

Oikeudellinen näkökulma sähköiseen luovutukseen ja kiinnitykseen

Kiinteistöasioiden Digi-päivä
15.4.2016, Helsinki

Kari Niemi
Johtava asiantuntija (OTK, VT)
Maanmittauslaitos



KVP:n eli Kiinteistökaupan verkkopalvelun yleiskuvaus

Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä

- Keskeisenä piirteenä
 - Järjestelmä, jossa voidaan tehdä sitovia yksityisoikeudellisia sopimuksia sähköisesti
 - Kiinteistön sähköiset luovutussopimukset
 - Kauppa, vaihto, lahja ym.
 - Kiinteistön luovutusta koskevat esisopimukset
 - Kiinteistön luovutusta koskevat valtuutukset
 - Kiinteistön luovutukseen liittyen ns. vakuuksia koskevat sähköiset sitoumukset
 - Myös sähköiset suostumukset (AL 66.2 § ja PK 12:6)

Sähköinen kiinnitysjärjestelmä

- Keskeisenä piirteenä
 - Kysymys on ennen kaikkea viranomaisen kanssa tapahtuvan asioinnin mahdollistavasta järjestelmästä
 - Järjestelmään liittyvät lakiin perustuvat toiminnallisuudet ja järjestelmän käyttöön liittyvät oikeusvaikutukset erottavat sen kuitenkin ns. sähköasiointilain mukaisesta sähköisestä asioinnista viranomaisen kanssa

- Sähköinen kiinnitysjärjestelmä on järjestelmä, jonka kautta kiinnityshakemus voidaan tehdä ja toimittaa kirjaamisviranomaiselle sähköisesti
- Vastaavasti järjestelmän kautta voidaan tehdä sähköisen panttikirjan siirtohakemukset sähköisesti
- Myös kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset voidaan tehdä järjestelmän kautta sähköisesti
- Järjestelmässä voidaan antaa sähköisiä valtakirjoja em. toimien suorittamiseen

- Kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ei vielä voida tehdä järjestelmän kautta
 - Asetuksella tullaan myöhemmin säätämään siitä, minkälaisia kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia järjestelmän kautta voidaan tehdä (MK 9a:15.1)
 - Samassa yhteydessä tullaan säätämään siitä, mitkä kiinnitysasioissa tarpeelliset suostumukset voidaan jatkossa antaa sähköisinä järjestelmän kautta
 - Esim. pantinhaltijan suostumus kiinnityksen purkamiseen kiinteistöstä myydystä määräalasta

Sähköiset panttikirjat

- Sähköiset panttikirjat on otettu käyttöön samassa yhteydessä kuin maakaaren tarkoittamat sähköiset asiointijärjestelmät
- Sähköiset panttikirjat ovat oma itsenäinen asiakokonaisuutensa, eikä niillä ole suoranaista tai välttämätöntä yhteyttä sähköiseen kiinnitysjärjestelmään
- Sähköisen kiinnitysjärjestelmän mahdollistamat sähköiset hakemukset ja sähköiset panttikirjat yhdessä ovat kuitenkin osaltaan mahdollistamassa mm. täysin sähköisen kirjaamismenettelyn sekä myös sähköisten luotonanto- ja vakuusprosessien kehittämisen

Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä

Sähköisen kaupankäyntijärjestelmän käyttötarkoitus on rajoitettu

- Järjestelmä koskee vain kiinteistöjen ns. luovutussaantoja
 - Kiinteistön kauppa, lahja, vaihto jne.
- Vastaavasti kirjaamisvelvollisuuden alaisten käyttöoikeuksien luovutukset voidaan tehdä sähköisesti järjestelmässä
 - Kysymys on lähinnä siirto- ja rakentamiskelpoisista maanvuokraoikeuksista

- Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä ei lainkaan koske seuraavia oikeustoimia
 - Kiinteistön omistusoikeuden tai kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden siirtäminen perhe- ja jäämistöoikeudellisin perustein
 - Järjestelmää ei ole tarkoitettu ositus- ja perinnönjakosopimusten tekemistä varten
 - Kiinteistöä koskevan erityisen oikeuden perustamissopimukset
 - Kuten maanvuokrasopimukset tai hallinnanjakosopimukset

Luovutettavissa olevat kohteet samat kuin kiinteistönluovutuksissa yleensä

- Sähköisesti järjestelmässä luovutettavissa olevien kohteiden joukko on hyvin laaja
 - Luovuttaa voidaan koko kiinteistö, sen määräosa tai määräala
 - Luovutus voi koskea sekä kokonaan uuden määräalan luovutusta kiinteistöstä että aiemmin luovutetun määräalan edelleen luovutusta
 - Luovutus voi koskea määräalan määräosaa sekä uutta määräalaa määräalasta
 - Luovutus voidaan tehdä myös niin, että luovuttaja pidättää itsellään määräalan luovutettavasta kiinteistöstä

