15.6.2026

MML 176593/00 04 00/2026

Eduskunnan lakivaliokunta

(LaV@eduskunta.fi)

MAANMITTAUSLAITOKSEN ASIANTUNTIJALAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE KUOLINPESÄN SÄHKÖISESTÄ ASIOINNISTA ANNETTAVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI, HE 107/2026 VP

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle kuolinpesän sähköisestä asioinnista annettavaksi lainsäädännöksi.

Maanmittauslaitos lausuu asiassa seuraavaa.

Yleistä

Hallituksen esitys sisältää yhdeksän erillistä lainsäädäntöehdotusta, jotka liittyvät toisiinsa: laki kuolinpesän palvelualustasta, laki kuolinpesän osakasrekisteristä, laki perintö- ja lahjaverolain muuttamisesta, laki hallinnon yhteisistä sähköisen asioinnin tukipalveluista annetun lain 9 §:n muuttamisesta, laki verotustietojen julkisuudesta ja salassapidosta annetun lain 1 §:n muuttamisesta, laki verotusmenettelystä annetun lain 18 §:n muuttamisesta, laki perintökaaren 20 luvun muuttamisesta, laki ulosottokaaren 4 luvun 33 §:n 1 momentin muuttamisesta ja laki tuomioistuimen velvollisuudesta ilmoittaa eräistä ratkaisuistaan annetun lain muuttamisesta.

Maanmittauslaitoksen lakisääteisiin tehtäviin näistä ehdotuksista liittyy varsinaisesti vain ehdotettu laki kuolinpesän osakasrekisteristä. Tosin myös kuolinpesän palvelualustasta ehdotettu laki, perintökaaren 20 luvun muuttamisesta ehdotettu laki ja ulosottokaaren 4 luvun 33 §:n 1 momentin muuttamisesta ehdotettu laki vaikuttavat välillisesti myös Maanmittauslaitoksen toimintaan. Tässä yhteydessä Maanmittauslaitos lausuu lakivaliokunnalle hallituksen esityksestä erityisesti kuolinpesän osakasrekisteristä ehdotettuun lakiin liittyen. Lisäksi lausutaan lyhyesti ehdotetusta perintökaaren 20 luvun 6 §:n muutoksesta.

Maanmittauslaitoksen edustaja on ollut jäsenenä mainittua lainsäädäntöä valmistelleessa työryhmässä. Maanmittauslaitos on lisäksi aikaisemmin lausunut hallituksen esitysluonnoksen muotoon laaditusta työryhmän mietinnöstä.

Kuolinpesän ns. perustietojen luominen osakasrekisteriin

Ehdotuksessa osakasrekisteriin tuotettaisiin kuolinpesän ns. perustietoina tieto kaikista niistä henkilöistä, joilla voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti voi olla osakkuusasema kysymyksessä olevan henkilön, perittävän, kuolinpesässä (lain 5 § 1 momentti). Tiedot tuotettaisiin pääasiallisesti automatisoidusti väestötietojärjestelmästä ja lisäksi hyödynnettäisiin sekä evankelisluterilaisen että ortodoksisen kirkon rekistereitä. Osakastaho kuvattaisiin siten kattavasti niin, että kaikki, joilla voi olla osakkuus kuolinpesässä, olisivat otettuina huomioon osakasrekisteristä näkyvässä luettelossa.

Maanmittauslaitos pitää tätä ehdottomasti onnistuneena lähestymistapana. Olemassa olevien seikkojen, kuten avioehdon, testamentin tai muun sellaisen syyn vuoksi voi myöhemmin ilmetä, että aivan kaikki luettelossa mainitut eivät enää olekaan osakkaita. Järjestelmäteknisesti ei kuitenkaan ole lähdettävä tekemään sanottuja oletuksia, vaan asia on perusteltua toteuttaa hallituksen esityksessä valitulla tavalla. Jos joku tai jotkut perustietojen luettelossa mainitut henkilöt eivät enää olisi osakkaita, pesän ilmoittajan tehtävänä on tuoda tämä esiin täydentävissä tiedoissa. Asia on tuotu hyvin esiin myös hallituksen esityksessä (ks. esim. s. 100 ja 104).

