

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulosta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan, että aikaisemmin annettu sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskeva lainsäädäntö, jonka voimaantulosta säädetään erikseen lailla, tulee voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013. Samalla maakaareen ja etuosolakiin tehtäisiin vähäisiä tarkistuksia.

Mainitusta päivästä alkaen suurin osa kiinteistön luovutuksista voitaisiin tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä

asiointijärjestelmässä. Vastaavasti kiinnityshakemukset voitaisiin harvoja poikkeuksia lukuun ottamatta tehdä sähköisesti ja sähköiset panttikirjat ottaa käyttöön. Koska asiointijärjestelmien rakentaminen tapahtuu vaiheittain eivätkä kaikki lainsäädännön edellyttämät ominaisuudet ole käytettävissä vielä mainittuna ajankohtana, ehdotetaan, että eräiltä osin säännöksiä sovelletaan vasta 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1 NYKYTILA.....	3
1.1 Sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskeva lainsäädäntö.....	3
1.2 Lainsäädännön voimaantulo- ja siirtymäsäännökset.....	3
2 KESKEISET EHDOTUKSET.....	4
2.1 Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta.....	4
2.2 Maakaari ja etuostolaki.....	4
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	5
4 ASIAN VALMISTELU.....	5
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	6
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	6
1.1 Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta.....	6
1.2 Maakaari.....	7
2 luku Kiinteistön kauppa.....	7
9 a luku Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen.....	8
1.3 Laki maakaaren muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen 2 momentin kumoamisesta.....	8
1.4 Etuostolaki.....	8
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET.....	8
3 VOIMAANTULO.....	8
LAKIEHDOTUKSET.....	9
1. Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta.....	9
2. Laki maakaaren 2 luvun 14 §:n ja 9 a luvun 11 §:n muuttamisesta.....	10
3. Laki maakaaren muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen 2 momentin kumoamisesta.....	11
4. Laki etuostolain 2 §:n muuttamisesta.....	11
LIITE.....	13
RINNAKKAISTEKSTIT.....	13
2. Laki maakaaren 2 luvun 14 §:n ja 9 a luvun 11 §:n muuttamisesta.....	13
4. Laki etuostolain 2 §:n muuttamisesta.....	15

## YLEISPERUSTELUT

## 1 Nykytila

## 1.1 Sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskeva lainsäädäntö

Maakaaren (540/1995) on 4 päivänä helmikuuta 2011 annetulla lailla (96/2011) lisätty sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevat säännökset. Sääntelyn sisältöä ja perusteita on käsitelty hallituksen esityksessä 146/2010 vp.

Säännösten mukaan kiinteistön kauppakirja voidaan tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä asiointijärjestelmässä, kaupankäyntijärjestelmässä, jonka käyttäjät tunnistetaan luotettavalla tavalla. Kauppa syntyy, kun myyjä ja ostaja ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Kauppa tehdään sähköisellä lomakkeella, jota tarkistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ja eräiden muiden viranomaisrekisterien tiedoilla. Sähköisessä kaupassa ei käytetä kaupan vahvistajaa, vaan järjestelmä valvoo, että kauppakirjan sisältö vastaa lain vaatimuksia, ja kiinteistön luovutustiedot siirretään eri viranomaisille suoraan järjestelmästä. Myös lainhuudatus tulee vireille ilman eri hakemusta. Kirjaamisviranomaisessa asiaa voidaan käsitellä yksinomaan sähköisessä muodossa.

Paperimuotoiset panttikirjat voidaan korvata sähköisillä panttikirjoilla, jotka muodostuvat lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä kirjauksilla. Sähköistä panttikirjaa käytettäessä oikeusvaikutukset, jotka liittyvät kirjallisen panttikirjan hallinnan fyysiseen luovutukseen, syntyvät sähköisen panttikirjan saajaa koskevalla rekisterimerkinnällä. Kiinnityksen vahvistamista ja sähköisen panttikirjan siirtoa koskevat hakemukset voidaan tehdä sähköisesti Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä asiointijärjestelmässä, kiinnitysjärjestelmässä.

Samassa yhteydessä on annettu laki avioliittolain 66 §:n muuttamisesta (97/2011), laki perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta (98/2011) ja laki ulosottokaaren muuttamisesta (99/2011). Näillä laeilla on muun muassa tehty mahdolliseksi sähköisessä kiinteis-

tön luovutuksessa tarvittavien puolison ja lesken suostumusten antaminen sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä sekä tehty ulosottoa koskeviin säännöksiin vähäisiä sähköisten panttikirjojen käyttöön liittyviä tarkistuksia.