Kauppan tekeminen järjestelmässä - pääpiirteitä

Yhteenveto osiossa käsiteltävistä asioista

- Luovutusprosessin liikkeelle lähtö
- Käyttäjän tunnistaminen
- Yhteisön edustaminen KVP:ssa

Aloite on aina omistajalla

- Myyjä kirjautuu järjestelmään, jolloin hänet tunnustetaan vahvan sähköisen tunnistamisen menetelmällä
 - Aloite sähköisen luovutuskirjan tekemiseen on aina myyjällä eli omistajalla
- Luovutuskirjan laatiminen edellyttää, että myyjällä on nimissään lainhuuto kiinteistöön tai erityisen oikeuden kirjaus siirrettävänä olevaan maanvuokraoikeuteen (MK 9a:8.1)
 - Myös jo luovutusvaltakirjan tekeminen järjestelmässä edellyttää, että myyjä ensin kirjautuu järjestelmään, tunnustetaan ja että myyjällä on nimissään lainhuuto

Käyttäjän tunnistaminen Kiinteistökaupan verkkopalvelussa

- Järjestelmään kirjautuva käyttäjä on tunnistettava menetelmällä, joka täyttää ns. vahvan sähköisen tunnistamisen vaatimukset tai ”muulla sellaisella tunnistamistekniikalla, jota voidaan pitää tietoturvallisena ja todisteellisena” (MK 9a:1.1)
- Luotettavan tunnistamisen vaatimus koskee järjestelmään kirjautumista lähtökohtaisesti riippumatta siitä, tekeekö käyttäjä järjestelmässä sitovan oikeustoimen tai hakemuksen vai onko kysymys vasta sellaisen luonnostelusta
- Käyttäjän tunnistaminen järjestelmään kirjauduttaessa on pidettävä erillään oikeustoimea tai hakemusta koskevan tahdonilmaisun antamisesta järjestelmässä

- MK 9a:1.2:n mukaisesti MML hyväksyy ne tekniset menetelmät ja palvelut, joita KVP:n yhteydessä voidaan käyttää sähköiseen tunnistamiseen
 - Lähtökohtaisesti kysymyksessä täytyy olla vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetussa laissa tarkoitetun tunnistuspalvelun tarjoajan (lain 2 § 4 kohta) tuottama tunnistusmenetelmä

Jos myyjä on yhtiö tai muu yhteisö...

Yhteisön edustaminen Kiinteistökaupan verkkopalvelussa

- Lähtökohtana on, että KVP:ssa yhteisöä voi edustaa vain yhteisön ns. lailliset edustajat
 - Henkilö tai henkilöt, joilla yksin tai yhdessä on kelpoisuus edustaa yhteisöä (yleinen oikeus kirjoittaa yhteisön nimi)
- Jos verkkopalveluun kirjautuva haluaa edustaa esimerkiksi luovutustoimessa tai kiinnityshakemuksen tekemisessä jotakin yhteisöä, järjestelmä toteuttaa tunnistamisen kahdessa tasossa
 - Henkilön vahva tunnistaminen
 - Yhteisöä koskevan edustamisoikeuden tarkastaminen

- Huom! KVP:n tarkastusvelvollisuus ei ulotu yhteisön edustajan toimivaltaan, vaan KVP:ssa operoidaan yhteisön edustajan kelpoisuuden tasolla
 - Niinpä oikeudellisia odotuksia ei luoda kenellekään yhteisön edustajan toimivaltaan nähden
 - Toimivallalla tarkoitetaan sitä, kenellä on ollut oikeus päättää esim. kiinteistön luovuttamisesta yhtiössä
 - Esimerkiksi osakeyhtiössä päätösvalta kuuluu tavallisesti yhtiön hallitukselle
 - Sitä, oliko olemassa tarvittava luovutus päätös yhtiön toimivaltaiselta elimeltä, ei siis tarkasteta KVP:n toimesta
 - Ainoastaan se tarkastetaan, että edustajalla on tuo ns. kelpoisuus eli oikeus edustaa yhtiötä ulospäin

... yhteisön edustaminen KVP:ssa

- Edustajan kelpoisuuden tarkastamista koskeva toiminnallisuus edellyttää, että KVP pystyy sähköisesti tarkastamaan yhteisön lakimääräiset edustajat jostakin sähköisestä rekisteristä
- Tämä tarkastus pystytäänkin tekemään kaupparekisteriin merkityistä yhtiöistä
 - KVP tarkastaa reaaliaikaisesti kaupparekisteristä yhteisön edustajan kelpoisuuden sekä tämän kirjautuessa järjestelmään, tämän hyväksyessä järjestelmässä luovutuskirjan tai hakemuksen sekä vielä luovutuksen tai hakemuksen lopullisesti syntyessä järjestelmässä