Esitetty 5 §:n 1 momentti, jolla määritetään perustietojen sisältöä, vaikuttaa riittävän kattavalta. Maanmittauslaitos huomauttaa kuitenkin tässä yhteydessä, että lainkohdassa perustietoihin sisältyisi kuolinpesän osakkaina lähtökohtaisesti pidettävien henkilöiden lisäksi tietoja lisäksi ”muista kuolinpesän hallintoon liittyvistä henkilöistä”. Tällaisia ovat esimerkiksi 5 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetut perittävän toissijaiset perilliset. Nämä eivät ole perittävän kuolinpesän osakkaita vaan vasta lainkohdassa tarkoitetun, perittävän puolison eli viimeksi kuolleen puolison kuolinpesän osakkaita. *De facto* lainkohdassa tarkoitettujen perustietojen keskeinen merkitys tulee esiin tilanteissa, joissa viranomaisten tai kuolinpesän sopimuskumppanien on varmistuttava nimenomaan kuolinpesän osakkaista. Maanmittauslaitos pitää siten tärkeänä, että osakasrekisterin tietopalvelua ja rekisteristä annettavia todistuksia suunniteltaessa perittävän kuolinpesän osakkaat ilmoitetaan yksiselitteisesti ja erottuvalla tavalla niin, että näitä ”muita kuolinpesän hallintoon liittyviä henkilöitä” ei sekoiteta perittävän kuolinpesän varsinaisiin osakkaisiin (ks. HE s. 103–104).

Perustietoihin kirjattaisiin lisäksi tieto siitä, onko henkilöstä rekisteröitynä tietoa avioehtoasioiden rekisteriin tai avio-oikeusasioiden rekisteriin (ehdotettu 5 § 1 momentti 7 ja 8 kohdat). Kuten hallituksen esityksen perusteluissa lausutaan, nämä tiedot, erityisesti avioehtoasioiden rekisteriin viittaava tieto, ei tarkoita, että perittävän puolisolla tai ex-puolisolla ei olisi lähtökohtaisesti osakasasemaa kuolinpesässä (s. 100). Myös tätä on syytä korostaa osakasrekisteristä annettavassa tietopalvelussa. Lesken tai ex-puolison oletusarvoisen osakkuuden poistaa vain pesän

ilmoittajan osakasrekisteriin merkitsemä tarkempi tieto osakkuuden puuttumisesta ja sen perusteesta, kuten molemminpuolisesta avioehtosopimuksesta. Kuten esityksestä ilmenee, tällainen ilmoittajan antama lisätieto ei kuitenkaan nauti laissa tarkoitettua julkista luotettavuutta.

Kuolinpesän ilmoittajan antamat täydentävät tiedot

Kuolinpesän ilmoittajan on annettava osakasrekisteriin tiedossaan olevat, ehdotetun lain 5 §:n 2 momentissa luetellut tiedot. Maanmittauslaitos lausuu, että lain ehdotettu rakenne on myös tältä osin perusteltu. Perustiedoissa ilmoitetaan järjestelmäteknisesti lähtökohtaisesti kaikki henkilöt, jotka voivat olla perittävän kuolinpesän osakkaita. Kuolinpesän ilmoittajan puolestaan on ilmoitettava ne tiedot, jotka hänellä on tiedossaan ja jotka voivat vaikuttaa jollakin tavalla, muuttaen, poistaen tai lisäten, siihen henkilöjoukkoon, joka perustiedoissa on tuotu esiin kuolinpesän osakkaina.

Maanmittauslaitos katsoo, että 5 §:n 2 momentissa oleva luettelo on sinänsä varsin kattava. Maanmittauslaitos tuo kuitenkin esiin, että työryhmän mietinnössä, vielä mietinnön lausuntokierrosvaiheessa, eräät merkitykselliset seikat oli luettelossa kuvattu erillisinä. Työryhmän mietinnössä oli mainittu erillisinä kohtina, jotka ilmoittajan oli ilmoitettava osakasrekisteriin, lesken avio-oikeuden puuttuminen ja sen puuttumisen tai päättymisen peruste ja ajankohta, ex-puolison avio-oikeuden puuttuminen ja avio-oikeuden puuttumisen tai päättymisen peruste ja ajankohta, tieto perinnöstä tai testamentista luopumisesta ja luopumisasiakirjan päiväys ja luopujan yksilöintitiedot sekä sijaan tulijan yksilöintitiedot, tieto perintöoikeuden menettämisestä sekä tieto perintöosuuden luovutuksesta. Hallituksen esitykseen sisältyvässä lakiehdotuksessa nämä erilliset kohdat on korvattu yhdellä kohdalla (8 kohta). Siinä säänneltäisiin, että ilmoittajan on tarvittaessa ilmoittaa osakasrekisteriin ”kuolinpesän osakkaan tai muun kuolinpesään liittyvän henkilön osakkuuden tai aseman päättyminen, päättymisen peruste ja päättymisaika”. Sitä, mitä tämä kohta sisältää, avataan tarkemmin lain säännöskohtaisissa perusteluissa (s. 107).

