

RP 24/2024 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av jordabalken, lagen om köpvittnen och lagen om ett bostadsdatasystem

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att jordabalken, lagen om köpvittnen och lagen om ett bostadsdatasystem ändras.

Genom de föreslagna ändringarna i jordabalken strävar man efter att utvidga handlingsutrymmet vid fastighetsöverlåtelse och fastighetsinskrivning på ett kontrollerat och förutsägbart sätt. Ändringsförslagen baserar sig på erfarenheter av tillämpningen av lagen. Ändringsförslagen gäller bland annat föravtal om fastighetsköp, bestämmelserna om avtal om delning av besittningen, inskrivning av utomståendes rätt till byggnader eller anläggningar på en fastighet samt närmare bestämmelser om inskrivningsförfarandet. Det föreslås att det till jordabalken också ska fogas bestämmelser om inskrivningsmyndighetens automatiska beslutsfattande, genom vilka de särskilda behov som hänför sig till fastighetsinskrivning beaktas.

Det föreslås att lagen om köpvittnen ändras så att man i samband med förordnande av köpvittnen inte separat bedömer de behov som hänför sig till tillgången på köpvittnestjänster. Dessutom föreslås det att köpvittnenas tillsyn över ogiltighetsgrunderna för överlåtelser och köpvittnenas tjänsteansvar preciseras.

I lagen om ett bostadsdatasystem föreslås det att de behov som hänför sig till inskrivningsmyndighetens automatiska beslutsfattande i huvudsak ska beaktas på motsvarande sätt som i de bestämmelser som föreslås i jordabalken.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt, dock senast den 1 november 2024.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING	5
1 Bakgrund och beredning.....	5
1.1 Bakgrund.....	5
1.2 Beredning.....	5
2 Nuläge och bedömning av nuläget	6
2.1 Lagstiftning och praxis	6
2.1.1 Fastighetsköp och lagfart.....	6
2.1.1.1 Formkrav vid fastighetsköp	6
2.1.1.2 Föravtal för fastighetsköp	8
2.1.1.3 Kungörelselagfart	9
2.1.1.4 Fastighetsköp för under bildning varande bolags räkning.....	10
2.1.1.5 Godkännande av köpebrev i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet	11
2.1.2 Fastighetspanträtt.....	11
2.1.2.1 Inskrivning av förbindelse att inte pantsätta	12
2.1.2.2 Nyttjanderätt till vattenområden som inteckningsbar	13
2.1.3 Inskrivning av särskilda rättigheter	14
2.1.3.1 Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter elektroniskt	14
2.1.3.2 Reglering om överlåtelse av lego- och nyttjanderätt	16
2.1.3.3 Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter	17
2.1.3.4 Avtal om delad besittning	17
2.1.3.5 Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning	20
2.1.4 Inskrivningsförfarandet.....	22
2.1.4.1 Tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt	22
2.1.4.2 Rättelse av fel	24
2.1.4.3 Inskrivningsmyndighetens interna förfaranden	25
2.1.4.4 Automatiserat beslutsfattande hos inskrivningsmyndigheten	25
2.1.4.5 Framläggande av handling i original vid inskrivningsförfarandet	31
2.1.4.6 Informationshantering i offentlig förvaltning	32
2.2 Bedömning av nuläget	33
2.2.1 Fastighetsköp och lagfart.....	33
2.2.1.1 Formkrav vid fastighetsköp	33
2.2.1.2 Föravtal för fastighetsköp	35
2.2.1.3 Kungörelselagfart	35
2.2.1.4 Fastighetsköp för under bildning varande bolags räkning.....	36
2.2.1.5 Godkännande av köpebrev i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet	36
2.2.2 Fastighetspanträtt.....	37
2.2.2.1 Inskrivning av förbindelse att inte pantsätta	37
2.2.2.2 Nyttjanderätt till vattenområden som inteckningsbar	37
2.2.3 Inskrivning av särskilda rättigheter	38
2.2.3.1 Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter elektroniskt	38
2.2.3.2 Reglering om överlåtelse av lego- och nyttjanderätt	39
2.2.3.3 Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter	40
2.2.3.4 Avtal om delad besittning	40

2.2.3.5	Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning	41
2.2.4	Inskrivningsförfarandet.....	43
2.2.4.1	Tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt	43
2.2.4.2	Rättelse av fel	43
2.2.4.3	Inskrivningsmyndighetens interna förfaranden	44
2.2.4.4	Automatiserat beslutsfattande hos inskrivningsmyndigheten	45
2.2.4.5	Framläggande av handling i original vid inskrivningsförfarandet	50
2.2.4.6	Informationshantering i offentlig förvaltning	51
3	Målsättning	51
4	Förslagen och deras konsekvenser	51
4.1	De viktigaste förslagen	51
4.1.1	Fastighetsköp och lagfart	51
4.1.1.1	Formkrav vid fastighetsköp	51
4.1.1.2	Föravtal för fastighetsköp	52
4.1.1.3	Kungörelselagfart	52
4.1.1.4	Fastighetsköp för en sammanslutning eller stiftelse under bildning	53
4.1.1.5	Godkännande av köpebrev i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet	53
4.1.2	Fastighetspanträtt	53
4.1.2.1	Inskrivning av förbindelse att inte pantsätta	53
4.1.2.2	Nyttjanderätt till vattenområden som inteckningsbar	55
4.1.3	Inskrivning av särskilda rättigheter	56
4.1.3.1	Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter elektroniskt	56
4.1.3.2	Reglering om överlåtelse av lego- och nyttjanderätt	57
4.1.3.3	Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter	57
4.1.3.4	Delning av besittningen av en fastighet.....	57
4.1.3.5	Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning	59
4.1.4	Inskrivningsförfarandet.....	60
4.1.4.1	Tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt	60
4.1.4.2	Rättelse av fel	61
4.1.4.3	Inskrivningsmyndighetens interna förfaranden	61
4.1.4.4	Automatiserat beslutsfattande hos inskrivningsmyndigheten	62
4.1.4.5	Framläggande av handling i original vid inskrivningsförfarandet	64
4.1.4.6	Informationshantering i offentlig förvaltning	64
4.2	De huvudsakliga konsekvenserna.....	64
4.2.1	Allmänt	64
4.2.2	Ekonomiska konsekvenser.....	65
4.2.3	Andra konsekvenser för människor och samhälle	70
5	Alternativa handlingsvägar.....	70
5.1	Handlingsalternativen och deras konsekvenser	70
5.2	Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet	71
6	Remissvar	72
7	Specialmotivering.....	73
7.1	Lag om ändring av jordabalken	73
7.2	Lag om ändring av lagen om köpvittnen	91
7.3	Lag om ändring av lagen om ett bostadsdatasystem	92
8	Bestämmelser på lägre nivå än lag	93

9 Ikraftträdande	94
10 Förhållande till andra propositioner	94
10.1 Samband med andra propositioner	94
10.2 Förhållande till budgetpropositionen	95
11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	95
LAGFÖRSLAG	100
1. Lag om ändring av jordabalken	100
2. Lag om ändring av lagen om köpvittnen	109
3. Lag om ändring av 10 § i lagen om ett bostadsdatasystem	110
BILAGOR	111
PARALLELLTEXTER	111
1. Lag om ändring av jordabalken	111
2. Lag om ändring av lagen om köpvittnen	126
3. Lag om ändring av 10 § i lagen om ett bostadsdatasystem	128

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

Ägande och byte av fastigheter samt rättsförhållanden som gäller fastigheter har en avsevärd samhällselig betydelse. Att de rättsförhållanden som gäller fastigheter är klara skapar grunden för effektivt utnyttjande av fast egendom vad gäller bland annat ordnande av boende, näringsverksamhet, samhällsbyggande och finansieringen av dem. Jordabalken (540/1995) som trädde i kraft vid ingången av 1997 är en central författning med tanke på regleringen av de privaträttsliga rättsförhållanden som gäller fastighetsegendom. Den innehåller heltäckande reglering om överföring av äganderätt till fastigheter, pantsättning av fastigheter samt frågor om särskilda rättigheter som gäller fastigheter. En central betydelse med tanke på tillämpning och verkställighet av regleringen är de inskrivningar och deras rättsliga verkan som gäller fastigheter i lagfarts- och inteckningsregistret och som hör till fastighetsdatasystemet. Inskrivningssystemet utgör grunden för byte och inteckning av fastigheter, och har således en avsevärd nationalekonomisk betydelse.

Jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1997. Lagen har ändrats några gånger under den tid den varit i kraft. Förhållanden i fråga om fastighetsinnehav har under denna tid ändrats på ett väsentligt sätt när samhället förändras. Betydande ändringar under de senaste åren har inneburit omfattande digitalisering och annan teknologisk utveckling av samhällets funktioner. Det har också i övrigt samlats erfarenheter beträffande bytes- och registreringspraxis när det gäller lagens tillämpning enligt vilka det är motiverat att utvärdera regleringens funktionalitet och behov av ändringar.

1.2 Beredning

Vid justitieministeriet utarbetades hösten 2021 som tjänsteuppdrag en [bedömningspromemoria](#) med syftet att identifiera förändringar i omvärlden och annan lagstiftning som är av betydelse med tanke på tillämpningen av jordabalken samt eventuella ändringsbehov och ändringsalternativ i jordabalken. De behov som identifierats i promemorian gällde bland annat bedömningen av formkraven för överlåtelse av fastigheter och av lagfartsförfarandet, förtydligande av bestämmelserna om fastighetspanträtt, inskrivning av särskilda rättigheter samt uppdatering av procedurbestämmelserna om inskrivningen. Promemorian och [den respons som samlats vid en öppen remiss](#) användes för beslut om ett lagberedningsprojekt för reform av jordabalken.