- Yhtiön edustajina voivat siten toimia KVP:ssa esim. seuraavat tahot
 - Osakeyhtiön hallitus
 - Yksi jäsen voi luonnostella luovutuskirjan tai hakemuksen, mutta sähköinen hyväksyntä (allekirjoitus) vaaditaan kaikilta jäseniltä (kukin kirjautuu palveluun vuorollaan)
 - Osakeyhtiön edustajat, joille hallitus on myöntänyt nimenkirjoitusoikeuden
 - Jos oikeutettu saa edustaa yhtiötä vain yhdessä toisen kanssa, luovutuskirjaan tai hakemukseen vaaditaan sähköinen hyväksyntä (allekirjoitus) molemmilta

... yhteisön edustaminen KVP:ssa

- Yhtiön edustajina eivät voi KVP:ssa toimia esim. seuraavat
 - Toimitusjohtaja ei pelkästään tämän asemansa nojalla pysty edustamaan osakeyhtiötä KVP:ssa
 - Sama koskee prokuristia
 - He voivat kuitenkin toimia järjestelmässä sinne etukäteen tallennetun valtakirjan nojalla
 - Sähköisen valtakirjan on siis antanut edellä mainittu edustamiskelpoisuuden omaava henkilö
- Avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön osalta edellytetään, että kaikki yhtiömiehet (myös äänettömät yhtiömiehet) yhdessä toimivat edustajina
 - Yksi voi luonnostella, kaikilta vaaditaan asiakirjan sähköinen hyväksyntä eli allekirjoitus

Entä yhtiöt, joiden edustajia ei voida sähköisesti tarkastaa kaupparekisteristä...?

- Ilman erityissääntelyä monet yhteisöt saattaisivat jäädä KVP:n käytön ulkopuolella
 - Johtuu siitä, että yhteisön edustajan automatisoitu tarkastaminen ei onnistu
 - Ongelma koskee nimenomaan sitä, että järjestelmä ei pysty sähköisesti varmistamaan yhteisön edustajan kelpoisuutta
 - Tällaisia yhteisöjä ovat mm.
 - Yhdistykset
 - Säätiöt
 - Kunnat
 - Seurakunnat
 - Valtio
 - Ns. haltijavirastot valtion liikelaitokset
 - Muualle kuin Suomeen rekisteröidyt yhtiöt

- Edellisessä diassa mainituille yhteisölle avautuu kuitenkin mahdollisuus KVP:n käyttöön erityisen kirjallisen valtuutuksen kautta
 - MK 9a:1.3
 - Tällaisen yhteisön lailliset edustajat voivat antaa jollekin toiselle kirjallisen valtakirjan, joka antaa *yleisen* oikeuden edustaa yhteisöä Kiinteistökaupan verkkopalvelussa
 - Valtakirja voi olla ns. allekirjoitusvaltakirja tai valtakirja, joka antaa oikeudet vain asiakirjojen luonnosteluun järjestelmässä
 - Valtakirja toimitetaan Maanmittauslaitokselle, joka huolehtii sen tallentamisesta järjestelmään
 - Tämän jälkeen valtakirjassa mainittu henkilö voi kirjautua järjestelmään ja toimia siellä kyseisen yhteisön edustajana valtuutetun statuksella
 - Valtuutus on voimassa, kunnes se peruutetaan

- HUOM!
 - Yleisvaltakirjaa voivat käyttää muutkin yhteisöt kuin edellä mainitut, joiden edustajan sähköisessä tarkastamisessa ei vielä ole päästy automatisoituihin ratkaisuihin
 - Esimerkiksi osakeyhtiön nimenkirjoittaja voi sähköisesti suoraan järjestelmässä antaa jollekin yhtiön toimihenkilölle yleisvaltakirjan järjestelmän käyttöä varten siten rajattuna, että valtuutetulla on oikeus ainoastaan luonnostella asiakirjoja järjestelmässä yhtiön nimissä
 - Allekirjoittamisoikeus voidaan siten jättää varsinaisille nimenkirjoittajille

