

# Ehdotus sähköistä kiinteistönvaihdantaa koskevaksi lainsäädännöksi

Lausuntotiivistelmä

*oikeusministeriö  
justitieministeriet*



# Ehdotus sähköistä kiinteistönvaihdantaa koskevaksi lainsäädännöksi

Lausuntotiivistelmä



23.8.2010

<b>Julkaisun nimi</b>	Ehdotus sähköistä kiinteistönvaihdonta koskevaksi lainsäädännöksi Lausuntotiivistelmä		
<b>Tekijä</b>	Laura Määttänen		
<b>Oikeusministeriön julkaisu</b>	Mietintöjä ja lausuntoja	<b>Sarjanumero</b>	65/2010
<b>OSKARI numero</b>	OM 4/41/2004	<b>HARE numero</b>	OM016:00/2004
<b>ISSN-L</b>	1798-7091		
<b>ISSN (nid.)</b>	1798-7091	<b>ISSN (PDF)</b>	1798-7105
<b>ISBN (nid.)</b>	978-952-259-048-0	<b>ISBN (PDF)</b>	978-952-259-049-7
<b>Asia- ja avain- sanat</b>	kiinteistö, kiinteistön kauppa, kiinnitys, rekisterit, sähköinen asiointi		
<b>Tiivistelmä</b>	<p>Luonnoksesta hallituksen esitykseksi sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi pyydettiin lausuntoa 42 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausuntoja saatiin yhteensä 33.</p> <p>Lähes kaikki lausunnonantajat kannattavat sähköisen asiointijärjestelmän käyttöönottoa. Lausunnonantajat pitivät nykyaikaisen tietojenvaihdon mahdollisuksien hyödyntämistä myös kiinteistön vaihdannassa ja siihen liittyvissä oikeustoimissa myönteisenä kehityksenä. Moni lausunnonantaja korostaa kuitenkin sähköisen järjestelmän luotettavuuden ja turvallisuuden varmistamisen merkitystä.</p>		

23.8.2010

<b>Publikationens titel</b>	Förslag till lagstiftning om elektronisk fastighetsöverlåtelse Remissammandrag		
<b>Författare</b>	Laura Määttänen		
<b>Justitieministeriets publikation</b>	Betänkanden och utlåtanden	<b>Serienummer</b>	65/2010
<b>OSKARI nummer</b>	JM 4/41/2004	<b>HARE nummer</b>	JM016:00/2004
<b>ISSN-L</b>	1798-7091		
<b>ISSN (häft.)</b>	1798-7091	<b>ISSN (PDF)</b>	1798-7105
<b>ISBN (häft.)</b>	978-952-259-048-0	<b>ISBN (PDF)</b>	978-952-259-049-7
<b>Sak- och nyckelord</b>	fastighet, fastighetsköp, inteckning, register, elektronisk kommunikation		
<b>Referat</b>	<p>Utlåtanden om utkastet till regeringens proposition med förslag till lagstiftning om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg begärdes av 42 myndigheter och sammanslutningar. Sammanlagt 33 myndigheter och sammanslutningar yttrade sig om utkastet.</p> <p>Så gott som alla remissinstanser understöder förslaget om att elektroniska ärendehanteringssystem införs. Remissinstanserna ser det som positivt att möjligheterna till modernt informationsutbyte utnyttjas också vid fastighetsöverlåtelse och de rättshandlingar som hänför sig till den. Många remissinstanser understryker dock vikten av att de elektroniska systemens tillförlitlighet och säkerhet säkerställs.</p>		

# SISÄLLYS

1 JOHDANTO.....	9
2 YLEISIÄ ARVIOITA .....	10
3 YKSITYISKOHTAISET HUOMAUTUKSET .....	13
3.1 Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin (MK 4 luku).....	13
3.2 Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen (MK 9 a luku).....	13
3.3 Kiinteistökiinnitys (MK 16 luku).....	22
3.4 Muita huomioita .....	23
4 MUUT MAAKAAREEN LIITTYVÄT MUUTOSEHDOTUKSET.....	25
LIITE	
Lausuntopyynnöt .....	26





## 1 JOHDANTO

Luonnos hallituksen esitykseksi sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi valmistui 1.2.2010. Luonnos, joka sisältää ehdotettavat säännökset ja niiden yksityiskohtaiset perustelut, perustuu sähköistä kiinteistönvaihdantaa selvittäneen toimikunnan loppumietintöön (oikeusministeriö, komiteamietintö 2006:1) ja siitä saatuun lausuntopalautteeseen.

Esityksessä ehdotetaan, että maakaaren lisätään sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevat säännökset. Esityksen tarkoituksena on mahdollistaa sähköiset asiakirjat ja asiointitavat myös kiinteistöä koskevissa oikeustoimissa. Lainsäädännön uudistamisen ohella tämä edellyttäisi monipuolisten sähköisten palvelujen kehittämistä.

Ehdotuksen mukaan kiinteistön kauppakirja voidaan tehdä sähköisesti maanmittauslaitoksen ylläpitämässä tietojärjestelmässä. Kauppa syntyisi, kun myyjä ja ostaja ovat allekirjoittaneet kauppakirjan kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella tai muulla tietoturvallisella ja todisteellisella menetelmällä, joka luotettavasti todentaa allekirjoittajan henkilöllisyyden. Kauppa tehtäisiin sähköisellä lomakkeella, jota tarkistettaisiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja eräiden muiden viranomaisrekisterien tiedoilla. Järjestelmä valvoisi, että kauppakirjan sisältö vastaa lain vaatimuksia ja että se on asianmukaisesti allekirjoitettu.

Sähköiseen kaupankäyntijärjestelmään voitaisiin liittää palveluja, jotka mahdollistavat sen, että kauppahinta maksetaan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa. Kaupan tekemisen yhteydessä voitaisiin huolehtia myös vakuuksien siirtämisestä antamalla järjestelmässä sitä koskevia sitoumuksia. Nämä ominaisuudet edistäisivät kiinteistön kaupan tekemistä aitona etäkauppana. Myös varainsiirtovero voitaisiin suorittaa järjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa.

Sähköisessä kaupassa ei käytettäisi kaupanvahvistajaa. Kiinteistön luovutustiedot siirrettäisiin eri viranomaisille suoraan sähköisistä kauppakirjoista. Myös lainhuudatus tulisi vireille ilman eri hakemusta. Ostajan ei enää tarvitsisi erikseen hakea omistusoikeutensa kirjaamista eikä yleensä toimittaa myöskään liiteasiakirjoja kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomaisessa asiaa voitaisiin käsitellä yksinomaan sähköisessä muodossa.

Ehdotuksen mukaan nykyiset paperimuotoiset panttikirjat voidaan korvata sähköisillä panttikirjoilla. Sähköinen panttikirja muodostuisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä kirjauksilla. Panttikirjan hallinnan fyysiseen luovutukseen nykyään liittyvät oikeusvaikutukset korvattaisiin sähköisen panttikirjan saajaa koskevalla rekisterimerkinnällä.

Kiinnitystä ja sähköisen panttikirjan siirtoa koskevat hakemukset voitaisiin tehdä sähköisesti asiointijärjestelmässä. Hakemus olisi allekirjoitettava samanlaisella hakijan henkilöllisyyden luotettavasti todentavalla sähköisellä allekirjoituksella kuin kauppakirjakin.

Sähköinen kauppakirja ja panttikirja olisivat vaihtoehtoja perinteisille asiakirjoille. Myös kiinnityshakemuksia voitaisiin edelleen toimittaa kirjallisesti. Paperimuotoisia asiakirjoja tai hakemuksia koskeviin säännöksiin ei ehdoteta muutoksia.

Esitykseen sisältyy ehdotukset avioliittolain ja perintökaaren muutoksiksi, joiden mukaan puolison ja lesken suostumus voidaan antaa sähköisenä. Lisäksi ulosotto-kaareen ehdotetaan vähäisiä tarkistuksia, joka liittyvät sähköisten panttikirjojen käyttöön.

Oikeusministeriö pyysi lausuntoa 42 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausuntoja saatiin 33. Tiivistelmän liitteessä on lueteltu ne viranomaiset ja yhteisöt, joilta lausuntoa pyydettiin.

