

# Sähköinen maanvuokrasopimus



## Sähköisesti allekirjoitettu viranhaltijapäätös

Kuntien ja Maanmittauslaitoksen kiinteistötehtävien koulutuspäivä  
Helsinki, Pasila 7.9.2016

Kari Niemi

Johtava asiantuntija (OTK, VT)

Maanmittauslaitos



# ***Sähköinen maanvuokrasopimus***

*Minkälainen sähköinen sopimus täyttää maanvuokrasopimuksen muotovaatimukset?*

# Maanvuokrasopimusta koskevat muotovaatimukset

- MVL 3 §:n mukainen pääsääntö on, että maanvuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja osapuolten on se omakätisesti allekirjoitettava
- Kaikki sopimuksen ehdot on merkittävä kirjalliseen vuokrasopimukseen – ulkopuolelle jätetty ehto on mitätön
- Myös maanvuokrasopimuksen muutos, lisäys ja siirto on tehtävä omakätisin allekirjoituksin varustetulla kirjallisella asiakirjalla
- Kysymys on varsinaisesta muutosäännöksestä – sen noudattamatta jättäminen merkitsee sopimuksen pätemättömyyttä
- Kirjaamismenettelyssä tulee tutkia, että maanvuokraoikeus on perustettu muotovaatimusta noudattaen (MK 14:12, 2 kohta)
  - Jos sopimus ei täytä muotovaatimusta, hakemus on hylättävä
- Joissakin tapauksissa sopimus on tehtävissä myös suullisesti
  - Harvinaisia tilanteita
  - Kirjaamisessa vaaditaan joka tapauksessa kirjallisesti tehty ja omakätisesti allekirjoitettu sopimus (MK 14:9.2)

# Muotovaatimusten täyttäminen sähköisesti?

- Maanvuokralaissa itsessään ei ole säädetty vaihtoehtoa kirjalliselle, omakätisesti allekirjoitetulle sopimukselle
- TYK 181 §:ssä säädetty kirjallisen ja sähköisen muodon rinnastaminen koskee kuitenkin myös maanvuokrasopimuksia
  - TYK eli tietoyhteiskuntakaari (L 917/2014) tuli voimaan 1.1.2015
  - Lain 181 §:ää vastaava säännös sisältyi aiemmin lakiin tietoyhteiskunnan palvelujen tarjoamisesta (L 458/2002, 12 §)
- TYK 181.1 §:
  - ”Jos sopimus on lain mukaan tehtävä kirjallisesti, vaatimuksen täyttää myös **sellainen sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla**. Jos sopimus on lain mukaan allekirjoitettava, **sovelletaan, mitä sähköisistä allekirjoituksista erikseen säädetään. ...**”