Sähköiset toimintatavat ovat vaihtoehtoja perinteisille toimintatavoille, joita koskevat säännökset on sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevien lakien antamisen yhteydessä jätetty ennalleen.

## 1.2 Lainsäädännön voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Maakaaren muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen mukaan lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla. Siirtymäsäännösten mukaan ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä lain täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin, esimerkiksi tarvittavien tietojärjestelmien rakentamiseen. Niissä myös säädetään erityisestä menettelystä, jolla suuret määrät kirjallisia panttikirjoja voitaisiin tehokkaasti muuttaa sähköisiksi siirtymäkauden aikana.

Myös perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta annetun lain ja ulosottokaaren muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännösten mukaan lakien voimaantulosta säädetään erikseen lailla. Vastaavasti avioliittolain 66 §:n muuttamisesta annetun lain 2 momenttia, joka koskee suostumuksen antamista sähköiseen kiinteän omaisuuden luovutukseen, sovelletaan lailla erikseen säädetävästä ajankohdasta lukien. Viimeksi mainittu laki on tullut voimaan jo 1 päivänä maaliskuuta 2011, koska lailla on tehty avioliittolain 66 §:n 1 momenttiin muu tarkistus, jonka on haluttu tulevan voimaan välittömästi.

Sähköisiä menettelyjä koskevan lainsäädännön voimaantuloajankohta on jätetty avoimeksi, jotta voitaisiin huolehtia siitä, että lainsäädännön edellyttämät asiointijärjestelmät ovat käytettävissä ja niiden toimivuudesta on varmuus, ennen kuin lainsäädäntö tulee voimaan ja sitä aletaan soveltaa. Asiointijärjestelmien suunnittelun, rakentamisen ja tes-

taamisen edellyttämän ajan ohella huomiota on kiinnitetty tarpeeseen varata aikaa kirjaamisviranomaisten ja sidosryhmien kouluttamiseen ja tiedottamiseen. Lainsäädäntöä valmisteltaessa on arvioitu, että säännökset voisivat tulla voimaan noin kolmen vuoden kuluttua siitä, kun lait on hyväksytty ja vahvistettu. Koska järjestelmien rakentaminen käytännössä tapahtuu vaiheittain, on myös kiinnitetty huomiota mahdollisuuteen ottaa asiointijärjestelmät käyttöön portaittain siten, että ensi vaiheessa käytössä olisi osa lainsäädännön edellyttämistä ominaisuuksista ja loput ominaisuudet vasta myöhemmin.

## 2 Keskeiset ehdotukset

### 2.1 Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulosta

Maa- ja metsätalousministeriö on 26 päivänä kesäkuuta 2012 tehnyt oikeusministeriölle esityksen sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenettelyä koskevan lainsäädännön voimaan saattamiseksi.

Aloitteen mukaan lainsäädännössä tarkoitettujen asiointijärjestelmien suunnittelu ja rakentaminen on aloitettu vuonna 2011. Maanmittauslaitos on tilannut järjestelmät ulkoiselta toimittajalta ja aktiivisesti osallistunut järjestelmien suunnittelu- ja rakentamistyöhön sekä valvonut sitä. Lisäksi on aloitettu kirjaamisviranomaisten ja sidosryhmien kouluttaminen uusien järjestelmien käyttöön ja uudistuksesta tiedottaminen. Sidoryhmiä on myös osallistunut Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskukseen johdolla tapahtuvaan järjestelmien suunnitteluun ja toteuttamiseen. Aloitteessa on esitetty, että lainsäädäntö tulisi voimaan ja siinä tarkoitettujen asiointijärjestelmät otettaisiin käyttöön 2 päivänä syyskuuta 2013.

Myöhemmissä neuvotteluissa tieto Maanmittauslaitoksen valmiudesta järjestelmien käyttöönottoon on täsmentynyt. Maanmittauslaitoksen mukaan järjestelmien rakentaminen ja muu lainsäädännön soveltamiseen valmistautuminen on edennyt siten, että asiointijärjestelmät voidaan pääosin ottaa käyttöön 1 päivänä marraskuuta 2013. Vaikka

mahdollisuus käyttää kaupankäyntijärjestelmää jäisi osittain myöhemmin toteutettavaksi, Maanmittauslaitoksen arvion mukaan ensi vaiheessakin järjestelmässä voitaisiin tehdä valtaosa kaikista sähköistä kiinteistön luovutusta koskevan lainsäädännön tarkoittamista luovutuksista. Kiinnitysjärjestelmässä voitaisiin jo alusta alkaen tehdä sähköisesti lähes kaikkia lainsäädännön edellyttämiä toimia. Kaikki lainsäädännön edellyttämät asiointijärjestelmien ominaisuudet saadaan Maanmittauslaitoksen mukaan käyttöön 1 päivään maaliskuuta 2015 mennessä.