## 2 YLEISIÄ ARVIOITA

Lähes kaikki lausunnonantajat kannattavat sähköisen asiointijärjestelmän käyttöönottoa. Lausunnonantajat pitävät nykyaikaisen tietojenvaihdon mahdollisuuksien hyödyntämistä myös kiinteistön vaihdannassa ja siihen liittyvissä oikeustoimissa myönteisenä kehityksenä. Nykyistä tehokkaampi uuden teknologian hyödyntäminen edistää tietojen ajantasaisuutta ja käytettävyyttä sekä tukee hallinnon resurssien tarkoituksenmukaista kohdentamista ja kustannustehokkuutta.

Moni lausunnonantaja kiinnitti huomiota siihen, kuinka sähköinen asiointijärjestelmä helpottaa eri tavoin osapuolten asiointia. Ehdotettujen muutosten katsotaan vähentävän kiinteistön kaupasta, panttauksesta ja kirjaamisesta osapuolille aiheutuvaa vaivaa sekä nopeuttavan ja joustavoittavan menettelyä (*Suomen Kuluttajaliitto ry, Asunto- toimitila ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Julkiset oikeusavustajat ry*). Moni lausunnonantaja kiinnitti huomiota myös sähköisen järjestelmän osapuolille tuomiin kustannus- ja aikasäästöihin (*Suomen Kuluttajaliitto ry, Metsähallitus, Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta, Maanomistajain liitto ry*). Sähköisen kaupankäyntijärjestelmän katsotaan olevan avuksi erityisesti esimerkiksi kiinteistön kaupan osapuolten asuessa etäällä toisistaan (*Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry ja Suomen Yrittäjät ry*).

*Metsähallitus* ja *Maanomistajain liitto ry* pitävät sähköistä asiointijärjestelmää käyttökelpoisena erityisesti yksinkertaisissa, tavanomaisia ehtoja sisältävissä kiinteistön kaupoissa, joissa vaihdannan osapuolilla on ainakin perustiedot kiinteistöasioista. *Suomen Yrittäjät ry* puolestaan katsoo, että kiinteistön kauppakirja on harvoin niin yksinkertainen, että yksityishenkilö pystyy lisäämään siihen kaikki tarvittavat tiedot. Oletettavaa on, että asiantuntijan käyttäminen on edelleen tarpeen myös erityisesti monimutkaisissa sähköisissä kaupoissa. Yhdistys esittää harkittavaksi järjestelmän käyttöoikeuden antamista alkuvaiheessa vain asiantuntijoille.

*Suomen Maanmittausinsinöörien liitto ry* toteaa, että uudistuksella tulisi pyrkiä hallintomenettelyn tehostamiseen muun muassa mahdollistamalla rutiiniluontoisten asioiden automatisoidut ratkaisut. Myös *Maanmittauslaitoksen keskushallinto* ottaa kantaa ratkaisujen automatisoinnin puolesta (ks. tarkemmin jäljempänä luvussa

3.4). Toisaalta *Suomen Kiinteistöliitto ry* ja *Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry* korostavat kirjaamisviranomaisen resurssien merkitystä asioinnin sähköistämisestä huolimatta, sillä ne katsovat, että asiointijärjestelmä ei voi korvata viranomaisen päätöksentekoa.

Moni lausunnonantaja kiinnittää huomiota sähköisen järjestelmän luotettavuuden ja turvallisuuden varmistamiseen (*Keskuskauppakamari, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Yrittäjät ry, Julkiset oikeusavustajat ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry, Maanomistajain liitto ry, Metsähallitus*). *Julkiset oikeusavustajat ry* suhtautuu varauksellisesti kaupanvahvistuksesta luopumiseen. *Metsähallitus* puolestaan toteaa, että on varmistettava, etteivät virhemahdollisuudet kasva verrattuna kaupanvahvistajan tarkastamiin kaappoihin ja että sähköinen kaupankäyntijärjestelmä on varma toimivuudeltaan ja tietoturvaltaan. *Valtiovarainministeriö* katsoo, että rahoitusmarkkinoiden vakauden kannalta merkittäviä esityksessä ovat erityisesti vakuusjärjestelyihin liittyvät säännökset. Vakuuksina käytettäviä kiinteistöjä koskevien tietojen luotettavuuteen onkin järjestelmässä kiinnitettävä erityistä huomiota.

Usea lausunnonantaja korostaa valtion ankaraa vastuuta sähköisen järjestelmän luotettavuuden takeena (*Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f. ja Julkiset oikeusavustajat*). Toisaalta myös vastuunrajoitusten ja vastuunjaon selkeyttämisen merkitystä korostetaan (*valtiovarainministeriö, Maanmittauslaitoksen keskushallinto*). *Valtiovarainministeriö* pitää sähköiseen kiinteistönvaihdantaan liittyviä väärinkäytösriskejä valtion korvausvastuun kannalta siinä määrin epäselvinä ja ennakoimattomina nykyiseen kaupanvahvistajajärjestelmään verrattuna, ettei se pidä lakiehdotuksen hyväksymistä toistaiseksi tarkoituksenmukaisena.

*Julkiset oikeusavustajat ry* pitää lähtökohtaisesti onnistuneena ratkaisua, jossa järjestelmät ovat avoimia kaikille siten, että niiden käyttäminen ei edellytä käyttäjätunnusten hankkimista. Sähköinen menettely voi kuitenkin synnyttää oikeustoimikelpoisuuteen ja oikeustoimen syntyolosuhteisiin liittyviä ongelmia, jotka kirjallisessa menettelyssä ovat harvinaisempia.

Moni lausunnonantaja kannatti nykyisen kirjallisen menettelyn säilyttämistä sähköisen asiointijärjestelmän rinnalla (*Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Maanomistajain Liitto, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f., Keskuskauppakamari, Suomen Omakotiliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry ja Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry*). *Suomen Kiinteistöliitto ry* ja *Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry* pitävät perinteisellä tavalla toimimisen mahdollisuuden säilyttämistä tärkeänä, koska kaikilla ei ole sähköiseen tunnistamiseen ja allekirjoittamiseen vaadittavia välineitä. *Suomen Yrittäjät ry* korostaa tietojen tallentamista myös kirjalliseen muotoon luotettavuuden takeena. Rekisteritapahtumien oikeellisuuden vahvistamiseksi osapuolille tulisi yhdistyksen mukaan lähettää sähköisesti tehdystä rekisterimerkinnästä aina virallinen vahvistus.

Muutamit lausunnonantajat kannattavat siirtymistä kokonaan sähköiseen asiointijärjestelmään. *Maa- ja metsätalousministeriö* kannattaa siirtymistä siirtymäkauden

jälkeen kokonaan sähköiseen menettelyyn muun muassa kustannussyistä. *Maanmittauslaitoksen keskushallinto ja Maanmittausinsinöörit* katsovat, että tavoitteena tulisi olla sähköisen menettelyn muodostuminen pääsääntöiseksi menettelytavaksi kohtuullisen lyhyen siirtymäkauden jälkeen.

Esitysluonnoksessa esitetään mahdollisuus porrastaa asiointijärjestelmien käyttöönotto siten, että kiinnitysjärjestelmä otetaan käyttöön ennen kaupankäyntijärjestelmää, koska viimeksi mainitun rakentamiseen voidaan arvioida tarvittavan enemmän aikaa. *Keskuskauppakamari, Suomen Kiinteistöliitto ry, Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry* ja *Vakuutus- ja rahoitusneuvonta* pitävät porrastusta järkevänä ajatuksena. *Suomen Kiinteistöliitto ry* ja *Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry* kannattavat porrastusta, koska kyseessä on julkinen rekisteri, jonka toiminnalta edellytetään moitteettomuutta ja luotettavuutta.

*Asunto- toimitila ja rakennuttajaliitto RAKLI ry* toteaa, että kiinteistökauppaan liittyvien tietojen sähköinen rekisteröinti helpottaa näiden tietojen julkisuuden kehittämistä ja toivoo kiinteistönkauppaan liittyvien tietojen julkisuuden kehittämistä edelleen läpinäkyvyyden lisäämiseksi. *Suomen Kiinteistöliitto ry* ja *Uudenmaan asuntokiinteistöyhdistys ry* korostavat kuitenkin, että itse sähköinen asiointi ei tule julkiseksi, vaan vasta viranomaisen lopulliset päätökset niihin liittyvine asiakirjoinen.