Myyjäyhtiön edustaminen tunnistusrajapinnan kautta

- Tulossa myös mahdollisuus edustaa myyjäyhteisöä KVP:ssa erityisen tunnistusrajapinnan kautta
 - Tulisi perustumaan Maanmittauslaitoksen ja yhteisön väliseen rajapintasopimukseen
 - Lisäksi saatetaan tarvita yhteisön ja erityisen palveluntarjoajan välistä ns. integraattorisopimusta (rajapintapalvelun tuottava kolmas osapuoli)
 - Tässä ratkaisussa yhteisön edustajan tunnistamisesta ja edustamisoikeudesta vastaa yhteisö itse
 - Vastuut määritellään tunnistusrajapintaa koskevassa sopimuksessa
 - Tällaisen integraation kautta järjestelmään kirjautuva yhteisön edustaja voisi lähinnä luonnostella luovutuskirjoja järjestelmässä yhteisön puolesta

- Edellä mainitut henkilön tunnistamista ja yhteisön edustamista koskevat ratkaisut toimivat vastaavasti myös kyseisen yksityishenkilön tai yhteisön ollessa ostajana kaupassa tai luovutuksensaajana muussa luovutuksessa
- Kysymys on tällöin siis siitä, että luovutusprosessi on jo aloitettu myyjän toimesta, luovutuskirja on ns. jaettu ja ostajallekin on näin avautunut mahdollisuus osallistua prosessiin järjestelmään kirjautuneena

Kun myyjä, jolla on lainhuuto, on kirjautunut järjestelmään, hän voi aloittaa seuraavat toimenpiteet...

- Hän voi alkaa luonnostella luovutuskirjaa (tai vastaavasti esisopimusta)
- Hänelle on voitu lähettää valmis tai osittain valmis luovutuskirjan tai esisopimuksen luonnos asiakirjarajapinnan kautta odottamaan, että hän ottaa luonnoksen vastaan (siirtää sen ”odotustilasta” itse järjestelmään)
 - Hän voi hylätä luonnoksen ottamatta sitä vastaan tai hän voi ottaa sen vastaan (siirtää sen järjestelmään), jolloin hän pääsee käsittelemään luonnosta
 - Tällöin hän voi tilanteesta riippuen joko jatkaa luonnostelua, hylätä luonnoksen, jakaa luonnoksen muille osapuolille tai luonnoksen tarkastettuaan siirtyä suoraan sen allekirjoittamiseen
 - Myöhemmin on tulossa myös mahdollisuus toimittaa asiakirjarajapinnan kautta ns. lukittu luonnos
 - Tällaisen lukitun luonnoksen myyjä voi hylätä suoraan ottamatta sitä lainkaan vastaan, tai ottaa sen vastaan (siirtää järjestelmään) ja siellä joko hyväksyä sen eli allekirjoittaa tai hän hylätä sen
 - Hän ei siis voi tehdä muutoksia asiakirjarajapinnan kautta toimitettuun lukittuun luonnokseen

- Hän voi myös sen sijasta, että itse alkaisi luonnostelevaan luovutuskirjaa, antaa sähköisen luovutusvaltakirjan toiselle
 - Valtakirja voi olla ns. allekirjoitusvaltakirja
 - Valtuutettu voi sekä laatia luonnoksen että allekirjoittaa sen myyjän puolesta
 - Tai valtakirja voi olla luonnosteluvaltakirja
 - Annetaan esimerkiksi luonnosteluvaltakirja tietyille kiinteistönvälittäjälle (yksilöidään henkilötunnuksella) tai tietyille kiinteistönvälitysliikkeelle (yksilöidään y-tunnuksella)
 - Jos välitysliikkeellä on käytössään tunnistusrajapinta, sen kautta välittäjä voi kirjautua järjestelmään, ottaa välitysliikkeelle annetun luonnosteluvaltakirjan käyttöön ja luonnostella kauppakirjan osapuolia varten
 - Myöhemmin tulossa mahdollisuus luonnostella valtakirjan nojalla lukittu luonnos osapuolia varten

Luovutusprosessin eteneminen

Yhteenveto osiossa käsiteltävistä asioista

- Järjestelmän suorittamista esitarkastuksista
- Luovutuskirjan luonnoksen laatiminen, muotovaatimukset
- Luovutuskirjan hyväksyminen eli sähköiset allekirjoitukset
- Luovutuksen syntyminen, oikeusvaikutusten alkamishetki

- Järjestelmä suorittaa eri rekistereistä tarkastuksia sellaisten luovutuksen osapuoliin ja kohteeseen liittyvien tietojen osalta, joilla on merkitystä luovutuksen kannalta
- Maakaassa mainitaan seuraavat rekisterit, joiden tietoja tarkastetaan sikäli kuin tiedot ovat sähköisesti saatavissa kyseisistä rekistereistä (MK 9a:4.2)
 - Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri
 - Kiinteistörekisteri
 - Väestötietojärjestelmä
 - Yritys- ja yhteisötietojärjestelmä
 - Kaupparekisteri
 - Muut yhteisöistä ja säätiöistä pidettävät rekisterit

- Tarkastukseen liittyvänä merkittävänä säädöksenä on MK 9 a luvun 7 §:n 2 momentti
 - ”Kauppaa ei voida tehdä kaupankäyntijärjestelmässä, ... jos kauppa järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ilmeisesti ei olisi pätevä tai ei jäisi pysyväksi.”

