyhtiön, asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, osuuskunnan, avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön sekä säätiön lukuun sen jälkeen, kun kiinteistöstä on ostettu määräosa perustettavan yhtiön lukuun. Jos lainhuutoa ja hallinnanjakosopimusta haetaan ennen yhtiön rekisteröintiä, tulee määräosaa koskeva lainhuutohakemus ja sopimuksen kirjaamista koskeva hakemus jättää kirjaamismenettelyä koskevien säännösten nojalla lepäämään. Lainhuuto ja hallinnanjakosopimuksen kirjaus myönnetään, kun kirjaamisviranomaiselle on esitetty selvitys siitä, että vastuu kaupasta ja sopimuksesta on siirtynyt rekisteröidylle yhteisölle tai säätiölle.

Ehdotuksen mukaan sopimus tai ilmoitus voisi koskea kiinteistön tai sillä olevan rakennuksen hallintaa. Voimassa olevaa lakia vastaavasti tällaisen hallinnan jaon tulisi olla määritelty siten, että se on objektiivisesti katsoen todettavissa. Riittävää ei siten esimerkiksi ole, että sopijapuolet ymmärtävät jaon ilman nimenomaista mainintaa sopimuksessa tai sen liitteissä, kuten karttaliitteessä. Kohteen koko alueen hallintaa ei tarvitsisi jatkossakaan jakaa eikä jaon tarvitsisi vastata yhteisomistajien omistussuhteita. Säännöksessä ehdotetaan nykyistä kirjaamiskäytäntöä vastaavasti otettavaksi huomioon, että sopimuksella voidaan jakaa vain kiinteistöön kuuluvan rakennuksen hallinta ja jättää kiinteistön maa-alue yhteishallintaan. Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistaja ei kuitenkaan voi olla sopijapuolena, ellei tällä ole lainhuudatettua omistusta tai kirjattua käyttöoikeutta kiinteistöön. Kiinteistön omistaja ja käyttöoikeuden haltija eivät myöskään voi olla sopijapuolia, vaikka he omistaisivat yhdessä alueella olevan rakennuksen.

Säännöksessä ehdotetaan alueellisen hallinnanjaon lisäksi otettavaksi huomioon mahdollisuus kiinteistön hallinnan jakamiseen ajan perusteella. Ehdotuksen mukaan mahdollista olisi sellaisen sopimuksen kirjaaminen, jossa osapuolet hallitsevat kiinteistöä sopimuksessa tarkemmin määriteltyinä aikoina (esim. vuoroviikkoina). Kiinteistön ja rakennusten alueellisen hallinnan ohella myös niiden ajallisesta hallinnasta sopimalla voidaan yksilöidä oikeus yhteisomistetun kiinteistön yksinomaiseen käyttöön sellaisella määräosan käytettävyyttä ja arvoa kasvattavalla tavalla, jolle on perusteltua antaa suojaa laissa tarkoitettulla kirjaamisella. Voimassa olevassa laissa ei käsitellä hallinnan ajallista jakamista, mihin on toisinaan ilmennyt tarve kirjaamiskäytännössä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon, että hallinnanjakosopimuksen kohteena voi olla useampi kiinteistö. Jos yhteisomistajat omistavat kaksi tai useamman kiinteistön yhdessä, on kiinteistöjen hallinta jaettavissa yhdellä hallinnanjakosopimuksella, joka kirjataan kaikkiin kiinteistöihin. Yhteisomistajien keskinäisellä sopimuksella kiinteistöjen hallinnasta säännöksessä tarkoitetaan ja kirjaamisen edellytyksenä siten olisi, että kaikkien kiinteistöjen hallinta jaetaan sopimuksella kaikkien yhteisomistajien kesken. Kirjaamisen edellytyksiä ei täyttäisi sopimus, jossa jonkin kiinteistön hallinta jää kokonaisuudessaan yhdelle yhteisomistajalle tai joku yhteisomistajista ei saa hallintaa lainkaan. Edellä mainitun lisäksi hallinnanjakosopimus voidaan kirjata usealle käyttöoikeudelle tai kiinteistölle ja sitä koskevalle käyttöoikeudelle erikseen. Kahden tai useamman kiinteistön tai määrärajan omistajat eivät voi olla kirjattavan hallinnanjakosopimuksen osapuolina, kun kiinteistöillä on eri omistajat tai käyttöoikeudella on eri haltijat.

4 §. Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus. Pykälän 1 momentin johtolauseesta ehdotetaan poistettavaksi rajaus, jonka perusteella säännöksessä tarkoitettu kirjaus on mahdollinen ainoastaan elinkeinotoiminnassa käytettävän rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen osalta. Kirjaamisen edellytyksenä olisi edelleen, että kirjattavan oikeuden kohde palvelee kiinteistön käyttötarkoitusta. Säännöksen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi erityisesti sen johdosta, että voimassa olevan säännöksen elinkeinotoimintaa koskevan rajauksen on katsottu rajoittavan tarpeettomasti rakennusten luovuttamista käyttöoikeuteen kuuluvaksi käytännössä tarpeellisissa yksityisten välisissä luovutuksissa. Lisäksi voimassa olevan lain edellytys rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen käyttämisestä elinkeinotoiminnassa on osoittautunut käytännössä epäselväksi.

Momentin 1 kohta vastaisi omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdoin kiinteistölle rakennetun tai tuodun esineen osalta voimassa olevaa lakia. Voimassa olevan säännöksen 1 kohdasta uudeksi 2 kohdaksi erotettava säännös mahdollistaisi sen, että vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella kirjattava oikeus voisi koskea myös esinettä, joka ennen mainitun sopimuksen tekemistä sijaitsee kiinteistöllä. Ehdotuksen tarkoituksena on sallia ns.

sale and lease back -järjestelyiden toteuttaminen. Tällaisiin järjestelyihin liittyvien kirjausten tekeminen ehdotetaan otettavaksi huomioon erikseen luvun 8 ja 10 §:ssä. Säännös mahdollistaisi voimassa olevaa lakia vastaavasti kirjaamisen myös, kun esine rakennetaan tai tuodaan kiinteistölle vuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen perusteella. Momentin 3 kohta vastaisi voimassa olevaa lakia.

7 §. Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset. Pykälän 3 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi viittaus luvun 3 §:ssä tarkoitettuun hallinnanjakosopimukseen ja ilmoitukseen kiinteistön hallinnan jaosta. Ehdotuksesta seuraa, että kirjattu hallinnanjakosopimus ja ilmoitus saisi lain 13 luvun 4, 5 ja 6 §:n säännösten mukaista positiivista julkista luotettavuutta. Hallinnanjakosopimusten sääntelyn täydentäminen ehdotetulla tavalla on tarpeen, koska niillä on olennainen merkitys yhteisomistuksessa olevien kiinteistöjen käytön sekä niiden määräsien vakuuskäytön kannalta.

8 §. Etusija. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että kilpailevan erityisen oikeuden ja panttioikeuden keskinäinen etusija määräytyisi niitä koskevien hakemusten tarkan ajankohdan perusteella silloin, kun hakemukset on pantu vireille sähköisesti. Ehdotus liittyy lain 6 luvun 3 §:n 1 momentin kumoamiseen, jonka seurauksena sähköisesti vireille tulleiden kirjaamishakemusten keskinäinen etusija määräytyisi vireilletulopäivän sijaan hakemuksen vireille tulon tarkan ajankohdan perusteella.

Momenttiin lisättävän uuden kolmannen virkkeen säännöstä sovellettaisiin tilanteissa, joissa kirjaamista ja kiinnitystä koskevat hakemukset ovat tulleet vireille sähköisesti. Tällöin aikaisemmin sähköisesti haettu kirjaus tai kiinnitys saisi momentin toisen virkkeen säännöksen perusteella etusijan ennen myöhemmin sähköisesti haettua. Jos jokin hakemuksista olisi pantu vireille kirjallisesti, sovellettaisiin momentin kolmannen virkkeen säännöstä erityisen oikeuden etusijasta suhteessa samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvaan panttioikeuteen.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi luvun 4 §:n muuttamisen johdosta. Ensinnäkin voimassa olevan säännöksen viittaus luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohtaan ehdotetaan muutettavaksi saman säännöksen 3 kohtaan. Kyseessä on lakitekniinen muutos.

Momentin viimeiseen virkkeeseen ehdotettavassa uudessa säännöksessä otettaisiin huomioon luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetty mahdollisuus kiinteistöllä olevaa esinettä koskevan muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaamiseen vuokrasopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella, kun esine sijaitsee valmiiksi kiinteistöllä. Koska tällainen sivullisen oikeuden kirjaaminen tarkoittaa esineen ja kiinteistön välisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen lakkaamista, on perusteltua edellyttää, että kirjaus voidaan tehdä vain parhaalle etusijalle.

9 §. Kirjaamismenettely. Pykälän 1 momentin uuteen viimeiseen virkkeeseen ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamista voi hakea kukin yhteisomistajista itsenäisesti. Ehdotus vastaa nykyistä kirjaamiskäytäntöä. Yhteisomistaja voisi säännöksen perusteella hakea kirjausta itsenäisesti siinäkin tapauksessa, että hallinnanjakosopimuksen mukaan osapuolten tulisi hakea kirjaamista yhdessä.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan lähtökohtaisesti luovuttavaksi kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskevan alkuperäisen sopimuksen tai muun asiakirjan esittämistä koskevasta vaatimuksesta erityisen oikeuden kirjaamista haettaessa. Ehdotuksella pyritään helpottamaan sähköistä asiointia ja käsittelyä erityisen oikeuden kirjaamisessa. Momentin jälkimmäiseen virkkeeseen ehdotetaan säännöstä, jonka mukaan kirjaamisviranomaisen voi tapauskohtaisen harkinnan perusteella edellyttää alkuperäisen sopimuksen tai muun asiakirjan

esittämistä. Tämä voi olla tarpeen esimerkiksi, jos alkuperäisen sopimuksen tai muun asiakirjan olemassaolo jää epäselväksi kirjaamisviranomaiselle toimitetun jäljennöksen heikon laadun johdosta.

10 §. Suostumus. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi luvun 4 ja 8 §:n muuttamisen johdosta. Momentin viittaus luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohtaan ehdotetaan muutettavaksi saman säännöksen 3 kohtaan. Kyseessä on lakitekninen muutos. Säännöksessä otettaisiin lisäksi huomioon luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa esitetty uusi mahdollisuus kiinteistöllä olevan esinettä koskevan muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvan oikeuden kirjaamiseen vuokrasopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella, kun esine sijaitsee valmiiksi kiinteistöllä. Koska tällaisen kirjauksen tekeminen tarkoittaa kiinteistön ja kirjaamisen kohteena olevan esineen välisen ainesosa- ja tarpeistosuhteen lakkaamista, on kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suoja syytä varmistaa edellyttämällä näiden suostumusta kirjaamiselle.

Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan otettavaksi huomioon lain 2 luvun 11 §:ään ja 17 luvun 1 a §:ään ehdotetut panttaamattomuussitoumusta koskevat säännökset. Panttaamattomuussitoumuksella suojattujen kiinteistön myyjien ja luotonantajien suojan tarve rinnastuu pitkälti säännöksen 2 momentissa tarkoitettujen pantinhaltijoiden suojan tarpeeseen. Tämän johdosta momentissa edellytettäisiin 2 momentin säännöstä vastaavasti myös panttaamattomuussitoumuksella suojatun myyjän tai luotonantajan suostumusta momentissa mainittujen hallinnanjakosopimuksen kirjauksen, rakennusta tai laitetta koskevien kirjausten sekä ainesosien ja tarpeiston määrittystä koskevan kirjauksen tekemiselle.

11 §. Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 ja 3 momentti, joissa säädettäisiin lepäämään jätetyn käyttöoikeuden luovutusta koskevan hakemuksen käsittelystä. Lainhuudatusmenettelyä vastaavasti kirjaamisviranomaisen voisi ehdotettavien säännösten perusteella määräjän kuluttua ratkaista asian ilman eri hakemusta tai selvityksiä. Ehdotusten pääasiallinen sisältö vastaa lainhuudatusmenettelyä koskevaa lain 12 luvun 2 §:n 2 momenttia. Ehdollisesti luovutettujen ja perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun luovutettujen käyttöoikeuksien osalta on kuitenkin huomattava, ettei kirjaamisviranomaisella ole kiinteistöluovutuksia vastaavaa, tuomioistuimen tai kaupanvahvistajan ilmoitukseen perustuvaa, tiedonsaantimahdollisuutta tällaisten sopimusten mahdollisesta purkamisesta. Tämän johdosta kirjaamismenettelyssä saattaa luovuttajan oikeusturvan varmistamiseksi olla syytä kuulla luovuttajaa ennen kuin luovutuksensaajalle tai perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun toimineelle myönnetään erityisen oikeuden kirjaus viran puolesta.