# Sähköisiä allekirjoituksia koskeva sääntely

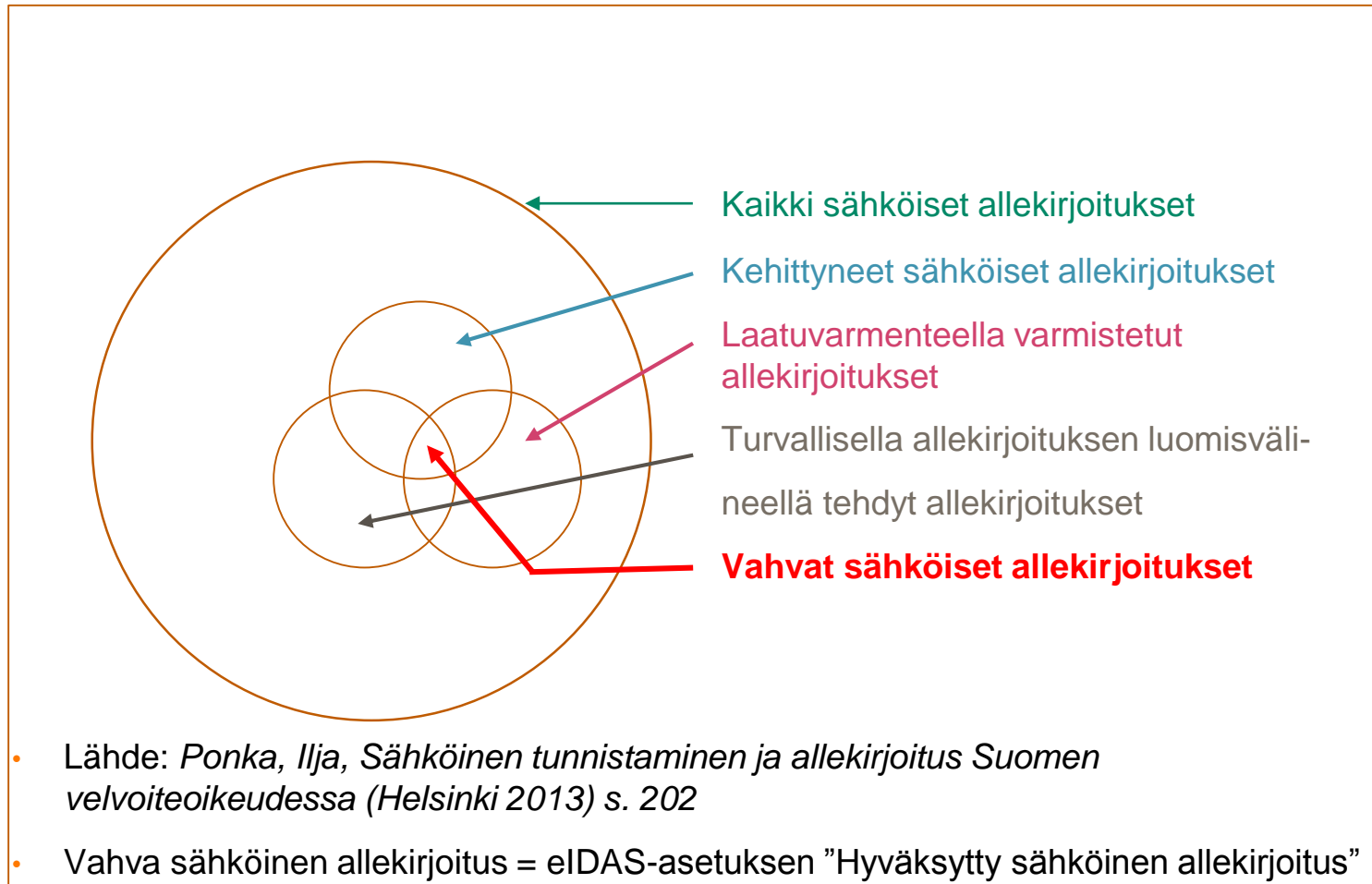
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 1999/93/EY sähköisiä allekirjoituksia koskevista yhteisön puitteista
- Laki sähköisistä allekirjoituksista (L 14/2003)
  - Tuli voimaan 1.2.2003, kumottu 1.9.2009
- Laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista (L 617/2009, ns. *tunnistuslaki*)
  - Tuli voimaan 1.9.2009; tärkeä muutos lailla 533/2016
- Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus N:o 910/2014 sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisiin transaktioihin liittyvistä luottamuspalveluista sisämarkkinoilla (eIDAS-asetus)
  - Tuli voimaan jäsenvaltioissa suoraan sovellettavina säännöksiä sähköisten allekirjoitusten osalta 1.7.2016
  - Korvasi lain 617/2009 sähköisiä allekirjoituksia koskevat säännökset
  - Samalla kumottiin em. direktiivi vuodelta 1999

- Lain ja mainitun EU-asetuksen tulkinnan kannalta tärkeitä valmisteluasiakirjoja
  - **HE 197/2001 vp** (hallituksen esitys laiksi sähköisistä allekirjoituksista)
  - **HE 36/2009 vp** (hallituksen esitys laiksi vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista)
  - **HE 74/2016 vp** (hallituksen esitys laiksi vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetun lain muuttamisesta)

