

DIGITALISAATION VAIKUTUKSET KIINTEISTÖLAINSÄÄDÄNTÖÖN

MAANMITTAUSLAITOKSEN DIGIPÄIVÄ
19.11.2019

MAANMITTAUSNEUVOS MARKKU MARKKULA



Esimerkkejä jo toteutuneista digitalisaation vaikutuksista kiinteistölainsäädäntöön

- MK 9 a luku (4.2.2011/96), **voimaan 1.11.2013**
 - Kiinteistövaihdannan palvelu
- Kaupanvahvistajista annetun lain 6 §:n 1 momentin muutos
 - Laki 13.12.2013/927, **voimaan 1.1.2014**
 - Kaupanvahvistajan tulee liittää kirjaamisviranomaiselle toimitettavaan kaupanvahvistusilmoitukseen luovutuskirjan tallenne
 - Tämä tallenne vastaa alkuperäistä luovutuskirjaa, jolloin hakijan ei tarvitse esittää sitä lainhuutoa hakiessaan
 - Lainhuutoa voidaan luovutussaantojen osalta hakea pelkästään sähköisin asiakirjoin, vaikka luovutusta ei olisi tehty KVP:ssa
 - Perhe- ja jäämistöoikeudellisissa saannoissa tarvitaan edelleen alkuperäinen saantokirja käytännössä postitse lähetettynä

- MK:n muutokset lailla 3.6.2016/418, **voimaan 1.6.2017**
 - Uusista kiinnityksistä annetaan vain sähköinen panttikirja (MK 16:5)
 - Kirjallista panttikirjaa ei voi käyttää uuden velan vakuutena 1.1.2020 lukien
 - Lain 418/2016 voimaantulosäännös
 - Kirjallisten panttikirjojen massakonversion mahdollistaminen (MK 18:7a, 2 mom.)
 - Kiinnitystä muutoin muutettaessa myös panttikirja muutetaan sähköiseksi (MK 18:7a 3 mom.)
- VN:n asetus eräistä sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä tehtävistä hakemuksista
 - 17.5.2018, **voimaan 7.6.2018**
 - Kiinnityksen kuolettamista ja yhteiskiinnityksen purkamista koskevat hakemukset ja niitä varten tarvittavat suostumukset mukaan Kiinteistöväihdännän palveluun

- MK 12:3:n 2 momentin muutos lailla 29.3.2019/434, **voimaan 1.1.2020**
 - Viranomaisen sähköinen ilmoitustaulu käyttöön mm. kuulutuslainhuutoa koskevissa asioissa
 - Kuulutus julkaistaan ”yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla ja tarpeen vaatiessa sellaisessa sanomalehdessä, josta vastaanottajan voidaan otaksua parhaiten saavan tiedon”
 - Muutos liittyy hallintolain yleistiedoksiantoja koskevan 62 §:n muuttamiseen
 - Kuulutuksen julkaiseminen virallisessa lehdessä muodostuu poikkeukseksi

Digitalisaation etenemisen ja edistämisen aiheuttamia tarpeita tulevaan kiinteistölainsäädäntöön

KIINTEISTÖJÄ KOSKEVIEN RAJOITETTUIJEN OIKEUKSIEN SÄHKÖISET TRANSAKTIOT

- Sääntelyn tilanne nyt melko hyvä kiinteistön luovutustoimien ja luovutuksiin liittyvien valtuutusten osalta (MK 9 a luku ja KVP)
- Sama koskee kirjaamisvelvollisuuden alaisten maanvuokraoikeuksien siirtoa (MK 9 a luku)
- Tilanne on epäselvempi kiinteistöön kohdistuvien erilaisten erityisten oikeuksien perustamisen suhteen
 - Voidaanko näitä hyväksyä sähköisesti tehtyinä ja jos voidaan, millä edellytyksillä?

ERITYISTEN OIKEUKSIEN PERUSTAMINEN ON PÄÄSÄÄNTÖISESTI MAHDOLLISTA MYÖS SÄHKÖISESTI

- On olemassa suuri joukko kiinteistövaihdannassa esiintyviä oikeustoimia, jotka ovat kirjallista ja sähköistä muotoa koskevan rinnastussäännöksen alaisia – sähköinen muoto on sallittu
 - Usein kysymys on oikeustoimista, joilla perustetaan kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia
- ”Virallinen” KVP ei kuitenkaan kata näitä eikä ole tarkoitettu niitä varten
- Tällaisina oikeustoimityyppeinä voidaan mainita
 - Maanvuokraoikeus
 - Asuinhuoneiston vuokraoikeus
 - Liikehuoneiston vuokraoikeus
 - Hallinnanjakosopimus
 - Monet lailla sääntelemättömät kiinteistöä koskevat käyttöoikeudet

- Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon sisältävä, kiinteistölle rakennettavaa *rakennusta tai rakennelmaa* koskeva sopimus
- Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon sisältävä, kiinteistölle tuotavaa *konetta tai laitetta* koskeva sopimus (osamaksusopimus ja usein sitä koskeva siirtosopimus rahoittajalle)
- Vuokraussopimus tai vuokrausluottosopimus (tavallisesti rahoitusleasing-sopimus) koskien kiinteistölle rakennettavaa rakennusta tai rakennelmaa tai kiinteistölle tuotavaa konetta tai laitetta

- Joidenkin osalta laissa on säädetty ehdoton kirjallisuusvaatimus omakätisine allekirjoituksineen
 - MVL 3 § 2 mom.
 - Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014, SVPL) 181 §:ssä tuodaan kuitenkin sähköinen muoto mahdolliseksi, kun pykälässä säädetyt edellytykset sähköisen sopimuksen teknisistä kvalifikaatioista täyttyvät
- Useiden mainittujen sopimustyyppien osalta ei ole ns. varsinaista muotosäännöstä, joka edellyttäisi kirjallista muotoa ja omakätistä allekirjoitusta
 - Tämä vaatimus asetetaan kuitenkin kiinteistökirjaamisen peruslähtökohdista sekä myös kirjaamista koskevien säännösten perusteella (ks. MK 14:9 mom. 2)
 - Näitäkin koskien SVPL 181 §:ssä sähköinen muoto tehdään mahdolliseksi, kunhan pykälässä säädetyt tekniset reunaehdot täytetään

- Tässä mainittuja erityisiä oikeuksia koskevat sähköiset sopimukset voidaan ja periaatteessa myös täytyy hyväksyä kirjaamismenettelyssä, mutta ongelmaksi muodostuu ja on muodostunut sähköisen muodon ja käytetyn allekirjoitusmenetelmän tasovaatimus
 - Jos taustalla on muotovaatimus, jonka sisältönä on vaatimus omakätisestä kirjallisesta allekirjoituksesta, sen täyttämiseksi vaaditaan sähköisessä ympäristössä hyvin korkeatasoinen sähköinen allekirjoitus – esim. kansalaisvarmenteeseen perustuva digitaalinen allekirjoitus
 - Jos taustavaatimuksena ei ole ehdottomasti omakätinen kirjallinen allekirjoitus, voitaisiinko hyväksyä myös erilaisissa kaupallisissa allekirjoituspalveluissa tehtyjä sähköisiä sopimuksia?
 - Palvelujen moninaisuus contra kirjaamisviranomaisen resurssit auditoida järjestelmät ym.
 - Erilliset sopimustarpeet vastuiden määrittämiseksi?
 - Vrt. lisäksi – MK 14:9 mom. 2

- Pitäisikö MK:n 9 a luvussa tarkoitettua Kiinteistövaihdannan palvelua avata enemmän näiden sopimustyyppien suuntaan
 - Tarvitaan säädösmuutoksia
- Vrt. kuitenkin virallisen KVP:n ”kylkeen” kehitetty maanvuokrasopimusten sähköinen allekirjoituspalvelu
 - MML:n oma sopimusperusteinen palvelu, käyttäjäryhminä ajateltu erityisesti kuntia
 - Myös tältä osin toivottavampaa, että palvelu voisi tukeutua suoraan lainsäädäntöön

DIGITALISAATIO PERHE- JA JÄÄMISTÖOIKEUDELLISISSA OIKEUSTOIMISSA

- Kirjallisen ja sähköisen muodon rinnastussäännös ei koske perhe- ja jäämistöoikeudellisia sopimuksia (SVPL 181 § 3 mom.)
 - Esimerkiksi testamentti, ositus- ja perinnönjakosopimukset sekä erottelusopimus ovat muodoltaan päteviä vain kirjallisesti tehtyinä
 - Perinteinen kirjallinen ”sopimusalusta” ja omakätinen allekirjoitus
 - Lisäksi vaatimus todistajista
- Eivät ole tarkoitettu tehtäviksi liioin KVP:ssa
 - Sähköisen muodon rinnastuksen kokonaan puuttuessa (siis myös KVP:n suhteen) tekeminen KVP:ssa muotovirhe, vaikka teknisesti olisi ”ujutettu” siellä tehtyyn luovutukseen