*Väestörekisterikeskus* kannattaa sitä, että asiointijärjestelmä perustuu perusrekisterien käyttöön ja on valmis osaltaan toteuttamaan tarvittavat tietojärjestelmämuutokset.

*Henkikirjoittajayhdistys* pitää esitysluonnosta onnistuneena, mutta epäilee kuitenkin sähköisen menettelytavan käyttökelpoisuutta ja saatavia taloudellisia hyötyjä. Yhdistys epäilee, että uuden järjestelmän kustannuksia ei saada katettua käyttömaksuilla. *Julkiset oikeusavustajat ry* katsoo, että käyttäjämäärän ja -asteen turvaamiseksi asiointimaksujen kohtuullisuuteen on kiinnitettävä huomiota erityisesti toiminnan alkuvaiheessa.

*Valtiovarainministeriö* suhtautuu kriittisesti arvioihin esityksen taloudellisista ja hallinnollisista vaikutuksista, joita ei ole päivitetty toimikunnan mietinnön jälkeen, ja toteaa, että esitysluonnoksen lopullinen arviointi on mahdollinen vasta, kun vanhoihin kustannustietoihin perustuvat vaikutusarviot on saatettu ajan tasalle. Lisäksi esitystä varten tulisi ministeriön mukaan tehdä yksityiskohtainen riskiarvio valtion vahingonkorvausvastuun tosiasiallisesta muuttumisesta.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* suhtautuu kriittisesti menettelyyn, jolla ehdotusta on valmisteltu. Valmistelu olisi tullut tehdä oikeusministeriön, maa- ja metsätalousministeriön ja maanmittauslaitoksen välisenä yhteistyönä. *Maa- ja metsätalousministeriö* toteaa, että hankkeen jatkovalmistelun tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä mainittujen viranomaisten välillä.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* suhtautuu pidättyvästi esitysluonnoksen yksityiskohtaiseen sääntelyyn sähköisen kaupankäyntijärjestelmän kehittämisen ollessa

vielä alkuvaiheessa. Maanmittauslaitoksen keskushallinto katsoo myös, että jatkovalmistelussa sähköisestä asiointijärjestelmästä saatavia etuja on syytä korostaa hallituksen esityksen perustelutekstissä. Lisäksi se katsoo, että valmistelussa olisi tarkasteltava muissa maissa jo sovellettavia uudenaikaisia kirjaamiskäytäntöjä.

### 3 YKSITYISKOHTAISET HUOMAUTUKSET

#### 3.1 Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin (MK 4 luku)

##### 4 §. Käyttöoikeuden luovutus.

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

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

*Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta* pitää esitysluonnoksen 4 §:n 2 momenttia koskevia perusteluja osin ongelmallisina. Perusteluissa todetaan, että kirjaamisvelvollisuuden piirissä olevat käyttöoikeudet on lainsäädännössä yleensä rinnastettu kiinteään omaisuuteen eikä sellaista omaisuutta koskevia luovutuksia voitane täten sähkökauppalain 12 §:n mukaan tehdä sähköisesti. Tulkinta on varsin rohkea ja saattaa synnyttää tarpeetonta epäselvyyttä. Näin ollen kyseinen perustelulausuma on tiedekunnan mukaan syytä poistaa.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* toteaa, että esitysluonnoksessa lähdetään siitä, että sähköinen asiointijärjestelmä ei ole tarkoitettu maanvuokraoikeuksien tai muiden kiinteistöön kohdistuvien käyttöoikeuksien perustamiseen. Maanmittauslaitoksen keskushallinnon mukaan järjestelmässä tulisi kuitenkin sallia erityisten oikeuksien perustaminen silloin, kun kysymys on kirjaamisvelvollisuuden alaisesta käyttöoikeudesta. Esimerkiksi kuntien tonttitarjonta perustuu monissa suurissa kaupungeissa maanvuokrasopimuksiin. Myös nämä sopimukset tulisi voida tehdä luotettavalla tavalla sähköisesti.

#### 3.2 Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen (MK 9 a luku)

1 §. *Asiointijärjestelmän käyttö sekä sähköinen tunnistaminen ja allekirjoittaminen asiointijärjestelmässä.* Sähköisen asiointijärjestelmän käyttö edellyttää, että käyttäjä tunnistetaan vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetussa laissa (617/2009) tarkoitetulla vahvan sähköisen tunnistuspalvelun tarjoajan tarjoamalla tunnistamismenetelmällä tai laatuvarmenteella taikka muulla sellaisella tunnistautumisteknikalla, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen.

Sähköinen asiakirja allekirjoitetaan asiointijärjestelmässä vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetussa laissa tarkoitetulla kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella taikka muulla tietoturvalliseen ja todisteelliseen tekniseen ratkaisuun perustuvalla allekirjoituksella, joka luotettavasti todentaa allekirjoittajan henkilöllisyyden.

Maanmittauslaitos hyväksyy maa- ja metsätalousministeriötä sekä Viestintävirastoa kuultuaan ne tekniset menetelmät ja palvelut, joita asiointijärjestelmässä käytetään tun-

nistamiseen ja asiakirjojen allekirjoittamiseen. Maanmittauslaitoksen on huolehdittava siitä, että hyväksytyjen menetelmien käyttöä koskevat tiedot ovat maksutta saatavissa yleisen tietoverkon kautta.

Asiointijärjestelmän ylläpitäjälle toimitettavalla ilmoituksella voidaan antaa toiselle oikeus käyttää asiointijärjestelmää käyttöoikeuden antajan puolesta asiakirjoja allekirjoittamatta. Käyttöoikeus voidaan milloin tahansa peruuttaa.

*Valtiovarainministeriö* toteaa, että uuden, sähköistä tunnistamista ja sähköisiä allekirjoituksia koskevan lain (617/2009, jäljempänä tunnistuslaki) mukaan kehittyneen sähköisen allekirjoituksen voi tehdä vain laatuvarmenteella. Pankkien tarjoamilla tunnistamisvälineillä, joita käytetään lähes kaikissa tunnistamistapauksissa sähköisessä hallinnossa, ei voi tehdä kehittyntä sähköistä allekirjoitusta. Kehittyntä sähköistä allekirjoitusta edellyttäessä tämä rajoite tulee ottaa huomioon, koska se vähentää merkittävästi kansalaisten mahdollisuuksia hyödyntää järjestelmää.

*Maa- ja metsätalousministeriö* toteaa, että käyttäjän tunnistamiseen liittyvien järjestelmien tulisi olla helposti saavutettavissa ja yleisesti käytettäviä tunnistusjärjestelmiä.

*Väestörekisterikeskus* toteaa, että 1 §:n 1 momentissa mainitun muun tunnistautumistekniikan tulee vastata tunnistuslain mukaisia, vahvan sähköisen tunnistamisen menetelmälle ja tunnistusvälineelle asetettuja vaatimuksia. Väestörekisterikeskus esittää lisäksi 4 momentin ensimmäisen virkkeen sanamuodon tarkentamista siten, että asiointijärjestelmän ylläpitäjälle toimitettava ilmoitus voi olla kirjallinen tai sähköinen ja siten, että toiselle henkilölle voidaan antaa säännöksessä tarkoitettu käyttöoikeus, mikäli hänet on pykälässä säädetyllä tavalla tunnistettu.

*Metsähallitus* esittää ehdotetun pykälän 4 momenttiin harkittavaksi erityissäännöksi, jonka mukaan järjestelmän ylläpitäjälle voidaan ilmoittaa yksilöity henkilö, jolla on oikeus käyttää järjestelmää ilmoittajan puolesta ilman allekirjoitusoikeutta. Metsähallitus pitää tärkeänä mahdollisuutta ilmoittaa järjestelmään kaikki kiinteistövarallisuuden vaihdantaan valtuutetut henkilöt yhdellä kertaa.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* toteaa, että jos yhteisön puolesta toimivan edustamisoikeus ei ilmene yhteisöjä koskevista rekistereistä tai järjestelmään etukäteen tallennetusta valtakirjasta, järjestelmä estää henkilöä toimimasta yhteisön puolesta. Tällainen rajoitus tekee järjestelmästä hankalan ja saattaa jopa jättää tietyt yhteisöt, kuten kunnat, sen ulkopuolelle. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää vaihtoehdoksi sen, että luovutus tai hakemus voitaisiin tarkistuksen epäonnistumisesta huolimatta tehdä järjestelmässä. Osapuolten tulisi joka tapauksessa tarkistaa edustamisoikeus kuten yleensäkin yksityisoikeudellisia sopimuksia yhteisöjen kanssa solmittaessa.