Pykälään lisättävät säännökset koskisivat erityisten oikeuksien luovutussaan-toja, joihin ehdotuksen 4 luvun 4 §:n 1 momentin nojalla sovellettaisiin kiinteistön luovutuksen purkavia ja lykkäviä ehtoja sekä perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun luovuttamista koskevia säännöksiä. Säännökset eivät siten tulisi sovellettaviksi, kun erityisen oikeuden perustaminen tapahtuu lykkäävä- tai purkavaehtoisesti tai perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun.

Pykälän 2 momentissa otettaisiin huomioon tilanteet, joissa kirjaamishakemus on jätetty lepäämään oikeuden luovutukseen liittyvän ehdon johdosta. Säännös mahdollistaisi tällaisen hakemuksen ratkaisemisen kirjaamalla erityinen oikeus hakijalle, jollei selvitystä oikeuden luovutusta koskevaan sopimuksen ehtoon vetoamisesta olisi toimitettu kanteen nostamiselle varatussa kolmen kuukauden määräajassa.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon ehdotettu 4 luvun 4 §:n sääntely, joka koskee käyttöoikeuden luovuttamista perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Ensinnäkin säännöksessä todettaisiin, että mainituissa tilanteissa kirjaamishakemus jätettäisiin lepäämään.

Toiseksi lepäämään jätetty kirjaamishakemus voitaisiin säännöksen nojalla ratkaista kirjaamalla oikeus perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle, jolle selvitystä oikeuden siirtymisestä perustettavalle yhteisölle tai säätiölle ole esitetty kahden vuoden kuluessa oikeuden luovuttamista koskevan sopimuksen tekemisestä.

12 §. Kirjaamishakemuksen hylkääminen. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *2 momentti*, jossa otettaisiin huomioon, että erityisen oikeuden kirjaaminen ei muutetun 9 §:n 2 momentin mukaan lähtökohtaisesti edellyttäisi alkuperäisen erityisen oikeuden perustamista tai siirtämistä koskevan sopimuksen tai muun asiakirjan esittämistä kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomainen voisi kuitenkin mainitun säännöksen perusteella tarvittaessa tapauskohtaisesti edellyttää alkuperäisen asiakirjan esittämistä. Ehdotuksesta seuraa, että alkuperäisen asiakirjan esittämättä jättäminen olisi tällaisissa tapauksissa kirjaamishakemuksen hylkäämisperuste.

15 §. Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen. Pykälän *3 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi säännös erityisen oikeuden kirjauksen poistamisesta kiinteistön omistajan hakemuksesta. Voimassa olevassa laissa säädetään omistajan mahdollisuudesta toimii erityisen oikeuden kirjauksen poistamiseksi ainoastaan kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittystä koskevan kirjauksen osalta.

Kirjaamiskäytännössä on käynyt ilmi tarve erityisen oikeuden kirjaamisen poistamiselle omistajan hakemuksesta muun muassa, kun oikeuden voimassaolo päättyy sopimuksen irtisanomisen tai purkamisen johdosta. Oikeudenhaltijalla ei tällöin välttämättä ole intressiä hakea kirjauksen poistamista, mutta kiinteistön omistajalla sen sijaan on yleensä erityinen tarve tähän. Kirjaamiskäytännössä on hyväksytty erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen omistajan hakemuksesta esimerkiksi vuokralaisen pysyessä passiivisena vuokraoikeuden irtisanomisen jälkeen.

Säännöksessä ei otettaisi tarkemmin kantaa siihen, mitä olisi kulloinkin pidettävä riittävänä selvityksenä kirjauksen poistamiseksi omistajan hakemuksesta. Käytännön tilanteiden monimuotoisuuden vuoksi tämän ehdotetaan jäävän kirjaamisviranomaisen tapauskohtaiseen harkintaan. Säännös olisi muutenkin menettelyllinen siten, että siinä säädettäisiin vain kelpoisuudesta hakemuksen tekemiseen. Kirjauksen poistamisen aineelliset edellytykset määräytyisivät muun soveltuvan sääntelyn perusteella. Säännöksellä ei siten ole tarkoitus vaikuttaa esimerkiksi luvun 3 §:n perusteella kirjatun hallinnanjakosopimuksen pysyvyyteen tai poiketa muiden oikeudenhaltijoiden suostumuksia koskevista vaatimuksista.

Momentin jälkimmäisen virkkeen säännös luvun 5 §:ssä tarkoitettun kirjauksen poistamisesta omistajan ilmoituksesta vastaa voimassa olevaa lakia.

15 luku Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §. Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan selvennettäväksi siten, että kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa myös vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen siten kuin laissa säädetään. Vesialueella olevia tai sinne rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia koskevia vaatimuksia arvioitaisiin edellä 14 luvun 2 §:n säännöskohtaisissa perusteluissa esitetyn mukaisesti.

16 luku Kiinteistökiinnitys

2 §. Yhteiskiinnitys. Pykälän *3 momentissa* ehdotetaan otettavaksi huomioon 14 luvun 3 §:ään ehdotetut muutokset hallinnanjakosopimusta koskevaan sääntelyyn. Voimassa olevaa säännöstä

sisällöltään vastaavassa momentin ensimmäisessä virkkeessä otetaan huomioon, että kiinnityksen vahvistamisen koko kiinteistöön estävä kirjattu sopimus voi koskea kiinteistön hallinnan jakamisen lisäksi myös kiinteistöllä olevan rakennuksen hallintaa. Lisäksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi toinen virke, jonka perusteella 14 luvun 3 §:ssä tarkoitettu kiinteistön omistajan ilmoitus hallinnan jakamisesta estää kiinnityksen vahvistamisen koko kiinteistöön. Säännös on tarpeen, koska kiinteistön hallinnan jakaminen omistajan ilmoituksella on tarkoitettu valmistelevaksi toimeksi myöhemmille kiinteistön määräosan luovutuksille siten, että kiinnitykset kohdistetaan myöhemmin luovutettaviin määräosiin. Säännös on tarpeen myös, koska voimassa oleva momentti koskee vain kirjatun hallinnanjakosopimuksen vaikutusta kiinnityksen vahvistamiseen.

8 §. Kiinnityksen etusija ja voimassaolo. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että useamman kilpailevan kiinnityksen etusija määräytyisi kiinnityshakemuksen tarkan ajankohdan perusteella silloin, kun hakemukset on pantu vireille sähköisesti. Ehdotus liittyy lain 6 luvun 3 §:n 1 momentin kumoamiseen, jonka seurauksena sähköisesti vireille tulleiden kirjaamishakemusten keskinäinen etusija määräytyisi vireilletulopäivän sijaan hakemuksen vireille tulon tarkan ajankohdan perusteella.

Momenttiin lisättävän viimeisen virkkeen säännöstä sovellettaisiin tilanteissa, joissa hakemukset ovat tulleet vireille sähköisesti. Tällöin samana päivänä vireille tulleet kiinnityshakemukset eivät johtaisi momentin toisen virkkeen mukaisesti samaan etusijaan, vaan niiden etusija määräytyisi momentin ensimmäisen virkkeen ja sähköisten kiinnityshakemusten tarkemman ajankohdan perusteella todettavan vireilletulojärjestyksen mukaisesti. Jos jokin hakemuksista olisi pantu vireille kirjallisesti, sovellettaisiin momentin toisen virkkeen säännöstä samana päivänä haettujen kiinnitysten samasta etusijasta.

Silloin kuin samalla hakemuksella haetaan useampia kiinnityksiä, hakemuksessa määrätään yleensä niiden keskinäinen etusija. Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan selvytyden vuoksi säädettäväksi siitä, että samalla sähköisellä hakemuksella haettavien kiinnitysten keskinäinen etusija voidaan määrätä hakemuksen mukaisesti.

17 luku Panttioikeus kiinteistöön

1 a §. Panttaamattomuussitoumus. Lain kiinteistöpanttioikeutta koskevaan lukuun ehdotetaan lisättäväksi uusi 1 a §, jossa säädettäisiin elinkeinotoimintaa harjoittavan kiinteistön omistajan velkojalleen antaman panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Voimassa olevassa laissa ei säädetä tällaisen omistajan määräysvallan rajoituksen kirjaamisen mahdollisuudesta. Pykälän 1 momentin mukaan panttaamattomuussitoumuksella tarkoitettaisiin laissa kiinteistön omistajan antamaa yksilöityyn velkasuhteeseen liittyvää sitoumusta, jonka perusteella omistaja ei saa perustaa kiinteistöön panttioikeuksia ilman velkojan suostumusta. Panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisen mahdollisuus ehdotetaan rajattavaksi elinkeinonharjoittajien antamiin sitoumuksiin. Käytännössä säännöksessä tarkoitettut panttaamattomuussitoumukset ovat tavanomaisia ammattimaisessa yritysluotonannossa. Ehdotettua elinkeinotoimintaa koskevaa rajausta ei sovellettaisi siihen, minkälaisen velkojan hyväksi panttaamattomuussitoumus voitaisiin antaa.

Säännöksessä tarkoitettun panttaamattomuussitoumuksen kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voisi hakea joko kiinteistön omistaja tai velkoja. Koska panttaamattomuussitoumuksen kirjaaminen rajoittaa tehokkaasti vain vastaista kiinteistöä määräämistä, ei sitoumuksesta tehtävä merkintä voi heikentää aiempien pantinsaajien tai muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeudenhaltijoiden asemaa. Siksi näiden tahojen

suostumuksia tai kuulemista ei edellytettäisi. Sen sijaan mahdolliset aiemmin kirjatut omistajan määräysvallan rajoitukset (ulosmittaus, konkurssi, takavarikko ym.) olisivat esteenä panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiselle.

Kirjaaminen edellyttäisi kirjaamisviranomaisessa sen tutkimista, että panttaamattomuussitoumus liittyy yksilöityyn velkasuhteeseen ja se, jonka hyväksi sitoumus merkitään rekisteriin, on säännöksessä tarkoitettulla tavalla velkojan asemassa. Tästä tulisi esittää kirjaamisasian yhteydessä riittävä selvitys. Velkojan aseman toteaminen ei kuitenkaan edellyttäisi esimerkiksi lainasopimuksen liittämistä sellaisenaan osaksi kirjaamishakemuksen asiakirjoja. Selvityksen riittävyys jäisi kirjaamisviranomaisen harkittavaksi. Vaatimus on perusteltua asettaa, koska muutoin kirjaamismahdollisuuden käyttö saattaisi laajentua ennustamattomasti ja säännöksen tarkoituksen vastaisesti tilanteisiin, joissa ei ole olemassa velkasuhdetta. Säännös mahdollistaisi panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisen kun luottosopimus on tehty, mutta velallinen ei ole vielä nostanut luottovaroja.

Pykälän 2 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun panttaamattomuussitoumuksen sivullissitovuudesta. Tämä on tarpeen, jotta kiinteistön omistajan velkojan hyväksi antama panttauskompetenssin rajoitus olisi ennakoitava ja tehokas keino velkojan luottoriskin rajoittamiseksi. Koska voimassa olevassa laissa ei erikseen säädetä panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisesta, tällaisen sitoumuksen sivullissitovuutta on pidetty epäselvänä. Käytännössä epävarmuus sivullissitovuudesta on rajoittanut panttaamattomuussitoumusten käytettävyyttä luotonannossa.

Ehdotuksen mukaan panttaamattomuussitoumuksen sivullissitovuus edellyttäisi siitä johtuvan omistajan määräysvallan rajoituksen kirjaamista pykälän 1 momentin mukaisesti. Panttaamattomuussitoumuksesta johtuvalla kiinteistön omistajan määräysvallan rajoituksella ei siten olisi vaikutusta vastoin sitoumusta perustetun panttioikeuden pysyvyyteen, jos sitoumuksesta johtuvaa rajoitusta ei oltu kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttauksen tapahtuessa. Lain 7 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon. Mainitusta seuraa, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaaminen tuottaisi pykälän 1 momentissa tarkoitettujen rajoitusten osalta tehokasta sivullissuojaa myöhempiä vastoin rajoitusta perustettavia panttioikeuksia kohtaan.

Panttaamattomuussitoumuksen kirjaamisesta johtuva omistajan määräysvallan rajoitus otettaisiin kirjaamismenettelyssä viran puolesta huomioon. Rajoituksesta seuraisi siten lähtökohtaisesti, että sitoumuksen vastainen sähköisen panttikirjan saajan kirjaaminen estyisi. Toisaalta panttioikeuden perustamisen edellytyksenä oleva sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus voitaisiin tehdä rajoituksesta huolimatta, jos kirjaamisviranomaiselle esitettäisiin riittävä selvitys panttaamattomuussitoumuksella suojatun velkojan suostumuksesta. Tällaiseksi suostumukseksi voitaisiin katsoa myös panttaamattomuussitoumus, joka mahdollistaa sitoumuksessa yksilöityjen kiinnitysten panttaamiseen ilman sitoumuksen saajan suostumusta.