Näillä perusteilla ehdotetaan säädettäväksi laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulosta. Sen mukaan lait maakaaren muuttamisesta, perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta ja ulosottokaaren muuttamisesta tulisivat voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013. Vastaavasti avioliittolain 66 §:n muuttamisesta annetun lain, joka on jo tullut voimaan, sähköistä kiinteistön luovutusta koskevaa 2 momenttia sovellettaisiin mainitusta päivästä lukien. Voimaantuloissa säädettäisiin täsmällisesti niistä luovutuksista ja hakemuksista, joita asiointijärjestelmät eivät tue vielä ensi vaiheessa ja joihin asiointijärjestelmiä koskevia säännöksiä ei siis sovelleta vielä voimaantulosta lukien vaan vasta 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien.

### 2.2 Maakaari ja etuostolaki

Maakaaren ehdotetaan samalla vähäisiä tarkistuksia, joilla pyritään edistämään sähköistä kaupankäyntiä ja helpottamaan asiointijärjestelmien rakentamista. Lisäksi maakaaren muuttamisesta annetun lain siirtymäsäännökset ehdotetaan osittain kumottaviksi.

Maakaaren 2 luvun 14 §:ssä säädetään muun muassa siitä, että jos omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen on kiinteistön kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi, ostaja ei ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä saa perustaa kiinteistöä rasittavia panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia ilman myyjän suostumusta. Säännöksen tarkoituksena on suojata myyjää sen tilanteen varalta, että kiinteistö palautuu kauppakirjan ehdon vuoksi takaisin myyjälle.

Sähköisessä kiinteistönkaupassa on tyypillistä, että kauppahinnan maksu ei toteudu ainakaan aivan samalla hetkellä kuin kauppa syntyy. Tämän vuoksi myyjällä on tavallisesti tarve turvata kauppahintasaatavansa asettamalla kauppahinnan maksaminen omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehdoksi. Ostajalla on puolestaan usein tarve pantata kiinteistö rahoittajalleen jo ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä saadakseen tältä luottoa, joka sitten voidaan käyttää kauppahinnan maksamiseen. Myyjän näkökulmasta maakaaren 2 luvun 14 §:ssä tarkoitetun suostumuksen antaminen panttaukseen voi olla riskialtista, koska panttaus jää suostumuksen mukaisessa laajuudessa pysyväksi siinäkin tapauksessa, että kauppahinta ei tulekaan maksetuksi ja kiinteistö palautuu myyjälle.

Jos ostaja välitilan aikana ilman myyjän suostumusta perustaa kiinteistöä räsittavan panttioikeuden tai erityisen oikeuden, oikeus ei sido myyjää. Sen sijaan säännöksen tarkoituksen valossa ei ole perustetta katsoa, että ostajan perustama oikeus olisi tehoton muita tahoja kohtaan, esimerkiksi ostajan velkojia kohtaan. Säännöksen tarkoituksen mukaista on lisäksi, että jos kiinteistön omistusoikeus siirtyy lopullisesti ostajalle, ostajan perustama oikeus tulee myös myyjää sitovaksi.

Sähköisen kiinteistönkaupan käytännön menettelyjä suunniteltaessa on noussut esiin epävarmuus ostajan välitilan aikana ilman myyjän suostumusta perustamien panttioikeuksien pysyvyydestä. Tämän vuoksi maakaaren 2 luvun 14 §:ää ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että edellä esitetyt lain tarkoitukseen perustuvat tulkinnat käyvät selkeämmin ilmi sen sanamuodosta.

Maakaaren edellä mainitulla maakaaren muuttamisesta annetulla lailla lisätyn 9 a luvun 11 §:n mukaan sähköisen kauppakirjan luonnos katsotaan peruutetuksi, kun kuukausi on kulunut sen edellisestä käsittelemisestä. Määräajan pituus vaihtelee riippuen siitä, mistä kuukaudesta on kysymys. Koska tämä ei ole tarkoituksenmukaista, säännöstä ehdotetaan muutettavaksi sillä tavoin, että määräaika on 30 päivää kauppakirjan edellisestä käsittelemisestä.