# Sähköisten allekirjoitusten jaottelu

- Sähköisen allekirjoituksen käsite määritellään lainsäädännössä kolmiportaisesti (nykyisin eIDAS-asetus 3 artikla, 26 artikla)
- Ensinnäkin sähköisellä allekirjoituksella tarkoitetaan
  - ”...sähköisessä muodossa olevaa tietoa, joka on liitetty tai joka loogisesti liittyy muuhun sähköisessä muodossa olevaan tietoon ja jota allekirjoittaja käyttää allekirjoittamiseen”
- Kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella tarkoitetaan
  - ”...sähköistä allekirjoitusta, joka...
    - liittyy yksilöivästi allekirjoittajaan
    - sillä voidaan yksilöidä allekirjoittaja
    - se on luotu käyttäen sähköisen allekirjoituksen luontitietoja, joita allekirjoittaja voi korkealla varmuustasolla käyttää yksinomaisessa valvonnassaan ja
    - se on liitetty sillä allekirjoitettuun tietoon siten, että tiedon mahdollinen myöhempi muuttaminen voidaan havaita”
- Hyväksytyllä sähköisellä allekirjoituksella tarkoitetaan
  - ”...kehittyntä sähköistä allekirjoitusta, joka on luotu hyväksytyllä sähköisen allekirjoituksen luontivälineellä ja joka perustuu sähköisten allekirjoitusten hyväksytyyn varmenteeseen”

# Sähköisten allekirjoitusten jaottelu kaaviona





# Terminologian täsmennystä

- Kaikista eri variaatioista käytetään lainsäädännössä ja yleisessä kielenkäytössä nimitystä ”sähköinen allekirjoitus”
- Tämä johtaa harhaan, jos käytetty terminologia rinnastetaan suoraan siihen, mitä tarkoitetaan perinteisellä, omakätisellä allekirjoituksella
- On huomattava, että vain tietyllä tavalla tehdyt ”sähköiset allekirjoitukset” vastaavat omakätistä kirjallista allekirjoitusta
- Monet niistä variaatioista, joista käytetään nimitystä ”sähköinen allekirjoitus”, eivät itse asiassa ole allekirjoituksia (perinteisessä mielessä) => **tämä ei tarkoita, etteivätkö ne kaikesta huolimatta ole oikeustoimisisidonnaisuuden synnyttäviä tahdonilmaisuja**
- Niiden sidonnaisuutta synnyttävä vaikutus rajoittuu kuitenkin vapaamuotoisten oikeustoimien alueelle

# Milloin kysymys on omakätistä kirjallista allekirjoitusta vastaavasta sähköisestä alekirjoituksesta?

- Kysymys on luonnollisesti keskeinen silloin, kun kyseistä oikeustoimea koskeva muotovaatimus lähtökohtaisesti edellyttää omakätistä kirjallista allekirjoitusta (kuten maanvuokrasopimus)
- Tämän vaatimuksen täyttää ainoastaan sellainen sähköinen allekirjoitus, joka sähköisiä allekirjoituksia koskevan lainsäädännön mukaan voidaan rinnastaa omakätiseen allekirjoitukseen
- Aiemmin tältä osin keskeinen säännös sisältyi *tunnistuslain* 5.2 §:n 1. virkkeeseen
  - ”Jos oikeustoimeen vaaditaan lain mukaan allekirjoitus, vaatimuksen täyttää ainakin sellainen kehittynyt sähköinen allekirjoitus, joka perustuu laatuvarmenteeseen ja on luotu turvallisella allekirjoituksen luomisvälineellä.”

- Vastaava säännös eIDAS-asetuksessa on artiklan 25 kohdassa 2
  - ”Hyväksytyllä sähköisellä allekirjoituksella on oltava samanlaiset oikeusvaikutukset kuin käsin kirjoitetulla allekirjoituksella.”
  - Asetuksen mukainen ”hyväksytty sähköinen allekirjoitus” on lähtökohtaisesti sama kuin tunnustuslain 5.2 §:n 1. virkkeen mukainen ns. ”vahva sähköinen allekirjoitus”
- Mitä edellä oleva vaatimus tarkoittaisi Suomen osalta käytännössä?
  - Allekirjoitus sähköisellä henkilökortilla ja siihen sisältyvällä Väestörekisterikeskuksen myöntämällä kansalaisvarmenteella (HST-kortti)
  - Entä mobiilivarmenne?