Rekisteriin kirjattu panttaamattomuussitoumus ei estäisi uusien kiinnitysten vahvistamista siten, että kiinteistön omistaja merkitään sähköisen panttikirjan saajaksi. Kiinnityksen vahvistaminen mainitulla tavalla ei sellaisenaan johda panttioikeuden syntymiseen panttaamattomuussitoumuksen vastaisesti.

Pykälän 3 *momentissa* ehdotetaan säädettäväksi panttaamattomuussitoumusta koskevan kirjauksen poistamisesta. Hakemuksen kirjauksen poistamiseksi voisi tehdä kiinteistön omistaja tai sitoumuksella suojattu velkoja. Jos sitoumuksen antanut kiinteistön omistaja hakisi

kirjauksen poistamista, edellytettäisiin lisäksi velkojan suostumusta. Velkojan myötävaikutusta kirjauksen poistamiseen mainituissa tapauksissa on syytä edellyttää, koska kirjauksella ja siitä seuraavalla panttaamattomuussitoumuksen sivullisittomuudella on keskeinen merkitys velkojan aseman suojaamiseksi. Koska kiinteistön omistajan antama panttaamattomuussitoumus ei rajoita kiinteistön luovuttamista eikä sido myöhempää luovutuksensaajaa, kirjauksen poistaminen tämän hakemuksesta ei edellyttäisi velkojan suostumusta. Kirjauksen poistaminen hakemuksesta tulisi kyseeseen niissä tavanomaisissa tilanteissa, joissa panttaamattomuussitoumus annetaan vakuustarkoituksessa eikä velkasuhteen tarkempi voimassaoloaika ole sitoumusta annettaessa tiedossa. Laista ei kuitenkaan seuraa estettä sille, että sitoumuksen voimassaoloajasta sovittaisiin ennakolta. Näissä tapauksissa kirjaamisviranomaisen voisi omasta aloitteestaan poistaa rajoitusta koskevan kirjauksen rekisteristä sovitun määräjän kuluttua.

9 §. *Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäinen vastuu panttioikeudesta.* Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että pantatusta kiinteistöstä muodostettujen eri omistajille kuuluvien lohkiinteistöjen ja tonttien keskinäistä vastuuta määriteltäessä voitaisiin sähköisesti haettujen lainhuudatusten kesken ottaa ns. päiväperiaatteesta poiketen huomioon hakemusten vireilletulon tarkempi ajankohta. Momenttiin lisättävän uuden neljännen virkkeen säännöksellä poikettaisiin sähköisesti vireille pantujen lainhuutohakemusten osalta momentin kolmannen virkkeen säännöksestä, jonka perusteella samana päivänä lainhuutoa haettaessa keskinäinen vastuu määräytyy kiinteistön luovutuksen ajankohdan perusteella. Momenttiin lisättävän uuden säännöksen perusteella tilanteessa, jossa keskinäistä vastuuta arvioitaisiin sähköisesti vireille tulleiden lainhuutohakemusten kesken, määräytyisi vastuu hakemuksen tarkemman vireilletuloajankohdan perusteella todettavan järjestyksen mukaisesti. Jos jokin lainhuutohakemuksista olisi pantu vireille kirjallisesti, sovellettaisiin momentin kolmannen virkkeen säännöstä, jonka perusteella myöhemmin luovutettu kiinteistö vastaa ensisijaisesti.

19 luku Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

1 §. *Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi sen selventämiseksi, että käyttöoikeutta koskeva kiinnitys voidaan vahvistaa myös vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen, joka täyttää säännöksessä vahvistetut edellytykset. Vesialueella olevia tai sinne rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia koskevia vaatimuksia arvioitaisiin edellä 14 luvun 2 §:n säännöskohtaisissa perusteluissa esitetyn mukaisesti.

7.2 Laki kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta

2 §. *Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, ettei kaupanvahvistajan määräyksen antamista arvioitaessa kiinnitettäisi erikseen huomiota kaupanvahvistajien palveluiden saatavuuteen. Muutoksen taustalla on kaupanvahvistuskäytännön kehitys, jonka myötä säännöksessä tarkoitettujen määräyksen perusteella toimivat kaupanvahvistajat vahvistavat nykyisin valtaosan (viime vuosina n. 90 % vuosittain) kirjallisista kiinteistön luovutuksista. Määräyksen perusteella toimivien kaupanvahvistajien toiminta ei siten käytännössä ole sillä tavalla toissijaista lain 1 §:ssä tarkoitettujen viran puolesta tapahtuvaan kaupanvahvistukseen nähden, kuin lakia säädettäessä on arvioitu. Nykyinen kaupanvahvistuskäytäntö huomioon ottaen on tarkoituksenmukaista sallia määräyksen antaminen kaupanvahvistajana toimimiseksi ehdotuksessa tarkoitettujen edellytykset täyttävälle hakijalle. Säännöstä on samalla tarkoituksenmukaista tarkistaa nykyistä lainkirjoitustapaa vastaavasti ja ottamalla huomioon lain soveltamiskäytäntö.

Ehdotettavat määräyksen antamisen perusteet vastaavat pääosin voimassa olevaa lakia ja niiden tarkoituksena on varmistaa, että kaupanvahvistajan määräyksen saavalla on riittävät edellytykset laissa tarkoitetun julkisen hallintotehtävän hoitamiseen. Säännöksessä edellytetyllä riittäväällä asiantuntemuksella tarkoitetaan voimassa olevaa lakia vastaavasti erityisesti kiinteistön kauppaan liittyvän lainsäädännön hallintaa. Voimassa olevan lain perusteella määräysten antamisessa on kiinnitetty huomiota hakijan koulutustasoon ja työkokemukseen. Kaupanvahvistajaksi määrättävältä ei edelleenkään edellytetä erityistä koulutusta. Hakijan henkilökohtaisten ominaisuuksien osalta määräyksen antamista arvioitaessa voitaisiin kiinnittää huomiota samoihin seikkoihin, jotka pykälän 2 momentin 2 kohdan perusteella voivat johtaa määräyksen peruuttamiseen kaupanvahvistajan tehtävään sopimattomuuden johdosta. Tällaisena seikkana voisi tulla kyseeseen esimerkiksi hakijalle määrätty liiketoimintakielto.

Voimassa olevasta laista poiketen ehdotuksessa otettaisiin nimenomaisesti huomioon se, että hakijalla tulisi olla riittävät välineet ja järjestelmät kaupanvahvistajan tehtävän hoitamiseen. Lain soveltamiskäytännössä on edellytetty, että kaupanvahvistajalla on välineet kaupanvahvistajan ilmoituksen tekemiseen sähköisesti ja luovutuskirjojen skannaamiseen ilmoituksen liitteeksi. Ehdotuksen perusteella määräyksen antamisen yhteydessä tulisi varmistaa myös, että kaupanvahvistajalla on hankittuna ja käytössään käyttöoikeus tietojärjestelmään, jonka kautta hän voi tehdä tehtävän hoitamiseksi tarvittavat tarkastukset.

3 §. Luovutuksen vahvistaminen. Pykälän 2 momentin mukaisia luovutuksen vahvistamisen edellytyksiä ehdotetaan selvennettäväksi säännöksen viimeisessä virkkeessä mainitun luovutuksen pätevyteen liittyvän perusteen osalta. Voimassa olevan lain säännös, jonka perusteella luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä, on kaupanvahvistuskäytännössä aiheuttanut epäselvyyttä siitä, kuinka pitkälle menevää pätemättömyysperusteiden tarkistamista kaupanvahvistajalta edellytetään.

Käytännössä kaupanvahvistaja voi lain mukaisessa toimeensa havaita lähinnä kaupantekotilanteessa läsnä olevan sopijapuolen henkilöön liittyviä ilmeisiä pätemättömyysperusteita. Kaupanvahvistajan toimesta tapahtuvaa luovutuksen pätemättömyysperusteiden valvontaa ehdotetaan tämän johdosta selvennettäväksi siten, että kaupanvahvistajan tulisi pidättäytyä luovutuksen vahvistamisesta, jos tällä on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

7 §. Kaupanvahvistajien valvonta. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi kaupanvahvistajan virkavastuuta koskevan sääntelyn selventämiseksi. Ehdotus sisältäisi voimassa olevaa säännöstä tarkemman viittauksen rikosoikeudellisen virkavastuun ja vahingonkorvausvastuun soveltamisesta kaupanvahvistajaan tämän hoitaessa julkista hallintotehtävää.

Perustuslain 124 §:n mukaan julkista hallintotehtävää hoitavat luonnolliset henkilöt toimivat tehtävässään virkavastuulla. Rikosoikeudellista virkavastuuta ja virkarikoksia koskevat säännökset sisältyvät rikoslain 40 lukuun. Erillisellä viittaussäännöksellä virkarikossäännösten soveltamiseen saatettaisiin säännökset vastaamaan nykyistä vakiintunutta lainkirjoitustapaa. Aineellisesta viittauksesta rikoslakiin seuraisi, että rikosoikeudellista virkavastuuta sovellettaisiin myös muihin kuin viran puolesta toimiviin kaupanvahvistajiin heidän suorittaessaan laissa tarkoitettuja kaupanvahvistajan tehtäviä. Informatiivista viittausta vahingonkorvauslakiin ehdotetaan selvyuden vuoksi.

7.3 Laki huoneistotietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta

10 §. *Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, jossa poikettaisiin hallinnon automaattista päätöksentekoa koskevan yleislainsäädännön mukaisesta oikeussuojaedellytyksestä. Yleisestä oikeussuojaedellytyksestä säädetään hallintolain 53 f §:ssä, jonka 1 momentin mukaan automaattisen ratkaisemisen edellytyksenä on, että luonnollinen henkilö, johon ratkaisu on kohdistettu voi kaikilta osin vaatia siihen oikaisua maksutta oikaisuvaatimuksella tai siihen rinnastuvalla vaatimuksella, joka käsitellään päätöksen tehneessä viranomaisessa tai sen kanssa samaan rekisterinpitäjään kuuluvassa viranomaisessa. Laissa tarkoitetuissa kirjaamisasioissa ei ole käytössä oikaisuvaatimusta tai muuta siihen rinnastuvaa keinoa. Ehdotetut poikkeukset koskisivat vain hallintolain 53 f §:ssä säädettyä oikeussuojaedellytystä. Kirjaamisviranomaisen päätöksenteon tulisi kaikilta muilta osin täyttää hallinnon yleislainsäädännön automaattista päätöksentekoa koskevat vaatimukset.

Säännöksen ensimmäisen virkkeen mukaan mahdollisuutta oikaisuvaatimuksen tai siihen rinnastuvan vaatimuksen tekemiseen ei edellytettäisi, kun kirjaamisratkaisu tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti ja rekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan suostumuksen perusteella. Laissa säädetään erikseen osakkeen saannon (5 §:n 2 momentti) ja panttauksen (6 §:n 1 momentti) kirjaamisesta sekä lakiin tai testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden merkitsemisestä (8 §:n 1 momentti) osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajan suostumuksella. Mainittujen säännösten tarkoituksena on mahdollistaa kirjaamisasioiden sujuva ja joutuisa käsittely sähköisen asioinnin ja asian ratkaisemisen automatisoinnin avulla. Ratkaisun yhteydessä kirjaamisviranomaisen olisi otettava viran puolesta huomioon lain 10 §:n 2 momentissa tarkoitettut mahdolliset määräysvallan rajoitukset, joiden tarkistaminen on mahdollista järjestää automaattisesti rekisteritietojen perusteella ilman tapauskohtaista harkintaa. Automaattista päätöksentekoa koskevasta sääntelystä seuraa, että kirjaamisviranomaisella tulisi olla tällaisten asioiden ratkaisemiseksi sovellettavan lain ja etukäteisen harkinnan perusteella laaditut julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain mukaiset käsittelysäännöt.

Kirjaamiseen tai merkintään suostumuksen antavalla oikeudenhaltijalla ei voida katsoa olevan erityistä oikeussuojan tarvetta, joka edellyttäisi hallintolain 53 f §:n 1 momentin mukaista mahdollisuutta oikaisuvaatimuksen tai siihen rinnastuvan vaatimuksen tekemiseen.

Hakemuksesta ratkaistavien kirjaamisasioiden lisäksi kirjaamisviranomaisen merkitsee osakehuoneistorekisteriin viranomaisen ilmoituksesta osakkeeseen kohdistuvan ulosmittauksen ja turvaamistoimen sekä tuomioistuimen ilmoituksesta osakkeenomistajan saneerausmenettelyn alkamisen ja lakkaamisen. Näiden viranomaisten tekemiin ilmoituksiin perustuvien merkintöjen ratkaiseminen soveltuu luonteeltaan automatisoitavaksi, minkä johdosta ne ehdotetaan otettavaksi huomioon momentin toisessa virkkeessä. Koska kirjaamisviranomaisen toimii näiden merkintöjen osalta yksinomaan toisen viranomaisen ilmoituksen perusteella, ei sen arvioitavaksi ja tietoon voi tulla merkinnän tekemiseen vaikuttavia seikkoja, vaan kyse on kaavamaisesta päätöksenteosta, jonka automatisoimiselle on edellytykset.

Momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan selvyuden vuoksi säädettäväksi siitä, ettei oikaisuvaatimusta koskevasta hallintolain 53 f §:n 1 momentista voitaisi poiketa, jos kirjaamisasian asianosainen vastustaa ratkaisua. Säännös tulisi sovellettavaksi sellaisten kirjaamisasioiden yhteydessä, joiden ratkaiseminen edellyttää muun asianosainen kuin rekisteriin merkityn oikeudenhaltijan suostumusta tai joiden yhteydessä kirjaamisviranomaisen on erikseen kuultava muuta asianosaista. Käytännössä tarvittavan suostumuksen puuttumisesta

tai asianosaisen vastustuksesta seuraa yleensä, ettei kirjaamisasiaa voida ratkaista automaattisesti.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Maakaareen sisältyy valtuutussäännöksiä, joiden perusteella on annettava tai voidaan antaa tarkempia säännöksiä laissa mainituista seikoista. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavien todistusten sisällöstä sekä muun kuin kirjaamisviranomaisen oikeudesta antaa niitä säädetään valtioneuvoston asetuksella (MK 7 luvun 2 §:n 3 momentti). Siitä, millaisia kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskevia ilmoituksia sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä voidaan tehdä, säädetään valtioneuvoston asetuksella (MK 9 a luvun 15 §:n 1 momentti). Valtioneuvoston asetuksella voidaan muutenkin antaa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä (MK 9 a luvun 19 §). Tarkemmat säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävistä tiedoista, kirjaamisasioiden käsittelystä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä annetaan valtioneuvoston asetuksella (MK 21 luvun 1 §). Maanmittauslaitoksen suoritteiden maksullisuudesta sekä sähköisten asiointijärjestelmien käytöstä perittävistä maksuista säädetään erikseen maa- ja metsätalousministeriön asetuksella (1200/2023).

Kaupanvahvistajista annetun lain valtuussäännöksen (11 §) perusteella valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kaupanvahvistajan tunnuksesta, kaupanvahvistajan päiväkirjan pitämisestä, luovutuksen vahvistamisen muodosta, asianosaisille annettavista kaupanvahvistajan ohjeista, ilmoituksista viranomaisille ja viranomaisten välisestä tiedonvälityksestä sekä kaupanvahvistajan ilmoituksen sisällöstä ja ilmoituksen toimittamistavasta ja -ajasta.

Mahdollisuus panttaamattomuussitoumuksen kirjaamiseen on tarpeen ottaa huomioon lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (960/1996) säännöksissä, jotka koskevat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä tietoja sekä rekisteristä annettavia todistuksia. Mahdollisuus on lisäksi tarpeen ottaa huomioon Maanmittauslaitoksen suoritteiden maksuja koskevan asetuksen sääntelyssä. Tarvittavat muutokset asetuksiin on tarkoitus valmistella siten, että ne tulevat voimaan yhtä aikaa lakiehdotusten kanssa.

9 Voimaantulo

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian niiden vahvistamisen jälkeen. Automaattista päätöksentekoa koskevan hallintolain muuttamisesta annetun lain (487/2023) voimaantulosäännöksen mukaan ennen lain voimaantuloa käytössä ollut asian automaattista ratkaisemista voidaan hallintolain 53 e §:n 4 momentissa ja 53 f §:ssä säädetyn estämättä jatkaa 18 kuukauden ajan lain voimaantulosta. Laki tuli voimaan 1 päivänä toukokuuta 2023. Siirtymäsäännöksen mukainen 18 kuukauden siirtymäaika päättyy siten lokakuun 2024 lopussa. Kirjaamisviranomaisen automaattisen päätöksenteon häiriöttömäksi jatkamiseksi myös mainitun siirtymäajan jälkeen on tarpeen, että automaattista päätöksentekoa koskevat maakaaren muutokset tulevat voimaan viimeistään 1.11.2024.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen kattavuus on keskeinen tekijä julkista luotettavuutta nauttivan kirjaamisrekisterin kannalta. Tämän johdosta maakaareen muuttamista koskevaan lakiehdotukseen ehdotetaan siirtymäsäännöstä, jonka perusteella ennen lain voimaantuloa kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvan vesialueen käyttöoikeuden saaneen haltijan tulisi hakea tällaisen oikeutensa kirjaamista kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta.

Maakaaren kiinteistönkauppaa perustettavan yhtiön lukuun, kiinteistönkaupan esisopimusta, käyttöoikeuden luovutusta, hallinnanjakosopimusta sekä panttaamattomuussitoumusta koskevilla ehdotuksilla on merkitystä laissa tarkoitettujen sopimusten oikeusvaikutusten ja/tai niiden kirjaamisen edellytysten kannalta. Sopijapuolet eivät ole tällaisten sopimusten yhteydessä voineet ottaa huomioon ehdotettavista lainmuutoksista aiheutuvia vaikutuksia. Omaisuuden perustuslainsuojan on katsottu turvaavan myös sopimussuhteiden pysyvyyttä. Tämän johdosta taannehtiva puuttuminen yksityisten välisiin varallisuus oikeudellisiin sopimussuhteisiin on lähtökohtaisesti ongelmallista. Tästä syystä lakiin maakaaren muuttamisesta ehdotetaan voimaantulosäännöstä, jonka perusteella ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin sovellettaisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

10 Suhde muihin esityksiin

10.1 Esityksen riippuvuus muista esityksistä

Esitys ei liity muihin lakiesityksiin.

10.2 Suhde talousarvioesitykseen

Ehdotetuista muutoksista kirjaamisviranomaiselle aiheutuvat kustannukset voidaan kattaa sen tavanomaisella rahoituksella. Ehdotuksella ei siten ole talousarviovaikutuksia.

11 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Omaisuudensuoja

Perustuslain 15 §:n mukaan jokaisen omaisuus on turvattu. Omaisuuden perustuslainturvalla suojataan vakiintuneesti varallisuusarvoisia oikeuksia ja etuja, joihin kuuluu laajimpana esineisiin kohdistuva omistusoikeus. Varsinaisen omistusoikeuden lisäksi omaisuudensuojan piiriin kuuluvat esimerkiksi rajoitetut esineoikeudet, kuten erilaiset käyttö- ja rasiteoikeudet. Omaisuudensuoja sisältää paitsi omistajalle lähtökohtaisesti kuuluvan vallan hallita, käyttää ja hyödyntää omaisuuttaan haluamallaan tavalla myös vallan määrätä siitä. Perustuslain omaisuudensuojaa koskevaa yleissäännöksen perusteella arvioidaan lähinnä omistajan käyttöoikeuksien ja määräysvallan rajoituksia. Erilaisten omistusoikeuden rajoitusten sijaan maakaaren sääntely muodostaa pohjan kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia koskevalle kirjaamisjärjestelmälle, jonka perusteella voidaan tehdä turvallisesti ja ennakoitavasti kiinteistöjä koskevia yksityisoikeudellisia oikeustoimia. Maakaaren sääntelyllä turvataan siten edellytykset perustuslain mukaisen omaisuudensuojan ja kiinteistöön kohdistuvien oikeudenhaltijoiden oikeuksien käyttämiselle.

Sopimusvapautta ei ole nimenomaisesti turvattu perustuslaissa. Sopimusoikeuden sääntely sinänsä kuuluu lähtökohtaisesti tavallisen lainsäädäntövallan alaan. Sopimusvapaus kuitenkin saa suojaa tietyssä määrin omaisuudensuojaa koskevan yleislausekkeen kautta. Lainsäädäntöön perustuvia poikkeuksia sopimuksen muotovapaudesta ei ole pidetty perustuslain kannalta ongelmallisena. Kiinteistönvaihdannan osalta muotovaatimuksilla pyritään turvaamaan perusteltuja vaihdannan intressitahojen ja julkisen edun vaatimuksia.

Taannehtiva puuttuminen yksityisten välisiin varallisuus oikeudellisiin sopimussuhteisiin on lähtökohtaisesti ongelmallista. Varallisuus oikeudellisten oikeustoimien pysyvyyden suojan taustalla on ajatus oikeussubjektien perusteltujen odotusten suojaamisesta taloudellisissa asioissa. Esityksessä on otettu huomioon sopimuksen pysyvyyteen liittyvät vaatimukset siten, ettei ehdotettuja sopimusoikeudellisia säännöksiä ole tarkoitus soveltaa ennen lain

voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin. Tällainen taannehtiva soveltaminen voisi muuttaa sopimussuhteiden sisältöä tavalla, joka olisi ongelmallista sopijapuolten aiemman lainsäädännön perusteella perusteltujen odotusten kannalta.

Esityksessä ehdotettua asiavirheen korjaamista koskevaa sääntelyä on arvioitava perustuslaissa säädetyn omaisuudensuojan kannalta. Arvioinnin kannalta merkityksellistä on, että kirjaamisasian ratkaisun estämättä saadaan kysymys oikeudesta kiinteistöön sekä oikeuden pätevydestä tutkia oikeudenkäynnissä taikka kiinteistötoimituksessa sen mukaan kuin siitä erikseen säädetään (MK 13 luvun 2 § ja 14 luvun 7 §:n 1 momentti). Laissa tarkoitettulla tavalla selvien ja ilmeisten kirjaamisasian ratkaisussa tapahtuneiden asiavirheiden korjaamisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot voidaan saattaa vastaamaan aineellista oikeustilaa sellaisena, kuin se määräytyy asianosaisten kulloistenkin oikeudellisten määräämistoimien ja niihin sovellettavan sääntelyn perusteella. Vaikka asiavirheen korjaaminen voi heikentää yksittäisen kirjaamisasian asianosaisten rekisteristä virheen johdosta ilmenevää oikeutta, on virheellisen kirjauksen korjaaminen tärkeää muiden kirjaamisasian asianosaisten omaisuudensuojan kannalta. Korjattavan kirjaamisasian asianosaisten suostumusvaatimuksesta poikkeaminen helpottaa ja jouduttaa selkeiden ja ilmeisten asiavirheiden korjaamista, mikä on omiaan helpottamaan asianosaisten omaisuudensuojan toteutumista. Virheen korjaamisesta ilman suostumusta asianosaiselle aiheutuva haitta voi tulla korvattavaksi kirjaamisviranomaisen julkisen vallan käytöstä seuraavana vahingonkorvausvastuuna, mikä turvaa mahdollista haittaa kärsineen asianosaisten omaisuudensuojaa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen julkinen luotettavuus muodostaa keskeisen perustan kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien omaisuudensuojan käytännön toteuttamiselle. Osa tätä suojaa on, että rekisterin tietoihin luottaen kiinteistöä koskevia oikeudellisia määräyksiä tekevät sivulliset voivat luottaa rekisterin tietojen oikeellisuuteen ja niiden perusteella perustettujen oikeuksien pysyvyyteen. Tällaisten omaisuudensuojaan liittyvien perusteltujen odotusten suojan varmistamiseksi ehdotuksessa lähdetään voimassa olevaa lakia vastaavasti siitä, että asiavirheen korjaaminen edellyttää kolmannen oikeudenhaltijan suostumusta tämän oikeutta heikentävään asiavirheen korjaamiseen.

Julkisen hallintotehtävän hoitaminen ja virkavastuu

Perustuslain 124 §:n mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla ja vain, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältäviä tehtäviä voidaan kuitenkin antaa vain viranomaiselle. Voimassa olevassa kaupanvahvistusta koskevassa lainsäädännössä on säädetty mahdollisuudesta antaa julkisen hallintotehtävän hoitamista tarkoittava määräys kaupanvahvistajan toimimiseen muulle kuin viranomaiselle. Sääntely täyttää lailla säätämisen vaatimuksen ja siinä on yksilöity, mitä tehtäviä ulkopuolisille voidaan siirtää ja millä edellytyksillä (erit. kaupanvahvistajan kelpoisuusvaatimukset). Mahdollisuus kaupanvahvistajan määräyksen antamiseen on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi, sillä viran puolesta toimivien kaupanvahvistajien toimesta ei voida tuottaa käytännön kiinteistönvaihdannan kannalta riittäviä palveluja. Kaupanvahvistajista annetussa laissa on säädetty kaupanvahvistajien valvonnasta.

Julkisen hallintotehtävän hoitamisen on perustuslakivaliokunnan käytännössä katsottu lähtökohtaisesti edellyttävän, että tehtävää hoitavat luonnolliset henkilöt toimivat tehtävässään virkavastuulla. Esityksessä ehdotetaan kaupanvahvistajan virkavastuuta koskevan sääntelyn tarkistamista vakiintunutta sääntelytapaa vastaavasti.