- Rekistereistä tarkastetaan mm., kohdistuuko luovutettavaan kiinteistöön vallintarajoituksia
 - Esim. merkintä ulosmittauksesta, konkurssista tai turvaamistoimesta estää kohteen luovuttamisen järjestelmässä
- Luovutuksen osapuolia koskien suoritetaan myös väestötietojärjestelmässä olevien tietojen tarkastus
 - Elossa olo (tarkastetaan, ettei käytetä kuolleen henkilön tunnistusvälineitä)
 - Täysi-ikäisyys
 - Oikeudellisen toimikelpoisuuden muodolliset rajoitukset (vajaavaltaisuutta tai muuta edunvalvontaa koskevat merkinnät)

- Huomionarvoista on, että sen lisäksi, että alaikäinen tai edunvalvonnassa oleva ei itse voi toimia järjestelmässä, häntä ei myöskään ainakaan toistaiseksi voida lainkaan edustaa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä
- VTJ-tarkastus ei kohdistu avioliitto- tai parisuhdetietoihin
 - Sitä, tarvitaanko luovutukseen mahdollisesti puolison suostumus, ei voida tarkastaa automatisoidusti
 - Puolison suostumus voidaan kuitenkin antaa sähköisesti järjestelmässä (AL 66.2 §)

- Edellä kuvatut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä, väestötietojärjestelmää ja kaupparekisteriä koskevat tarkastukset ovat ehdoton edellytys järjestelmän käytölle
 - Jos mainitut rekisterit ovat ”alhaalla” tai järjestelmä ei jostain syystä saa yhteyttä niihin, käyttäjä ei pääse suorittamaan toimenpiteitä järjestelmässä
 - Ja toisaalta, kun yhteydet toimivat ja tarkastukset voidaan suorittaa, rekisteristä ei saa ilmetä edellä kuvattuja esteitä
 - Huom! Valtio ei vastaa ainakaan MK 9a:3:n mukaisella ankaralla vastuulla siitä, että jonkin oikeustoimen tai hakemuksen tekeminen järjestelmässä on estynyt

- Erityisesti on huomattava, että mainittuja rekisteritarkastuksia tehdään järjestelmän käytön yhteydessä uudestaan useassa eri vaiheessa
 - Voi esiintyä tilanteita, joissa luovutuskirjan laatiminen on kylläkin voitu aloittaa järjestelmässä, mutta sen loppuun saattaminen sähköisenä ei onnistu
 - Esim. lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tullut merkintä kiinteistöä koskevasta vallintarajoituksesta myyjän allekirjoituksen jälkeen, mutta ennen kuin ostaja ehti allekirjoittaa luovutuskirjan

- Jos alkuvaiheen esitarkastukset tulevat läpäistyiksi, myyjä voi alkaa käsittelemään järjestelmässä kauppakirjan luonnosta ja täyttää siihen tarpeelliset tiedot ja muut ehdot
 - Jos kysymyksessä ei ole edellä viitattu lukittu luonnos
- Luovutus tehdään järjestelmässä olevalle sähköiselle ”lomakkeelle” (MK 9a:4.1)
 - Luovutuskirjaan voidaan liittää sähköisiä liitteitä
- Osa tiedoista haetaan lomakkeelle suoraan käytössä olevista rekistereistä
 - Luovutettavan kohteen tunnus ja luovuttajan tiedot
- Pääosan tiedoista osapuolet täydentävät itse
 - Paitsi jos on tuotu valmis luonnos rajapinnan kautta tai valmis luonnos esim. välittäjän luonnostelemana
- Lomakepohja sisältää vakioidut kohdat pakollisille tiedoille sekä vapaat tekstikentät muille ehdoille

- Yleensä luovutuksen ehdot on sovittu jo valmiiksi, mutta myös luonnosteluvaiheessa voidaan kommunikoida järjestelmän sisällä
 - Myyjä voi ns. jakaa luonnoksen ostajan luettavaksi ja tarkastettavaksi ennen kenenkään allekirjoituksia
 - Osapuolet voivat käyttää järjestelmässä olevia malliehtoja, mutta mitkään ehdot eivät automaattisesti tule osaksi luovutuskirjaa
 - Kyse on aina osapuolten valitsemista ehdoista
 - Osapuolet vastaavat siitä, että ehto ja sen muotoilu ovat heidän väliseen luovutukseensa soveltuvia
 - Kuten todettu, jos luonnos on tuotu valmiina rajapinnan kautta tai jos esim. välittäjä on laatinut osapuolille valmiin luonnoksen (varsinkin jos on käytetty jatkossa mahdollisia lukittuja luonnoksia), tässä vaiheessa ei juuri tehdä muuta kuin puolin ja toisin tarkastetaan luovutuskirja ennen allekirjoituksia