Maakaaren muuttamisesta annetun lain voimaantulo- ja siirtymäsäännösten 2 momentissa säädetään erityisestä keskistetyistä menettelyistä, jolla suuret määrät kirjallisia panttikirjoja voitaisiin lain voimaantulosta alkavan viiden vuoden mittaisen siirtymäkauden aikana joustavasti muuntaa sähköiseksi. Momentissa tarkoitettuun menettelyyn ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi ryhtyä ainakaan heti lain voimaantulon yhteydessä. Kysymyksessä olevalle sääntelylle ei liene tarvetta myöhemminkään muun muassa sen vuoksi, että valmisteilla olevan Maanmittauslaitoksen hallinnonuudistuksen toteututtua muuntaminen voidaan joka tapauksessa toteuttaa keskistetyksi. Näistä syistä kyseinen siirtymäsäännös ehdotetaan kumottavaksi.

Etustolain 2 §:n 3 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi, jotta momentissa tarkoitettua tapaa toimittaa kunnan kehotus tiedoksi myyjälle voidaan käyttää myös silloin, kun kauppa on tehty sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä.

### 3 Esityksen vaikutukset

Sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevan sääntelyn toteuttamisen taloudellisia vaikutuksia yhtäältä kansalaisille ja yrityksille sekä toisaalta valtiontaloudelle samoin kuin sääntelyn organisaatiovaikutuksia on arvioitu hallituksen esityksessä 146/2010 vp. Tämän jälkeen ei ole tapahtunut hankkeen kustannuksiin vaikuttavia muutoksia. Esitys ei edellytä lisämäärärahoja valtion talousarvioon, ja se voidaan toteuttaa päätetyn maa- ja metsätalousministeriön valtiontalouden kehityksen puitteissa.

### 4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu oikeusministeriössä. Esityksestä on sitä valmisteltaessa neuvoteltu maa- ja metsätalousministeriön, Maanmittauslaitoksen sekä Finanssialan Keskusliitto ry:n kanssa. Sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevan lainsäädännön aikaisempia valmisteluvaiheita on selostettu hallituksen esityksessä 146/2010 vp.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

## 1 Lakiehdotusten perustelut

## 1.1 Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantuloa

**1 §.** *Lakien voimaantulo ja soveltaminen.* Pykälän mukaan sähköistä kiinteistönvaih-dantaa, panttausta ja kirjaamisenettelyä koskevat säännökset tulisivat voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013. Pääsääntöisesti niitä myös sovellettaisiin mainitusta päivästä lukien. Soveltamista koskevista poikkeuksista säädettäisiin 2 §:ssä.

Mainittuna päivänä tulisivat siten voimaan 4 päivänä helmikuuta 2011 annetut lait maakaaren muuttamisesta, perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta ja ulosottokaaren muuttamisesta. Jo aikaisemmin voimaan tulleen samana päivänä avioliittolain 66 §:n muuttamisesta annetun lain 2 momentin sähköistä kiinteistön luovutusta koskevaa säännöstä sovellettaisiin myös mainitusta päivästä lukien.

**2 §.** *Soveltamista koskevat poikkeukset.* Pykälässä säädettäisiin poikkeuksista, joiden mukaan 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainitun lain eli maakaaren muuttamisesta annetun lain sähköisiä asiointijärjestelmiä koskevia säännöksiä osittain sovelletaan vasta 1 §:ssä mainittua myöhemmästä ajankohdasta lukien. Tämä johtuu siitä, että asiointijärjestelmien rakentaminen tapahtuu vaiheittain, eivätkä kaikki ominaisuudet ole valmiit otettavaksi käyttöön heti lakien tullessa voimaan. Kokonaisuudessaan asiointijärjestelmät olisivat käytettävissä 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien, jolloin lain säännöksiä alettaisiin soveltaa kaikilta osin.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi sellaisista kiinteistön tai sen osan taikka kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutuksista, joihin sähköisiä asiointijärjestelmiä, tässä tapauksessa kaupankäyntijärjestelmää, koskevia säännöksiä sovelletaan vasta mainitusta myöhemmästä ajankohdasta lukien. Itsenäisen kiinteistön luovutukseen rinnastuisivat tässä suhteessa kiinteistön osan

luovutukset. Kiinteistön osalla tarkoitetaan momentissa samaa kuin maakaaren 1 luvun 2 §:ssä eli kaikkia luovutuksen kohteita, joihin mainitun lainkohdan mukaan yleisestikin sovelletaan kiinteistön luovuttamista koskevia säännöksiä. Samoin poikkeukset koskisivat myös sellaisia kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutuksia, jotka kysymyksessä olevien säännösten mukaan voidaan tehdä kaupankäyntijärjestelmässä.