Maanmittauslaitos arvioi, että säännösehdotus on nyt ehdotetussa muodossaan ehkä selkeämpi kuin vielä työryhmän mietinnössä. Toiseksi sääntelyn keskeinen sisältö jää nyt perusteluihin. Lisäksi Maanmittauslaitos huomauttaa, että velvoite perintöosuuden luovutuksesta ilmoittamiseen ei nyt käy enää ilmi lakitekstistä, sillä perintöosuuden luovutus ei päätä luovuttajan osakasasemaa. Mainitussa kohdassa siten kehotetaan nyt ilmoittamaan tieto ”kuolinpesän osakkaan tai muun kuolinpesään liittyvän henkilön osakkuuden tai aseman päättymisestä…” kuolinpesässä, mutta voimassa olevan oikeuden sisältö on, että perintöosuuden luovuttaja säilyy edelleen kuolinpesän osakkaana. Säännöskohtaisissa perusteluissa lainkohdan katsotaan kuitenkin sisältävän lisäksi velvoitteen ilmoittaa perintöosuuden luovuttamisesta. Sinällään Maanmittauslaitos pitää perusteltuna, että ilmoittajan on ilmoitettava

osakasrekisteriin lisäksi tiedossaan olleesta perintöosuuden luovutuksesta. Samalla Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, pitäisikö asia lausua itse lakitekstissä samaan tapaan kuin työryhmän mietinnössä ehdotettiin eikä pelkästään perusteluissa.

Maanmittauslaitos kiinnittää lisäksi vielä huomiota 5 §:n 2 momentin ehdotettuun 4 kohtaan. Maanmittauslaitos pitää kohdan sisältöä ja kielellistä muotoilua erittäin onnistuneena. Tärkeätä on nimenomaan myös se laissa ja esityksessä omaksuttu ratkaisu, että ilmoittaja ei itse arvioi testamentin laatua yleis- tai erityistestamenttina, vaan ilmoittaa kaikissa tapauksissa testamentista riippumatta sen luokitteluista (ks. myös hallituksen esitys s. 106). Myös perittävän hyväksi toissijaismääräyksin tehdyn testamentin ilmoittamisvelvollisuus on tärkeä sisällyttää mainittuun lainkohtaan, koska sanottu testamentin toissijainen saaja on perittävän kuolinpesän osakas.

Tieto pesänselvittäjän määräämisestä

Lain 5 §:n 3 momentin 6 kohdassa säänneltäisiin, että rekisteriin tallennetaan tieto perintökaaren 19 luvun 1 §:ssä tarkoitetun pesänselvittäjän nimestä ja muista tarpeellisista yksilöintitiedoista sekä ratkaisun ajankohdasta. Maanmittauslaitos esittää, että lainkohdan alkuun lisättäisiin selkeyden ja yhdenmukaisuuden vuoksi tallennettavaksi tiedoksi ensin tieto perintökaaren 19 luvun 1 §:ssä tarkoitetun pesänselvittäjän *määräämisestä* ja vasta sitten mainittaisiin tallennettavaksi tiedoksi tieto pesänselvittäjän nimestä ja muista mainituista seikoista.

Kolmannen vilpittömän mielen suoja eräissä tapauksissa

Laissa ei ole säännöksiä kolmannen vilpittömän mielen suojasta siinä tapauksessa, että osakasrekisteristä puuttuu tieto pesänselvittäjän määräämisestä, kuolinpesän konkurssista tai laissa mainituista, ulosmittaukseen tai turvaamistoimeen kohdistuvista tiedoista, vaikka ne olisivat kysymyksessä olevassa kuolinpesässä olleet relevantteja ja olisi tullut merkitä rekisteriin. Eräissä rekistereissä on sanottujen tietojen puute otettu huomioon vilpittömän mielen suojan kannalta (ks. maakaari 3 luku 10 § ja laki huoneistotietojärjestelmästä 12 § 1 momentti). Lainsäädäntöä mahdollisesti myöhemmin kehitettäessä tämä kysymys voisi olla perusteltua käsitellä uudelleen.

Osakasrekisteriin kirjattujen perustietojen julkinen luotettavuus

Maanmittauslaitos lausuu ensiksi yleisesti, että osakasrekisteristä annettavassa laissa ehdotettu tietojen julkinen luotettavuus on toteutettu käytännössä toimivalla ja perustellulla tavalla. Laissa nimenoman perustiedot ovat julkisesti luotettavia. Tämä tarkoittaa, että viranomaiset tai kuolinpesän sopimuskumppanit saavat lähtökohtaisesti luottaa siihen, että perittävän kuolinpesän osakkaita ovat perustiedoissa mainitut osakkaat. Kuolinpesän sopimuskumppanien ollessa kysymyksessä tämä

tarkoittaa, että sopimuksen tekeminen heidän kanssaan sitoo kuolinpesää, vaikka perustiedoista olisi jäänyt joku osakas pois, jos sopimuskumppani ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää siitä. Esimerkiksi Maanmittauslaitoksen kannalta perustietojen julkinen luotettavuus tarkoittaa, että kuolinpesän myydessä osakehuoneiston tai kiinteistön kirjaamismenettelyssä voidaan luottaa siihen, että luovutus on pätevä, jos ne tahot, jotka on lueteltu osakkaina perustiedoissa, ovat olleet luovuttajina.