Justitieministeriet tillsatte den 26 april 2022 en arbetsgrupp att bereda ett förslag för bedömning av behoven av att ändra jordabalken och de lagändringar som behövs. Arbetsgruppens mål var att beakta ändringar i de verksamhetsbetingelser, såsom att elektronisk ärendehantering blir allmännare, som har betydelse särskilt i fråga om överlåtelse av fastigheter och upplåtelse av andra rättigheter som gäller en fastighet samt med tanke på inskrivningen av dem. Till arbetsgruppens uppdrag hörde även att föra fram andra förslag som den anser nödvändiga för att klargöra jordabalkens reglering samt för att öka verksamhetsmöjligheterna i fråga om omsättning och inskrivning av fastigheter. Arbetsgruppen behandlade inte reglering som gäller ansvar för fel vid fastighetsköp.

Arbetsgruppens betänkande som utarbetades i form av en regeringsproposition blev klar den 31 maj 2023, och remissbehandlingen om den ordnades under tiden 5.6–31.8.2023. [En](#)

[sammanfattning av remissvaren](#) publicerades den 16 februari 2023. Remissvaren och beaktandet av dem i den fortsatta beredningen av förslaget finns nedan i punkt 6 i förslaget.

Regeringens proposition har utarbetats som tjänsteuppdrag vid justitieministeriet utifrån arbetsgruppens betänkande och remissvaren hösten 2023 och våren 2024. Ett utkast till regeringsproposition har funnits tillgängligt för kommentarer för de aktörer som representerats i arbetsgruppen och i uppföljningsgruppen under tiden 22.12.2023–17.1.2024 och har behandlats på ett samrådsmöte för aktörerna den 10 januari 2024..

Med avvikelser från arbetsgruppens betänkande finns det i förslaget inte några betydande ändringsförslag som innebär utvecklande av elektroniska fastighetsköp. Under tiden för beredningen av förslaget fanns det inte tillgång till tillräckliga uppgifter om bland annat inskrivning av överlåtelse av bostadsaktier som möjlig modell för elektroniska fastighetsköp i aktielägenhetsregistret. Det är därför motiverat att senare separat bedöma utvecklingsalternativ för elektroniska fastighetsköp. I bedömningarna ska även beaktas kostnadseffekterna av alternativen för reglering av elektroniska fastighetsköp som preciseras senare.

2 Nuläge och bedömning av nuläget

2.1 Lagstiftning och praxis

2.1.1 Fastighetsköp och lagfart

2.1.1.1 Formkrav vid fastighetsköp

Ett fastighetsköp är en formbunden rättshandling. Att den är formbunden innebär att det enligt 2 kap. 1 § 4 mom. i jordabalken är ett krav att den lagstadgade formen iaktas för att ett avtal ska vara giltigt. Har ett fastighetsköp inte slutits så att formkraven iakttagits är det ogiltigt. Ingendera avtalsparten kan på basis av ett bristfälligt avtal framställa några krav eller yrka att den andra parten skall åläggas ingå ett giltigt avtal. Det saknar betydelse vilkendera parten som kan anses vara skyldig till felet (RP 120/1994 rd s.41). I lagen har det separat föreskrivits om formkraven på skriftliga och elektroniska fastighetsköp. Eftersom det i propositionen inte föreslås några betydande ändringar i regleringen om elektroniska fastighetsköp behandlas nedan formkraven på skriftliga fastighetsköp. Formkraven på fastighetsköp behandlas mer ingående i avsnitt 2.2.1 och 2.3.1 i arbetsgruppens betänkande.

Köpebrevets form och minimiinhåll. Jordabalkens formkrav gäller köpets skriftliga form enligt 2 kap. 1 § 1 mom., första meningen, att köpebrev enligt 1 § 1 mom. andra meningen ska undertecknas av säljaren och köparen eller deras ombud och att köpvittnet enligt 1 § 1 mom. tredje meningen ska bestyrka köpet i närvaro av samtliga som undertecknat köpebrevet. Av köpebrevet ska enligt 2 kap. 1 § 3 mom. i jordabalken framgå överlåtelseavsikten, vilken fastighet överlåtelsen gäller, säljaren och köparen samt köpeskillingen och annat vederlag.

Bestyrkande av köp. Bakgrunden till det krav som gäller köpvittnen var ursprungligen behovet av medverkan från myndigheter till att dämpa de negativa följderna av lågkonjunkturen på 1930-talet. Dessutom var ett motiv för bestyrkandet av köp att effektivisera offentligheten i överlåtelsen av fastigheter; eftersom förutsättningarna för ett inskrivningssystem för fastigheter saknades beslutade man att ersätta bristen med ett system med offentliga köpvittnen. I den regeringsproposition som ledde till stiftandet av lagen bedömdes det även att alltför stor formfrihet ej skulle ha lämnat tillräckliga garantier för att ett köp ingåtts efter moget övervägande (RP 111/1932 rd, s. 2). Att bestyrka tidpunkten för ett köp kan anses vara köpvittnets ursprungliga uppgift. Till förfarandet har senare fogats köpvittnets meddelande om

köpet till registermyndigheterna. Meddelandet kan numera anses vara köpvittnets viktigaste uppgift.

Utgångspunkten för lagen om köpvittnen (573/2009) är enligt 1 § i lagen att uppgiften som köpvittne som grundar sig på tjänsteställning är den primära. Å andra sidan kan man enligt 2 § i lagen förordna köpvittnen om tillgången på köpvittnestjänster kräver det och den som förordnas är tillräckligt förtrogen med uppgiften och har övriga förutsättningar att sköta den. I bedömningen av tillgången på tjänster beaktar Lantmäteriverket bland annat kommunens invånarantal, areal, antal fastigheter och antal tidigare överlåtelser. I bedömningarna beaktas även de existerande köpvittnen och huruvida de utför uppgiften på tjänstens vägnar eller är förordnade till den. I bedömningen av ett köpvittnes förtrogenhet och övriga förutsättningar har man beaktat utbildningsnivå (t.ex. lämplig högskoleexamen), arbetserfarenhet (t.ex. fastighetsförmedlarexamen, tillräcklig förtrogenhet med fastighetsärenden, arbetserfarenhet inom området) och den sökandes övriga verksamhet (t.ex. aktiv verksamhet inom fastighetsbranschen, företagande). För förordnandet förutsätter Lantmäteriverket att köpvittnet har verktyg för att utföra köpvittnets anmälan elektroniskt och att skanna överlåtelседokument som bilagor till anmälan.

I januari 2024 fanns i köpvittnesregistret 352 köpvittnen vid Lantmäteriverket som utför uppgiften på tjänstens vägnar, 407 övriga köpvittnen på tjänstens vägnar och 2442 köpvittnen som förordnats av Lantmäteriverket. Av de skriftliga fastighetsköp som kom till Lantmäteriverkets kännedom 2021 (80 093 köp) var cirka 89 %, 2022 (65 020 köp) cirka 91 % och 2023 (51 724 köp) cirka 91 % bestyrkta av köpvittnen som utförde uppgiften enligt förordnande.

Köpvittnets uppgift är att kontrollera överlåtelsehandlingen innan överlåtelsen av en fastighet bestyrks. Köpvittnet ska enligt 3 § 2 mom. i lagen om köpvittnen kontrollera parternas identitet samt att överlåtelsehandlingen har upprättats på det sätt som föreskrivs i lagen. Överlåtelsen får inte bestyrkas, om det finns grundad anledning att misstänka att överlåtelsen inte är giltig. Köpvittnet är inte skyldigt att utreda köpets materialrättsliga laglighet, men om köpvittnet upptäcker en omständighet som kan medföra olaglighet får han eller hon inte bestyrka överlåtelsen. En sådan omständighet kan till exempel vara att en part är omyndig eller att rättshandlingsförmågan saknas eller är begränsad av någon annan orsak. I den anvisning för köpvittnen som publicerats av Lantmäteriverket hänvisas det i fråga om ogiltigt avtal till grunderna för rättshandlingars ogiltighet i 3 kap. i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område och om brister i rättshandlingsförmågan hos en part i överlåtelsen.

Köpvittnet ska enligt 6 § 1 mom. i lagen om köpvittnen utan dröjsmål meddela Lantmäteriverket och den kommun inom vars område föremålet för överlåtelsen finns att överlåtelsen har bestyrkts. Meddelandet ska åtföljas av en kopia eller annan upptagning av överlåtelsehandlingen. Köpvittnets meddelande ska enligt 6 § 2 mom. innehålla parterna i överlåtelsen och deras kontaktuppgifter och nationalitet eller uppgift om sammanslutningens hemort samt övriga uppgifter som behövs för identifiering av parterna, föremålet för överlåtelsen, överlåtelsens art, villkoren för överlåtelsen och de faktorer som påverkar överlåtelsens värde. Uppgifterna ska enligt 6 § 3 mom. antecknas i meddelandet i enlighet med vad som uppges i överlåtelsehandlingen och av parterna. Undertecknarna ska för anteckning i meddelandet uppges överlåtelseparternas personbeteckning, företags- och organisationsnummer eller andra motsvarande nummer samt nationalitet och sammanslutningens hemort. Speciellt övervakningssystemen för markförvärv fungerar utifrån de uppgifter som köpvittnet meddelar. I praktiken har kännedomen om uppgifterna bedömts vara betydelsefulla också för genomförandet av beskattning och skattekontroll.

Största delen av köpvittnets meddelanden (85,9 %) kom 2022 inom två dygn efter det att överlåtelsen bestyrkts. Uppgifterna i det köpeskillingsregister som upprätthålls utgående från köpvittnenas meddelanden anses huvudsakligen vara av hög kvalitet. Sporadiska fel (i ca 4–5 %) av meddelandena gäller vanligen meddelande om hela fastigheten i stället för en bestämd del eller en bestämd areal, brister i köpebrevets innehåll eller bristfälliga bilagor (t.ex. fullmakter eller kartbilaga). Vid Lantmäteriverket har man fäst uppmärksamhet vid köpeskillingsregistrets kvalitet: förbättringar har gjorts i plattformen för köpvittnets meddelande och den utvecklas fortfarande. Dessutom uppdateras anvisningen till köpvittnen som bäst.