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

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

Vahingon korvaamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä 13 luvun 6 §:n 3 momentissa, 7 §:ssä ja 8 §:n 1 momentissa säädetään.

*Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry* korostaa valtion ankaran vahingonkorvausvastuun tärkeyttä kaikissa niissä vahingoissa, jotka voivat aiheutua tietojärjestelmän virheistä tai toimimattomuudesta. Myös *Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.* ja *Julkiset oikeusavustajat* korostavat valtion ankaran vastuun tärkeyttä järjestelmän toimintakelpoisuutta ja uskottavuutta ajatellen.

*Valtiovarainministeriö* pitää 2 momentin mukaisia, sähköiseen kiinteistön vaihdantaan liittyviä väärinkäytösriskejä kuten asiointitunnusten väärinkäyttöä valtion korvausvastuun kannalta epäselvinä ja ennakoimattomina nykyiseen kaupanvahvistajajärjestelmään verrattuna.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* pitää tärkeänä sitä, että valtion vahingonkorvausvastuu rajataan tarkasti. Muun muassa vastuu järjestelmän tarkistamista seikoista on oltava kaupan osapuolilla eikä valtiolla. Vastuusäännöksen soveltamislanteet tulee määrittellä mahdollisimman tyhjentävästi virheellisten käsitysten ja tulkintaerimielisyyksien välttämiseksi.

*Väestörekisterikeskus* toteaa, että sähköisen asioinnin tapahtuessa varmenteella varmenteen olemassaolo tulee tarkastaa. Tunnistusvälineen ja laatuvarmenteen peruuttamisesta, peruutettujen varmenteiden sulkulistasta sekä vastuista ja vastuunrajoituksista säädetään vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetussa laissa (617/2009). Varmenteeseen luottava osapuoli ei voi vilpittömässä mielessä luottaa varmenteeseen, mikäli varmennetta ei ole tarkastettu voimassaolevalta sulkulistalta tai se on ilmoitettu sulkulistalle. Varmenteen hyväksyminen mainitussa tapauksessa vapauttaa varmentajan kaikesta vastuusta. Myös varmenteen haltijan vastuu varmenteen käyttämisestä ilmoituksen teon jälkeiseltä ajalta päättyy, kun haltija on ilmoittanut sulkulistapalveluun tarvittavat tiedot varmenteen mitätöimiseksi ja saatuaan puhelun vastaanottaneelta virkailijalta ilmoituksen varmenteen sulkulistalle viemisestä.

*4 §. Asiakirjojen laatiminen ja rekisteritietojen käyttö asiointijärjestelmässä.* Asiointijärjestelmässä asiakirja laaditaan maanmittauslaitoksen vahvistamalle sähköiselle lomakkeelle.

Lomakkeeseen merkityjä tietoja tarkistetaan 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.

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

*Metsähallitus* kiinnittää huomiota siihen, että sen maanvuokrasopimukset ovat kattavia, yksityiskohtaisia ja pitkiä. Sähköinen järjestelmä saattaa menettää Metsähallituksen näkökulmasta sen mahdollistamia hyötyjä, mikäli järjestelmän ”perussopimus” on selkeästi Metsähallituksella käytössä olevia vuokrasopimuksia suppeampi. Tällöin ehtojen lisääminen saattaa olla työlästä ja aikaa vievää. Tästä syystä omien sopimusphojjen tallennus- tai siirtomahdollisuutta pidetään tärkeänä.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* pitää 1 momentin mainintaa sähköisestä lomakkeesta tarpeettomana ja esittää harkittavaksi, että momentissa vain viitattaisiin asiakirjan laatimiseen asiointijärjestelmässä sähköisenä asetuksessa tarkemmin säädetyllä tavalla. Laissa ei liene tarkoituksenmukaista säätää sitovasti siitä, miten sähköinen asiakirja luodaan, tapahtuipa se sitten lomakkeena tai muulla tavoin.

*Patentti- ja rekisterihallitus* toteaa 2 momenttiin liittyen, että yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä on saatavilla yrityksen Y-tunnuksen perusteella tunniste- ja perustiedot yrityksistä, yhteisöistä ja säätiöistä. Aatteellisella yhdistyksellä on Y-tunnus, jos siitä on yhdistysrekisterin lisäksi tehty ilmoitus joko kaupparekisteriin tai johonkin verohallinnon rekisteriin. Patentti- ja rekisterihallitus on kehittänyt kaupparekisterin osalta roolitetopalvelun, joka tarjoaa asiakkaiden käyttöön rajapinnan, jonka kautta saa kaupparekisteriin sisältyvää roolitietoa. Palvelun avulla on mahdollista tutustua reaaliaikaisesti noin 500 000 kaupparekisteriin merkityn yrityksen ja yhteisön perustietoihin sekä rekisteriin merkittyjen henkilöiden tehtäviin ja asemiin. Roolitetopalvelun avulla voi muun muassa tarkistaa henkilötunnuksen perusteella, onko tietty henkilö oikeutettu toimimaan yrityksen puolesta. Kaikkien yritysten osalta rekisteriin merkittyjen henkilöiden henkilötunnuksia ei kuitenkaan vielä ole ilmoitettu kaupparekisteriin. Roolitetopalvelu koskee vain kaupparekisteriin merkittyjä yrityksiä. Aatteellisten yhdistysten ja säätiöiden osalta vastaavaa palvelua ei ole. Patentti- ja rekisterihallitus toteaa lisäksi, että Patentti- ja rekisterihallitus ja verohallinto ovat rakentaneet yritys- ja yhteisötietolain mukaista ilmoitusmenettelyä varten sähköisen asiointipalvelun (YTJ-asiointipalvelu), jossa hyödynnetään myös roolitietopalvelua. YTJ-asiointipalvelussa on myös mahdollista valtuuttaa asiamies allekirjoittamaan ja lähettämään ilmoitus viranomaiselle.

*Valtiovarainministeriö* toteaa, että sähköinen kiinteistönvaihdanta edellyttäisi kaupparekisterimerkintöjen muuttamista ainakin valtion liikelaitosten osalta. Nykyisin kaupparekisteriin ei merkitä valtion liikelaitosten toiminimenkirjoittajia, vaan ainoastaan hallitus ja toimitusjohtaja, jotka eivät kuitenkaan käytännössä useinkaan allekirjoita kiinteistön kauppvoja. Sähköinen järjestelmä ei näin ollen pystyisi tarkistamaan suoraan kaupparekisteristä, onko henkilöllä nimenkirjoitusoikeus.

*6 §. Kirjaamisviranomaisen päätösten ja niiden tiedoksiantamisen sekä asiakirjavihkon muoto.* Asiointijärjestelmän kautta vireille tullessa kirjaamisasiassa voidaan päätös tai sitä koskeva todistus tai muu kirjaamisviranomaisen antama asiakirja laatia sähköisessä muodossa. Kirjaamisviranomainen voi allekirjoittaa asiakirjan koneellisesti.

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

Asiakirjavihko voidaan muodostaa sähköisenä.



*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* pitää tarpeellisena, että kaikissa kirjaamisasioissa voitaisiin siirtyä käyttämään sähköisenä allekirjoituksena yksinkertaista koneellista allekirjoitusta. Lakiehdotuksen mukaan tämä mahdollisuus rajoittuu kuitenkin vain sähköiseen asiointiin, jolloin muissa kuin sähköisen asiointijärjestelmän kautta tulleissa kirjaamisasioissa muun muassa päätökset olisi allekirjoitettava manuaalisesti tai sähköisesti käyttäen kehittyntä, laatuvarmenneeseen perustuvaa sähköistä allekirjoitusmenetelmää.