Toinen lähtökohta laissa olisi, että jos pesän ilmoittaja on muuttanut tai täydentänyt osakasrekisterin tietoja, perustiedoilta poistuu julkinen luotettavuus. Pesän ilmoittaja on siten esimerkiksi ilmoittanut, että perittävä oli tehnyt testamentin, jossa osakastaho on osaksi tai kokonaan toinen kuin mitä perustiedoissa on mainittu. Tällöin perustiedoilla ei enää ole edellä tarkoitettua julkista luotettavuutta, mikä on perusteltua.

Kolmas seikka on, että sanotuilla pesän ilmoittajan ilmoittamilla tiedoilla ei liioin ole julkista luotettavuutta. Myös tältä osin ehdotettu lainsäädäntö on hyvin perusteltua. Pesän ilmoittaja on maallikko, jonka tuottamille tiedoille ei voida antaa niin merkittävää oikeusvaikutusta kuin mitä julkinen luotettavuus tarkoittaisi. Sen sijaan se, mitä pesän ilmoittaja on ilmoittanut osakasrekisteriin, tulee näin kolmansien tietoon, ja heidän pitää, oikeustoimia tai, mitä tulee esimerkiksi kirjaamisviranomaiseen, lainsoveltamisratkaisuja tehdessään arvioida ilmoittajan antamien tietojen luotettavuus ja oikeudelliset vaikutukset.

Maanmittauslaitos nostaa kuitenkin esiin ehdotetun lain julkisen luotettavuuden sääntelyyn liittyvän erään epäselvyyden. Maanmittauslaitos pitää tärkeänä, että osakasrekisterissä olevat, kuolinpesän osakkaita osoittavat perustiedot eivät menettäisi tätä aitoa, lain 14 §:ssä säänneltyä julkista luotettavuutta kokonaisuudessaan vain sen takia, että pesän ilmoittaja on ilmoittanut joitakin kuolinpesän osakastahoon liittyviä täydentäviä tietoja lain 5 §:n 2 momentin nojalla.

Esimerkkinä voidaan mainita tilanne, jossa pesän ilmoittaja on ilmoittanut osakasrekisteriin perittävän tekemän testamentin, jolla tämä on määrännyt kuolinpesässä perustietoina olevien perillisten rinnalle yhden pesän ulkopuolisen henkilön siten, että tämä saa tietyn määräosan pesän omaisuudesta lakimääräisten perillisten ohella. Tällaisella pesän ilmoittajan lisätiedolla ei mitenkään aseteta kyseenalaiseksi osakasrekisterin perustiedoissa sinänsä ilmoitettua perillistahoa. Perustietojen julkinen luotettavuus poistuisi vain siten, että kolmas ei voi tehdä vilpittömässä mielessä oikeustoimia kuolinpesän kanssa pelkästään perustiedoissa ilmoitettujen henkilöiden kanssa. Pesän ilmoittajan ilmoittama testamentti on tutkittava ja otettava huomioon. Muutoin perustiedot kuitenkin voisivat nauttia julkista luotettavuutta eli kolmas, kuten kuolinpesän sopimuskumppani, voisi luottaa siihen, että perustiedoissa mainitut perilliset ovat, testamentinsaajan ohella, myös osakkaita eikä sopimuskumppanin tarvitse tutkia erikseen sukuselvityksiä. Maanmittauslaitos

ehdotti työryhmän mietinnöstä annetussa lausunnossa, että tällaiset tilanteet tuotaisiin selkeämmin esiin julkista luotettavuutta sääntelevän 14 §:n perusteluissa. Vaikka perustelut ovat jääneet tältä osin epäselviksi, Maanmittauslaitos katsoo, että lakia olisi voitava jo lakitekstin pohjalta tulkita näin. Maanmittauslaitos lisäksi lausuu, että tällaiseen sen esittämään tulkintaan viittaavia selkeitä mainintoja on myös hallituksen esityksen sivulla 46, mikä tukee tässä esitettyä.

Perustietojen julkinen luotettavuus edellyttää, sen lisäksi, että ilmoittaja ei ole antanut lisätietoja perustietoihin vaikuttavalla tavalla, että pesän ilmoittaja on vakuuttanut tarkastamansa perustiedot oikeiksi. Tämän lisäksi säädettäisiin, että julkinen luotettavuus alkaisi vasta sen jälkeen, kun perunkirjoitus on pidetty. Maanmittauslaitos pitää tätä sinänsä perusteltuna. Maanmittauslaitos kiinnittää kuitenkin huomiota lain 8 §:n 2 momentin sanamuotoon, jossa määrättäisiin, että ilmoittajan on annettava vakuutus osakastietojen oikeellisuudesta ”viimeistään siinä yhteydessä, kun perukirja toimitetaan…” veroviranomaiselle. Lainsäädäntö lähtee siitä, että vakuutus tietojen oikeellisuudesta voidaan antaa jo ennen perunkirjoitusta. Säännöksen perusteluissa lausutaan, että vakuutus on annettava uudestaan perukirjan toimittamisen yhteydessä, vaikka se olisi annettu jo kertaalleen aikaisemmin (s. 112). Maanmittauslaitos katsoo, että säännöksen sanamuoto ei tue tällaista tulkintaa. Koska vaatimus on kuitenkin perusteltu perustiedoille tuosta hetkestä lukien annettavan julkisen luotettavuuden vuoksi, Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, pitäisikö 8 §:ssä oleva sana ”viimeistään” korvata esimerkiksi sanalla ”aina”.