Ett köpvittne handlar enligt 7 § 1 mom. i lagen om köpvittnen under tjänsteansvar. På tillsynen över en tjänsteman som är köpvittne tillämpas enligt 7 § 2 mom. det som någon annanstans i lag föreskrivs om tillsynen över tjänsteåtgärder. Lantmäteriverket övervakar enligt 7 § 3 mom. i lagen om köpvittnen köpvittnenas verksamhet. Det sista metoden som kommer i fråga vid övervakningen av köpvittnen som förordnats av Lantmäteriverket är enligt 2 § 2 mom. att förordnandet återkallas. I övervakningspraxis har återkallande av ett förordnande föregåtts av muntlig eller skriftlig anmärkning om verksamheten klart stridit mot lagen eller anvisningarna om bestyrkande av köp. Sådana fall har varit sällsynta. Lantmäteriverket har under 2020–2022 återkallat knappa 20 förordnanden om året. Merparten av återkallandena har grundat sig på egen begäran av köpvittnet. I övervakningspraxis har det bedömts att ett förordnande kan återkallas på grund av köpvittnets försummelse om ett köpvittne inte iakttar tidsfristen för meddelanden och inte svarar på begäranden att sända meddelanden. Ett köpvittne kan vara olämpligt till exempel på grund av näringsförbud. Grunder som gäller ändrade förhållanden kan gälla flytt till annan ort (jfr. kriteriet om tillgång på köpvittnestjänster), byte av arbetsplats, intressebevakning eller insjuknande. Det finns inte kännedom om fall under den senaste tiden där man skulle ha bedömt ett köpvittnes tjänsteansvar.

2.1.1.2 Föravtal för fastighetsköp

I 2 kap. 7 § i jordabalken finns bestämmelser om form, giltighetstid, innehåll i föravtal för fastighetsköp och på vilket sätt ett avtal är bindande. Bestämmelsen tillämpas enligt 1 kap. 2 § och 4 kap. 1–3 § i jordabalken på alla rättshandlingar som gäller överlåtelse av fast egendom, och den kompletteras av en särskild bestämmelse om ersättning då en part frånträder ett köp som strider mot formkravet på föravtal enligt 2 kap. 8 § i jordabalken. Förutsättningen för att ett föravtal om fastighetsköp ska vara bindande är enligt 2 kap. 7 § 2 mom. att avtalet ingås så att den bundna formen för fastighetsköp iakttas. En förutsättning för ett föravtals giltighet är således att det har upprättats skriftligen och bestyrkts av ett köpvittne eller gjorts i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet som avses i lagen. Av formstadgandet följer att t.ex. i samband med marknadsföring av bostadsfastigheter sedvanliga formfria handpenningserbjudanden inte binder någondera parten till köpslut. (RP 120/1994 rd s. 45).

Föravtal kan enligt 2 kap. 7 § 1 mom. i jordabalken ingås så att de binder båda parterna eller endast den ena parten. Av föravtalet ska framgå avtalets avsikt, den fastighet som är föremål för avtalet och avtalets parter samt köpeskillning eller annat vederlag. Föravtalet ska enligt 2 kap. 7 § 2 mom. innehålla de villkor på vilka köpet sluts. Köpeskillningen kan avtalas senare enligt de grunder som anges i föravtalet. Föravtalet utgör inte någon grund för den blivande köparens rätt till den fastighet som är föremål för avtalet. Äganderätten till fastigheten och därmed också nyttjande- och dispositionsrätten till den blir kvar hos säljaren. Fastigheten kan trots föravtalet fortfarande mätas ut av säljarens skuld, och den hör till säljarens konkursbo.

I föravtalet anges enligt 2 kap. 7 § 2 mom. i jordabalken den dag då fastighetsköpet senast skall slutas. Om giltighetstiden inte har bestämts i avtalet gäller det i fem år från avtalsslutet.

Giltighetstiden fem år är, med avvikelse från upplösande och uppskjutande villkor, inte maximitid för giltigheten (jfr. 2 kap. 2 § 2 mom. i jordabalken), och föravtalet kan också gälla en längre tid än fem år. Ett föravtal genererar rätt för en part att genom att väcka talan kräva att den andra parten åläggs att ingå köpet på de villkor som nämns i föravtalet. Domstolens beslut ersätter då köpebrevet i enlighet med 7 kap. 15 § 2 mom. i utsökningsbalken (705/2007). En part har dessutom rätt till ersättning för skada som den andra partens vägran att ingå ett slutgiltigt köp har medfört. I föravtalet avtalas ofta även om standardbeloppet för ersättning ifall den part som ålagts att ingå köpet försummar att göra ingå köpet på avtalat sätt. Hävande av ett föravtal under giltighetstiden ska göras med iakttagande av formbestämmelserna.

Uppgifterna om överlåtelse av en fastighet eller en del av den tjänar uppdateringen av lagfarts- och inteckningsregistrets (s.k. åtkomstuppgifter, se 7 kap. 5 § 1 mom. i jordabalken) och fås i köpvittnenas meddelanden. Detta tillämpas också på föravtal. Åtkomstuppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret antecknas enligt köpvittnets meddelande utan undersökning av förvärvets laglighet. Anteckningarna uppdateras i lagfarts- och inteckningsregistret via det köpeskillingsregister som Lantmäteriverket upprätthåller. Eftersom åtkomstuppgifterna utgör datainnehåll i lagfarts- och inteckningsregistret tillämpas inskrivningens offentlighetsverkan enligt 7 kap. 3 § i jordabalken på dem. Yrkanden på grund av fel eller brister i åtkomstuppgifterna kan enligt 7 kap. 5 § 2 mom. i jordabalken dock inte riktas mot registerföraren. Föravtalet är trots registeranteckning om förvärv dock inte heller giltigt gentemot utomstående och de åtkomstuppgifter som ska antecknas i registret utifrån föravtal har ingen betydelse med tanke på övervakningssystemen för markförvärv.

Enligt 14 § 3 mom. i förordningen om lagfarts- och inteckningsregister (960/1996) avförs anteckningarna om fång i registret när lagfart har meddelats. Om grunden för en anteckning inte längre föreligger eller om en anteckning om ett fång annars är oriktig, skall inskrivningsmyndigheten avföra anteckningen eller rätta den på behövligt sätt efter en framförd redogörelse. Radering av en uppgift om förvärv kan även komma i fråga när ett föravtal inte har lett till köp. Registreringsmyndigheten ska då innan anteckningen avförs kräva en redogörelse för att föravtalet förfallit eller om att det har hävts under giltighetstiden med iakttagande av formbundenheten.

Trots att ett föravtal strider mot bestämmelsen om formbundenhet har det betydelse med tanke på avtalsparternas ersättningsansvar. I 2 kap. 8 § i jordabalken föreskrivs om ersättning då en part frånträder ett köp när parterna har avtalat om ett fastighetsköp men avtalet inte har ingåtts enligt den bundna formen för föravtal. Enligt bestämmelsen ska den part som vägrat sluta köpet ersätta den andra parten för de skäligena kostnader som han haft för att bekanta sig med fastigheten och för andra behövliga åtgärder i samband med avhandlandet om köpet. Avsikten med kostnadsersättningen enligt bestämmelsen är att den andra parten om möjligt åter skall försättas i det läge som han skulle ha befunnit sig i om något köp inte överhuvudtaget hade förberetts (RP 120/1994 rd s. 45). Eftersom det inte finns något giltigt föravtal grundar sig ansvaret inte på brott mot avtalsförpliktelse. Det är således inte fråga om något egentligt avtalsrättsligt skadeståndsansvar. Det gäller ett slags avtalsexternt ansvar som täcker de kostnader som föranletts av föravtalet och som är bortkastade.

Det finns inga bestämmelser om bunden form för avtal om överlåtelse av bostadsaktier eller nyttjanderätt enligt 4 kap. 4 § i jordabalken till fastigheter. Ett föravtal får formuleras fritt och avviker således från föravtal om överlåtelse av fastighet som är formbundet. I 3 kap. i lagen om bostadsköp (843/1994) finns närmare bestämmelser om villkor för eventuell handpenning och standardersättning vid köp som hör till lagens tillämpningsområde, såsom köp av bostadsaktier.

2.1.1.3 Kungörelselagfart

I förfarandet för kungörelselagfart är det frågan om kungörelse av lagliga förvärv trots bristfällig dokumentation. Kungörelse för erhållande av lagfart kan beviljas även om den som söker lagfart inte genom korrekta åtkomsthandlingar kan bevisa den egna eller den föregående ägarens förvärv (RP 120/1994 rd s. 87). Trots en bristfällig redogörelse till ansökan om lagfart är det en förutsättning att den sökande på ett tillräckligt sätt kan påvisa sin äganderätt.

Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han inte företer någon åtkomsthandling eller en bestyrkt kopia av den, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt. Kungörelse för erhållande av lagfart skall enligt 12 kap. 3 § 1 mom. i jordabalken också beviljas om den sökande visar att han eller hans föregångare under de tio senaste åren har besittit fastigheten som ägare och det inte finns skäl att anta att någon annan har bättre rätt till den. Inskrivningsmyndigheten skall enligt 6 kap. 4 § på eget initiativ inhämta utredning om sådana omständigheter som är av betydelse för avgörandet av ärendet och om vilka uppgifter kan fås ur lagfarts- och inteckningsregistret eller ur andra register som inskrivningsmyndigheten har tillgång till.

Vid kungörelseförfarande ska inskrivningsmyndigheten genom offentlig delgivning uppmana dem som anser sig ha bättre rätt till fastigheten än den som ansökt om lagfart att framföra sina yrkanden till inskrivningsmyndigheten inom sex månader från det att delfäendet av kungörelsen anses ha skett. Kungörelsen ska enligt 12 kap. 3 § 2 mom. i jordabalken delges sådana kända personer vars rätt lagfarten kan beröra.