Ehdotettavan 1 kohdan mukaan kaupankäyntijärjestelmää koskevia säännöksiä sovellettaisiin ensinnäkin kaikkiin muihin luovutuksiin kuin kauppaan tai lahjaan vasta 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien. Siten esimerkiksi kiinteistöjen vaihto tai maakaaren 4 luvun 3 §:ssä tarkoitettu luovutus, kuten kiinteistön luovuttaminen apportina yhtiöön tai tekemällä sopimus määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta, ei olisi kaupankäyntijärjestelmässä mahdollista vielä lain tullessa voimaan, vaan vasta myöhemmin.

Järjestelmässä voitaisiin siis — jollei kysymys ole 2 tai 3 kohdassa tarkoitettusta tapauksesta — tehdä jo ensi vaiheessa mikä tahansa kauppa tai lahja, joka 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettun lain mukaan voidaan tehdä sähköisesti. Tämä kattaa valtaosan kaikista sääntelyn tarkoitamista luovutuksista. Mahdollisuus kaupan tekemiseen järjestelmässä pitää sisällään myös mahdollisuuden kauppaa koskevan esisopimuksen tekemiseen.

Se, että kauppa voidaan tehdä sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, ei välttämättä tarkoita, että kauppa voidaan sopimusteknisesti toteuttaa täysin vastaavalla tavalla kuin perinteisesti toimittaessa. Esimerkiksi perinteisessä kiinteistökaupassa tavallinen useamman kiinteistön luovuttaminen samalla luovutuskirjalla voidaan kaupankäyntijärjestelmässä joutua toteuttamaan muulla tavoin.

Momentin 2 kohdan mukaan kaupankäyntijärjestelmää koskevia säännöksiä sovellettaisiin vasta 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien luovutuksiin, joiden kohteena on kiinteistöjen yhteinen alue tai sen määräala tai yhteisalueosuus. Sama koskisi sellaista kiinteistön luovutusta, jossa pidätetään yhteisalueosuus.

Momentin 3 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi, että kaupankäyntijärjestelmää koskevia säännöksiä sovelletaan vasta 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien sellaisen kiinteistön, jonka omistusoikeutta ei kirjata lainhuutona, tai sen määrään taikka määröosan luovuttamiseen. Kysymyksessä ovat maakaaren 11 luvun 4 §:ssä tarkoitetut kiinteistöt, jotka jäävät lainhuudatuksen ulkopuolelle ja joiden osalta oikeutta laatia sähköisen kauppakirjan luonnos ei voida tarkistaa myönnetyn lainhuudon avulla, vaan se on todennettava muiden lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyjen merkintöjen avulla (maakaaren muuttamisesta annetun lain 9 a luvun 8 §:n 2 momentti).

Pykälän 2 momentissa puolestaan säädettäisiin, että maakaaren muuttamisesta annetun lain sähköistä kiinnitysjärjestelmää koskevia säännöksiä sovelletaan maakaaren 16 luvun 2 §:ssä tarkoitetun yhteiskiinnityksen vahvistamista koskevaan hakemukseen vasta 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien. Muuten kiinnitysjärjestelmä olisi mainitun maakaaren muuttamisesta annetun lain edellyttämin tavoin käytettävissä jo lain voimaantulosta eli 1 päivästä marraskuuta 2013 lukien, jolloin kiinnitysjärjestelmässä siis voidaan yhteiskiinnityksen vahvistamista lukuun ottamatta tehdä kaikki muut kiinnitysten vahvistamista koskevat hakemukset samoin kuin kaikki sähköisen panttikirjan saajaa koskevat hakemukset sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset. Valtioneuvoston asetuksella voidaan lisäksi laajentaa järjestelmän käyttöä kiinnityksen muuttamista koskeviin hakemuksiin ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskeviin ilmoituksiin (maakaaren muuttamisesta annetun lain 9 a luvun 15 §:n 1 momentti).

**3 §. Voimaantulo.** Voimaanpanolaki tulisi voimaan samana ajankohtana kuin voimaantavat lait eli 1 päivänä marraskuuta 2013.