Automaattista päätöksentekoa koskeva erityissääntely

Maanmittauslaitos on hyödyntänyt automaattista päätöksentekoa eräissä kirjaamisasioissa. Tällainen kirjaamisasioiden käsittely voidaan pääosin sovittaa yhteen hallintolain ja tiedonhallintalain automaattista päätöksentekoa koskevan yleissääntelyn vaatimusten kanssa. Hallintolain sääntelystä poiketen kirjaamisenmenettelyssä on kuitenkin perusteltu tarve poiketa hallintolain 53 f §:n mukaisesta oikeussuojaedellytyksestä silloin, kun kirjaamisasia ratkaistaan hakemuksen tai muun viranomaisen vaatimuksen mukaisesti eikä muu kirjaamisasian asianosainen ole vastustanut ratkaisua. Maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotetut poikkeussäännökset olisivat hallintolain 5 §:ssä tarkoitettua erityissääntelyä. Erityissääntely perustuisi kuitenkin olennaisilta osin hallintolakiin ja tiedonhallintalakiin ehdotetulle yleissääntelylle siten, että automaattinen ratkaiseminen olisi sallittua vain tilanteissa, joissa hallintolaissa ja tiedonhallintalaissa tarkoitettut edellytykset asian automaattiselle ratkaisemiselle täyttyvät. Maanmittauslaitos voisi siten ratkaista automaattisesti erityissääntelyssä tarkoitettua asian vain silloin, kun siihen ei sisälly seikkoja, jotka sen etukäteisen harkinnan mukaan edellyttävät tapauskohtaista harkintaa tai silloin, kun virkamies tai muu asian käsittelijä on arvioinut asiaan sisältyvät tapauskohtaista harkintaa edellyttävät seikat. Automaattisesti ratkaistavat asiat olisi valittava ja ratkaistava sovellettavan lain perusteella laadittujen käsittelysääntöjen mukaisesti.

Yleislainsäädännöstä poikkeamisen perusteena olisi maakaarella ja huoneistotietojärjestelmässä tarkoitettua kirjaamisenmenettelyn luonne massamuotoisena hallintomenettelynä. Erityissääntely on tarpeen lisäksi siksi, että hallintolain 53 f §:n 1 momentissa tarkoitettu oikaisuvaatimusmahdollisuus voisi tarpeettomasti viivästyttää kirjaamisratkaisun lopulliseksi tulemistä, mihin on käytännössä painava tarve erilaisten käytännön vaihdannan tilanteiden kannalta. Edellä mainitut seikat puoltavat hallintolaista tehtävää rajattua poikkeussäännöstä. Poikkeuksen merkitystä asiallisesti vähentää se, että kirjaamisasian asianosainen voisi muun muassa vaatia virheen korjaamista maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain erillisten menettelysääntöjen perusteella.

Ehdotettu erityissääntely mahdollistaisi yleisen tietosuoja-asetuksen mukaiseen kansalliseen liikkumavaraan nojautuen poikkeamisen Euroopan unionin tietosuojasääntelyyn sisältyvästä automaattisten päätösten kiellosta esityksessä tarkoitetuilta osin. Sääntelyssä on myös otettu huomioon asianmukaiset suojatoimet sekä menettelyn oikeasuhtaisuus rekisteröidyn kannalta.

Oikeusturva ja hyvä hallinto

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi. Käsittelyn julkisuus sekä oikeus tulla kuulluksi, saada perusteltu päätös ja hakea muutosta samoin kuin muut oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ja hyvän hallinnon takeet turvataan lailla (perustuslain 21 §:n 2 momentti). Perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön mukaan perustuslain ja julkisen vallan käytön lakiperusteisuuden näkökulmasta automaattisessa päätöksenteossa massaluonteisessa toiminnassa ei saa vaarantaa hyvän hallinnon vaatimuksia tai asianosaisen oikeusturvaa (ks. esim. PeVL 49/2017 vp. s. 5 ja PeVL 7/2019 vp., s. 8). Valiokunta on painottanut hallinnon perusteiden ja oikeusturvan ensisijaisuutta suhteessa hallinnon tuloksellisuuteen (PeVL 7/2019 vp. s. 9).

Maanmittauslaitos käyttää automaattista päätöksentekoa sellaisissa ennalta tunnistetuissa tyyppitapauksissa, joissa asian lopputulokseen ei arvioida olevan vaikutusta sillä, tekeekö

ratkaisun virkailija vai automaatio. Automaattisessa päätöksenteossa sovelletaan samaa menettelysääntelyä ja aineellista lainsäädäntöä kuin muussakin ratkaisutoiminnassa. Kirjaamismenettelyn luonteesta johtuen jo voimassa olevassa maakaassa ja huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa on hallintolaista poikkeavia säännöksiä muun muassa asianosaisen kuulemisesta ja päätöksen perustelemisesta. Mainittua sääntelyä sovellettaisiin kirjaamisviranomaisen automaattisessa päätöksenteossa myös esityksessä tarkoitetuissa asioissa. Automaation hyödyntäminen nopeuttaa merkittävästi asioiden käsittelyä viranomaisessa. Automaattisen ratkaisemisen edistäminen toteuttaisi siten myös perustuslain 21 §:ssä säädettyä asianosaisen oikeutta saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä toimivaltaisessa viranomaisessa.

Virheen korjaamista koskeva sääntely toteuttaa oikeusturvaa ja hyvää hallintoa koskevia perusoikeuksia. Keskeinen hyvää hallintoa koskeva sääntely on otettu hallintolakiin, jossa on muun ohella säännökset hallintopäätöksen asiavirheen korjaamisesta. Hallintolaista on mahdollista poiketa lailla, mikäli tälle on erityisiä, painavia perusteita. Maakaassa on tällaista hallintolaista poikkeavaa sääntelyä kirjaamisratkaisun virheen korjaamisesta. Maakaaren erityissääntelyä ehdotetaan esityksessä muutettavaksi.

Ehdotuksen taustalla oleva erityinen peruste hallintolaista poikkeamiselle liittyy kirjaamismenettelyn luonteeseen ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaamiseen erityiseen merkitykseen kiinteistönvaihdannan kannalta. Siltä osin, kuin ehdotuksessa esitetään poikettavaksi virheen korjaamisen edellytyksenä olevasta asianosaisen suostumuksen vaatimuksesta, asianosaisella olisi muutoksenhakukeinona korjaamisasiassa annettuun päätökseen yleinen oikeus hakea muutosta kirjaamisviranomaisen ratkaisuun valittamalla maa-oikeuteen. Asianosaisen asemaa korjaamismenettelyssä turvaa myös laissa säädetty vaatimus kuulla kaikkia asianosaisia ennen ratkaisun tekemistä.

Suostumusvaatimuksesta poikkeaminen edellyttää sitä koskevan sääntelyn muotoilemista riittävän täsmällisellä tavalla. Tältä osin huomattavaa on, että asiavirheen korjaamisen edellytyksenä lain mukaan on ratkaisun perustuminen selvästi puutteelliseen tai virheelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen.

Henkilötietojen suoja automaattisessa päätöksenteossa

Perustuslain 10 §:n mukaan jokaisen yksityiselämä on turvattu. Henkilötietojen suoja kuuluu osana perustuslain 10 §:n 1 momentilla turvattuun yksityiselämän suojaan. Henkilötietojen suojasta on mainitun perustuslain säännöksen mukaan säädettävä lailla. Lainsäätäjän tulee turvata tämä oikeus tavalla, jota voidaan pitää hyväksyttävänä perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta (ks. esim. PeVL 1/2018 vp, s. 3). Perustuslakivaliokunnan uudemman lausuntokäytännön mukaan on lähtökohtaisesti riittävää, että henkilötietojen suoja ja käsittelyä koskeva sääntely on yhteensopivaa yleisen tietosuojasetuksen kanssa (PeVL 14/2018 vp, s. 4). Henkilötietojen suojan toteuttaminen tulisi ensisijaisesti taata yleisen tietosuojasetuksen ja sitä täydentävän kansallisen yleislain nojalla (PeVL 14/2018 vp, s. 3).

Perustuslakivaliokunta on painottanut tarvetta huolehtia asianmukaisesti EU:n tietosuojasetuksessa edellytetystä rekisteröidyn etukäteisestä informoinnista (ks. PeVL 81/2022 vp, s. 6, PeVL 88/2022 vp., s. 2). Valiokunnan mukaan rekisteröidyn jälkikäteinen informointi automatisoidusta päätöksenteosta ei ole riittävää. Valiokunta on kiinnittänyt huomiota siihen, että EU:n tietosuojasetuksenkin mukaan rekisteröityä on informoitava helposti havaittavalla ja helposti ymmärrettävällä tavalla sekä selkeällä ja yksinkertaisella kielellä tiedonkeruun alkamishetkellä (PeVL 81/2022 vp., s. 6)

Erityislainsäädännön tarpeellisuutta on arvioitava yleisen tietosuojasetuksen edellyttämän riskiperustaisen lähestymistavan mukaisesti kiinnittämällä huomiota tietojen käsittelyn aiheuttamiin uhkiin ja riskeihin. Mitä korkeampi riski käsittelystä aiheutuu luonnollisen henkilön oikeuksille ja vapauksille, sitä perustellumpaa on yksityiskohtaisempi sääntely (PeVL 14/2018 vp, s. 5). Pelkästään automaattiseen käsittelyyn perustuvaan päätöksentekoon voi liittyä tavanomaista henkilötietojen käsittelyä suurempia riskejä. Perustuslakivaliokunta on lausuntokäytännössään korostanut, että siltä osin kuin Euroopan unionin lainsäädäntö edellyttää kansallista sääntelyä tai mahdollistaa sen, tätä kansallista liikkumavaraa käytettäessä otetaan huomioon perus- ja ihmisoikeuksista seuraavat vaatimukset (ks. esim. PeVL 1/2018 vp, s. 3). Perustuslakivaliokunta on painottanut, että hallituksen esityksessä on erityisesti perusoikeuksien kannalta merkityksellisen sääntelyn osalta syytä tehdä selkoa kansallisen liikkumavaran alasta (ks. esim. PeVL 23/2020 vp, s. 2, PeVL 29/2018 vp, s. 3, PeVL 26/2018 vp, s. 4, PeVL 14/2018 vp, s. 7, PeVL 1/2018 vp, s. 3, PeVL 26/2017 vp, s. 42, PeVL 2/2017 vp, s. 2).

Ehdotettuja maakaaren ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain erityissäännöksiä sovellettaisiin vain siltä osin kuin kirjaamisenmenettelyssä on erityinen tarve poiketa yleislaista. Säännökset rajoittuisivat vain siihen, mikä on sallittua yleisen tietosuojasetuksen nojalla ja välttämätöntä henkilötietojen suojan toteuttamiseksi. Erityissäännösten tarpeellisuutta kirjaamisenmenettelyssä on arvioitu tietosuojasetuksen edellyttämän riskiperustaisen lähestymistavan mukaisesti kiinnittämällä huomiota tietojen käsittelyn aiheuttamiin uhkiin ja riskeihin. Ehdotetut säännökset on arvioitu riskien näkökulmasta ja laadittu sen mukaisesti, minkälaisen riskin automaattisen päätöksenteon voidaan aiheuttavan luonnollisen henkilön oikeuksille ja vapauksille (PeVL 14/2018 vp, s. 5, PeVL 13/2017 vp, s. 5 ja PeVL 3/2017 vp, s. 5). Sääntelykokonaisuudessa on huomioitu myös yleisen tietosuojasetuksen edellyttämät asianmukaiset suojatoimet. Ehdotuksessa tarkoitettujen automaattisten kirjaamisratkaisujen yhteydessä ei käsitellä perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännössä arkaluonteisiin tietoihin kuuluviksi luettuja erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja eikä valiokunnan lausuntokäytännössään omaksumia ns. valtiosääntöisesti arkaluonteisia tietoja (PeVL 15/2018 vp, s. 38, PeVL 48/2018 vp, s. 4, PeVL 36/2020 vp, s. 3–4). Kirjaamisasioiden valikoitumisesta automaattiseen ratkaisumenettelyyn sähköisissä asiointijärjestelmissä tehtävien toimien ja ennalta laadittujen käsittelysääntöjen perusteella seuraa, ettei automaattisen kirjaamisratkaisujen yhteydessä käsitellä lasten henkilötietoja. Toisaalta kiinteistöjä ja osakkeita koskevassa kirjaamisenmenettelyssä tehtävät päätökset ylipäättään kohdistuvat lapseen muussa roolissa kuin varsinaisesti lapsena.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Koska perustuslakivaliokunnan automaattista päätöksentekoa koskeva lausuntokäytäntö on vähäistä, hallitus pitää kuitenkin suotavana, että perustuslakivaliokunta antaisi asiasta lausunnon.