En kungörelse kommer inte på fråga om den sökande inte kan åberopa något förvärv som stöd för sin ansökan. Enbart besittning utan grund för förvärv är inte en grund för kungörelse. Om det finns grund för avslag i ett förvärv som en sökande åberopar kan ärendet inte avhjälpas genom kungörelse utan ansökan ska avslås.

En ansökan om lagfart skall enligt 12 kap. 1 § 6 punkten i jordabalken lämnas vilande när kungörelse beviljas. Om yrkande om bättre rätt inte har framförts eller talan väckts inom föreskriven tid kan enligt 12 kap. 3 § 3 mom. i jordabalken sökanden meddelas lagfart. Om en tvist är anhängig om förvärvets bestånd eller om bättre rätt till fastigheten ska ansökan enligt 12 kap. 2 § 1 mom. 7 punkten i jordabalken lämnas vilande ånyo.

Antalet kungörelselagfarter under åren 2018–2022 har relativt sett hållits på samma nivå. År 2018 publicerades kungörelser på 106 ansökningar om lagfart för utredning av äganderätten. År 2019 var antalet 101, 2020 var antalet 99, 2021 var antalet 110 och 2022 var antalet 32. År 2023 publicerades kungörelse för utredning av sökandens äganderätt i totalt 75 fall på Lantmäteriverkets webbplats innan lagfart beviljades.

2.1.1.4 Fastighetsköp för under bildning varande bolags räkning

Ett fastighetsköp kan enligt 2 kap. 4 § 1 mom. i jordabalken slutas för ett under bildning varande bolags räkning. I samband med ett sådant köp ska vid sidan av jordabalken bestämmelser i aktiebolagslagen tillämpas på grundandet av bolag och på rättshandlingar med oregistrerat bolag. Även när ett köp slutas för ett under bildning varande bolags räkning börjar lagfartsskyldigheten genast efter det att köpet slutits. Ansökan om lagfart lämnas då vilande enligt 12 kap. 2 § 1 mom. 4 punkten i jordabalken. Har någon utredning om att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på ett bolag som bildats inte lagts fram för inskrivningsmyndigheten inom två år från det överlåtelseavtalet ingicks, skall enligt 12 kap. 2

§ 2 mom. i jordabalken lagfart utan separat ansökan meddelas den som slutit köpet för det under bildning varande bolagets räkning.

Har ett fastighetsköp slutits för ett under bildning varande bolags räkning och har ansvaret för köpet inte inom två år från köpslutet övergått på bolaget eller har bolagets bildande därförinnan förfallit, skall den anses vara köpare som på bolagets vägnar har slutit köpeavtalet. Säljaren förlorar enligt 2 kap. 4 § i jordabalken sin rätt att enligt 2 kap. 11 § i aktiebolagslagen (624/2006) frånträda köpet, om inte talan har väckts inom två år från köpslutet. Man har på så sätt velat att osäkerhetsfaktorer som gäller köp som görs för under bildning varande bolags räkning klargörs inom en relativt kort tidsfrist.

Köp som sluts för under bildning varande bolags räkning är vanliga särskilt i byggbranschen när byggnadsmark köps för projekt som ska genomföras på lång sikt. Genom bestämmelserna i aktiebolagslagen och jordabalken har man strävat efter att ingripa i övergångsskeden som medför osäkerhet i ägandeförhållanden till fastigheter. Utan separat reglering är det osäkert vem som vid olika personliga relationer under ett övergångsskede ska anses som ägare till en fastighet. I inskrivningspraxis har lagfartsansökningar för köp som slutits för ett under bildning varande bolags räkning enligt 12 kap. 2 § 1 mom. 4 punkten i jordabalken årligen några hundratal lämnats vilande (t.ex. 2021 lämnades 386 ansökningar vilande, 2022 lämnades 160 ansökningar vilande och 2023 lämnades 188 ansökningar vilande).

Köp för under bildning varande bolags räkning kan enligt 2 kap. 2 § slutas på upplösande eller uppskjutande villkor. Det slutliga villkoret för köpet kan vara att ett bolag har grundat och tagit ansvaret för köpet senast under en tidsfrist på fem år. Den tidsfrist på två år som avses i 2 kap. 4 § i jordabalken kan inte tillämpas i detta fall. Ansökan lämnas vilande enligt det längsta villkoret. Om ansvaret för köpet inte under det att villkoret gäller har övergått till bolaget och talan inte inom fastställd tidsfrist har väckts för att fastigheten ska återgå till säljaren beviljas lagfarten till den som slutit köpet för bolagets räkning.

Efter det att jordabalken trädde i kraft har den övriga lagstiftningen om sammanslutningar förenhetligats till att motsvara aktiebolagslagen. I bostadsaktiebolagslagen (1599/2009) som trädde i kraft 2010, i andelslaglagen (421/2013) som trädde i kraft 2013 och i stiftelselagen (487/2015) som trädde i kraft 2015 finns bestämmelser om grundande och registrering av övergången av ansvar som motsvarar aktiebolagslagen. Till lagen om öppna bolag och kommanditbolag (389/1988) har från ingången av 2016 fogats motsvarande bestämmelser om bildandet av personbolag som finns i aktiebolagslagen och om övergång av ansvar genom registrering. Föreningslagen däremot innehåller ingen motsvarande reglering.

2.1.1.5 Godkännande av köpebrev i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Fastighetsköp kan ingås elektroniskt i det fastighetsöverlåtelsesystem som avses i jordabalken. Säljaren ska enligt 9 a kap. 9 § 1 mom. i jordabalken i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. Gör köparen ändringar i det utkast till köpebrev som säljaren upprättat, ska köparen godkänna det ändrade utkastet. Köp har enligt 9 a kap. 9 § 2 mom. i jordabalken slutits när vardera parten har godkänt likalydande köpebrev. Före det är säljaren eller köparen inte bundna till utkastet till köpebrev eller till de ändringar som gjorts i utkastet.

2.1.2 Fastighetspanträtt

Regleringen om fastighetspanträtt i jordabalken har ändrats två gånger på 2010-talet. I första skedet (2013) möjliggjordes ersättande av pantbrev i pappersform med elektroniska pantbrev

samt elektroniska ansökningar om överföring av in-teckning och elektroniskt pantbrev i ärendehanteringssystemet. En ändring i jordabalken 2016 innebar en övergång till användning av enbart elektroniska pantbrev.

På upplåtelse av fastighetspanträtt gäller inte motsvarande formkrav som på fastighetsöverlåtelse. En reglering i friare former har möjliggjort en långtgående teknisk utveckling, bland annat att ordna ärendehantering elektroniskt. Numera tillgodoses detta genom den elektroniska tjänst för fastighetsöverlåtelse som inskrivningsmyndigheten använder antingen i inskrivningsmyndighetens tjänst eller via systemets gränssnitt.

2.1.2.1 Inskrivning av förbindelse att inte pantsätta

Till ägarens bestämmanderätt hör, utöver att överlåta en fastighet, bland annat rätten att in-teckna och pantsätta en fastighet samt rätten att upplåta särskilda rättigheter i fastigheten. De nämnda rättigheterna för en fastighetsägare har ansetts till den grad betydelsefulla att 2 kap. 11 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken förbjuder sådana villkor vid köp av fastighet som begränsar köparens rätt att överlåta fastigheten vidare, pantsätta fastigheten, avtala om upplåtelse av legorätt eller någon annan särskild rättighet i den eller att annars i rättsligt hänseende förfoga över fastigheten på något därmed jämförbart sätt.

Villkorsförbudet är inte utan undantag. I lagen tillåts separata villkor som begränsar sådan bestämmanderätt för köparen vilkas syfte är att förhindra spekulation om överlåtelse eller finansiering av fastigheten på villkor som är förmånligare än normalt. Enligt lagen är sådana villkor tillåtna som innebär att köparen inte utan säljarens samtycke får överlåta fastigheten till tredje man obebudd eller för ett pris som överstiger en fastställd köpeskilling. Förutsättningen för att villkoret ska vara bindande är att det har tagits in i köpebrevet. Ett villkor gäller enligt 2 kap. 2 § 2 mom. i jordabalken i högst fem år från köpslutet. En sådan rådighetsbegränsning i förhållande till tredje part görs genom inskrivning. Anteckning om inskränkningen skall enligt 12 kap. 5 § i jordabalken göras i lagfarts- och fastighetsregistret i samband med avgörandet av lagfartsärendet eller annars på begäran.

Anteckningarna i lagfarts- och in-teckningsregistret anses i princip ha kommit till allmän kännedom den första vardagen efter in-skrivningen. Av anteckningens offentlighetsverkan följer enligt 7 kap. 3 § i jordabalken att godtrosskydd inte längre kan förvärfvas, om inte något annat följer av 17 kap. 10 § som gäller panthavarens skydd vid fastighetsöverlåtelse. Det är viktigt att det finns möjlighet till in-skrivning eftersom rättsinnehavaren genom den kan bestyrka att rätten är bindande. En in-skrivning förhindrar enligt 13 kap. 3 § och 17 kap. 10 § i jordabalken skydd för en senare förvärvare eller pantborgenär, eftersom förvärvaren eller pantborgenären inte kan vara i god tro om den tidigare rätten. Det är viktigt att kompetensbegränsningarna framgår av registret, för när en senare förvärvare i god tro ansöker om lagfart får förvärvaren ett direkt skydd mot oinskrivna förvärv och oinskrivna särskilda rättigheter. Även en pantborgenär som har förlitat sig på uppgifter om ägarens kompetens enligt lagfarts- och in-teckningsregistret får i allmänhet behålla sina rättigheter (Tammi-Salminen: *Sopimus, kompetenssi ja kolmas: varallisuus- ja oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittovuudesta*, 2001, s. 190 och RP 120/1994 rd s. 22).