Pesän ilmoittajan vastuu perustietojen tarkastamisesta

Laissa määrätään, että pesän ilmoittajan on tarkastettava lisäksi lain 5 §:n 1 momentissa säännellyt osakasrekisterin automaattisesti tuotetut perustiedot (8 §:n 2 momentti) ja annettava vakuutus niiden oikeellisuudesta. Hallituksen esityksen perustelutekstissä tuodaan useassa kohdassa esiin, että pesän ilmoittajan on tarkastettava perustiedot ja että hän vastaa niistä (ks. esim. s. 113). Toisaalta 8 §:n perusteluissa lausutaan, että pesän ilmoittajan on muutettava ja täydennettävä perustietoja ”…siltä osin kuin hän huomaa tietojen olevan virheellisiä tai puutteellisia.” Lisäksi lakiin sisältyvän vahingonkorvausvastuusta annetun säännöksen (15 §) perusteluissa kirjoitetaan (s. 115): ”Kuolinpesän ilmoittaja voisi lähtökohtaisesti luottaa siihen, että rekistereistä tulevat perustiedot ovat oikein. Jos kuolinpesän ilmoittaja kuitenkin tietää tai hänellä on syytä epäillä, että rekistereistä muodostetuissa perustiedoissa on virhe, hänen vastuullaan on tarkastaa asia sekä muuttaa ja täydentää rekisterissä olevat virheelliset tiedot ennen tietojen oikeaksi vakuuttamista.”

Maanmittauslaitos pitää edellä mainittuja perusteluja tärkeinä. Kuolinpesän osakasrekisterin käytössä ei saa syntyä sellainen käsitys, että pesän ilmoittajan olisi vastuun välttääkseen selvitettävä perusteellisesti perustietojen taustalla olevat rekisteritiedot. Tällainen käsitys suurella

todennäköisyydellä veisi osakasrekisterin käytön välttämiseen. Perustelulausumien merkitystä olisi korostettava järjestelmän käyttöönoton yhteydessä tiedottamalla siitä selkeästi.

Lakiin sisältyvä vahingonkorvaussääntely

Vahingonkorvaussäännöksen (15 §) 2 momentissa määrätään, että ilmoittajan on korvattava taloudellinen vahinko, jos hän on ilmoittanut osakasrekisteriin virheellisiä tai puutteellisia tietoja tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta. Maanmittauslaitos toteaa, että tyypillisimmillään vahinkomekanismi muodostuu siitä, että pesän ilmoittaja ei ole korjannut perustiedoissa olevaa, havaitsemaansa virheellisyyttä tai ei ole ilmoittanut tiedossaan oleva lisätietoa, esimerkiksi testamenttia, joka on hänen tietensä selvästi vaikuttanut siihen, että perustiedot jäävät perusteettomasti nauttimaan julkista luotettavuutta. Kolmas tilanne voi tyypillisesti olla se, että pesän ilmoittajan tietoon on myöhemmin tullut esimerkiksi testamentti, jota hän ei päivitä osakasrekisterin tietoihin ja näin perustiedot jäävät edelleen perusteettomasti nauttimaan julkista luotettavuutta.

Kun kuolinpesä tekee oikeustoimen kolmannen kanssa, joka tällaisessa tapauksessa luottaa perustietoihin, perustiedoissa ilmoittamatta jäänyt tai ilmoittamatta jääneeseen testamenttiin oikeutensa perustava voivat kärsiä säännöksessä tarkoitettua vahinkoa.

Tähän liittyen Maanmittauslaitos lausuu, että vahinkotilanteet ovat tyypillisimmillään tietojen ilmoittamatta jättämiseen liittyviä laiminlyöntejä. Säännös on kuitenkin kirjoitettu siten, että korvausvastuu perustuu aktiiviseen virheellisten tietojen ilmoittamiseen. Säännöksen perusteluissa lausutaan kuitenkin säännöksen tarkoittavan myös ”...tilannetta, jossa olennaista tietoa on jätetty kokonaan ilmoittamatta” (s. 115). Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, pitäisikö säännöksen sanamuotoa kehittää niin, että sen ja perustelujen välinen ristiriita poistuisi, erityisesti, koska vahinkotilanteet ovat tyypillisesti laiminlyöntejä, joissa käytetään hyväksi perustietojen lähtökohtaista julkista luotettavuutta.