## 1.2 Maakaari

### 2 luku Kiinteistön kauppa

**14 §. Kiinteistön käyttö ennen omistusoikeuden siirtymistä.** Pykälä sisältää erityissäännöksiä kiinteistön omistajalle kuuluvien oikeuksien käyttämisestä tilanteissa, joissa omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen

on kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi. Pääsääntöisesti ostaja saa kaupan tekemisen jälkeen, jo ehdosta johtuvan välitilan aikana, käyttää kiinteistöä ja oikeudellisesti määrätä siitä. Pykälän 2 momentissa säädetään kuitenkin muun ohessa siitä, miten myyjän oikeus rajoittaa ostajan oikeutta perustaa välitilan aikana kiinteistöä rasittavia panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia.

Sääntelyä ehdotetaan selvennettäväksi, jotta sen tarkoitus kävisi paremmin ilmi lain sanamuodosta. Momentin nykyinen kielto perustaa panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia ilman myyjän suostumusta ehdotetaan korvattavaksi säännöksellä, jonka mukaan ostajan ilman myyjän suostumusta perustamat oikeudet eivät sido myyjää, ellei omistusoikeus siirry lopullisesti ostajalle. Säännös ei toisin sanoen estä ostajaa perustamasta välitilan aikana panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia, mutta ilman myyjän suostumusta perustetut oikeudet ovat teottomia myyjää kohtaan. Sen sijaan myyjän suostumuksen puuttuminen ei aiheuta teottomuutta muita tahoja kohtaan, esimerkiksi ostajan konkurssi- tai ulosmittausvelkojia kohtaan. Jos omistusoikeus siirtyy lopullisesti ostajalle kauppahinnan tullessa maksetuksi tai muun kaupan ehdon täytyessä, myyjän säännöksessä tarkoitettu suojantarve lakkaa. Siinä tapauksessa ostajan ilman myyjän suostumusta perustama oikeus tulee myös myyjää sitovaksi.

Ostaja voi siis jo välitilan aikana perustaa esimerkiksi pätevän panttioikeuden, joka syntyy velkojalle maakaaren 17 luvun 2 §:n mukaisesti muuten täysin normaalisti, mutta omistusoikeuden lopulliseen siirtymiseen asti panttioikeutta rasittaa myyjän oikeus. Myyjän sanotulla oikeudella on käytännössä merkitystä, jos omistusoikeuden lopullinen siirtyminen jää toteutumatta esimerkiksi siksi, että kauppahintaa ei makseta ja myyjä nostaa säädetyssä määräajassa kanteen kiinteistön palauttamiseksi hänelle. Kiinteistön palautuessa myyjälle tämä voi saattaa myös panttioikeuden teottomuuden voimaan. Muuten säännöksestä ei johdu estettä sille, että ostajan perustama panttioikeus on kaikin puolin tehokas perustamisestaan lukien.

Esimerkiksi sähköisessä kiinteistönkaupassa on näin ollen mahdollinen menettely, jossa yhtäältä myyjän kauppahintasaatava turva-

taan omistusoikeuden pysyvyyttä tai siirtymistä koskevalla ehdolla, ja toisaalta ostaja panttaa kiinteistön rahoittajalleen kaupan syntymisen jälkeen mutta ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä. Ostajan rahoittaja voi varmistua panttioikeutensa tehokkuudesta joko edellyttämällä panttaukselle myyjän suostumusta tai huolehtimalla siitä, että luottovarat asianmukaisesti käytetään kauppahinnan maksamiseen, jolloin muuten pätevä panttioikeus tulee myös myyjää sitovaksi ja siten kaikissa suhteissa tehokkaaksi.

#### 9 a luku **Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen**

**11 §.** *Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat rajoitukset.* Pykälän 3 momenttia tarkistettaisiin siten, että määräaika, jonka kuluttua kauppakirjan luonnos katsotaan peruutetuksi, olisi 30 päivää eikä kuukausi kauppakirjan edellisestä käsittelemisestä.

#### 1.3 **Laki maakaaren muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen 2 momentin kumoamisesta**

Yleisperusteluissa mainituista syistä ehdotetaan, että maakaaren muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen 2 momentissa oleva siirtymäsäännös, joka koskee kirjallisten panttikirjojen muuntamista sähköisiksi erityisessä menettelyssä tietyn siirtymäkauden ajan, kumotaan.