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

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

Kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä voidaan tarjota kauppahinnan, varainsiirtoveron sekä asiointi- ja hakemusmaksujen maksamiseen liittyviä palveluja. Kaupankäyntijärjestelmässä voidaan ottaa käsiteltäviksi myös vakuuksia koskevia sitoumuksia sekä välittää niitä kiinnitysjärjestelmään siten kuin jäljempänä säädetään.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* toteaa, että ehdotetun maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan sähköisessä luovutuskirjassa on muotovirhe, jos sitä ei ole tehty asiointijärjestelmässä. Samoin luovutuksessa on muotovirhe, vaikka se olisikin tehty asiointijärjestelmässä, jos siitä puuttuu luovutuksen minimiehdot tai jos käytetty allekirjoitus ei täytä asetettuja vaatimuksia. Toisaalta lakiehdotuksen 9 a luvun 7 §:ssä säädetään, että luovutusta ei voi tehdä järjestelmässä, jollei se täytä 2 luvun 1 §:n muotovaatimuksia. Tällaisena esitys vaikuttaa ristiriitaiselta. Lisäksi Maanmittauslaitoksen keskushallinto toteaa sähköisen luovutuksen muotovirheeseen liittyen, että lakiehdotuksessa tulisi säätää nimenomaisesti, ettei asiointijärjestelmän kautta tulleissa saannoissa ole muotoon kohdistuvaa viran puolesta tapahtuvaa tutkimisvelvollisuutta. Tällöin kirjaamisviranomaisen ei tarvitsisi tarkastaa jokaisen sähköisen luovutuksen allekirjoitusvälineitä.

Lisäksi *Maanmittauslaitoksen keskushallinto* esittää harkittavaksi, onko 3 momentti tarpeen. Säännöksessä ei ole tarpeellista mainita erikseen niitä palveluja, joita järjestelmän yhteydessä voidaan tarjota, vaan asia tulisi ilmaista esimerkiksi todeten, että palveluista säädetään erikseen ministeriön tai valtioneuvoston asetuksella.

*Väestörekisterikeskus* huomauttaa, että rakennuksen omistajatiedon ylläpidolle ei ole olemassa säänneltyä prosessia. Ottaen huomioon rakennuksen omistajatiedon tärkeyden sekä eri käyttäjäryhmien että yhteiskunnan kannalta, ylläpitoprosessista tulisi säätää lain tasolla. Väestörekisterikeskus ehdottaa tästä syystä pykälään lisättäväksi 4 momentin, jossa säädetään, että kaupankäyntijärjestelmän avulla voidaan välittää rakennuksen omistajatiedon muutoksia Väestötietojärjestelmään ja Väestötietojärjestelmän ylläpitäjille.

*Kuntaliitto* korostaa kunnan etuosto-oikeuden käyttömahdollisuuksien turvaamista. Järjestelmän tulisi tunnistaa tilanteet, joissa kunnalla on tai voi olla etuosto-oikeus, ja informoida etuosto-oikeudesta järjestelmän käyttäjiä. Järjestelmän tulisi Kuntaliiton mukaan lisäksi informoida kaupan osapuolia myös osittamisrajoituksista ja niiden vaikutuksista kiinteistönmuodostamiseen. Kuntaliitto toteaa myös, että kun-

nat käyttävät usein kauppakirjoissaan ehtoa, joka kieltää kohteen luovuttamisen rakentamattomana edelleen ilman kunnan suostumusta. Kyseisten vallintarajoitusten kirjaamiskäytäntöjen ja -kriteerien on oltava yhtenäisiä, jotta tilanteet ratkeavat kaupankäyntijärjestelmässä yhtäläisin perustein.

Ehdotetun 9 a luvun 7 §:n 2 momentin perustelujen mukaan väestötietojärjestelmästä tarkistettaisiin muun muassa, ettei osapuoli ole alaikäinen tai muutoin vajaa-valtainen. *Finanssialan keskusliitto ja Kiinteistöväälitysalan keskusliitto ry.* toteavat, että perusteluissa tulisi tässä yhteydessä käsitellä myös, mikä merkitys kiinteistönkaupan kannalta on väestötietojärjestelmästä ilmenevällä edunvalvojan määräyksellä, toimintakelpoisuuden rajoittamisella taikka edunvalvontavaltuutuksella, joka koskee edustamista taloudellisissa asioissa.

Kaksi lausunnonantajaa kiinnittää huomiota kauppahinnan maksun ajantasaisuuteen. *Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry.:*n mukaan kauppahinnan maksun ajantasaisuuteen liittyvät ongelmat rajaavat sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttöalaa. Verkkomaksu ei nykyisellään ole ajantasainen maksumuoto, mikä johtaa siihen, että kauppakirjat pitäisi aina käytännössä tehdä omistuksenpidätysehdoin. Tämä puolestaan on epätarkoituksenmukaista silloin, kun ostajalla olisi valmius suorittaa koko kauppahinta kerralla myyjälle. Tällöin perinteinen menettely on houkuttelevampi vaihtoehto. *Finanssialan keskusliitto* puolestaan kiinnittää huomiota siihen, että maksutoimeksiannon toteuttamiseen vaikuttavat niin sanotut cut off -ajankohdat, joiden jälkeen annettujen toimeksiantojen toteuttaminen aloitetaan seuraavana pankkipäivänä. Cut off -aikojen vaikutusta sähköisen asiointijärjestelmän käytettävyyteen tulee jatkovalmistelussa arvioida tarkemmin.

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

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

*Ympäristöministeriö* toteaa lausunnossaan, että ympäristöhallinto hankkii luonnonsuojeluohjelmien toteuttamista varten maita valtion omistukseen vuosittain 400–800 kiinteistönkaupalla ja 130–200 vaihdolla. Sähköinen järjestelmä olisi hyödynnettävissä myös näissä tapauksissa. Lakiluonnoksen mukaan kuitenkin vain kiinteistön omistaja voi aloittaa kaupantekoprosessin sähköisessä asiointijärjestelmässä. Luonnonsuojelualueiden hankinnalle on kuitenkin ominaista, että niissä kaupan valmistelevat toimenpiteet suorittaa pääosin ostaja. Tämän vuoksi on tarpeen, että ympäristöhallinnon edustaja ostajana voi omatoimisesti laatia sähköiselle lomakkeelle kauppakirjan luonnoksen ja liittää sen kaupantekojärjestelmään, kun myyjän kanssa on päästy sopimukseen kaupan ehdoista.

*Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry* toteaa, että ehdotuksen mukaan asiamiehellä, esimerkiksi kiinteistönvälittäjällä, olisi valtuutuksen nojalla oikeus paitsi kauppakirjaluonnokseen ja kauppakirjan laatimiseen, myös kauppakirjan allekirjoittamiseen. Tällainen valtuutus ei *Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry.:*n käsityksen mukaan vastaa nykyistä käytäntöä eikä kiinteistönvälittäjän toimimista tällä tavoin

kaupan osapuolen asiamiehenä ole pääsääntöisesti pidettävä suotavana. Sähköisen järjestelmän käyttöalaa rajaa Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n mukaan puutuva mahdollisuus antaa alemmanasteinen valtuutus kiinteistönvälitysluonnokselle. Järjestelmän toimivuus edellyttäisi myös mahdollisuutta antaa valtuutus kiinteistönvälitysluonnokselle siten, että välitysluonnoksen edustaja, vaikka hänellä ei olisikaan yrityksen edustamisoikeutta, voisi valtuutuksen perusteella tehdä kauppakirjaluonnoksen kaupankäyntijärjestelmässä. *Finanssialan keskusliitto* toteaa samansuuntaisesti, että käytännössä voisi olla tarpeen luoda palveluun mahdollisuus portaattaiseen valtuutukseen, jossa olisi valittavana eri asioita, joita valtuutus kattaa. Tällöin päämies voisi esimerkiksi antaa välittäjän osallistua luonnosten laatimiseen, mutta lopullisen kaupan toteuttaminen edellyttäisi kaupan osapuolen niin halutessa vielä erikseen lopullisen hyväksynnän.