Osakasrekisteristä annetussa laissa ei velvoiteta pesän ilmoittajaa päivittämään myöhemmin tietoonsa tulleita, osakastahoon vaikutuksellisia tietoja osakasrekisteriin. Lain 12 §:ssä säännellään, että kuolinpesän ilmoittaja *voi* myöhemmin päivittää osakasrekisterin tietoja ja antaa uuden vakuutuksen. Vaikka hänen tietoonsa olisi vasta myöhemmin tullut esimerkiksi testamentti, hänen ei ole pakko päivittää ja vakuuttaa tietoa osakasrekisteriin. Jos kuolinpesä tekee myöhemmin testamentin sivuuttaen oikeustoimen kolmannen kanssa, joka on luottanut perustietoihin ja joka saa siihen liittyen julkisen luotettavuuden ja vilpittömän mielen suojan hyväkseen, sivuutettu testamentinsaaja kärsii vahinkoa. Maanmittauslaitos pitää tällöin mahdollisena kysymystä, voidaanko korvausvastuuseen soveltaa lain 15 §:ää, vaikka lainkohdassa selvästi rinnastettaisiin aktiivinen virheellisten tietojen antaminen ja tietojen antamisen

laiminlyönti. Laissa ei nimittäin ole asetettu kuolinpesän ilmoittajalle tähän liittyvää tietojen päivittämisvelvoitetta. Korvausvastuun perustetta joudutaan ehkä hakemaan muusta lainsäädännöstä.

Osakasrekisterin tietojen 23 §:ssä tarkoitettu luovuttaminen

Maanmittauslaitos on työryhmän mietinnöstä annetussa lausunnossa tuonut esiin, että tietojen luovuttamisesta vaihdantatilanteissa annettu säännös (23 §) on sanamuodoltaan liian rajoitettu. Maanmittauslaitos toi esiin lausunnossaan, että kolmannen osapuolen olisi saatava vaihdantatilanteessa tietoonsa kaikki osakasrekisterissä olevat perustiedot sekä lisäksi kaikki pesän ilmoittajan ilmoittamat tiedot. Maanmittauslaitos toi lausunnossa lisäksi esiin, että sanotuissa vaihdantatilanteissa kolmannella on tietosuojasäännösten estämättä oikeus saada nämä tiedot käyttöönsä. Maanmittauslaitos ehdotti säännöksen muuttamista tähän liittyen. Hallituksen esityksessä sääntelyä ei ole tältä osin muutettu. Maanmittauslaitos lausuu, että *de facto* vaihdantatilanteissa kuolinpesän sopimuskumppanit joutuvat vaatimaan pesän osakkaiden osakasrekisteristä hankkiman todistuksen, josta ilmenevät kaikki ne tiedot, jotka vaihdantatilanteissa ovat tarpeellisia. Näitä tietoja ovat osakasrekisterin perustiedot sekä tiedot, joita pesän ilmoittaja on ilmoittanut rekisteriin sekä lisäksi mm. tiedot ulosmittauksista, konkurssista ja pesänselvittäjästä. Kolmannen kannalta on *expressis verbis* välttämätöntä arvioida sitä, keitä on pidettävä kuolinpesän osakkaina, kenet henkilöt perustiedoissa tuodaan esiin osakkaina, ja onko rekisteriin mahdollisesti ilmoitettuja lisätietoja ja miten niitä on arvioitava osakastahon selvittämisen kannalta.

Perintökaaren 20 luvun 6 §:n 4 momentti

Säännöksessä säänneltäisiin, että perukirjaan sisältyvät pesän ilmoittajan vakuutus ja uskottujen miesten todistukset voitaisiin allekirjoittaa sähköisesti käyttäen ns. eIDAS-asetuksessa tarkoitettua kehittynyttä sähköistä allekirjoitusta. Ehdotuksen perusteluissa kirjoitetaan (s. 153), että ”… säännöksen vaatimus voitaisiin siten täyttää myös hyväksytyllä sähköisellä allekirjoituksella.”

Työryhmän mietinnössä olevassa ehdotuksessa perukirjan mainitun kaltainen sähköinen allekirjoittaminen ehdotettiin mahdolliseksi ainoastaan silloin, kun perukirja laadittiin sähköisenä Verohallinnon ylläpitämällä kuolinpesän palvelualustalla. Ehdotus näyttää muuttuneen lausuntokierroksen jälkeen niin, että nyt ehdotetussa laissa perukirjaan tuleva ilmoittajan vakuutus ja uskottujen miesten todistukset voidaan allekirjoittaa sähköisesti myös palvelualustan ulkopuolella tehtynä. Vaatimuksena on siten vain se, että allekirjoitus tehdään kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella.