#### 1.4 **Etuostolaki**

**2 §.** Pykälän 3 momenttia täydennettäisiin siten, että pykälässä tarkoitettu kehoitus voitaisiin toimittaa paitsi myyjän kaupanvahvistajalle ilmoittamaan myös myyjän sähköises-

sä kaupankäyntijärjestelmässä ilmoittamaan osoitteeseen.

#### 2 **Tarkemmat säännökset ja määräykset**

Sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulon yhteydessä on tarpeen tehdä vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia asetukseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (960/1996).

Sitä mukaa kuin syntyy valmiudet laajentaa sähköisen kiinnitysjärjestelmän käyttöä kiinnityksen muuttamista koskeviin hakemuksiin ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskeviin ilmoituksiin, tästä säädetään maakaaren muuttamisesta annetun lain 9 a luvun 15 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella. Saman lain 9 a luvun 19 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asiointijärjestelmistä ja niiden käytöstä.

#### 3 **Voimaantulo**

Ehdotettavat lait sekä voimaanpantavat jo aikaisemmin annetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013. Eräiltä osin nyt voimaanpantavia säännöksiä sovellettaisiin kuitenkin vasta 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien. Voimaantuloa ja soveltamista koskevia kysymyksiä on käsitelty tarkemmin yleisperustelujen kohdassa 2.1 ja yksityiskohtaisten perustelujen kohdassa 1.1.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:



*Lakiehdotukset*

## 1.

**Laki****sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulosta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

## 1 §

*Lakien voimaantulo ja soveltaminen*

Seuraavat lait tulevat voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013:

- 1) laki maakaaren muuttamisesta (96/2011);
- 2) laki perintökaaren 12 luvun 6 §:n muuttamisesta (98/2011);
- 3) laki ulosottokaaren muuttamisesta (99/2011).

Avioliittolain 66 §:n 2 momenttia, sellaisena kuin se on laissa 97/2011, sovelletaan 1 päivästä marraskuuta 2013 lukien.

## 2 §

*Soveltamista koskevat poikkeukset*

Seuraaviin kiinteistön tai sen osan taikka kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden luovutuksiin sovelletaan 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainitun lain sähköistä kaupan-

käyntijärjestelmää koskevia säännöksiä vasta 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien:

- 1) muu luovutus kuin kauppa tai lahja;
- 2) kiinteistöjen yhteisen alueen tai sen määräalan taikka yhteisalueosuuden luovutus tai kiinteistön luovutus, jossa pidetään yhteisalueosuus;
- 3) kiinteistön, jonka omistusoikeutta ei maakaaren (540/1995) 11 luvun 4 §:n mukaan kirjata lainhuutona, tai sen määräosan taikka määräalan luovutus.

Maakaaren 16 luvun 2 §:ssä tarkoitetun yhteiskiinnityksen vahvistamista koskevaan hakemukseen sovelletaan 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainitun lain sähköistä kiinnitysjärjestelmää koskevia säännöksiä vasta 1 päivästä maaliskuuta 2015 lukien.

## 3 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013.

## 2.

**Laki****maakaaren 2 luvun 14 §:n ja 9 a luvun 11 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* maakaaren (540/1995) 2 luvun 14 §:n 2 momentti ja 9 a luvun 11 §:n 3 momentti, sellaisena kuin niistä on 9 a luvun 11 §:n 3 momentti laissa 96/2011, seuraavasti:

2 luku

**Kiinteistön kauppa**

14 §

*Kiinteistön käyttö ennen omistusoikeuden  
 siirtymistä*

Ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä ostaja ei kuitenkaan saa myyjän suostumuksetta hakata metsää eikä ottaa maaineksia tai muuta kiinteistöön kuuluvaa niin, että kiinteistön arvo merkittävästi alenee. Ostajan ilman myyjän suostumusta perustama kiinteistöä rasittava panttioikeus tai erityinen oikeus ei sido myyjää, ellei omistusoikeus siirry lopullisesti ostajalle.

9 a luku

**Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen**

11 §

*Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat rajoitukset*

Kauppakirjan luonnos katsotaan peruutetuksi, kun 30 päivää on kulunut sen edellisestä käsittelemisestä.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013.

## 3.

**Laki****maakaaren muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen 2 momentin kumoamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §  
Tällä lailla kumotaan maakaaren muuttamisesta annetun lain (96/2011) voimaantulosäännöksen 2 momentti.

2 §  
Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013.