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

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

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

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* toteaa, että 1 momentissa selostetaan kaupankäyntimenettelyä tarpeettoman tarkasti ja esittää harkittavaksi 1 momentin poistamista laista kokonaisuudessaan. Sähköisen luovutusasiakirjan käsittelystä järjestelmässä ja sopimuksenteon käytännön toteuttamisesta voidaan säätää asetuksella. Joka tapauksessa Maanmittauslaitoksen keskushallinto toteaa, että asiakirjat tulisi allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun kaikkien osapuolten kesken on saavutettu yksimielisyys lopullisen luovutuksen sisällöstä.

*Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta* toteaa ehdotettavaan sääntelyyn liittyvän oikeudellista epävarmuutta sikäli, että sähköisissä asiointijärjestelmissä tehdyt oikeustoimet voidaan peruuttaa järjestelmän ulkopuolella. Säännös tietojärjestelmään tehtyihin merkintöihin luottaneen henkilön vilpittömän mielen suojaamisesta vähentäisi sääntelyyn liittyvää epävarmuutta.

*Finanssialan keskusliitto* toteaa, että kuluttajansuojalain (38/1978) etämyyntisäännökset eivät sovellu kiinteistön kauppaan. Selvyyden vuoksi Finanssialan keskusliitto haluaisi kuitenkin ehdotettujen säännösten perusteluissa käsiteltävän kuluttajansuojalain etämyyntisäännösten suhdetta sähköisessä kaupankäynti- ja kirjaamisjärjestelmässä tapahtuvaan asiointiin.

*Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK ry* esittää 3 momentin osalta, että järjestelmään tulisi määräalan kauppaa vastaavasti ottaa myös mahdollisuus rasitteiden alueellisen ulottuvuuden sähköiselle ja julkiselle kirjaamiselle. Tämä olisi tarpeen esimerkiksi silloin, kun kiinteistöä rasittava vuokra- tai muu oikeus kohdistuu vain osaan kiinteistöstä.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* esittää 3 momentin ensimmäisen virkkeen sanamuotoa täsmennettäväksi siten, että myytävän määräalan sijainti voidaan osoittaa kauppakirjaan otetulla karttaotteella, joka laaditaan sähköisen kiinteistörekisterikartan pohjalle. Kun useita määräaloja on myyty samasta kiinteistöstä, on huomattava, ettei järjestelmä pysty luotettavasti tarkistamaan määräalojen päällekkäisyyttä. Viittaukset tällaiseen tarkistukseen tulisi poistaa myös ehdotetun 9 a luvun 11 §:ää koskevasta perustelutekstistä.

*10 §. Vakuuksia koskevat sitoumukset.* Kauppakirjaan voidaan liittää panttioikeuden haltijan kaupankäyntijärjestelmässä antama sitoumus, jonka mukaan kaupan kohdetta raskas panttioikeus lakkaa sitoumuksessa määrättyjen edellytysten täytyessä, taikka muu vakuutta koskeva sitoumus tai todistus.

Kauppakirjaan voidaan ottaa tai siihen voidaan liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu sitoutuu panttikirjan siirtämiseen niin, että uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä.

*Finanssialan keskusliitto* toteaa, että ehdotuksen perustelutekstissä oikeus sitoumusten antamiseen ja niiden peruuttamiseen on rajattu kaupan osapuolille. Myös panttioikeuden haltijan oikeus poistaa sitoumus järjestelmästä allekirjoituksen jälkeen tulisi turvata lakiehdotuksessa tai sen perusteluissa.

*11 §. Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat rajoitukset.* Kauppakirjan luonnosta ei oteta kaupankäyntijärjestelmän käsiteltäväksi, jos järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella on ilmeistä, että samaa kiinteistöä tai muuta kaupan kohdetta koskeva kauppakirjan luonnos on jo järjestelmän käsiteltävänä.

Myyjä tai ostaja voi milloin tahansa muuttaa kauppakirjan luonnosta tai peruuttaa sen, jollei toinen osapuoli ole samanaikaisesti käsittelemässä luonnosta.

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

*Metsähallitus* toteaa, että ehdotetussa pykälän 3 momentissa mainitaan, että kaupankäyntijärjestelmässä käsiteltävän kauppakirjan luonnos katsotaan peruutetuksi, mikäli sitä ei käsitellä kuukauteen. Metsähallitus pitää momentin tarkoitusta ymmärrettävänä, mutta kuukauden määräaika tarpeettoman lyhyenä.

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

Lainhuudatusasian vireilletulosta ilmoitetaan kaupan osapuolille. Ilmoitus toimitetaan myös muille kauppakirjassa määrättyille tahoille, jos se voidaan toimittaa sähköisenä viestinä. Ilmoitukseen liitetään sähköisen kauppakirjan jäljennös.

Varainsiirtoveron maksamista koskevat tiedot välitetään kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavasta palvelusta kirjaamisviranomaiselle. Jos kauppahinta maksetaan kaupankäyntijärjestelmän yhteydessä tarjottavassa palvelussa, selvitys maksusta voidaan maksajan pyynnöstä välittää palvelusta kirjaamisviranomaiselle.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* katsoo, että järjestelmää tulisi kehittää kokonaisuutena siten, että kirjaamisprosessiin kuuluisi saumattomasti niin omistusoikeuden siirtyminen kuin lainhuudatusmenettelykin sekä kirjallisessa että sähköisessä menettelyssä. Säännöksen mukaan sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä ei tarvita erillistä lainhuudatushakemusta. Samaa periaatetta tulisi noudattaa myös pe-

rinteisessä menettelyssä, eli kirjaamisasian tulisi tulla vireille, kun kauppa on tehty, eikä erillistä hakemusta tarvittaisi.

Ehdotetun pykälän perusteluissa mainitaan esimerkkejä tilanteista, jolloin lisäselvitykset voivat olla tarpeen. *Kuntaliitto* toteaa, että myös silloin, kun kunnalla on etuosto-oikeus tai kun kiinteistön luovuttaminen edellyttää myyjän suostumusta, voi lisäselvitys ja/tai asian lepäämään jättäminen olla paikallaan.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* suhtautuu kriittisesti varainsiirtoveron kannon valvonnan kytkemiseen kirjaamisenmenettelyyn. Valvonnan voisi hoitaa myös siten, että kirjaamisviranomaisen huolehtisi luovutussaannon ilmoittamisesta Verohallinnolle.

*Finanssialan keskusliitto* toteaa, että pykälän 3 momentin perusteluista ei käy ilmi, millä tavoin ja kumman osapuolen pankista selvitys kauppahinnan maksamisesta lähtisi kirjaamisviranomaiselle. Lisäksi perustelujen nojalla on epäselvää, milloin maksun katsotaan olevan sillä tavoin lopullinen, että selvitys maksusta voidaan antaa. Finanssialan keskusliiton mukaan lopullisuus merkitsee tässä tapauksessa maksun sivullisittovuutta.

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

*Ympäristöministeriö* kiinnittää huomiota siihen, että lakiluonnoksen mukaan sähköisestä kiinteistönkaupasta toimitettaisiin automaattisesti tieto luovutetun kiinteistön sijaintikunnalle tai luovutettujen kiinteistöjen sijaintikunnille. Kunta saisi siten käyttöönsä etuosto-oikeuden käyttöä harkitessaan kaikki sähköisen kauppakirjan tiedot liitekarttoineen. Ministeriö pitää tätä toimivana menettelynä, koska kunnan ei sähköisessä kaupassa olisi enää yleensä tarpeen tiedustella kaupan ehtoja myyjältä. Kunnalle toimitettaviin tietoihin tulisi jatkossakin kuulua osapuolten yhteystiedot.

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA* kiinnittää huomiota ehdotukseen, joka koskee tietojen luovuttamista kaupankäyntijärjestelmästä nimetyille viranomaisille. ARA toteaa, että 9 a luvun 13 §:n luettelo on ilmeisesti tarkoitettu tyhjentäväksi. Koska kuitenkin ARAlle olisi tärkeää saada tiedot valtion tukemaa asuntokantaa koskevista omistajanvaihdoksista ja niiden kirjaamisesta eli toteutumisesta, ARA ehdottaa 5 luvun 13 §:ää tarkistettavaksi niin, että tietoja voitaisiin tarpeen mukaan luovuttaa myös muille kuin pykälässä mainituille viranomaisille.

*Verohallitus* toteaa, että pykälässä käytetty verovirasto-nimike tulisi korvata Verohallinto-nimikkeellä verohallinnosta annetun lain (237/2008) 1 luvun 1 §:n mukaisesti.