Maanmittauslaitos kiinnittää huomioita siihen, että erilaisten sähköisten allekirjoitusmenetelmien piirissä ei ole olemassa erityisiä ulkopuolisten, auktorisoitujen tahojen auditoimia ja todistamia rekistereitä, listoja tai

muita menettelyjä, joista selviää yksiselitteisesti, milloin jokin allekirjoitusmenetelmä tai palvelu täyttää kehittyneen sähköisen allekirjoituksen vaatimukset. Kehittyneen sähköisen allekirjoituksen vaatimukset on kuvattu eIDAS-asetuksen 26 artiklassa. Siitä ilmenee, että kehittynyt allekirjoitus 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 allekirjoitettuun tietoon siten, että tiedon mahdollinen myöhempi muuttaminen voidaan havaita.

Erilaisten validointipalvelujen, kuten Digi- ja väestötietoviraston tuottaman palvelun avulla allekirjoituksesta voidaan ehkä havainnoida, että se on kehittynyt sähköinen allekirjoitus, vaikka se liioin ei olisi eIDAS-asetuksessa tarkoitettu hyväksytty sähköinen allekirjoitus. Tämän toteaminen on kuitenkin ilmeisesti hyvin vaikeaa tai ehkä mahdotonta, jos allekirjoitus on tehty jossakin verkon yli tarjotussa kaupallisessa allekirjoituspalvelussa. Allekirjoituspalvelun sähköinen allekirjoitus tai leima voidaan ehkä todeta kehittyneeksi sähköiseksi allekirjoitukseksi edellä tarkoitetuissa validointipalveluissa. Palvelussa tehdyn varsinaisen allekirjoituksen validointiin tuo tarkastus ei kuitenkaan ulotu. Siihen liittyen olisi tiedettävä, mitkä ovat sanotun palvelun parametrit ja arvioida niitä eIDAS-asetuksen 26 artiklan edellytysten kannalta. Maanmittauslaitos tuo esiin, että perukirjojen sähköinen allekirjoittaminen mainitulla tavalla erilaisissa sähköisissä allekirjoituspalveluissa voi aiheuttaa ongelmia *de facto* tällaisten perukirjojen allekirjoitusten hyväksyttävyyttä arvioitaessa.

Kuolinpesän sähköisestä asioinnista annetun lainsäädännön vaikutukset konkretisoituvat Maanmittauslaitoksessa erityisesti kiinteistö- ja huoneistotietojärjestelmien ydintoiminnallisuuksissa, joissa omistajuuden, luovutusten ja oikeuksien kirjaamisen oikeusvaikutukset ovat keskeisiä. Muutoksessa siirrytään käytännössä asiakirjapohjaisesta kelpoisuuden tarkastamisesta kohti järjestelmäpohjaista, koneluettavaa valtuuksien ja osakkuuksien todentamista. Tämä muuttaa sekä tietomalleja että prosessien logiikkaa.

Kuolinpesän sähköinen asiointi edellyttää, että järjestelmässä kyetään suoraan hyödyntämään rakenteista tietoa kuolinpesän osakkaista ja heidän valtuuksistaan. Tämä tarkoittaa *de facto* uusia tietokenttiä, rajapintoja sekä validointilogiikkaa, jolla tarkistetaan automaattisesti, että hakemuksen jättäneellä taholla on oikeus edustaa kuolinpesää yksittäisessä asiassa. Samalla tulee ratkaistavaksi, missä määrin järjestelmä hyväksyy yksittäisen osakkaan toiminnan ja missä tilanteissa edellytetään kaikkien osakkaiden yhteistoimintaa tai erillisiä valtuutuksia.

Maanmittauslaitoksen toimintaprosessien kannalta muutos on merkittävä automatisoinnin mahdollistaja. Hakemusten käsittelyn automatisointia voidaan lisätä, jos valtuudet ja osakkuudet ovat luotettavasti saatavilla koneluettavassa muodossa. Tämä lyhentää käsittelyaikoja ja vähentää asiantuntijatyön tarvetta rutiinitapauksissa. Voi kuitenkin syntyä

uusia poikkeustilanteita kuten esimerkiksi ristiriitaisia valtuuksia, puutteellisia osakastietoja tai tilanteita, joissa kaikkia osakkaita ei ole tunnistettu. Puheena olevissa tilanteissa asioiden käsittelyyn tarvitaan edelleen asiantuntijaprosesseja.

Maanmittauslaitoksen kannalta on tärkeää, että valtuus- ja osakkuustiedot ovat saatavissa vakioidussa (esimerkiksi API-rajapinnat, yhteiset tietomallit) muodossa, jotta integraatiot voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti. Tärkeää on myös tiedon lähde ja sen ajantasaisuus. Tähän kuuluvat kuolinpesän osakkaiden ja heidän toimivaltuuksiensa tietojen ylläpito ja päivittäminen ja edellä mainituin osin selkeät vastuut. Tietoturvan ja -suojan näkökulmasta on kysymys korkean luottamustason asioinnista. Kuolinpesät sisältävät usein taloudellisesti merkittäviä tietoja ja asiointiin liittyy vahva oikeusvaikutus. Ratkaisun on täytettävä vahvan tunnistamisen vaatimukset ja varmistettava, että valtuudet ovat yksiselitteisiä ja jäljitettävissä.