Det förbud mot villkor som gäller fastighetsköp hindrar inte ägaren från att förbinda sig till begränsning av sin bestämmanderätt i andra sammanhang och på annat sätt än som villkor för fastighetsöverlåtelse. Ägaren kan till exempel som särskilt villkor vid överlåtelse och förvärv genom allmänna förutsättningar, som kan gälla bland annat skäliga avtalsvillkor, förbinda sig till att inte pantsätta fastigheten. Vid finansieringen av fastighetsköp kan man på så sätt använda en förbindelse att inte pantsätta fastigheten till förmån för en utomstående kreditgivare, men

inte till förmån för säljaren. Syftet med de villkor som ska användas i samband med överlåtelse av en fastighet och i samband med kreditgivning kan vara olika. Där en förbindelse att inte pantsätta en fastighet vid fastighetsköp kan begränsa ägarens möjligheter att dra nytta av sin egendom kan den som villkor för ett kreditavtal för ägaren utgöra ett alternativt instrument för att använda egendomen som säkerhet för återbetalning av en kredit (Tammi-Salminen, 2001, s. 186). Beträffande förbindelser att inte pantsätta en fastighet är det i typiska fall fråga om begränsning av borgenärens kreditrisk så, att gäldenären förbinder sig att inte upplåta panträttigheter till konkurrerande borgenärer. Vid professionell kreditgivning till företag används nödvändigtvis inte traditionella säkerheter som grundar sig på pantsättning. De kan ersättas med särskilda avtalsvillkor av typen förbindelse att inte pantsätta. Det är även möjligt att använda sådana avtalsvillkor vid sidan av de egentliga säkerheterna.

Eftersom en förbindelse att inte pantsätta kan inte antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret kan den inte få den ovannämnda offentlighetsverkan som grundar sig på lag och kan inte i bred omfattning komma till utomståendes kännedom. Detta begränsar giltigheten gentemot utomstående i samband med en förbindelse att inte pantsätta och en senare panthavare har inte i praktiken någon utväg att få reda på existensen av särskilda villkor. En panthavare kan vanligen endast slumpmässigt känna till en begränsning. I rättslitteratur har man framfört olika bedömningar av i vilken grad det av en sådan förbindelse att inte pantsätta kan följa rättslig verkan för tredje man. En ståndpunkt enligt vilken en avtalad begränsning av kompetens inte kan ha verkningar för en sådan tredje part som inte har vetat om begränsningen ser ut att ha blivit etablerad (Jokela – Kartio – Ojanen, Maakaari, 2010, s. 458–459). Å andra sidan har det beträffande tredje man som vetat om en förbindelse i rättslitteratur förts fram olika uppfattningar och rättsläget är oklart. Det har framförts att en rätt som grundar sig på avtal om kompetensbegränsning av kreditgivaren till kredittagarens fastighet är en rätt på vilken bestämmelsen i 3 kap. 8 § i jordabalken kan verka så att tredje mans, borgenärens eller förvärvarens vetskap utgör grund för bindande (Tammi-Salminen, 2001, s. 183–216). Å andra sidan har det bedömts att bindande villkor som omfattar tredje man kan komma i fråga enbart undantagsvis och att enbart vetskap inte ännu är avgörande (Havansi, Kiinteistöpantioikeus uuden maakaaren mukaan, 1996, s. 64–65). Panthavaren har i allmänhet ansetts kunna nå den rättsliga ställningen för en vanlig panthavare trots att panthavaren känner till förbindelsen att inte pantsätta (Tepora – Kaisto – Hakkola, Esinevakuusoikeudet, 2016, s. 357).

2.1.2.2 Nyttjanderätt till vattenområden som inteckningsbar

I jordabalken definieras inte fastighet vilket som begrepp enligt förarbetena används i lagen i sin etablerade betydelse. Med fastigheter avses således självständiga enheter för jordäggande. Sådana enheter är lägenheter och tomter samt övriga mark- och vattenområden vilka kan införas i fastighetsregistret som fastigheter (se RP 120/1994 rd s. 40). En fastighetsägare kan besluta om upplåtelse av olika särskilda rättigheter på fastigheten såsom lego- eller nyttjanderätt. Inskrivningsobjektet är då vanligen en fastighet eller någon annan mark- eller vattenområdesenhet (RP 120/1994 rd s. 99–100).

I 4 kap. 4 § i jordabalken föreskrivs separat om tillämpning av bestämmelser som gäller fastighetsköp på överlåtelse av nyttjanderätt. I 4 kap. 4 § 1 mom. i jordabalken beaktas uttryckligen upplåtelse av nyttjanderätt till vattenområde på vilket vissa bestämmelser som gäller överlåtelse av fastighet tillämpas, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör rättsinnehavaren. Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt ska upprättas skriftligen och av avtalet ska framgå de uppgifter som motsvarar minimiinnehållet i köpebrev (se 2 kap. 1 § 3 mom. i jordabalken), om överföringen av rätten ska inskrivas. Enligt förarbetena till lagen är en överlåtelse av nyttjanderätt ofta lika betydande som en fastighetsöverlåtelse. En jämförelse av legorätt eller

någon annan överlåtelse av nyttjanderätt till mark- eller vattenområde med överlåtelse av fastighet är i förarbetena motiverad också av den anledningen att det i allmänhet är möjligt att i en sådan nyttjanderätt upplåta särskilda rättigheter. I likhet med en fastighet kan den också pantsättas (RP 120/1994 rd s. 71).

Regleringen om nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet enligt 14 kap. 2 § 1 mom. i jordabalken och in-teckning av nyttjanderätt enligt 19 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken avviker från det som framförts tidigare så, att bestämmelserna enligt formuleringen endast gäller jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark. Enligt den senast nämnda bestämmelsen fastställs det för hurdan nyttjanderätt som antecknats i lagfarts- och in-teckningsregistret en in-teckning får fastställas. I förarbetena till bestämmelserna har det inte särskilt tagits ställning till varför lagens ordalydelse har begränsats till jordlegorätt och annan nyttjanderätt som gäller annans mark. I rättslitteratur har det framförts att bara jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark kan utgöra föremål för inskrivning (Jokela - Kartio - Ojanen, 2010, s. 349 och Niemi: Maakaaren järjestelmä II, 2011, s. 400). Å andra sidan (Hahto, Lakimies 5/1998, s. 728) har det framförts att nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet och bestämmelser som gäller in-teckning av nyttjanderätt inte är avsedda att inskränka in-teckningsbarheten jämfört med tidigare reglering, och att med jordlegorätt och nyttjanderätt som gäller mark således avses mark i jordabalken oberoende av om den eventuellt täcks av vatten.

2.1.3 Inskrivning av särskilda rättigheter

2.1.3.1 Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter elektroniskt

Inskrivning av särskilda rättigheter förutsätter enligt 14 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken att sökanden företer det avtal eller den handling av annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks. I förarbeten till lagen (RP 120/1994 rd, s. 101) och i rättslitteratur (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 374) har det ansetts att det avtal eller den rättshandling som gäller upplåtelsen av den rättighet som skrivs in ska upprättats skriftligen. I registret antecknas de för individualisering av rättigheten behövliga uppgifterna om avtalets typ, rättighetens giltighetstid och rättsinnehavaren. Det närmare innehållet i den inskrivna rättigheten framgår av den handling varigenom den upplåts. Av eventuell närmare reglering kan för varje särskild rättighet närmare krav på avtalets innehåll följa (t.ex. jordlega) eller rättshandlingens form (t.ex. besittningsrätt som grundar sig på testamente).

Till kravet på skriftlig form i ett avtal har det i lag ofta uttryckligen fogats ett krav på underskrift i till exempel 2 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken, men ändå inte alltid (i till exempel 14 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken). Trots att krav på underskrift inte särskilt nämns i lag har den i princip ansetts ingå i kravet på skriftlig form. Om å andra sidan ett särskilt krav på skriftlig form gäller ett avtal har det förts fram att både det egentliga innehållet i avtalet och dithörande uttryck av avtalsparterna om viljan att förbinda sig ska vara i skriftlig form (Hemmo – Hoppu, Sopimusoikeus, Alma Talent Oy, webbpublikation som uppdateras kontinuerligt). När traditionell skriftlig form iaktas innebär det sistnämnda att avtalsparten egenhändigt ska underteckna ett dokument i pappersformat. Om det i en bestämmelse där skriftlig form förutsätts inte särskilt nämns något krav på underskrift och om avsikten verkligen har varit att underskrift inte krävs framgår detta i allmänhet särskilt av lagen (t.ex. bestämmelserna om telefonförsäljning i konsumentskyddslagen).

I lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation (917/2014) finns i 181 § bestämmelser om uppfyllande av formkrav för skriftliga avtal på elektronisk väg. Enligt lagen motsvaras skriftlig form av ett elektroniskt avtal vars innehåll inte kan ändras ensidigt och som finns tillgängligt

för parterna. Om ett avtal enligt lag ska undertecknas tillämpas enligt 181 § 1 mom. i den lagen vad som särskilt föreskrivs om elektroniska signaturer. Fastighetsköp och andra avtal som gäller överlåtelse omfattas inte av bestämmelsen, men en parallellbestämmelse tillämpas bland annat på avtal om upplåtelse och överlåtelse av särskilda rättigheter. I samband med dessa avtal följer regleringen om de krav som ska ställas på elektronisk signatur EU:s så kallade eIDAS-förordning (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG) där elektronisk underskrift definieras särskilt och som anses uppfylla kravet på skriftlig underskrift.

Enligt förordningen ska en elektronisk underskrift vara minst lika tillförlitlig, obestriddig och beviskraftig som en traditionell underskrift. Enligt artikel 3.12 i förordningen är det fråga om en avancerad elektronisk underskrift som skapas med hjälp av en kvalificerad anordning för underskriftframställning och som är baserad på ett kvalificerat certifikat för elektroniska underskrifter. Enligt förordningens terminologi i artikel 25.2 är det fråga om en kvalificerad elektronisk underskrift, som när elektronisk form är tillåten på avtalstypen i fråga, i ett elektroniskt avtal ska ges motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift i ett skriftligt avtal. Kvalificerad elektronisk underskrift, kvalificerad anordning för underskriftframställning och kvalificerade certifikat för elektroniska underskrifter definieras i artikel 26, 28 och 29 samt i bilaga I och II.