*Kuntaliitto* toteaa, että teknisten ratkaisujen tulee olla sellaisia, että kunta saa luotettavasti ja nopeasti tiedot kaikista sen alueella tehdyistä kiinteistön luovutuksista muun muassa etuosto-oikeuden käytön harkitsemista varten. Valtion tulee vastata tiedonluovutuksissa tai ilmoitusliikenteessä tapahtuneista virheistä, puutteista ja

laiminlyönneistä sekä niistä aiheutuvista vahingoista samojen vastuuperiaatteiden mukaan kuin mikä sen vastuu on asiointijärjestelmän toiminnasta aiheutuneista vahingoista. Selvyyden vuoksi valtion vastuusta 13 §:n mukaisten ilmoitusten osalta olisi perusteltua mainita joko 3 tai 13 §:n perusteluissa sekä todeta valtion vastavaan myös ilmoitusten laiminlyönneistä tai puutteista aiheutuvista vahingoista.

*15 §. Sähköinen kiinnitysjärjestelmä.* Kiinnitysjärjestelmä on maanmittauslaitoksen ylläpitämä sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinnityksen vahvistamista sekä sähköisen panttikirjan saajaa koskevat hakemukset ja kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti. Järjestelmässä voidaan lisäksi tehdä kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ja antaa sitä varten tarvittavia suostumuksia siten kuin erikseen säädetään.

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

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

*Finanssialan keskusliitto* toteaa, että sähköisen kiinnitysjärjestelmän tulisi mahdollistaa myös maakaaren 14 luvun mukaisten erityisten oikeuksien kirjaamisen ja niihin liittyvien suostumusten antamisen sähköisessä järjestelmässä.

### 3.3 Kiinteistökiinnitys (MK 16 luku)

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

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

*Finanssialan keskusliitto* toteaa, että lain tavoitteena tulisi olla se, että ennen pitkää kaikki panttikirjat olisivat sähköisiä. Näin ollen kiinnitystä vahvistettaessa lähtökohtana tulisi olla sähköisen panttikirjan antaminen hakijalle. Kirjallinen panttikirja voitaisiin antaa pyynnöstä.

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

Uusi sähköisen panttikirjan saaja kirjataan tai saajaa koskevia tietoja muutetaan panttikirjan saajaksi kirjatun hakemuksesta. Hakemuksessa sekä valtuutuksessa hakemuksen tekemiseen on yksilöitävä sähköinen panttikirja ja niistä on muuten soveltuvin osin voimassa, mitä 4 ja 4 a §:ssä säädetään. Panttikirjan saaja voi lisäksi toimittaa järjestelmän ylläpitäjälle valtakirjan, jonka mukaan asiamiehellä on oikeus tehdä hakemuksia kaikista saajan nimiin kirjatusta sähköisistä panttikirjoista ja antaa niitä koskevia sitoumuksia ja suostumuksia.

Hakemus on hylättävä, jos kiinteistön omistaja on ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi menettänyt määräämisvaltansa kiinteistöön ja määräämisvallan menettämisestä on ennen hakemusta tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jollei ulosottomies ole ulosottokaaren 4 luvun 39 §:ssä tarkoitettussa tapauksessa antanut lupaa kirjaukseen.

*Turun yliopiston oikeustieteellisen tiedekunta* toteaa, että ehdotettu 16 luvun 8 a §:n 3 momentti estäisi sanamuotonsa mukaan uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskevan kirjauksen tekemisen myös esimerkiksi silloin, kun pantinsaaja on vaihtunut

saatavan siirron tai edelleenpanttauksen johdosta. Tämänkaltaiselle rajoitukselle ei ole perustetta. Säännöksen sanamuotoa olisi tiedekunnan mukaan syytä tarkistaa.

*Finanssialan keskusliitto* esittää harkittavaksi, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattaisiin varsinaisen panttikirjauksen saajan lisäksi jälkipantinsaajat niissä tilanteissa, joissa jälkipantintin saajan oikeus koskee sähköistä panttikirjaa. Jälkipantinsaajien merkintä voisi olla toissijainen ja siinä mielessä ehdollinen, että se nousisi ensisijaiseen asemaan vasta, kun ensipantinsaaja on ilmoittanut kirjaamisviranomaiselle luopuneensa ensipantinsaajan asemasta. Kirjauksen jälkipantinsaajasta voisi tehdä kiinteistön omistaja itse tai pantinsaaja.

*Finanssialan keskusliitto* esittää 8 a §:ään otettavaksi nimenomaista säännöstä, joka mahdollistaisi sähköisen panttikirjan automaattisen kirjaamisen kiinteistön omistajalta luovutuksensaajan nimiin, jos muuta ei ole sovittu.

*Finanssialan keskusliitto* esittää harkittavaksi lisäksi, että pankeille sähköisten panttikirjojen ja asiointijärjestelmän massakäyttäjinä luotaisiin pankkikohtaiset käyttöliittymät, joilla pankin toimihenkilö voi asioida järjestelmässä ilman nimenomaista valtakirjaa. Pankki vastaisi siitä, että järjestelmää pääsevät käyttämään vain siihen oikeutetut toimihenkilöt, joiden tekemät toimet sitoisivat pankkia.

### **3.4 Muita huomioita**

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto ja Maanmittausinsinöörit* katsovat, että asiointijärjestelmiä ja niiden käyttöä koskevan asetuksenantovaltuuden (ehdotettu maakaaren 9 a luvun 19 §) tulisi kuulua valtioneuvoston asemasta maa- ja metsätalousministeriölle, koska asiointijärjestelmän ylläpitäjäksi kaavaillaan maa- ja metsätalousministeriön alaista Maanmittauslaitosta.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* toteaa, että maakaaren suostumuksen antamista koskevaa 6 luvun 7 §:ää ei ole ehdotettu muutettavaksi. Maanmittauslaitoksen keskushallinto pitää kuitenkin perusteltuna, että eri oikeudenhaltijoiden suostumukset voitaisiin aina toimittaa vaihtoehtoisesti sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta. Tätä koskeva vastaava maininta sisältyy jo ehdotettuun 9 a luvun 15 §:n 1 momenttiin. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää siksi 6 luvun 7 §:ää muutettavaksi siten, että se mahdollistaa myös sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta annetun suostumuksen.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto toteaa lisäksi, että ehdotetussa muodossaan maakaaren 9 a luvun 12 §:n 1 momentin ja 16 §:n 2 momentin säännökset merkitsivät sitä, että lainhuutoasia tulee vireille kaupan tekemisellä, vaikka järjestelmä ei olisi vielä toimittanut tietoa kaupan tapahtumisesta kirjaamisviranomaiselle. Vastaavasti kiinnitysasia tulisi vireille, kun kiinnityshakemus on allekirjoitettu, vaikka järjestelmä ei olisi vielä toimittanut hakemusta kirjaamisviranomaiselle. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää siksi mainittujen säännösten täsmentämistä.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto toteaa myös, että esitykseen ei sisälly ratkaisun automatisointia koskevaa suunnitelmaa. Siksi se esittää lakiin otettavaksi selkeää säännöstä siitä, että rutiininomainen kirjaamisasia saadaan ratkaista myös kokonaan tai osittain automaattisten päätöksentekoprosessien avulla ilman, että edellytetään erillistä virkamiehen tekemää päätöstä. Kysymys siitä, mitkä kirjaamisedellytykset voidaan tarkastaa tai kokonaan ratkaista automaattisesti on jätettävä kirjaamisviranomaisen harkintaan. Lopullisen vastuun kirjaamisratkaisun oikeellisuudesta kantaa kirjaamisviranomainen.

Maanmittauslaitoksen keskushallinto toteaa vielä, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus edellyttää käytännössä sitä, että saannot lainhuudatetaan välittömästi. Erityisesti luovutus- ja perintösaannoissa näin ei kuitenkaan käytännössä tapahdu. Lainsäädäntöä uudistettaessa tulee ottaa lähtökohdaksi se, että kaikkien omistusoikeuksissa tapahtuneiden muutosten tulee näkyä reaaliajassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä riippumatta luovutuksen muodosta. Sähköisen asiointijärjestelmän kehittämisessä voitaisiin soveltuvin osin hyödyntää esimerkiksi arvosuusjärjestelmässä sovellettavia periaatteita. Muilta kuin sähköistä asiointijärjestelmää käyttäviltä voitaisiin edellyttää, että saanto on tavalla tai toisella ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle välittömästi saannon toteutumisen jälkeen.