Ponsi

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki

maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan maakaaren (540/1995) 5 luvun 2 §:n 2 ja 3 momentti sekä 6 luvun 3 §:n 1 momentti, sellaisena kuin ne ovat, 5 luvun 2 §:n 2 momentti laissa 491/2023 ja 3 momentti laissa 572/2009 sekä 6 luvun 3 §:n 1 momentti laissa 922/2013,

muutetaan 2 luvun 4 § ja 11 §:n 3 momentti, 4 luvun 4 §:n 1 momentti, 6 luvun 14 §:n 1 momentti, 8 luvun 1 §:n 2 momentti, 9 a luvun 4 §:n 2 momentti ja 9 §:n 1 momentti, 12 luvun 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin 4 kohta ja 2 momentti, 3 §:n 1 momentin 1 kohta ja 4 §:n 1 momentin 1 kohta, 13 luvun 3 §:n 1 momentti, 14 luvun 2 §:n 1 momentti, 3 §, 4 §:n 1 momentti, 7 §:n 3 momentti, 8 §:n 1 ja 2 momentti, 9 §, 10 §:n 2 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 15 luvun 1 §:n 1 momentti, 16 luvun 2 §:n 3 momentti ja 8 §:n 2 momentti, 17 luvun 9 §:n 3 momentti ja 19 luvun 1 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 4 § osaksi laissa 632/2006, 6 luvun 14 §:n 1 momentti laissa 572/2009, 9 a luvun 4 §:n 2 momentti ja 9 §:n 1 momentti laissa 96/2011 sekä 16 luvun 2 §:n 3 momentti laissa 922/2013, sekä

lisätään 2 luvun 8 §:ään uusi 2 momentti ja 11 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, 6 lukuun uusi 9 a §, 8 luvun 1 §:ään uusi 3 momentti, 9 a lukuun uusi 14 a §, 14 luvun 11 §:ään uusi 2 ja 3 momentti sekä 12 §:ään uusi 2 momentti ja 17 lukuun uusi 1 a § seuraavasti:

2 luku

Kiinteistön kauppa

4 §

Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun tehty kauppa

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön, asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, avoimen yhtiön, kommandiittiyhtiön, osuuskunnan tai säätiön lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle, osuuskunnalle tai säätiölle taikka sen perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön, osuuskunnan tai säätiön puolesta kaupan tehnyttä.

Myyjä menettää osakeyhtiölain (624/2006) 2 luvun 11 §:ssä, asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 12 luvun 10 §:ssä, avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain (389/1988) 1 luvun 3 b §:ssä, osuuskuntalain (421/2013) 2 luvun 11 §:ssä ja säätiölain (487/2015) 2 luvun 14 §:ssä tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

8 §

Korvaus kaupasta vetäytymisestä

Osapuolet voivat 7 §:n 2 momentissa säädetyn estämättä sopia siitä, että kaupasta vetäytyvä osapuoli suorittaa toiselle osapuolelle ennalta määrätyn korvauksen. Jollei muuta ole sovittu, korvaus ei rajoita oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ja se tulee suorittaa riippumatta siitä, onko toiselle osapuolelle aiheutunut 1 momentissa tarkoitettuja kustannuksia.

11 §

Pätemättömät ehdot

Edellä 1 momentin 2 kohdassa säädetyn estämättä saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja ei saa myyjän suostumuksesta pantata kiinteistöä. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Ehto voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos ehdon voimassaoloajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.

Edellä 3 momentissa tarkoitettua ehdosta johtuva rajoitus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä taikka muutoin hakemuksesta. Kirjauksen oikeusvaikutuksiin ja poistamiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sovelletaan 17 luvun 1 a §:n 2 ja 3 momenttia.

Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus-oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä.

4 luku

Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §

Käyttöoikeuden luovutus

Mitä 2 luvun 2, 4 ja 9–34 §:ssä, 3 luvussa sekä tässä luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta, koskee soveltuvin osin vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus tai kiinteä laitos tai rakennelma.

6 luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

9 a §

Poikkeus automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytyksestä

Hallintolain (434/2003) 53 f §:n 1 momentissa säädettyä edellytystä oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta ei sovelleta:

- 1) kirjaamisasian ratkaisuun, joka tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti;
- 2) tämän lain 7 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua tiedon merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muun viranomaisen kuin kirjaamisviranomaisen ilmoituksen perusteella.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei sovelleta, jos muu asiaan osallinen on vastustanut asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti.

14 §

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003).

8 luku

Virheen korjaaminen

1 §

Asiavirheen korjaaminen

Asiavirheen saa korjata vain, jos kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu. Asiavirheen korjaaminen virheen johdosta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan vahingoksi edellyttää, että tämä suostuu virheen korjaamiseen. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen.

Jos korjaaminen heikentää muun kuin 2 momentissa tarkoitetun luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan oikeutta, asiavirheen saa korjata vain tämän suostumuksella.

9 a luku

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

4 §

Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä

Lomakkeeseen merkityjä tietoja 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 yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä ja muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä. Mainittuja tietoja voidaan tarkistamista varten siirtää asiointijärjestelmään teknisen rajapinnan välityksellä sen estämättä, mitä tietojen salassapidosta säädetään. Tiedot poistetaan asiointijärjestelmästä tarkistamisen jälkeen. Tietoja voidaan vastaavasti siirtää asiointijärjestelmään lomakkeen täydentämistä varten, jollei tietojen salassapitoa koskevista säännöksistä johdu muuta.

9 §

Kaupankäyntijärjestelmässä

Myyjän on merkittävä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot ja muut kaupan ehdot sekä hyväksyttävä luonnos. Jos ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, luonnos palautuu ensin myyjän hyväksyttäväksi.

14 a §

Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan tarjota palveluja 14 luvun 1 ja 3 §:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien perustamista ja muuttamista koskevien sopimusten tekemiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen sopimusten tekemisestä kaupankäyntijärjestelmässä on soveltuvin osin voimassa, mitä tässä luvussa säädetään kiinteistön kaupan tekemisestä kaupankäyntijärjestelmässä. Erityisen oikeuden kirjaamista koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun sopimus on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä.

12 luku

Lainhuudatusmenettely

1 §

Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset

Lainhuudon hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Hakemukseen on liitettävä saannon perusteena oleva asiakirja. Asiakirja on esitettävä alkuperäisenä tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä kirjaamisviranomaisen vaatimuksesta.

2 §

Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

4) kiinteistö on hankittu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun;

Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Jollei selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhteisölle tai säätiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, lainhuuto myönnetään perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

3 §

Kuuluslainhuuto

Hakijalle on myönnettävä kuuluslainhuuto, jos:

1) hakijan esittämä selvitys saantonsa laillisuudesta on puutteellinen, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen; tai

4 §

Lainhuutohakemuksen hylkääminen

Hakemus on hylättävä, jos:

1) saantokirjaa tai kirjaamisviranomaisen 1 §:n 1 momentin perusteella vaatimaa alkuperäistä saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty;

13 luku

Lainhuudon oikeusvaikutukset

3 §

Suoja kaksoisluovutuksessa

Jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus. Viimeksi mainittua ei sovelleta luovutusten keskinäiseen etusijaan, jos lainhuutoja on haettu sähköisesti.

14 luku

Erityisen oikeuden kirjaaminen

2 §

Kirjaamisvelvollisuus

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella.

3 §

Kiinteistön hallinnan jakaminen

Kirjata saadaan kiinteistön omistajan ilmoitus tai yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta. Hallinnan jakaminen voi koskea kiinteistön tai rakennuksen aluetta tai hallinnan ajankohtaa.

Yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistöjen hallinnasta voidaan kirjata usealle kiinteistölle, jos kaikki kiinteistöt ovat samojen yhteisomistajien omistuksessa ja sopimus koskee kaikkien sen kohteena olevien kiinteistöjen hallinnan jakamista.

4 §

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

- 1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin;
 - 2) esine on kiinteistöllä vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai
 - 3) esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.
-

7 §

Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset

Mitä 13 luvun 4–9 ja 11 §:ssä säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista, koskee myös 2 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden ja 3 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen ja sopimuksen kirjauksen oikeusvaikutuksia.

8 §

Etusija

Erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kirjaamishakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä. Erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella. Viimeksi mainittua ei sovelleta erityisen oikeuden ja panttioikeuden keskinäiseen etusijaan, jos erityisen oikeuden kirjaamista ja kiinnitystä on haettu sähköisesti.

Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus. Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitetun sopimuksen perusteella.

9 §

Kirjaamismenettely

Kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja. Edellä 3 §:ssä tarkoitetun sopimuksen kirjaamista saa hakea kukin yhteisomistajista itsenäisesti.

Hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja. Sopimus tai muu asiakirja on esitettävä alkuperäisenä kirjaamisviranomaisen vaatimuksesta.

10 §

Suostumus

Edellytyksenä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:n 1 kohdassa tarkoitetulle kirjaukselle on, että kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitetun sopimuksen perusteella. Suostumusta 3 §:ssä tarkoitettuun kirjaukseen ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen. Mitä tässä momentissa säädetään kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijasta, koskee myös tahoja, jolle annettu 2 luvun 11 §:n 3 momentissa tai 17 luvun 1 a §:n 1 momentissa tarkoitettu sitoumus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

11 §

Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään

Jos 4 luvun 4 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden luovutusta koskeva hakemus on jätetty lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä ehtoon vetoamisesta ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, oikeus kirjataan hakijalle.

Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös, kun 4 luvun 4 §:ssä tarkoitettu käyttöoikeus on luovutettu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Jollei selvitystä siitä, että käyttöoikeus on siirtynyt perustetulle yhteisölle tai säätiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, oikeus kirjataan perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

12 §

Kirjaamishakemuksen hylkääminen

Edellä 1 momentin 2 kohdassa säädettyä sovelletaan myös, kun hakija ei ole esittänyt kirjaamisviranomaisen 9 §:n 2 momentin perusteella vaatimaa alkuperäistä sopimusta tai muuta asiakirjaa.

15 §

Eriyisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Eriyisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan hakemuksesta, jos oikeuden lakkaamisesta esitetään riittävä selvitys. Edellä 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksesta, jos ne kiinteistökiinnitykseen tai yrityskiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltijat, joiden asema heikkenee, antavat siihen suostumuksensa.

15 luku

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §

Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala

Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

2 §

Yhteiskiinnitys

Kiinnitys saadaan vahvistaa koko kiinteistöön, vaikka se omistetaan määräosin, jollei sopimusta kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta ole kirjattu ja jollei johonkin määräosaan ole aikaisemmin vahvistettu erillistä kiinnitystä. Kiinnitystä ei kuitenkaan saada vahvistaa koko kiinteistöön, jos omistajan ilmoitus kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta on kirjattu.

8 §

Kiinnityksen etusija ja voimassaolo

Aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija ennen myöhemmin haettua kiinnitystä. Samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnitystä vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty. Viimeksi mainittua ei sovelleta kiinnitysten keskinäiseen etusijaan, jos kiinnityksiä on haettu sähköisesti. Samalla sähköisellä kiinnityshakemuksella haettujen kiinnitysten keskinäinen etusija voidaan kuitenkin määrätä kiinnitystä vahvistettaessa hakemuksen mukaisesti.

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

1 a §

Panttaamattomuussitoumus

Jos elinkeinotoimintaa harjoittavan kiinteistön omistajan antama yksilöityyn velkasuhteeseen liittyvä sitoumus rajoittaa hänen oikeuttaan perustaa kiinteistöön kohdistuvia panttioikeuksia ilman velkojan suostumusta, rajoitus on hakemuksesta kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kiinteistöön vastoin 1 momentissa tarkoitettua rajoitusta perustettu panttioikeus on pysyvä, jos rajoitusta ei ollut kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttauksen tapahtuessa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa rekisteristä kiinteistön omistajan tai velkojan hakemuksesta. Edellytyksenä kirjauksen poistamiselle sitoumuksen antaneen kiinteistön omistajan hakemuksesta on, että velkoja antaa suostumuksensa kirjauksen poistamiselle. Jos sitoumuksen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta.

9 §

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäinen vastuu panttioikeudesta

Jos pantatusta kiinteistöstä on muodostettu eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä eikä saamista saada kokonaan perityksi velallisen omistamasta kiinteistöstä tai jos kukaan omistajista ei ole velallinen, kantakiinteistö vastaa panttioikeudesta ensisijaisesti. Lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäinen vastuu määräytyy niin, että myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö vastaa ennen aikaisemmin lainhuudatettua kiinteistöä. Jollei lainhuutoa ole haettu tai jos lainhuutoa on haettu samana päivänä, myöhemmin luovutettu kiinteistö vastaa ensisijaisesti. Viimeksi mainittua ei sovelleta lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäisen vastuun määräytymiseen, jos lainhuutoja on haettu sähköisesti. Mitä tässä pykälässä säädetään lohkokiinteistöstä, koskee myös pantatusta kiinteistöstä luovutettua määräalaa.