Kommissionen upprätthåller utifrån de uppgifter som givits av nationella myndigheter en lista över godkända leverantörer av betrodda tjänster som avses i förordningen. Om undertecknarens certifikat är beviljat av en aktör som finns på listan kan man åtminstone i princip anse att det är frågan om ett kvalificerat certifikat för elektroniska underskrifter. I praktiken behövs för bedömning av kraven på kvalificerad underskrift en särskild valideringstjänst som utför de tekniska kontroller som den aktör som litar på underskriften behöver. En sådan valideringstjänst tillhandahålls numera av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. Genom tjänsten kontrollerar man om en underskrift som ingår i ett dokument är en kvalificerad elektronisk underskrift som avses i förordningen. Genom tjänsten säkerställs dessutom integriteten hos underskriften och på så sätt kontrollerar man att ett undertecknat dokument inte har ändrats efter underskriften. Genom tjänsten får man också kännedom om undertecknaren.

Det ovan anförda gäller kvalificerade elektroniska underskrifter i enlighet med eIDAS-förordningen, som alltid ska anses uppfylla kravet på egenhändig underskrift när ett elektroniskt avtal är möjligt. Å andra sidan förutsätts det i artikel 25.1 förordningen att en elektronisk underskrift inte får tillbakavisas som elektronisk underskrift som motsvarar en skriftlig underskrift enbart på grund av att underskriften inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. I förordningen föreskrivs det inte närmare på vilka villkor en annan underskrift ska godkännas eller får godkännas som en underskrift som uppfyller formkraven. Som grund för bedömningen torde det finnas skäl för att ta funktionerna hos en traditionell egenhändig underskrift och förordningens så kallade kvalificerade underskrift. Dessutom krävs det, för att elektroniska underskrifter som gjorts i andra tjänster än kvalificerade tjänster för underskrift ska anses vara underskrifter som uppfyller formkraven, i praktiken en tjänst för att jämföra funktionerna med de som motsvarar en kvalificerad elektronisk underskrift. En sådan bedömning kräver betydande juridiskt och tekniskt kunnande för bedömning av regler för metoder, tekniska specifikationer och inloggning i tjänsten i förhållande till bestämmelserna i eIDAS-förordningen.

Av lagens krav på skriftlig form följer att trots att det inte finns oklarheter i fråga om innehållet i parternas viljeförklaringar ska uppfyllandet av kraven på traditionell skriftlig eller elektronisk underskrift kontrolleras på tjänstens vägnar. Vid fastighetsinskrivning godkänns elektroniska

underskrifter när de gjorts med certifikat från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata och det är fråga om annat än avtal som gäller överlåtelse av fast egendom eller familjerättsliga avtal eller avtal som avser kvarlåtenskap enligt 181 § 3 mom. i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation. I andra tjänster kan en elektroniskt skriven köpfullmakt godkännas, för den är inte bunden av formbestämmelser.

När det gäller elektronisk underskrift enligt eIDAS-förordningen kan den ovannämnda kontrollen göras på ett tillförlitligt sätt. Om det är fråga om någon annan metod för elektronisk underskrift kräver bedömningen huruvida formkraven uppfylls en särskild juridisk-teknisk bedömning. Metoder som innehåller brister med tanke på rättssäkerhet och tillförlitlighet i förhållande till kvalificerad elektronisk underskrift enligt förordningen kan inte anses uppfylla formkraven. Veterligen finns det inga avgöranden från högsta domstolen om hur man överlag ur perspektivet för formkrav ska förhålla sig till olika tjänster för underskrifter.

I eIDAS-förordningen föreskrivs det utöver om kraven på elektronisk underskrift dessutom om ömsesidigt erkännande av elektronisk identifiering. När ett organ inom offentliga sektorn i en medlemsstat för användning av en webbtjänst kräver elektronisk identifiering ska de medel för elektronisk identifiering som behövs för användning av webbtjänster som beviljats i en annan medlemsstat erkännas i den första medlemsstaten för en sådan webbtjänst för gränsöverskridande autentisering när kraven i förordningen uppfylls. Ömsesidigt erkännande kräver att ett medel för elektronisk identifiering har beviljats inom ramarna för ett system för elektronisk identifiering som godkänts av kommissionen och att medlet motsvarar den säkerhetsnivå för identifiering som vid ifrågavarande tidpunkt krävs för tjänsten i fråga. Med stöd av ömsesidigt erkännande enligt förordningen kan man till exempel logga in i tjänsten för elektronisk fastighetsöverlåtelse med identifieringsverktyg som beviljats av Nederländerna, Belgien, Spanien, Italien, Kroatien, Luxemburg, Portugal, Tyskland, Slovakien, Danmark, Tjeckien och Estland. För att ett identifieringsverktyg ska kunna användas i nätverket måste det godkännas i EU. Genom processen för godkännande säkerställs det att identifieringsverktygen uppfyller kraven på informationssäkerhet och att det är tillförlitligt även i andra länder. Alla medlemsländers alla identifieringsverktyg godkänns inte på en gång utan småningom i takt med att olika länder och leverantörer av identifieringsverktyg vill det.

2.1.3.2 Reglering om överlåtelse av lego- och nyttjanderätt

I 4 kap. 4 § i jordabalken föreskrivs om tillämpning av vissa bestämmelser som gäller överlåtelse av fastighet i tillämpliga delar på överlåtelse av legorätten till fastigheter eller annan nyttjanderätt till annans mark- eller vattenområden, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör rättsinnehavaren. Ett villkor som häver och skjuter upp ett fastighetsköp eller bestämmelser som gäller köp som slutits för bolag under bildning enligt 2 kap. i jordabalken tillämpas inte på överlåtelse av sådan nyttjanderätt. Detta är dock inget hinder för att avtala om villkorlig nyttjanderätt eller avtal för bolag under bildning. Bestämmelser om längsta tillåtna giltighetstid och när förvärvet blir slutgiltigt saknas dock.

En ansökan om inskrivning skall enligt 14 kap. 11 § 2 punkten i jordabalken lämnas vilande, om den rättighet som ansökan gäller annars kunde inskrivas, men upplåtelsen av rättigheten enligt avtal eller på grund av någon annan rättshandling är villkorlig. I inskrivningspraxis har man bedömt att det med den nämnda villkorligheten ska anses ha avsett både uppskjutande och upplösande villkor, trots att bestämmelsen om upplösande och uppskjutande villkor i jordabalken inte tillämpas på särskilda rättigheter (se Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 376). Trots att överföring av rättigheter inte särskilt nämns i bestämmelsen som gäller att lämna en ansökan vilande tillämpas enligt 14 kap. 13 § 1 mom. i jordabalken detta också på överföring av en

inskriven särskild rättighet, vilket i praktiken har bedömts vara en särskilt betydande situation med tanke på tillämpningen. Det vanligaste skälet för att lämna en inskrivning vilande är ett köp av legorätt där övergången av äganderätten förutsätter att köpeskillingen betalas eller att något annat jämförbart villkor uppfylls än vad som är typiskt för köp av fastighet.

Eftersom det i jordabalken inte finns bestämmelser om giltighetstid för upplösande och uppskjutande villkor som gäller nyttjanderätt kan ett sådant villkor inte upphöra att gälla när en tidsfrist löpt ut (jfr. tidsfristen för upplösande och uppskjutande villkor enligt 2 kap. 2 § i jordabalken). Därför påminner förfarandet att lämna en särskild rättighet vilande om uppskjutande av ansökan om inskrivning som skedde innan jordabalken trädde i kraft. Den tid för vilken en ansökan lämnas vilande prövas från fall till fall och om ingen redogörelse lämnas inom utsatt tid kan ansökan avslås (6 kap. 8 § i jordabalken och Kirjaamismenettelyn käsikirja s. 256).

Om legorätt har skaffats för under bildning varande bolags räkning och någon redogörelse för bildande av ett bolag och överförande av ansvar till bolaget inte har lagts fram inom två år kan man inte på grund av att en uttrycklig reglering saknas anteckna den som ingått köpet som innehavare av legorätten, som man skulle ha gjort om det hade varit frågan om fastighetsköp för under bildning varande bolags räkning. När ett bolag under bildning ansöker om inskrivning av en särskild rättighet lämnas ansökningen vilande (i praktiken i högst två år). Om den sökande inte under den tiden fortsätter med ansökningen avslås den. Om den sökande fortsätter med ansökan, men bolaget ännu inte är bildat, torde det fattas ett nytt beslut om att lämna ansökan vilande, men med beaktande av klarhet i registret rekommenderas inte att en ansökan fortsatt skjuts upp. En ansökan måste i något skede också avvisas (se Vasa Hovrätt 1911/87). Förfarandet påminner också för ett under bildning varande bolags del om det förfarande för uppskjutande som användes innan jordabalken trädde i kraft.

År 2020 skrevs 7 nya hyresrätter för affärslokaler in i lagfarts- och inteckningsregistret, 8 hyresrätter för bostadslägenheter, 538 (andra) hyresrätter, 180 nyttjanderätter och 167 besittningsrätter. År 2023 skrevs totalt 9086 nya hyres- eller nyttjanderätter in som omfattas av inskrivningsskyldigheten. Under de senaste åren har årligen cirka 6 000–8 000 sådana överföringar av hyresrätter skrivits (t.ex. 2022 skrevs 7 564 överföringar och 2023 skrevs 5 999 överföringar).

2.1.3.3 Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

Inskrivningen av en särskild rättighet får avföras på ansökan av rättsinnehavaren eller, om den inskrivna rättighetens avtalsenliga giltighetstid har löpt ut, på initiativ av inskrivningsmyndigheten. Inskrivningen får enligt 14 kap. 15 § 1 mom. i jordabalken dock inte avföras, om rättighetens giltighetstid har förlängts eller om rättigheten omedelbart på nytt har givits till den förre rättsinnehavaren och en utredning om detta företes under rättighetens giltighetstid. Vid sidan av alla de ovannämnda särskilda rättigheterna som de allmänna bestämmelserna ska tillämpas på beaktas i 14 kap. 15 § 2 mom. i jordabalken separat att inskrivning av en sytning kan avföras på inskrivningsmyndighetens initiativ, samt att inskrivning som gäller fastställande av en fastighets beståndsdelar och tillbehör enligt 15 § 3 mom. får avföras efter anmälan av fastighetsägaren med samtycke av innehavarna av inteckningar och panträtt.