*Valtiovarainministeriö* korostaa valtion yhteisten IT-ratkaisujen hyödyntämistä. Ministeriö kiinnittää siihen, että järjestelmäratkaisuihin tulee hyödyntää julkisen hallinnon yhteisratkaisuja ja palveluita, kuten verkkotunnistamisen ja maksamisen yhteispalvelua VETUMAA, kehitteillä olevaa Kansalaisen asiointitiliä sekä valtion yhteistä integraatoratkaisua. Näiden lisäksi tulisi selvittää mahdollisuudet toteuttaa lainmukaisen valtakirjojen rekisteröinnin yhteinen ratkaisu.

Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota lisäksi valtion kiinteistöomaisuuden hoitoon. Mahdollisen sähköisen kiinteistönvaihdannan hyödyntäminen täysimääräisesti valtion toiminnassa edellyttäisi nykyistä suurempaa tarkkuutta sekä kiinteistöjen haltijavirastoilta että kirjaamisviranomaisilta. Valtion kiinteistöomaisuuden kokonaisuohjauksen kannalta kiinteistötietojärjestelmää tulisi voida hyödyntää nykyistä tehokkaammin ja järjestelmän kehittämistyössä tulee kiinnittää huomiota myös valtion konserniohjauksen tarpeisiin.

Muutamit lausunnonantajat kiinnittivät huomiota esitysluonnoksessa käytettyjen käsitteiden epäjohdonmukaisuuteen. *Maanmittauslaitoksen keskushallinto* esittää lakiehdotuksessa kauttaaltaan ja johdonmukaisesti käytettäväksi kaupanvahvistajista annetussa laissa (573/2009) käytettyä nimikettä kaupanvahvistaja ehdotuksessa käytetyn julkisen kaupanvahvistajan asemesta. Lisäksi Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää, että sähköisen kaupankäyntijärjestelmän ja sähköisen kiinnitysjärjestelmän sijaan järjestelmästä käytettäisiin säädöstekstissä nimitystä sähköinen asiointijärjestelmä tai asiointijärjestelmä. *Kiinteistöväilytysalan Keskusliitto ry. ja Finanssialan keskusliitto* puolestaan esittävät, että esitysluonnoksen 9 a luvussa esiintyvien termien kauppakirja ja kauppakirjan luonnos käyttö johdonmukaistetaan siten, että termiä kauppakirja käytettäisiin kuvaamaan vain lopullista, osapuolten allekirjoituksin vahvistettua asiakirjaa. *Finanssialan keskusliitto* toteaa lisäksi,



että ehdotetun 16 luvun perusteluissa tulisi pyrkiä johdonmukaisuuteen velkojasta käytettävien nimitysten (velkoja, panttivelkoja, vakuusvelkoja) suhteen.

#### **4 MUUT MAAKAAREEN LIITTYVÄT MUUTOSEHDOTUKSET**

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto ja Suomen Maanmittausinsinöörien Liitto ry* esittävät, että kunkin maanmittaustoimiston tulisi olla toimivaltainen käsittelemään minkä tahansa kirjaamisasian riippumatta kohdekiinteistön sijainnista. *Maanmittauslaitoksen keskushallinto* esittää näin ollen maakaaren 5 luvun 2 §:n 1 momenttia muutettavaksi.

*Maanmittauslaitoksen keskushallinto* esittää lisäksi, että kirjaamismenettelyn nopeuttamiseksi ja tuottavuussyistä olisi tarkoituksenmukaista, että muille viranomaisille, kuten ulosottoviranomaisille, annettaisiin oikeus tehdä muistutusasioita koskevia merkintöjä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Muutos edellyttäisi säännöstä maakaareen. Samalla olisi säädettävä tällaisiin merkintöihin liittyvästä virhevas-  
tuusta.

Kaksi lausunnonantajaa ottaa kantaa tilanteisiin, joissa asian vireilletulohetkellä on merkitystä oikeusvaikutusten kannalta. *Maanmittauslaitoksen keskushallinto* toteaa, että eräät maakaaren säännökset aiheuttavat tulkintaongelmia silloin, kun säännösten toiseikastossa annetaan merkitystä tiettyjen seikkojen keskinäiselle aikajärjestykselle ja nämä seikat sattuvat tapahtumaan samana päivänä. Epäselväksi on jossain määrin jäänyt, onko tällöin merkitystä kellonajoilla vai katsotaanko kyseisten seikkojen tapahtuneet tai olleen olemassa samanaikaisesti. Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää, että maakaareen otettaisiin säännökset kirjaamismenettelyn päiväperiaatteesta sekä yleinen säännös siitä, kenen hyväksi asia ratkaistaan samanpäiväisyystilanteessa. Vastaavia täsmennyksiä tarvittaisiin myös maakaaren muihin kuin kirjaamismenettelyä koskeviin säännöksiin. *Suomen Maanmittausinsinöörien Liitto ry* katsoo, että sähköisen asioinnin täysimääräinen hyödyntäminen mahdollistaa siirtymisen reaaliaikaisuuteen päiväkohtaisuuden sijaan.

*Finanssialan keskusliitto* pitää tärkeänä maakaaren sääntelyn muutostarpeiden laajempaa arviointia ja uudistaa Suomen Pankkiyhdistyksen 10.1.2006 tekemän, toisen maalla olevan rakennuksen vakuuskäyttöä koskevan lainsäädäntöaloitteen.

**LIITE**

Sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevasta ehdotuksesta hallituksen esitykseksi pyydettiin lausuntoa seuraavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä:<sup>1</sup>

Sisäasiainministeriö (\*)  
Valtiovarainministeriö  
Maa- ja metsätalousministeriö  
Liikenne- ja viestintäministeriö  
Työ- ja elinkeinoministeriö (\*)  
Ympäristöministeriö

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA  
Kuluttajavirasto  
Maanmittauslaitos  
Metsähallitus  
Patentti- ja rekisterihallitus  
Finanssivalvonta  
Tietosuojavaltuutettu  
Verohallitus  
Väestörekisterikeskus

Finnvera Oyj  
Suomen Kuntaliitto  
TIEKE Tietoyhteiskunnan kehittämiskeskus ry (\*)

Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta (\*)  
Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta  
Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta (\*)

Asunto- toimitila ja rakennuttajaliitto RAKLI ry  
Elinkeinoelämän keskusliitto EK  
Finanssialan Keskusliitto ry  
Keskuskauppakamari  
Kuluttajat-Konsumenterna ry (\*)  
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry  
Maanomistajain Liitto ry  
Vakuutus- ja rahoitusneuvonta  
Suomen Asianajajaliitto ry (\*)  
Suomen Henkikirjoittajayhdistys ry  
Suomen Kihlakunnanvoudit ry  
Suomen Kiinteistöliitto ry  
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry<sup>2</sup>

<sup>1</sup> (\*):llä merkityt tahot eivät antaneet lausuntoa tai ilmoittivat lausunnossaan, ettei niillä ole lausuttavaa asiassa.

<sup>2</sup> Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry on siirtänyt lausunnon antamisen alan keskusjärjestönä toimivalle Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:lle.

Suomen Kuluttajaliitto ry  
Suomen Lakimiesliitto ry (\*)  
Suomen Maanmittausinsinöörien Liitto ry  
Suomen Omakotiliitto ry  
Suomen Yrittäjät ry  
Svenska Lantbrukarproducenternas Centralförbund SLC r.f.  
Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry  
Julkiset oikeusavustajat ry







OIKEUSMINISTERIÖ  
JUSTITIEMINISTERIET

ISSN-L 1798-7091  
ISBN 978-952-259-048-0 (nid.)  
ISBN 978-952-259-049-7 (PDF)

Oikeusministeriö  
PL 25  
00023 VALTIONEUVOSTO  
[www.om.fi](http://www.om.fi)

Justitieministeriet  
PB 25  
00023 STATSRÅDET  
[www.jm.fi](http://www.jm.fi)