- Kun luonnos on valmis, myyjä hyväksyy sen järjestelmässä, jolloin luonnos siirtyy ostajan käsiteltäväksi
 - Luonnoksen ensimmäinen allekirjoittaja on aina myyjä
 - Kirjallista allekirjoitusta vastaava tahdonilmaisu annetaan yksinkertaisesti ”hyväksymällä” asiakirja järjestelmässä
 - Ei edellytetä varmennepohjaista kehittyntä sähköistä allekirjoitusta
 - Vastaavat tietoturvaa ja luotettavuutta koskevat tekniset kriteerit täyttyvät mm. sitä kautta, että luovutus toteutetaan erityisessä MML:n ylläpitämässä sovelluksessa
 - Asiakirjan hyväksymisen eli ”allekirjoittamisen” yhteydessä myyjä kuitenkin tunnistetaan vielä uudestaan vahvan sähköisen tunnistamisen menetelmällä
 - Allekirjoittamisen yhteydessä suoritetaan uudestaan edellä kuvatut rekisteritarkastukset

- Kun myyjä on onnistuneesti allekirjoittanut luonnoksen, tieto siitä voidaan lähettää järjestelmästä ostajalle sähköpostilla tai tekstiviestillä
- Allekirjoitettu luonnos säilyy järjestelmässä 30 päivää – jos ostaja ei ole siihen mennessä allekirjoittanut sitä, luonnos katsotaan peruutetuksi, myyjän allekirjoitus raukeaa ja luonnos poistetaan järjestelmästä
 - Myyjä voi peruuttaa allekirjoituksensa muutoinkin niin kauan, kunnes ostaja on ehtinyt allekirjoittaa
- Tiedon myyjän allekirjoituksesta saatuaan ostaja voi kirjautua järjestelmään käsittelemään luonnosta, jolloin hänet tunnistetaan samalla tavalla kuin myyjä

- Kauppa syntyy, kun sekä myyjä että ostaja ovat hyväksyneet järjestelmässä samansisältöisen luonnoksen
 - Luovutuksen kaikki oikeusvaikutukset syntyvät vasta, kun myös ostaja on allekirjoittanut
- Kaupanvahvistajaa ei vaadita sähköisessä kaupassa
- Ostajan allekirjoituksen yhteydessä toteutetaan vielä uudestaan hyvin kattavasti rekisteritarkastuksia
- Lainhuuto tulee välittömästi vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on syntynyt järjestelmässä

Vakuuksia koskevat sitoumukset kaupankäyntijärjestelmässä

- Panttioikeuden haltijan antama sitoumus, jonka mukaan kaupan kohdetta koskeva panttioikeus lakkaa tietyin edellytyksin
 - MK 9a:10.1
 - Voi koskea sekä kirjallisia että sähköisiä panttikirjoja
 - Myyjä nimeää pankin sitoumuksen antajaksi
 - Pankin edustaja kirjautuu järjestelmään, jolloin hänet tunnustetaan luotettavasti
 - Sitoumuksen sisältö kirjoitettavissa vapaamuotoisesti
 - Peruuttaminen ei mahdollista ainakaan niin, että sitoumuksen antaja poistaisi järjestelmästä kerran antamansa sitoumuksen

- Sitoumus kuitenkin raukeaa, mikäli sähköistä luovutuskirjaa muutetaan sitoumuksen antamisen jälkeen
- Sitoumus voi myös muulla tavalla koskea kiinteistöön kohdistuvaa vakuutta, kysymyksen ei tarvitse olla aina vakuuden lakkaamisilmoituksesta

- Sähköisen panttikirjan siirtämistä koskeva sitoumus
 - MK 9a:10.2
 - Huom! Tällä sitoumuksella on täysin eri käyttöympäristö kuin edellä tarkoitettulla panttioikeuden haltijan antamalla sitoumuksella
 - Tämä sitoumustyyppi koskee vain sähköisiä panttikirjoja
 - Sitoumuksen antajana voi olla vain se, joka on viimeksi merkitty rekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi
 - Sitoumus merkitsee, että sähköisen panttikirjan siirtohakemus tulee automaattisesti vireille sitoumuksen perusteella, kun kauppa on syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä

- Tämä sitoumustyyppi ei sovellu tilanteisiin, joissa sähköinen panttikirja on velan vakuutena
- Sen sijaan se tulee kysymykseen lähinnä silloin, kun sähköinen panttikirja on myyjän nimissä tai jonkun kolmannen nimissä myyjän lukuun
- Tätä sitoumustyyppiä käytetään yleensä vain luovutuksissa, joissa omistusoikeuden sovitaan siirtyvän heti kaupan syntyessä

Sähköinen kiinnitysjärjestelmä ja sähköiset panttikirjat

Yhteenveto osiossa käsiteltävistä asioista

- Sähköinen kiinnityshakemus lyhyesti
- Sähköisen panttikirjan käsite
- Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva merkintä
- Miten sähköinen panttikirja ”luovutetaan” velkojalle?
- Sähköinen panttikirja ja panttioikeuden syntyminen

Kiinnityksen hakeminen sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta

- Kiinnityksen vahvistamisen materiaalsiin edellytyksiin ei ole tullut muutoksia
- Omistaja kirjautuu järjestelmään, jolloin hänet tunnistetaan vahvan sähköisen tunnistamisen menetelmällä
- Samat tunnistusmenetelmät käytettävissä kuin sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässäkin
- Yhteisön edustamisen osalta samat periaatteet kuin kaupankin yhteydessä
- Lisäksi kiinnitysasioiden osalta keskeinen merkitys tulee jatkossa olemaan pankkien erityistä tunnistusrajapintaa hyödyntävällä yhteisön edustajan tunnistamisella samoin kuin pankkien hyödyntämällä asiakirjarajapinnalla
 - Merkitystä erityisesti silloin, kun pankki hakee valtuutettuna kiinnitystä asiakkaalle tai siirtää asiakkaan nimissä olevia sähköisiä panttikirjoja tai siirtää omissa nimissään olevia sähköisiä panttikirjoja

- Kiinnitystä voidaan hakea sähköisesti myös valtakirjan perusteella
 - Sähköinen yksilöity kiinnitysvaltakirja (MK 16:4a.2)
 - Yleisvaltakirja joko sähköisenä tai kirjallisena (MK 9a:1.3)

Tehdään samantyyppisiä rekisteritarkastuksia kuin sähköisten luovutusten yhteydessä (MK 9a:4.2 ja 15.2)

- Käyttäjällä tulee olla lainhuuto tai käyttäjä tulee olla kirjattuna haltijaksi kohteeseen, johon voidaan vahvistaa käyttöoikeuskiinnitys
- Ei saa olla viitteitä edelleen luovutuksesta (kirjaus omissa nimissä, mutta on jo luovuttanut edelleen)
- Oikeus tehdä kiinnityshakemus järjestelmässä myös silloin, kun on lainhuuto tai erityisen oikeuden kirjaus vireillä omiin nimiin
- Suoritetaan vallintarajoituksia koskevia tarkastuksia
 - mm. ulosmittaus-, konkurssi- tai turvaamistoimimerkintä merkitsevät estettä sähköisen hakemuksen tekemiselle

Sähköinen panttikirja

- Kirjallisen panttikirjan rinnalle on otettu käyttöön sähköinen panttikirja
- Vahvistettavasta kiinnityksestä annetaan joko kirjallinen tai sähköinen panttikirja hakemuksessa olevan pyynnön mukaan

- Sähköinen panttikirja muodostuu kyseisen kiinnityksen kohdalla olevasta merkinnästä, jonka mukaan kiinnityksestä on annettu sähköinen panttikirja
 - Ei siis ole erillistä sähköistä panttikirjarekisteriä
 - Sähköinen panttikirja on ainoastaan osa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä
- Sähköinen panttikirja muodostuu siis kiinnityksen kohdalla rekisterissä olevasta merkinnästä, jonka keskeiset osat ovat
 - Tieto siitä, että kiinnityksestä ei ole annettu kirjallista panttikirjaa eli että kiinnitykseen liittyy vain sähköinen panttikirja
 - Tieto siitä, kenen hallinnassa tämä sähköinen panttikirja on eli kuka on rekisteriin viimeksi kirjattu kiinnitystä koskevan sähköisen panttikirjan saajaksi

Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva merkintä

- Kun haetaan uutta kiinnitystä ja sähköistä panttikirjaa, sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään hakemuksessa olevan pyynnön mukaisesti velkoja
 - Jos sähköisen panttikirjan saajaksi ei ole pyydetty merkitsemään velkojaa, saajaksi merkitään hakija eli omistaja
 - Sähköisen panttikirjan kohdalla on aina joku, joka on merkitty saajaksi