Trots att fastighetsägarens rätt att ansöka om avförande av inskrivningen av en särskild rättighet inte annars har beaktats i lagen har inskrivningsmyndigheten i praktiken ansett att också fastighetens ägare i vissa fall kan vara sökande. Det har till exempel ansetts möjligt att avföra en legorätt ur registret på grund av uppsägning på ansökan av fastighetsägaren och enligt en

relevant redogörelse när legotagaren förhåller sig passivt. Det har ansetts nödvändigt att tillåta detta eftersom man annars inte ur registret kan avföra till exempel en legorätt som upphört på grund av uppsägning medan legotagaren förhåller sig passivt (Kirjaamismenettelyyn käsikirja, s. 270).

2.1.3.4 Avtal om delad besittning

I lagfarts- och inteckningsregistret får enligt 14 kap. 3 § i jordabalken inskrivning ske av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten (s.k. delad besittning). Föremål för ett avtal om delad besittningen kan enligt 14 kap. 6 § i jordabalken vara en fastighet eller ett outbrutet område för vilken lagfart beviljats, eller en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldigheten.

Inskrivningen av ett avtal om delad besittning har betydelse vid förhållanden till tredje man trots att avtalet binder avtalsparterna och tredje part med kännedom om avtalet men som inte är inskriven. Ett avtal om delad besittning binder efter inskrivningen vid senare ägarbyten en överlåtare av ett outbrutet område av fastigheten på samma sätt som de ursprungliga parterna i avtalet. Av detta följer att det inte kan krävas att hela fastigheten säljs för att upplösa ett samäganderättsförhållande. En samägare får enligt ett avtal om delning av besittningen utöver skydd mot ofredande av utomstående även skydd mot ofredande av andra samägare (se HD 1946 II 265).

Ansökan om inskrivning får enligt 14 kap. 9 § i jordabalken göras av rättsinnehavaren och fastighetsägaren. I inskrivningspraxis har man ansett att också en enda avtalspart i ett avtal om delad besittning kan ansöka om inskrivning, och för inskrivningen behövs inte samtycke eller hörande av de andra, trots att parterna enligt avtalet bör ansöka om inskrivning tillsammans. Ett avtal om delad besittning skrivs in i sin helhet och inte enbart till de delar som gäller den sökande.

I inskrivningsförfarandet ska avtalets föremål, form och lagligheten av avtalets längd kontrolleras. Minimikravet på ett avtal om delad besittning är skriftlig form, att föremålet och avtalsparterna nämns samt att delningen av besittningen nämns, datering och underskrift. Ett avtal om delad besittning som ska skrivas in kan vara ett särskilt avtal eller ingå i ett annat dokument såsom överlåtelsehandlingen av en kvotdel av en fastighet. Ett avtal om delad besittning kan innehålla bestämmelser också om annat än delningen av besittningen. Det är möjligt att avtala om till exempel bilplatser, skötsel av gemensamma områden och möjlighet att säga upp avtalet. Det är också möjligt att dela besittningen av fastigheten delvis, medan huvuddelen av området förblir i gemensam besittning. Avtal har godkänts där det är frågan om delning av besittning av enbart en byggnad med omnämnande av att markområdet fortsättningsvis ägs gemensamt. Detta har gällt till exempel så kallade frontmannahus, där samägarna har delat besittningen av en byggnad i två våningar per våning. Det har också kunnat vara frågan om besittningen av ett flervåningshus som delas per våning. Inskrivningsmöjligheten har motiverats särskilt i lagens förarbeten (RP 120/1994 rd, s. 97) med ett uttalande enligt vilket ”den föreslagna paragrafen vissa problem i samband med samägandeförhållanden kan elimineras genom inskrivning av besittningsavtal som innebär att delägarna får nyttja vissa områden av fastigheten eller vissa byggnader på den”. Inskrivningsmöjligheten har också motiverats med skäl som gäller ändamålsenlighet, eftersom inskrivning i vissa fall blir möjlig redan genom en obetydlig delning av fastighetens område.

Också sådana avtal har skrivits in där besittningen av en fastighet har delats enligt tid. Så kan det vara till exempel om en part besitter en hel fastighet till exempel udda veckor och den andra parten jämna veckor. När en bostad eller flera bostäder delas på det här sättet påminner

arrangemanget om tidsandelsbostäder eller tidsandelsobjekt (jfr 10 kap. 1 § 2 mom. i konsumentkyddslagen, 38/1978). Sedermera har dock en tolkning som inskrivningsmyndigheten följt etablerats enligt vilken ett sådant avtal utan förtydligande i lagen inte, som i sig är möjligt att ingå så att det binder parterna, kan anses inskrivningsbart (Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 240).

Enligt uppgifter som fåtts om inskrivningspraxis har avtal om delad besittning varit vanliga i följande fall:

- parhusfastigheter med två ägare
- byggfirmor t.ex. i fråga om byggande av parhus och fristående hus (byggherren ingår ett avtal om delad besittning med den första köparen och senare binds köparna av de andra kvotdelarna av fastigheten vid avtalet)
- affärscenter där affärslokaler delas mellan företag
- delad besittning av en byggnad på en fastighet, t.ex. övre och nedre våningen i ett hus (då måste det i avtalet särskilt noteras att marken ägs gemensamt)
- En tomtfond äger en fastighet helt och arrenderar ut den i sin helhet till en byggherre, som låter skriva in legorätten på sig själv. Byggherren säljer legorätten i kvotdelar som hyresgästerna köpar i fastigheten vid olika tider. Genom avtal om delad besittning strävar man efter en situation där alla hyresgäster senare har köpt en kvotdel av fastigheten och de hyresrätter som motsvarar dem upphör. En fastighet kan ha olika ägarunderlag under en längre tid än i fråga om hyresrätter. Avtal om delad besittning skrivs in för såväl fastigheten som för hyresrätten.

Inskrivna avtal om delad besittning har undersökts för beredningen av lagförslaget. Bestämmelserna i dem gäller vanligen avtalets allmänna villkor (avtalsparter, ägarandelar och föremål för avtalet), besittningsrätt (områdena fastställs i texten och/eller med hjälp av kartbilaga), avtal om nyttjanderätt till utrymmen som omfattas av gemensamma nyttjanderätter, användning av byggnader, ersättningar som gäller rättigheter, betalning av fastighetsskatt, försäkringar, avtal med tredje parter, tvistlösning och konstaterande av behörig tingsrätt, inskrivningsbarhet och ansökan om inskrivning samt avtalets giltighetstid, överförande och ändring.

Ibland ansöker man om att ändringar i avtal om delad besittning skrivs in, trots att den egentliga besittningen av fastighetens område inte har ändrats. Det finns ingen skyldighet till inskrivning av sådana ändringar, men man har ansett det möjligt att göra ändringar i inskrivningen.

Ett avtal om delad besittning som ska skrivas in kan vara tidsbestämt eller giltigt tills vidare. En särskild rättighet får enligt 14 kap. 1 § 2 mom. i jordabalken inte inskrivas om den är avsedd att vara bestående. I inskrivningspraxis har man ansett att den maximala tidsfristen för avtal om delad besittning på samma sätt som enligt jordlegolagen (258/1966) är 100 år (HD 1934 II 402). Om ingen tidsfrist för giltighetstiden nämns i avtalet gäller det tills vidare.

Inskrivning av ett avtal om delad besittning utgör inget hinder för att ändra eller häva avtalet i det fall att förhållandena i anslutning till nyttjandet av fastigheten har förändrats. (RP 120/1994 rd, s. 97). Det har ansetts att upplösning av avtal om delad besittning som gäller tills vidare kan ske enbart som följd av väsentlig ändring av förhållandena (HD 1979 II 17). I inskrivningspraxis har man godkänt avtal om delad besittning där upplösning eller uppsägning av avtalen enligt de villkor som tagits in i avtalen har ansetts vara möjliga endast med samtycke av alla samägare,

om ändringar sker i förhållandena (Kirjaamisenettelyn käsikirja, s. 244). Det har ansetts att lagstiftarens avsikt uppfylls av en tolkning enligt vilken beständigheten i ett avtal om delad besittning är starkare än till exempel en anteckning om vanlig inskrivning av nyttjanderätt. Även i inskrivningspraxis utgår man från att hävande av ett avtal om delad besittning som gäller tills vidare kräver gemensam ansökan av parterna (Kirjaamisenettelyn käsikirja, s. 245).

Avtal om delad besittning får enligt 14 kap. 8 § i jordabalken skrivas in endast med främsta företrädare. Om föremålet för inskrivning omfattas av inskrivningar om särskild rättighet eller inteckning kräver inskrivningen av avtalet att företrädesordningen ändras. För ändring av företrädesordningen krävs samtycke av innehavarna av särskilda rättigheter och av panthavarna. Om en panthavare inte samtycker ska enligt 14 kap. 10 § 2 mom. i jordabalken panthavaren höras och avtalet om delad besittning skrivas in endast om ändringen är obetydlig. Ett inskrivet avtal om delad besittning binder alla samägares borgenärer. Efter det att ett avtal om delad besittning av en fastighet har skrivits in får enligt 16 kap. 2 § 3 mom. i jordabalken inteckningar inte fastställas i hela fastigheten utan endast i kvotdelar. Inskrivningen av ett avtal om delad besittning konkretiserar inteckning av kvotdelar i föremålet för borgen och hela fastigheten kan inte utmätas för en samägares skuld.