- Omakätistä kirjallista allekirjoitusta vastaavan sähköisen allekirjoituksen määrittely ei kuitenkaan tyhjenny *tunnistuslain* 5.2 §:n 1. virkkeen, ja sitä nykyisin vastaavan eIDAS-asetuksen 25 artiklan 2 kohdan säännökseen
- *Tunnistuslain* 5.2 §:n 2. virkkeessä säädettiin
  - ”Sähköiseltä allekirjoitukselta ei tule kuitenkaan evätä oikeusvaikutuksia yksinomaan sen vuoksi, että se on tehty muulla kuin edellä mainitulla tavalla.”
- Vastaavasti eIDAS-asetuksen 25 artiklan 1 kohdassa säädetään
  - ”Sähköisen allekirjoituksen oikeusvaikutuksia ja käytettävyyttä todisteena oikeudellisissa menettelyissä ei voida kieltää pelkästään sillä perusteella, että se on sähköisessä muodossa **tai että se ei täytä hyväksyttävän sähköisen allekirjoituksen vaatimuksia.**”

- Mainitut lainkohdat tarkoittavat, että myös silloin, kun oikeustoimea koskeva muotovaatimus lähtökohtaisesti edellyttää omakätistä kirjallista allekirjoitusta, sellainenkin sähköinen allekirjoitus voidaan hyväksyä, joka ei ole ns. ”vahva sähköinen allekirjoitus” / ”hyväksytty sähköinen allekirjoitus”
- Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että mikä tahansa erilaisista ”sähköisen allekirjoituksen” variaatioista voisi tulla kysymykseen
- Mainittujen lainkohtien tulkinta lähtee siitä, että muunkinlaisen sähköisen allekirjoituksen voidaan katsoa täyttävän muotovaatimukset eli vastaavan omakätistä kirjallista allekirjoitusta, ***jos kyseinen allekirjoitustapa riittäväällä tavalla täyttää ne funktiot, joita vahvan / hyväksytyn sähköisen allekirjoituksen ominaisuudet täyttävät***

- Vaatimukset ovat siis edelleen varsin korkeat vertautuen yleisiin kehittyneen sähköisen allekirjoituksen, turvallisen allekirjoituksen luomisvälineen ja laatuvarmenteen ominaisuuksiin ja kriteereihin (ja vastaaviin eIDAS-asetuksen määritelmiin)
- Kysymys on myös edelleen muutosäännöksestä eli allekirjoitustavalta edellytettävästä yleisestä teknisestä standardista
  - Oikeustoimitahdon kiistaton olemassa olo ei riitä, jos allekirjoitustapa ei täytä muotovaatimuksena olevaa, vähintään tiettyä teknistä tasoa
- Ongelmana on näiden soveltamistilanteiden tapauskohtaisuus ja kussakin tapauksessa suoritettavan, oikeudellista tulkintaa sisältävän riittävyysarvioinnin työläys ja epävarmuus
- Ongelmaa helpottaisi, jos olisi ylempien tuomioistuinten ratkaisukäytäntöä tietyntyyppisen sähköisen allekirjoitustavan vastaavuudesta suhteessa laissa asetettuun omakätiseen allekirjoitusvaatimukseen
  - Tällöinkin olisi tosin arvioitava, onko vertailtavassa tapauksessa käytetty allekirjoitustapa juuri samanlainen kuin ”ylimmästä standardista” poikkeava, mutta kuitenkin oikeuskäytännössä hyväksyttäväksi katsottu allekirjoitustekniikka