Operatiivisesti syntyy myös siirtymäajalla kompleksisuutta, jolloin osa kuolinpesistä toimii edelleen perinteisin menetelmin.

Huoneisto- ja kiinteistökirjaamisessa Maanmittauslaitos voisi tarkistaa osakkaat rekisteristä kuten se tarkistaa tällä hetkellä henkilön tietoja väestötietojärjestelmästä ja luottaa niihin julkisesti luotettavilta osin. Määrällisesti tällaisia kuolinpesiä ei etenkään ensimmäisten käyttövuosien osalta tule olemaan paljoa, koska tämä kohdistuu ns. ydinperheisiin ja rekisterin tietosisältö alkaa karttua vasta lain voimaantulon jälkeen syntyneisiin kuolinpesiin.

Kehittäminen vie resursseja ja määrät ovat edellä kuvatusti pieniä, joten toinen vaihtoehto on, että Maanmittauslaitos pyytää etenkin alussa asiakkailta otteita rekisteristä minkä jälkeen tehdään tarvittava tutkiminen. Ei-luotettavilta osin Maanmittauslaitos pyytää asiakkailta myös vastedes nykyisellä tavoin sukuselvityksiä ja perukirjoja.

Automaattista ratkaisumenettelyä ja sen käyttöönottoa ajatellen julkisen luotettavuuden olisi laajennuttava esimerkiksi siten, että entinen puoliso voisi antaa ilmoituksen, ettei hänellä ole vaateita, ja tämä ilmoitus huomioon ottaen rekisterin tiedot olisivat hänen osaltaan julkisesti luotettavat. Tai jokin muu ratkaisu. Nyt tätä ei kannata edistää, koska määrät ovat arvioidusti erittäin pieniä, missä tätä voisi hyödyntää. Yhteyshenkilöiden ollessa kysymyksessä tiedon tarkistaminen rekisteristä voitaisiin tehdä luotettavasti heti, myös tässä ottaen huomioon määrät, ja tietosisällön karttumisen alkaminen lain voimaantulon jälkeen. Tutkimisesta voitaisiin kokonaan luopua ja hyödyntää Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämään tietoa. Jos sitä ei ole saatavilla, asia tutkitaan kuten nykyään.

Yhteystieto voitaisiin kenties ottaa toimitustuotannon järjestelmään rajapinnan kautta tai vaihtoehtoisesti tarkistaa tieto Digi- ja

väestötietoviraston pitämästä rekisteristä. Järjestelmäkehittämiseen vaikuttaa luonnollisesti tästä saavutettavat hyödyt, eli määrät mitä voidaan hyödyntää. Tietoa kuitenkin tarvitaan, se on selvää.

Huoneistotietojärjestelmässä ylläpidetään osakeluettelon osana osakkeenomistajien taloyhtiön käyttöön tarkoitettuja yhteystietoja (asunto-osakeyhtiölaki 2:12 ja 6:21). Yhteystietoina voidaan käyttää henkilön väestötietojärjestelmässä olevaa osoitetta. Olisi tärkeää, että niissä tilanteissa, joissa osakkeenomistaja on kuollut, taloyhtiöllä olisi käytettävissä ajantasainen tieto kuolinpesän yhteyshenkilöstä taloyhtiön hallinnointia varten. Tästä syystä lainsäädännöllä olisi mahdollistettava se, että yhteystietojen tietolähteenä voitaisiin väestötietojärjestelmän lisäksi hyödyntää myös kuolinpesän osakasrekisteriä kuolinpesän yhteyshenkilön yhteystietojen ollessa kysymyksessä. Maanmittauslaitos voisi tällöin luovuttaa kuolinpesän osakasrekisteristä saamansa kuolinpesän yhteyshenkilön tiedot eteenpäin myös taloyhtiöiden käyttöön, eikä osakkaiden tarvitsisi erikseen ylläpitää tietoa kahdessa eri paikassa eli kuolinpesän osakasrekisterissä ja huoneistotietojärjestelmässä.

Maanmittauslaitos kannattaa tehtyä hallituksen esitystä.

Allekirjoitettu sähköisesti
Maanmittausneuvos Markku Markkula

TIEDOKSI Maa- ja metsätalousministeriö

MAANMITTAUSLAITOS
LANTMÄTERIVERKET
NATIONAL LAND SURVEY OF FINLAND

MML 176593/00 04 00/2026

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons:

Markkula Markku
15.6.2026 09:00:02