19 luku

Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

1 §

Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 . .
Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden haltija, jonka on 14 luvun 2 §:n mukaan kirjattava oikeutensa, on velvollinen hakemaan ennen tämän lain voimaantuloa saamansa oikeuden kirjaamista. Kirjaamista on haettava kahden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta.

2.

Laki

kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaupanvahvistajista annetun lain (573/2009) 2 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti ja 7 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 2 §:n 1 momentti laissa 318/2014, seuraavasti:

2 §

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Muu kuin 1 §:ssä tarkoitettu henkilö voidaan hakemuksesta määrätä toimimaan kaupanvahvistajana, jos tällä on riittävä asiantuntemus ja henkilökohtaiset ominaisuudet tehtävän hoitamiseen. Hakijalla on lisäksi oltava tehtävän hoitamisen edellyttämät välineet ja järjestelmät.

3 §

Luovutuksen vahvistaminen

Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

7 §

Kaupanvahvistajien valvonta

Kaupanvahvistajaan sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen suorittaessaan tässä laissa tarkoitettuja tehtäviä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 10 §:ään uusi 5 momentti seuraavasti:

10 §

Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely

Hallintolain (434/2003) 53 f §:n 1 momentissa säädettyä edellytystä oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta ei sovelleta oikeuden tai rajoituksen kirjaamiseen ja merkitsemiseen osakehuoneistorekisteriin, kun asia ratkaistaan hakijan vaatimuksen mukaisesti ja rekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan suostumuksen perusteella. Sama koskee tämän lain 7 §:ssä tarkoitetun seikan merkitsemistä osakehuoneistorekisteriin viranomaisen tai tuomioistuimen ilmoituksesta. Tässä momentissa säädettyä ei sovelleta, jos muu asianosainen on vastustanut asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 18.4.2024

Pääministeri

Petteri Orpo

Oikeusministeri Leena Meri

1.

Laki

maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan maakaaren (540/1995) 5 luvun 2 §:n 2 ja 3 momentti sekä 6 luvun 3 §:n 1 momentti, sellaisena kuin ne ovat, 5 luvun 2 §:n 2 momentti laissa 491/2023 ja 3 momentti laissa 572/2009 sekä 6 luvun 3 §:n 1 momentti laissa 922/2013,

muutetaan 2 luvun 4 § ja 11 §:n 3 momentti, 4 luvun 4 §:n 1 momentti, 6 luvun 14 §:n 1 momentti, 8 luvun 1 §:n 2 momentti, 9 a luvun 4 §:n 2 momentti ja 9 §:n 1 momentti, 12 luvun 1 §:n 1 momentti, 2 §:n 1 momentin 4 kohta ja 2 momentti, 3 §:n 1 momentin 1 kohta ja 4 §:n 1 momentin 1 kohta, 13 luvun 3 §:n 1 momentti, 14 luvun 2 §:n 1 momentti, 3 §, 4 §:n 1 momentti, 7 §:n 3 momentti, 8 §:n 1 ja 2 momentti, 9 §, 10 §:n 2 momentti ja 15 §:n 3 momentti, 15 luvun 1 §:n 1 momentti, 16 luvun 2 §:n 3 momentti ja 8 §:n 2 momentti, 17 luvun 9 §:n 3 momentti ja 19 luvun 1 §:n 1 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 4 § osaksi laissa 632/2006, 6 luvun 14 §:n 1 momentti laissa 572/2009, 9 a luvun 4 §:n 2 momentti ja 9 §:n 1 momentti laissa 96/2011 sekä 16 luvun 2 §:n 3 momentti laissa 922/2013, sekä

lisätään 2 luvun 8 §:ään uusi 2 momentti ja 11 §:ään uusi 4 ja 5 momentti, 6 lukuun uusi 9 a §, 8 luvun 1 §:ään uusi 3 momentti, 9 a lukuun uusi 14 a §, 14 luvun 11 §:ään uusi 2 ja 3 momentti sekä 12 §:ään uusi 2 momentti ja 17 lukuun uusi 1 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 luku

2 luku

Kiinteistön kauppa

Kiinteistön kauppa

4 §

4 §

Perustettavan yhtiön lukuun tehty kauppa

*Perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun
tehty kauppa*

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle tai yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä.

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön, *asunto-
osakeyhtiön, keskinäisen
kiinteistöosakeyhtiön, avoimen yhtiön,
kommandiittiyhtiön, osuuskunnan tai säätiön* lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle, *osuuskunnalle tai säätiölle* taikka sen perustamisesta on tätä ennen luovuttu,

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Myyjä menettää osakeyhtiölain (624/2006) 2 luvun 11 §:ssä tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

ostajana pidetään yhtiön, osuuskunnan tai säätiön puolesta kaupan tehnyttä.

Myyjä menettää osakeyhtiölain (624/2006) 2 luvun 11 §:ssä, asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 12 luvun 10 §:ssä, avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä annetun lain (389/1988) 1 luvun 3 b §:ssä, osuuskuntalain (421/2013) 2 luvun 11 §:ssä ja säätiölain (487/2015) 2 luvun 14 §:ssä tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

8 §

8 §

Korvaus kaupasta vetäytymisestä

Korvaus kaupasta vetäytymisestä

(uusi)

Osapuolet voivat 7 §:n 2 momentissa säädetyt estämättä sopia siitä, että kaupasta vetäytyvä osapuoli suorittaa toiselle osapuolelle ennalta määrätyn korvauksen. Jollei muuta ole sovittu, korvaus ei rajoita oikeutta 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen ja se tulee suorittaa riippumatta siitä, onko toiselle osapuolelle aiheutunut 1 momentissa tarkoitettuja kustannuksia.

11 §

11 §

Pätemättömät ehdot

Pätemättömät ehdot

Edellä 1 momentin 2 kohdan estämättä saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja ei saa myyjän suostumuksetta pantata kiinteistöä. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Ehto voi olla voimassa enintään yhtä pitkään kuin sitoumus, jonka vakuudeksi se on annettu. Jos ehdon voimassaoloajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.

Edellä 3 momentissa tarkoitettusta ehdosta johtuva rajoitus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä taikka muutoin hakemuksesta. Kirjauksen oikeusvaikutuksiin ja poistamiseen lainhuuto- ja

Voimassa oleva laki

Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä.

4 luku

Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §

Käyttöoikeuden luovutus

Mitä 2 luvun 9–34 §:ssä, 3 luvussa sekä tässä luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta, koskee soveltuvin osin *sellaisen* vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus *taikka* kiinteä laitos tai rakennelma.

5 luku

Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

2 §

Kirjaamisviranomainen

Jos kirjaamisasia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia.

Kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto.

6 luku

Ehdotus

kiinnitysrekisteristä sovelletaan 17 luvun 1 a §:n 2 ja 3 momenttia.

Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/1929) 36 §:ssä.

4 luku

Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

4 §

Käyttöoikeuden luovutus

Mitä 2 luvun 2, 4 ja 9–34 §:ssä, 3 luvussa sekä tässä luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta, koskee soveltuvin osin vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus tai kiinteä laitos tai rakennelma.

5 luku

Kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevat yleiset säännökset

2 §

Kirjaamisviranomainen

(kumotaan)

(kumotaan)

6 luku

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

3 §

3 §

Vireilletulo

Vireilletulo

Kirjaamisia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu kirjaamisviranomaiselle.

(kumotaan)

(uusi)

9 a §

Poikkeus automaattisen ratkaisemisen oikeussuojaedellytyksestä

Hallintolain (434/2003) 53 f §:n 1 momentissa säädettyä edellytystä oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta ei sovelleta:

1) kirjaamiasian ratkaisuun, joka tehdään hakijan vaatimuksen mukaisesti;

2) tämän lain 7 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitetun tiedon merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin muun viranomaisen ilmoituksen perusteella.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei sovelleta, jos muu asiaan osallinen on vastustanut asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti.

14 §

14 §

Täydentävät säännökset

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyyn sovelletaan hallintolakia.

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamiasian käsittelyyn sovelletaan hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (13/2003).

8 luku

8 luku

Virheen korjaaminen

Virheen korjaaminen

1 §

1 §

*Asiavirheen korjaaminen**Asiavirheen korjaaminen*

Asiavirheen saa korjata vain, jos kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu *sekä ne, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen suostumuksensa.*

Asiavirheen saa korjata vain, jos kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu. *Asiavirheen korjaaminen virheen johdosta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatun luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan vahingoksi edellyttää, että tämä suostuu virheen korjaamiseen. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen.*

Jos korjaaminen heikentää muun kuin 2 momentissa tarkoitettun luovutuksensaajan tai oikeudenhaltijan oikeutta, asiavirheen saa korjata vain tämän suostumuksella.

9 a luku

9 a luku

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen**Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen**

4 §

4 §

Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä

Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä

Lomakkeeseen merkittyjä tietoja tarkistetaan ja täydennetään sellaisilla asiaan osallisten tunniste- 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 yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä ja muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä. Mainittuja tietoja voidaan tarkistamista varten siirtää asiointijärjestelmään teknisen käyttöyhteyden avulla sen estämättä, mitä tietojen salassapidosta säädetään. Tiedot poistetaan asiointijärjestelmästä tarkistamisen jälkeen. Tietoja voidaan vastaavasti siirtää asiointijärjestelmään lomakkeen täydentämistä varten, jollei tietojen

Lomakkeeseen merkittyjä tietoja tarkistetaan ja täydennetään sellaisilla asiaan osallisten tunniste- 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 yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä ja muista yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä rekistereistä. Mainittuja tietoja voidaan tarkistamista varten siirtää asiointijärjestelmään teknisen *rajapinnan välityksellä* sen estämättä, mitä tietojen salassapidosta säädetään. Tiedot poistetaan asiointijärjestelmästä tarkistamisen jälkeen. Tietoja voidaan vastaavasti siirtää asiointijärjestelmään lomakkeen täydentämistä varten, jollei tietojen

Voimassa oleva laki

Ehdotus

salassapitoa koskevista säännöksistä johdu muuta.

salassapitoa koskevista säännöksistä johdu muuta.

9 §

Kaupan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Myyjän on merkittävä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot ja muut kaupan ehdot sekä hyväksyttävä luonnos. Jos ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, hänen on hyväksyttävä muutettu luonnos.

9 §

Kaupan tekeminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Myyjän on merkittävä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot ja muut kaupan ehdot sekä hyväksyttävä luonnos. Jos ostaja haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan kauppakirjan luonnokseen, *luonnos palautuu ensin myyjän hyväksyttäväksi.*

(uusi)

14 a §

Erityisen oikeuden perustaminen ja muuttaminen sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä

Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan tarjota palveluja lain 14 luvun 1 ja 3 §:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien perustamista ja muuttamista koskevien sopimusten tekemiseksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen sopimusten tekemisestä kaupankäyntijärjestelmässä on soveltuvin osin voimassa, mitä tässä luvussa säädetään kiinteistön kaupan tekemisestä kaupankäyntijärjestelmässä. Erityisen oikeuden kirjaamista koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun sopimus on sitovasti tehty kaupankäyntijärjestelmässä.

12 luku

Lainhuudatusmenettely

1 §

Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset

12 luku

Lainhuudatusmenettely

1 §

Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset

Voimassa oleva laki

Lainhuudon hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Hakemukseen on liitettävä saannon perusteena oleva asiakirja alkuperäisenä *taikka* kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä.

2 §

Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

4) kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun;

Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Jollei selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhtiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, lainhuuto myönnetään perustettavan yhtiön lukuun sopimuksen tehneelle.

3 §

Kuulutuslainhuuto

Hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos:

1) hakija ei esitä saantokirjaa tai sen 1 §:ssä tarkoitettua oikeaksi todistettua jäljennöstä, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen; tai

4 §

Ehdotus

Lainhuudon hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Hakemukseen on liitettävä saannon perusteena oleva asiakirja. *Asiakirja on esitettävä* alkuperäisenä tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä *kirjaamisviranomaisen vaatimuksesta*.

2 §

Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

4) kiinteistö on hankittu perustettavan *yhteisön tai säätiön* lukuun;

Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Jollei selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle *yhteisölle tai säätiölle*, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, lainhuuto myönnetään perustettavan *yhteisön tai säätiön* lukuun sopimuksen tehneelle.

