**Eduskunnan lakivaliokunnalle**

Maanmittauslaitoksen keskushallinto lausuu maakaaren muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä (HE 8/2016 Eduskunnalle) seuraavan.

Maanmittauslaitos pitää esitystä digitalisaatiota edistävänä ja myös normien purkamista koskevaa tavoitetta edistävänä, sillä sähköisten panttikirjojen käytön lisäämistä koskeva lakiesitys toteutuessaan merkitsee kiinteistökiinnitystä koskevan kahdenkertaisen sääntelyn vähittäistä purkamista. Kun nykyisin kiinnitys voidaan myöntää sekä kirjallisena panttikirjana että sähköisenä, merkitsee nyt käsillä olevan lakiesityksen voimaansaattaminen *de facto* ns. sähköisten panttikirjojen tulemista ainoaksi tavaksi kiinteistökiinnityksen saamiseksi. Tämä tosin edellyttää pankkisektorin tosiasiallista eikä vain periaatteellista sitoutumista digitalisaatioon. Maanmittauslaitos on pitänyt myönteisenä pankkisektorin ja Finanssialan keskusliiton koko 2010 -luvun jatkunutta positiivista suhtautumista sähköiseen asiointiin lainhuuto- ja kiinnitysasioissa. Tehty lakiesitys on toteutuessaan tosiasiallinen ”digiloikka” sähköiseen panttaukseen siirtymiseksi.

1. Sähköisten panttikirjojen tosiasiallinen käyttöönotto

Jatkossa, mikäli lakiesitys hyväksyttäisiin, voitaisiin uusi kiinnitys myöntää vain sähköisenä. Se merkitsee hakemuksesta tehtävän haltijamerkinnän tekemisen kiinnitysrekisteriin olevan riittävä toimenpide uuden kiinnityksen saamiseksi. Myös hakemus tehtäisiin sähköisesti pääosassa tapauksia, jota voidaan luonnehtia todellisen digitaalisen kiinnitysjärjestelmän käyttöönotoksi.

Kun olemassa olevia kiinnityksiä muutetaan, annettaisiin uusi kiinnitys tai muutettu kiinnitys poikkeuksetta sähköisenä, paitsi, jos kysymys on vanhan kiinnityksen kumoamisesta tai käräjäoikeudessa tapahtuvasta kuolettamisesta.

Jo myönnettyjen sähköisten kiinnitysten (panttikirjojen) muuntaminen takaisin ”paperisiksi” kiinnityksiksi kiellettäisiin. Tämä sääntely myös tukee tavoitetta kiinteistökiinnitysjärjestelmän digitalisoinnista.

Tarkoitus olisi, että vuoden 2020 alusta uusi panttioikeus voisi syntyä vain sähköisen kiinnityksen perusteella. Tämä merkitsee sitä, että jatkossa kiinnitykset joka tapauksessa vähitellen muuntuisivat sähköisiksi kiinnityksiksi. Kuitenkin ilman eri toimenpiteitä siirtyminen kokonaan digitaaliseen järjestelmään vain näiden säännösten ja menettelyjen perusteella veisi kohtuuttoman pitkän ajan.

Joka tapauksessa sähköistä panttausta on ollut tarkoitus edistää lisäksi omakustannusarvoon perustuvilla julkisoikeudellisilla maksuilla, joiden euromäärä on jo nyt ollut alhaisempi kuin haettaessa paperisilla panttikirjoilla dokumentoituja kiinteistökiinnityksiä.

2. Sähköisten panttikirjojen määrän lisääminen olemassa olevia kiinnityksiä koskien

Ehdotetun maakaaren 18 luvun 7 a §:n 2 momentin nojalla luottolaitoksissa lainojen vakuuksina olevat tai muuten tällä hetkellä säilytettävät paperiset panttikirjat voitaisiin muuntaa sähköisiksi yksinkertaistetussa menettelyssä, joka valtion maksuperustelain sääntely huomioon ottaen tulisi hinnoitella omakustannusarvoperusteisesti. Ehdotetun 2 momentin merkitys on siinä, että olemassa oleva valtava paperidokumenttien massa voidaan pankkien aloitteesta saada lyhyessä ajassa digitaalisiksi ilman, että paperidokumenttia tarvitsee esittää kirjaamisviranomaiselle. Tällöin digitaalisiksi muunnettujen paperisten panttikirjojen käsittely tapahtuisi pankeissa, jotka myös vastuullaan mitätöisivät paperiset dokumentit. Samasta kiinnityksestä ei saisi olla samanaikaisesti sekä paperista panttikirjaa että ns. sähköistä panttikirjaa ns. kaksoispanttauksen estämiseksi.

Digitalisointiin ja muuntamispäätöksen virheellisyyteen liittyvä virhemahdollisuus, kuten virhe haltijatiedossa tai kaksoispanttaus, tulisi eräin edellytyksin pankkien tuottamuksesta riippumattomalle vahingonkorvausvastuulle ja lisäksi eräissä tapauksissa muuntamiseen liittyy kirjaamisviranomaisen nykyisestä laajennettu vahingonkorvausvastuu. Viimeksi mainitun osana tosin on kirjaamisviranomaisen mahdollisuus vaatia asiakkaalle jo maksetusta vahingonkorvauksesta edelleen korvausta pankilta, jos

syy-yhteys vahingon aiheutumisen ja pankin toiminnan välillä on olemassa. Vahingonkorvausvastuu olisi tuottamuksesta riippumatonta ns. objektiivista vastuuta (ns. ankaraa vastuuta), jollainen ilmeisesti on myös kirjaamisviranomaisen osalta perusteltua.

3. Muita seikkoja

Laadittu lakiehdotus on Maanmittauslaitoksessa olevan näkemyksen mukaan kannatettava ja edistää yleisiä valtionhallinnon digitalisaatiotavoitteita. Kysymyksessä oleva uudistus edistää myös välillisesti siirtymistä entistä voimakkaammin kiinteistöjen ja niiden määräalojen sähköiseen kaupankäyntiin, jonka yhteydessä kiinnitysten järjestely voitaisiin tehdä sähköisesti ilman, että esim. paperisia panttikirjoja tarvitsee fyysisesti luovuttaa (”tradeerata”) myyjältä ostajalle. Sähköisen panttauksen kokonaisvaltainen käyttöönotto merkitsee myös sitä, että paperisten panttikirjojen katoaminen postissa tai muulla tavoin, ei edellytä raskaaseen kuolettamismenettelyyn ryhtymistä käräjäoikeuksissa. Sähköistämisessä saavutetaan yleisesti kaksisuuntaisen sähköisen asioinnin osana kustannussäästöjä pitkällä tähtäimellä, jonka osana käsittelyprosessit sekä luottolaitoksissa että viranomaisissa tehostuvat.

Maanmittauslaitos kannattaa ehdotettua lain muutosta, joka on oikeusministeriössä hyvin perusteltu.

Markku Markkula
Maanmittausneuvos
Maanmittauslaitos