- Tarve sähköisille transaktioille myös perhe- ja jäämistöoikeuden alueella alkaa lisääntymään
- Muutosäännöksiä tulee vähitellen avata digitalisaation etenemisen mahdollistavaan suuntaan
- Nykyisin poikkeuksena ehdottomasta kirjallisuusvaatimuksesta on lähinnä AL 38 §:n mukainen puolison suostumus kiinteistön luovuttamiseen
 - Lähtökohdiltaan siltäkin osin sääntely on sama: ainoastaan kirjallinen muoto ja omakätinen allekirjoitus ovat muodon kannalta riittäviä
 - Lisäksi edellytetään todistajia
 - Ei mahdollista rinnastaa kirjallista ja sähköistä muotoa (AL 66 § 1 mom., SVPL 118 § 3 mom.)
- Puolison suostumuksen osalta on kuitenkin erikseen säädetty, että se voidaan antaa myös sähköisesti KVP:ssa (AL 66 § 2 mom.)
- Toisaalta se kelpaa tällaisena sähköisenä suostumuksena vain, jos myös suostumuksen tarkoittama luovutus tehdään sähköisenä KVP:ssa

SÄHKÖINEN PERUKIRJA

- Perukirja on merkittävä instrumentti kaikissa kuolinpesän tekemissä transaktioissa
- Sillä on suuri rooli myös kiinteistöjen vaihdannassa
- Nykyiset säännökset edellyttävät, että perukirja on tehtävä kirjallisesti
- Sähköinen perukirja on digitalisaation kannalta enemmän kuin pelkästään sähköiseen muotoon skannattu mutta kirjallisesti tehty perukirja
- Sähköinen perukirja voisi helpottaa sekä perunkirjoituksen tekemistä että perukirjan myöhempää käyttöä oikeustoimissa ja viranomaisissa
- Sähköiseen perukirjaan voitaisiin yhdistää mahdollisuus antaa joitakin kuolinpesissä tavanomaisia tahdonilmaisuja sähköisesti perukirjaan liittyen
- Menossa hallinnonalat ylittävä pohdinta nimellä Läheisen kuolema –verkosto
 - Työpajoja, lainsäädäntötarpeiden pohdintaa, yksityisiä tahoja mukana (mm. pankit)

AUTOMATISAATIO JA TEKOÄLY HALLINNOSSA

- Automatisoidut hallintopäätökset ovat lisääntymässä erittäin voimakkaasti
- Viime aikoina eri hallinnonaloilla onkin ollut monia tähän liittyviä lainsäädäntöhankkeita
- Automatisaatiota on käytetty hallintopäätösten teossa jo paljon aikaisemminkin ilman nimenomaista lainsäädäntöä
- Jos automatisoitu viranomaispäätös on täyttänyt hallintomenettelyä koskevien säännösten vaatimukset, varsinainen ratkaisua edeltävä päätösharkinta on automatisoidustikin tehtynä ollut moitteetonta ja jos virkavastuukysymyksistä on huolehdittu, säännöksiä automatisaation tueksi ei ole nähty välttämättöminä
- GDPR 22 artikla näyttäisi nyt kuitenkin tiukasti tulkittuna vaativan automatisoiduille ratkaisuille säädösperustaa
- Tavoitteena on saada automatisoituja ratkaisuja koskevat säännökset myös maakaareen, vaikkakin jo nykyisin eräitä yksinkertaisia kirjaamisasioita ratkaistaan automatisoidusti
- Jatkossa ns. sääntöpohjaisen automaation lisäksi myös tekoälyn käyttö ratkaisutoiminnassa tulee todennäköisesti saamaan jonkinlaisen roolin – tämä edellyttää kuitenkin vähintään asiaa koskevaa yleisen tason sääntelyä

EHDOTETTAVIA LAKIMUUTOKSIA

- Automaattisen päätöksen teon nimenomainen sääntely lainhuuto- ja kiinnitysasioissa
- Lainhuudatusmenettelyn ja ns. HTJ –menettelyn vähittäinen yhdenmukaistaminen – Lainhuuto myyjän suostumuksella?
- Perunkirjoituksen, perinnönjaon ja osituksen digitalisoinnin edistäminen lainsäädännöllä; paperidokumentit haasteena
- Alkuperäisen paperiasiakirjan esittämisvelvoite huudatuksessa?
- Kiinteistöverotuksen muutospaketti annettaneen eduskunnalle tällä hallituskaudella

SUUNNANNÄYTTÄJÄ