3 §

Kuulutuslainhuuto

Hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos:

1) hakijan *esittämä selvitys saantonsa laillisuudesta on puutteellinen*, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen; tai

4 §

Lainhuutohakemuksen hylkääminen

Lainhuutohakemuksen hylkääminen

Hakemus on hylättävä, jos:

Hakemus on hylättävä, jos:

1) saantokirjaa tai sen 1 §:ssä tarkoitettulla tavalla oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty;

1) saantokirjaa tai kirjaamisviranomaisen 1 §:n 1 momentin perustella vaatimaa alkuperäistä saantokirjaa tai sen oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty;

13 luku

13 luku

Lainhuudon oikeusvaikutukset

Lainhuudon oikeusvaikutukset

3 §

3 §

Suoja kaksoisluovutuksessa

Suoja kaksoisluovutuksessa

Jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus.

Jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus. *Viimeksi mainittua ei sovelleta luovutusten keskinäiseen etusijaan, jos lainhuutoja on haettu sähköisesti.*

14 luku

14 luku

Erityisen oikeuden kirjaaminen

Erityisen oikeuden kirjaaminen

2 §

2 §

Kirjaamisvelvollisuus

Kirjaamisvelvollisuus

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen *maa- tai vesialueeseen* kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun

Voimassa oleva laki

käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella.

3 §

Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta

Kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta.

4 §

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin *taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai*

2) esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

7 §

Ehdotus

käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella.

3 §

Kiinteistön hallinnan jakaminen

Kirjata saadaan kiinteistön *omistajan ilmoitus tai* yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön *tai kiinteistöllä olevan rakennuksen* hallinnasta. *Hallinnan jakaminen voi koskea kiinteistön tai rakennuksen aluetta tai hallinnan ajankohtaa.*

Yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistöjen hallinnasta voidaan kirjata usealle kiinteistölle, jos kaikki kiinteistöt ovat samojen yhteisomistajien omistuksessa ja sopimus koskee kaikkien sen kohteena olevien kiinteistöjen hallinnan jakamista.

4 §

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin;

2) *esine on kiinteistöllä vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai*

3) *esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.*

7 §

*Erityisen oikeuden kirjaamisen
oikeusvaikutukset**Erityisen oikeuden kirjaamisen
oikeusvaikutukset*

Mitä 13 luvun 4–9 ja 11 §:ssä säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista, koskee myös 2 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden kirjauksen oikeusvaikutuksia.

Mitä 13 luvun 4–9 ja 11 §:ä säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista, koskee myös 2 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden ja 3 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen ja sopimuksen kirjauksen oikeusvaikutuksia.

8 §

8 §

*Etusija**Etusija*

Erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kirjaamishakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä. Erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella.

Erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kirjaamishakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä. Erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella. *Viimeksi mainittua ei sovelleta erityisen oikeuden ja panttioikeuden keskinäiseen etusijaan, jos erityisen oikeuden kirjaamista ja kiinnitystä on haettu sähköisesti.*

Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus.

Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus. *Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitetun sopimuksen perusteella.*

9 §

9 §

*Kirjaamismenettely**Kirjaamismenettely*

Kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja.

Kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja. *Edellä 3 §:ssä tarkoitetun sopimuksen kirjaamista saa hakea kukin yhteisomistajista itsenäisesti.*

Hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus

Voimassa oleva laki

Hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja alkuperäisenä.

10 §

Suostumus

Edellytyksenä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulle kirjaukselle on, että kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Suostumusta 3 §:ssä tarkoitettuun kirjaukseen ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen.

11 §

Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään

(uusi)

(uusi)

Ehdotus

tai muu asiakirja. *Sopimus tai muu asiakirja on esitettävä alkuperäisenä kirjaamisviranomaisen vaatimuksesta.*

10 §

Suostumus

Edellytyksenä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 3 kohdassa ja 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettulle kirjaukselle on, että kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. *Sama koskee 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua kirjausta, jos esinettä ei ole rakennettu tai tuotu kiinteistölle mainitussa lainkohdassa tarkoitettun sopimuksen perusteella.* Suostumusta 3 §:ssä tarkoitettuun kirjaukseen ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen. *Mitä tässä momentissa säädetään kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijasta, koskee myös tahoa, jolle annettu 2 luvun 11 §:n 3 momentissa tai 17 luvun 1 a §:n 1 momentissa tarkoitettu sitoumus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.*

11 §

Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään

Jos 4 luvun 4 §:ssä tarkoitettun käyttöoikeuden luovutusta koskeva hakemus on jätetty lepäämään luovutusta koskevassa sopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä ehtoon vetoamisesta ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, oikeus kirjataan hakijalle.

Edellä 1 momentissa säädettyä sovelletaan myös, kun 4 luvun 4 §:ssä tarkoitettu käyttöoikeus on luovutettu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Jollei selvitystä siitä, että käyttöoikeus on siirtynyt perustetulle yhteisölle tai säätiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen

Voimassa oleva laki

Ehdotus

tekemisestä, oikeus kirjataan perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun sopimuksen tehneelle.

12 §

12 §

Kirjaamishakemuksen hylkääminen

Kirjaamishakemuksen hylkääminen

(uusi)

Edellä 1 momentin 2 kohdassa säädettyä sovelletaan myös, kun hakija ei ole esittänyt kirjaamisviranomaisen 9 §:n 2 momentin perusteella vaatimaa alkuperäistä sopimusta tai muuta asiakirjaa.

15 §

15 §

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Edellä 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksesta, jos ne kiinteistökiinnitykseen tai yritysikiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltijat, joiden asema heikkenee, antavat siihen suostumuksensa.

Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan hakemuksesta, jos oikeuden lakkaamisesta esitetään riittävä selvitys. Edellä 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksesta, jos ne kiinteistökiinnitykseen tai yritysikiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltijat, joiden asema heikkenee, antavat siihen suostumuksensa.

15 luku

15 luku

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

Kiinteistöpanntioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §

1 §

Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala

Kiinteistöpanntioikeuden soveltamisala

Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.

Kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.

16 luku

16 luku

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Kiinteistökiinnitys

2 §

Yhteiskiinnitys

Kiinnitys saadaan vahvistaa koko kiinteistöön, vaikka se omistetaan määräosin, jollei sopimusta kiinteistön hallinnasta ole kirjattu ja jollei johonkin määräosaan ole aikaisemmin vahvistettu erillistä kiinnitystä.

8 §

Kiinnityksen etusija ja voimassaolo

Aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija ennen myöhemmin haettua kiinnitystä. Samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnitystä vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty.

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

(uusi)

Kiinteistökiinnitys

2 §

Yhteiskiinnitys

Kiinnitys saadaan vahvistaa koko kiinteistöön, vaikka se omistetaan määräosin, jollei sopimusta kiinteistön *tai kiinteistöllä olevan rakennuksen* hallinnasta ole kirjattu ja jollei johonkin määräosaan ole aikaisemmin vahvistettu erillistä kiinnitystä. *Kiinnitystä ei kuitenkaan saada vahvistaa koko kiinteistöön, jos omistajan ilmoitus kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta on kirjattu.*

8 §

Kiinnityksen etusija ja voimassaolo

Aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija ennen myöhemmin haettua kiinnitystä. Samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnitystä vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty. *Viimeksi mainittua ei sovelleta kiinnitysten keskinäiseen etusijaan, jos kiinnityksiä on haettu sähköisesti. Samalla sähköisellä kiinnityshakemuksella haettujen kiinnitysten keskinäinen etusija voidaan kuitenkin määrätä kiinnitystä vahvistettaessa hakemuksen mukaisesti.*

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

1 a §

Panttaamattomuussitoumus

Jos elinkeinotoimintaa harjoittavan kiinteistön omistajan antama yksilöityyn velkasuhteeseen liittyvä sitoumus rajoittaa hänen oikeuttaan perustaa kiinteistöön

kohdistuvia panttioikeuksia ilman velkojan suostumusta, rajoitus on hakemuksesta kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kiinteistöön vastoin I momentissa tarkoitettua rajoitusta perustettu panttioikeus on pysyvä, jos rajoitusta ei ollut kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttauksen tapahtuessa.

Edellä I momentissa tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa rekisteristä kiinteistön omistajan tai velkojan hakemuksesta. Edellytyksenä kirjauksen poistamiselle sitoumuksen antaneen kiinteistön omistajan hakemuksesta on, että velkoja antaa suostumuksensa kirjauksen poistamiselle. Jos sitoumuksen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta.

9 §

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäinen vastuu panttioikeudesta

Jos pantatusta kiinteistöstä on muodostettu eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä eikä saamista saada kokonaan perityksi velallisen omistamasta kiinteistöstä tai jos kukaan omistajista ei ole velallinen, kantakiinteistö vastaa panttioikeudesta ensisijaisesti. Lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäinen vastuu määräytyy niin, että myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö vastaa ennen aikaisemmin lainhuudatettua kiinteistöä. Jollei lainhuutoa ole haettu tai jos lainhuutoa on haettu samana päivänä, myöhemmin luovutettu kiinteistö vastaa ensisijaisesti. Mitä tässä pykälässä säädetään lohkokiinteistöstä, koskee myös pantatusta kiinteistöstä luovutettua määräalaa.

19 luku

9 §

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäinen vastuu panttioikeudesta

Jos pantatusta kiinteistöstä on muodostettu eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä eikä saamista saada kokonaan perityksi velallisen omistamasta kiinteistöstä tai jos kukaan omistajista ei ole velallinen, kantakiinteistö vastaa panttioikeudesta ensisijaisesti. Lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäinen vastuu määräytyy niin, että myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö vastaa ennen aikaisemmin lainhuudatettua kiinteistöä. Jollei lainhuutoa ole haettu tai jos lainhuutoa on haettu samana päivänä, myöhemmin luovutettu kiinteistö vastaa ensisijaisesti. *Viimeksi mainittua ei sovelleta lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäisen vastuun määräytymiseen, jos lainhuutoja on haettu sähköisesti.* Mitä tässä pykälässä säädetään lohkokiinteistöstä, koskee myös pantatusta kiinteistöstä luovutettua määräalaa.

19 luku

Voimassa oleva laki

Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

1 §

Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan.

Ehdotus

Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

1 §

Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen *maatai vesialueeseen* kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden haltija, jonka on 14 luvun 2 §:n mukaan kirjattava oikeutensa, on velvollinen hakemaan ennen tämän lain voimaantuloa saamansa oikeuden kirjaamista. Kirjaamista on haettava kahden vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta.

2.

Laki

kaupanvahvistajista annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kaupanvahvistajista annetun lain (573/2009) 2 §:n 1 momentti, 3 §:n 2 momentti ja 7 §:n 1 momentti, sellaisena kuin niistä on 2 §:n 1 momentti laissa 318/2014, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

*Maanmittauslaitoksen määräämä
kaupanvahvistaja*

Jos kaupanvahvistajan palveluiden saatavuus sitä edellyttää, muu kuin 1 §:ssä tarkoitettu henkilö voidaan hakemuksesta määrätä toimimaan kaupanvahvistajana. Kaupanvahvistajaksi määrättävällä tulee olla riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen.

3 §

Luovutuksen vahvistaminen

Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

7 §

Kaupanvahvistajien valvonta

Kaupanvahvistaja toimii virkavastuulla.

2 §

*Maanmittauslaitoksen määräämä
kaupanvahvistaja*

Muu kuin 1 §:ssä tarkoitettu henkilö voidaan hakemuksesta määrätä toimimaan kaupanvahvistajana, jos tällä on riittävä asiantuntemus ja henkilökohtaiset ominaisuudet tehtävän hoitamiseen. Hakijalla on lisäksi oltava tehtävän hoitamisen edellyttämät välineet ja järjestelmät.

3 §

Luovutuksen vahvistaminen

Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupanvahvistajan on tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan. Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä.

7 §

Kaupanvahvistajien valvonta

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Kaupanhahvistajaan sovelletaan
rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia
säännöksiä hänen suorittaessaan tässä laissa
tarkoitettuja tehtäviä.
Vahingonkorvausvastuusta säädetään
vahingonkorvauslaissa (412/1974).

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20
..

3.

Laki

huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 10 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 10 §:ään uusi 5 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

10 §

10 §

Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely

Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely

(uusi)

Hallintolain (434/2003) 53 f §:n 1 momentissa säädettyä edellytystä oikaisuvaatimuksesta tai siihen rinnastuvasta vaatimuksesta ei sovelleta oikeuden tai rajoituksen kirjaamiseen ja merkitsemiseen osakehuoneistorekisteriin, kun asia ratkaistaan hakijan vaatimuksen mukaisesti ja rekisteriin kirjatun tai merkityn oikeudenhaltijan suostumuksen perusteella. Sama koskee tämän lain 7 §:ssä tarkoitetun seikan merkitsemistä osakehuoneistorekisteriin viranomaisen tai tuomioistuimen ilmoituksesta. Tässä momentissa säädettyä ei sovelleta, jos muu asianosainen on vastustanut asian ratkaisemista hakijan vaatimuksen mukaisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20