## 4.

**Laki****etuostolain 2 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* etuostolain (608/1977) 2 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 545/1995, seuraavasti:

2 §  
Kunta voi toimittaa 1 momentissa tarkoitetun kehotuksen tiedoksi myyjälle myös lähettämällä sen postitse myyjän kaupanvahvistajalle tai sähköisessä kaupankäyntijärjestel-

mässä ilmoittamaan osoitteeseen. Myyjän katsotaan saaneen kehotuksen tiedoksi seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun asiakirja on annettu postin kuljetettavaksi. Kehotuksessa myyjälle voidaan asettaa vähintään kahden viikon pituinen määräaika kaupan eh-

tojen ilmoittamista varten. Kehotukseen on merkittävä se päivä, johon mennessä ilmoitus on viimeistään toimitettava.

\_\_\_\_\_ Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä marras-  
kuuta 2013.

Helsingissä 25 päivänä huhtikuuta 2013

**Pääministeri**

**JYRKI KATAINEN**

Oikeusministeri *Anna-Maja Henriksson*

*Liite  
Rinnakkaistekstit*

2.

## Laki

### maakaaren 2 luvun 14 §:n ja 9 a luvun 11 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan maakaaren (540/1995) 2 luvun 14 §:n 2 momentti ja 9 a luvun 11 §:n 3 momentti, sellaisena kuin niistä on 9 a luvun 11 §:n 3 momentti laissa 96/2011, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

2 luku

2 luku

#### **Kiinteistön kauppa**

#### **Kiinteistön kauppa**

14 §

14 §

*Kiinteistön käyttö ennen omistusoikeuden siirtymistä*

*Kiinteistön käyttö ennen omistusoikeuden siirtymistä*

Ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä ostaja ei kuitenkaan saa myyjän suostumuksetta hakata metsää eikä ottaa maaineksia tai muuta kiinteistöön kuuluvaa niin, että kiinteistön arvo merkittävästi alenee. Ostaja ei myöskään saa perustaa kiinteistöä raskaita panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia ilman myyjän suostumusta.

Ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä ostaja ei kuitenkaan saa myyjän suostumuksetta hakata metsää eikä ottaa maaineksia tai muuta kiinteistöön kuuluvaa niin, että kiinteistön arvo merkittävästi alenee. *Ostajan ilman myyjän suostumusta perustama kiinteistöä rasittava panttioikeus tai erityinen oikeus ei sido myyjää, ellei omistusoikeus siirry lopullisesti ostajalle.*

9 a luku

**Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden  
käyttäminen**

11 §

*Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat  
rajoitukset*

---

Kauppakirjan luonnos katsotaan peruute-  
tuksi, kun kuukausi on kulunut sen edellisestä  
käsitlemisestä.

9 a luku

**Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden  
käyttäminen**

11 §

*Kauppakirjan luonnosten käsittelyä koskevat  
rajoitukset*

---

Kauppakirjan luonnos katsotaan peruute-  
tuksi, kun *30 päivää* on kulunut sen edelli-  
sestä käsitlemisestä.

---

*Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä mar-  
raskuuta 2013.*

---

4.

## Laki

### etuostolain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan etuostolain (608/1977) 2 §:n 3 momentti, sellaisena kuin se on laissa 545/1995, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

*Ehdotus*

2 §

2 §

Kunta voi toimittaa 1 momentissa tarkoitettun kehotuksen tiedoksi myyjälle myös lähettämällä sen postitse myyjän kaupanvahvistajalle ilmoittamaan osoitteeseen. Myyjän katsotaan saaneen kehotuksen tiedoksi seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun asiakirja on annettu postin kuljetettavaksi. Kehotuksessa myyjälle voidaan asettaa vähintään kahden viikon pituinen määräaika kaupan ehtojen ilmoittamista varten. Kehotukseen on merkittävä se päivä, johon mennessä ilmoitus on viimeistään toimitettava.

Kunta voi toimittaa 1 momentissa tarkoitettun kehotuksen tiedoksi myyjälle myös lähettämällä sen postitse myyjän kaupanvahvistajalle *tai sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä* ilmoittamaan osoitteeseen. Myyjän katsotaan saaneen kehotuksen tiedoksi seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun asiakirja on annettu postin kuljetettavaksi. Kehotuksessa myyjälle voidaan asettaa vähintään kahden viikon pituinen määräaika kaupan ehtojen ilmoittamista varten. Kehotukseen on merkittävä se päivä, johon mennessä ilmoitus on viimeistään toimitettava.

*Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä marraskuuta 2013.*