# Vertailukohtana KVP:ssa tehdyt sähköiset allekirjoitukset

- KVP muodostaa merkittävän sääntelyn edellä olevaan tematiikkaan liittyen
- KVP:ssa allekirjoitetaan sähköisesti sopimuksia, joissa laki lähtökohtaisesti edellyttää kirjallista, omakätistä allekirjoitusta
  - Kiinteistön luovutusta ja maanvuokrasopimusten siirtoa koskevat esisopimukset ja luovutuskirjat
- Sähköistä allekirjoitusta ei kuitenkaan tehdä edellä kuvatulla ”vahvalla sähköisellä allekirjoituksella” tai, eIDAS-asetuksen mukaisesti, ”hyväksytyllä sähköisellä allekirjoituksella”
- Laki lähtee siitä, että KVP:ssa osapuolten allekirjoitukset tehdään vahvaa tunnistautumista hyödyntäen, tukeutuen lisäksi, allekirjoitustavan riittävyttä ajatellen, järjestelmän taustalla oleviin kokonaisratkaisuihin
  - Tässä on siis säädöspohjainen esimerkki sähköisestä allekirjoitusmenetelmästä, jonka katsotaan täyttävän omakätistä kirjallista allekirjoitusta koskevan muotovaatimuksen, vaikka kyse ei ole ”vahvasta sähköisestä allekirjoituksesta”
- On perusteltua katsoa, että myös maanvuokrasopimuksen sähköinen allekirjoitus olisi muotovaatimusten näkökulmasta riittävä, jos se olisi tehty vahvaan tunnistukseen perustuen ja myös kokonaisuutena *allekirjoitukseen* liittyviä järjestelmän ominaisuuksia hyödyntäen Kiinteistökaupan verkkopalvelussa eli KVP:ssa

# ***Sähköisesti allekirjoitettu viranhaltijapäätös***



# Pääsääntö: viranomaispäätökset on allekirjoitettava (poikkeuksia voi olla)

- Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 16 § kesäkuun 2016 loppuun saakka voimassa olleessa muodossaan
  - ”Päätösasiakirja voidaan allekirjoittaa sähköisesti. Viranomaisen on allekirjoitettava asiakirja siten kuin vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetun lain 5 §:n 2 momentissa säädetään”.
- Sähköisen allekirjoituksen laatua koskeva vaatimus on ainakin säädöstasolla ollut varsin korkea
  - On vaadittu ”vahvaa sähköistä allekirjoitusta” tai sähköistä allekirjoitusta, jonka ominaisuudet ovat riittävällä tavalla täyttäneet vahvan sähköisen allekirjoituksen funktiot (perusteluna **viranomaisten toimintaan liitetty korostettu oikeusvarmuusvaatimus, ks. HE 17/2002 vp s. 44**)
  - Toisaalta on myös esitetty, että sääntely on jättänyt ”varsin avoimeksi, millaista sähköistä allekirjoitusta viranomaisen voi käyttää” (HE 74/2016 vp s. 9)
- Viranomaispäätöksen ns. koneellinen allekirjoitus on ollut mahdollinen vain sillä edellytyksellä, että siitä on erikseen tiettyä viranomaista ja sen tiettyjä päätöksiä koskien säädetty (lain 20.2 §)

- Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 16 § heinäkuun 2016 alusta lähtien voimassa olevassa muodossaan
  - ”Päätösasiakirja voidaan allekirjoittaa sähköisesti. Viranomaisen on allekirjoitettava asiakirja sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisiin transaktioihin liittyvistä luottamuspalveluista sisämarkkinoilla ja direktiivin 1999/93/EY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 910/2014 **26 artiklassa säädetyt vaatimukset täyttävällä kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella tai muuten sellaisella tavalla, että asiakirjan alkuperäisyydestä ja eheydestä voidaan varmistautua.**”
- Tarkoitus ei ole ollut tiukentaa aiemman lain aikana voimassa ollutta sääntelyä (HE 74/2016 vp s. 15)
  - Tämä osoittaa, että sähköasiointilain 16 § on myös aiemmin voimassa olleessa muodossaan edellyttänyt vähintään kehittyntä sähköistä allekirjoitusta tai muuta sellaista sähköistä allekirjoitusta, joka on mahdollistanut asiakirjan alkuperäisyyden ja eheyden varmistamisen
- Lain 20.2 § mahdollistaa edelleen koneellisen allekirjoituksen silloin, kun siitä on erikseen säädetty
  - Koneellisten allekirjoitusten käyttöalasta hallinnossa ks. esimerkkiluettelo sähköasiointilakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 17/2002 vp s. 8)

*Kiitos!*



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