- Sähköisen panttikirjan saajamerkintä eroaakin merkittävästi kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevasta merkinnästä
 - Kirjallisella panttikirjalla ei tarvitse olla haltijamerkintää
 - Kirjallisen panttikirjan haltijamerkinnällä ei ole ”oikeutta luovaa” vaikutusta
 - Merkintä on enemmänkin informatiivinen
 - Oikeuden kirjalliseen panttikirjaan osoittaa fyysisen panttikirjan hallinta, joka kumoaa rekisterin haltijamerkinnän
 - Oikeuden sähköiseen panttikirjaan osoittaa panttikirjan saajaa koskeva merkintä rekisterissä
 - Ilman omissa nimissä olevaa saajamerkintää ei ole sähköisen panttikirjan oikeudellisesti vaikuttavaa hallintaa

Miten sähköinen panttikirja ”luovutetaan” velkojalle saamisen vakuudeksi?

- Luovuttaminen uutta kiinnitystä haettaessa
 - Kuten edellä on todettu, kiinnityshakemuksessa voidaan määrätä, että tietty velkoja on merkittävä kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä sähköisen panttikirjan saajaksi
- Jos kysymyksessä on aiemmin vahvistettuun kiinnitykseen perustuva sähköinen panttikirja, sen *uutta saajaa* koskeva merkintä tehdään kirjaamisviranomaisen toimesta erillisen hakemuksen perusteella (uusi maakaassa säännelty kirjaamistyyppi)
 - Sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva hakemus (MK 16:8a.2)
 - Kysymys voi olla siitä, että sähköinen panttikirja on ollut omistajan nimissä tai se on ollut toisen velkojan nimissä

- Sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva hakemus voidaan tehdä kirjallisesti tai sähköisen kiinnitysjärjestelmän kautta sähköisesti (MK 9a:15.1 ja 17 sekä 16:4.1)
 - Hakijana voi olla se, joka on viimeksi kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin
 - Hakemuksen tekemistä ja sitä koskevaa kirjaamismenettelyä koskevat *soveltuvien osin* samat säännöt kuin kiinnityshakemustakin
 - Mm. sähköisesti järjestelmässä tehtyyn siirtohakemukseen liittyy hakijan tunnistaminen ja järjestelmän suorittamat esitarkastukset kuten sähköisiin kiinnityshakemuksiinkin
 - Hakemuksen allekirjoitusta sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä seuraa siirtoasian välitön vireille tulo ja vireille tulleen kirjaamisasian näkyminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä

Sähköinen panttikirja ja panttioikeuden syntyminen

- Panttioikeus kiinteistöön perustetaan vahvistamalla kiinnitys ja luovuttamalla kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi tai *kirjaamalla velkoja sähköisen panttikirjan saajaksi* (MK 15:2; ks. myös MK 17:2.1-2)
- Kirjallisen panttikirjan traditiota vastaa velkojan kirjaaminen rekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi (MK 17:2.2)
 - Sähköisen panttikirjan saajan kirjaamisella on siis merkittävät oikeusvaikutukset panttioikeuden syntymisen kannalta
 - Vaikka kirjaamisviranomaisen rooli näin panttaustapahtumassa kasvaa ja vaikka sähköinen panttikirja olisi tullut kirjatuksi velkojan nimiin, panttioikeuden aineellisen pätevyyden osalta vastuu on viime kädessä aina pantinsaajalla

- Panttioikeuden syntymisajankohdan kannalta erityinen merkitys on saajamääräyksin tehdyn kiinnityshakemuksen tai sähköisen panttikirjan siirtoa koskevan hakemuksen *vireille tulon* ajankohdalla

- Jos kiinnityshakemuksessa on määrätty velkoja sähköisen panttikirjan saajaksi, panttioikeus syntyy, kun kiinnitys vahvistetaan (MK 17:2.3)
 - Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi ja panttioikeus katsotaan syntyneeksi kiinnityshakemuksen vireille tulon ajankohtana

- Vastaavasti kun kysymys on ollut jo aiemmin vahvistetusta kiinnityksestä, johon liittyy sähköinen panttikirja, ja sen osalta on tehty hakemus uuden saajan kirjaamiseksi, panttioikeus syntyy, kun uutta saajaa koskeva kirjaus vahvistetaan
 - Sähköinen panttikirja katsotaan kuitenkin tässäkin luovutetuksi ja panttioikeus syntyneeksi sillä hetkellä, kun hakemus uuden saajan kirjaamiseksi tuli vireille (MK 17:2.2)
- Hakemuksen vireilletulohetken katsominen panttioikeuden syntymishetkeksi edellyttää luonnollisesti, että panttaussitoumus oli tehty ja saaminen oli olemassa jo tuolla hetkellä

Kiitos!

Lisätieto
www.maanmittauslaitos.fi