Föremål för ett avtal om delad besittning kan vara flera fastigheter eller nyttjanderätter. Det är då möjligt att ingå ett avtal om delad besittning som ska skrivas in för alla fastigheterna. Besittningen av alla fastigheter ska delas mellan alla samägarna av fastigheterna. Det går att skriva in egna avtal om delad besittning för en fastighet och för nyttjanderätt till den. Flera avtal om delad besittning kan inte skrivas in om samma objekt. Om man vill komplettera ett tidigare avtal om delad besittning ska detta göras som ändring av inskrivningen i det tidigare avtalet om delad besittning.

Antalet inskrivna avtal om delad besittning har stabiliserats och har utvecklats jämnt under de senaste åren. År 2019 skrevs 1043 avtal in i lagfarts- och inteckningsregistret, 2020 totalt 1179 avtal, 2021 totalt 1238 avtal och 2022 totalt 1890 avtal. År 2023 skrevs totalt 794 avtal om delad besittning in. Enligt Lantmäteriverkets uppgifter (mars 2024) finns 8957 inskrivna giltiga avtal om delad besittning i lagfarts- och inteckningsregistret av vilka 7708 inskrivningar gäller fastigheter och 1249 inskrivningar gäller nyttjanderätter med inskrivningsskyldighet. Det finns 382 inskrivna avtal om delad besittning till flera fastigheter av vilka 294 inskrivna avtal gäller två fastigheter och 48 inskrivna avtal gäller tre fastigheter. Enligt uppgifter från Lantmäteriverket har inskrivning av flera nyttjanderätter med inskrivningsskyldighet gjorts i 18 fall.

2.1.3.5 Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

I lagfarts- och inteckningsregistret får enligt 14 kap. 4 § i jordabalken under vissa förutsättningar rättigheter som avser sådana inom näringsverksamhet använda byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare skrivas in. Bakgrunden till bestämmelsen är behovet att avvika från sedvanliga beståndsdel- och tillbehörsförhållanden eller klargörandet av dem beträffande fastigheter som används i näringsverksamhet. Genom inskrivning förbättras tredje mans möjlighet att säkerställa sin rättsliga ställning gentemot följande fastighetsägare och borgenärer. Inskrivningsskyldigheten gäller inte detta.

Begränsningen av inskrivningsmöjligheten till byggnader, konstruktioner, maskiner och anläggningar har motiverats med att de ofta är av sådant slag att lösgörande av dem inte orsakar skada eller ekonomiska förluster för fastigheten. I den regeringsproposition som lett till stiftandet av lagen har det bedömts att man kan förutsätta att näringsidkare kan uppskatta och

förutse effekterna av äganderättsförbehåll. Dessutom har det fästs uppmärksamhet vid att rätten att föra bort en anläggning som är fastgjord i en byggnad i konsumentavtal anses vara oskäligen som avtalsvillkor. Å andra sidan hör inskrivningens rättsverkningar samman med frågan om huruvida återtagningsrätten är bindande också för borgenärerna och fastighetsförvärvaren och övriga rättsinnehavare. Om rätten inte är bindande för den som har köpt föremålet t.ex. för att lösgörandet av det väsentligt skadar fastigheten eller att kostnaderna för lösgörandet är klart större än den nytta man uppnår, innebär inskrivningen inte att rätten blir bindande inom eller utanför avtalsförhållandet. (RP 120/1994 rd., s. 98).

I lagen och förarbetena till den har näringsverksamhet inte definierats. I rättslitteratur har det konstaterats att begreppet näringsverksamhet inte är entydigt, men näringsverksamhet ska i samband med reglering som gäller inskrivning av särskilda rättigheter tolkas liberalt som affärs- och yrkesutövning. Då innebär näringsverksamhet all ekonomisk verksamhet som utövas professionellt (bl.a. Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 238). Det är avgörande att det objekt som ska skrivas in hör till näringsverksamheten trots att en fastighet vid sidan av näringsverksamheten också används för boende. Inskrivning är dock inte möjlig om objektet endast är avsett för bostadsbruk. Fastighetsägarens meddelande om att ett objekt hör till näringsverksamheten är i allmänhet en tillräcklig redogörelse om saken till exempel vid ansökande om inskrivning av äganderättsförbehåll (se Kirjaamismenettelyn käsikirja, s. 249).

Det är inte fastställt i jordabalken vad som avses med en fastighets beståndsdelar och tillbehör. I förarbetena till lagen har saken behandlats på följande sätt i fråga om inskrivning av rättighet till en byggnad eller anläggning som tjänar fastighetens användningsbehov för någon annan än fastighetens ägare (RP 120/1994 rd., s. 97):

”Sådana konstruktioner och anläggningar anses höra till en fastighet, vilka har fogats till fastigheten för att varaktigt betjäna dess användningsändamål. Det anses i så fall ha uppkommit ett faktiskt samband mellan fastigheten och bisaken. Att det de facto råder ett sådant förhållande mellan föremålen räcker emellertid inte för att ett beståndsdel- eller tillbehörsförhållande skall uppkomma i sådana fall då ett till fastigheten hämtat föremål tillhör t.ex. en legotagare. Också då fastigheten inte tillhör samma person som ett på fastigheten byggt eller till den hämtat föremål, kan bisaken anses bli en beståndsdel av eller ett tillbehör till fastigheten i det fall att den har förenats med fastigheten i fastighetsägarens intresse. Ägar- eller återtagningsförbehåll som avser byggnadselement eller till byggnader hörande maskiner samt på uthyrningsavtal baserade rättigheter som tillkommer uthyraren är således ofta betydelselösa i förhållande till fastighetsägarens borgenärer.”

Rättigheter som avser sådana inom näringsverksamhet använda byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare får enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 1 punkten i jordabalken inskrivas om föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll eller enligt ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal. Enligt förarbetena till lagen är ett ägarförbehåll giltigt och inskrivningsbart endast om det ingår i det ursprungliga avtal enligt vilket föremålet har förts till fastigheten. Enligt förarbetena kan inskrivningsförfarandet utnyttjas också i s.k. leasingavtal. Å andra sidan nämns det uttryckligen i förarbetena att om den som äger en fastighet säljer en till fastigheten hörande byggnad eller anläggning till någon annan än en nyttjanderättsinnehavare, kan denne i allmänhet inte få sin rätt inskriven (RP 120/1994 rd., s. 98). Överlåtelse som upplåtits i fastigheten i förening med nyttjanderätten är enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken möjlig oberoende av när och på vilka grunder föremålet ursprungligen har förenats med fastigheten. Bakgrunden till bestämmelsen är att en byggnad som lösgjorts från ett ursprungligt beståndsdel- och

tillbehörsförhållande förenas med en särskild rättighet som med tanke på inskrivningssystemet är klar och i övrigt bruk- och överlåtelsebar.

Högsta domstolen (HD) har tagit ställning till ett fall (HD 2014:36) om inskrivning av rätten till en byggnad eller maskin enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 1 punkten i jordabalken där ett leasingbolag genom ett så kallat sale-and-lease-back-avtal av ett företag köpt maskiner och anläggningar på den fastighet företaget ägde som tjänat fastighetens användningsändamål och som används i näringsverksamhet och samma dag hyrt ut dem tillbaka till företaget. Enligt HD är en rättighet som grundar sig på ett sådant leasingavtal inte inskrivningsbar eftersom leasingobjektet i arrangemanget inte hade förts till fastigheten enligt avtalet utan hade funnits där redan innan avtalet ingicks. HD hänvisade till typtvånget för inskrivning av särskilda rättigheter som ska skrivas in i lagfarts- och inteckningsregistret och den bakomliggande tanken att det med tanke på registerföringen inte är ändamålsenligt att skriva in alla rättigheter som gäller en fastighet (RP 120/1994 rd s. 95). Dessutom hänvisade HD till förarbetena där det konstateras att om den som äger en fastighet säljer en till fastigheten hörande byggnad eller anläggning till någon annan än en nyttjanderättsinnehavare, kan denne inte få sin rätt inskriven (RP 120/1994 rd., s. 98). HD betonade att de inskrivningsbara särskilda rättigheterna och den rättsliga verkan som gäller varje enskilt fall regleras uttömmande i lagen. Enligt HD är det fråga om ett val som gjorts i lagstiftningen vilket leder till att en vidare tolkning inte är möjlig.

Eftersom lösningen grundar sig på lagens tolkning som betonar typtvång har effekterna av en eventuell inskrivning inte särskilt behandlats i motiveringarna. De två medlemmar som var av annan åsikt om motiveringarna till beslutet konstaterade att lagstiftaren förhållit sig återhållsamt till försök att dela upp samfälliga ägarförhållanden till en fastighet och negativt till överlåtelser där avsikten inte är att äganderätten övergår slutgiltigt utan att säljaren har rätt att återta innehavet. Som motivering för en negativ inställning till avtalsvilkors bindande verkan i förhållande till tredje man vid särskilda arrangemang för ägande av beståndsdelar och tillbehör motiveras enligt dessa medlemmar i förarbetena till lagen bland annat med negativa verkningar som splittring av ekonomiska helheter orsakar (RP 120/1994 rd s. 97). De medlemmar som var av annan åsikt än motiveringarna till beslutet hänvisade till förarbetena och en bestämmelse där om ogiltiga villkor vid fastighetsköp där det konstaterats flera rättsliga problem i samband med fastighetsleasingavtal för vilka det skulle behövas en omfattande speciallagstiftning (RP 120/1994 rd, s. 26 och 46). De sistnämnda motiveringarna gäller egentlig fastighetsleasing där fastighetens ursprungliga ägare säljer fastigheten till ett finansieringsbolag, som omedelbart hyr ut den till den ursprungliga ägaren. Denne har enligt avtal rätt att återinlösa fastigheten till ett bestämt pris.

Jorrdomstolen vilken som första instans behandlade ärendet konstaterade utifrån en redogörelse för beslutspraxis vid tingsrätterna att i flera olika tingsrätters beslut hade sale-and-lease-back-arrangemang tidigare ansetts inskrivningsbara. Enligt jorrdomstolen kunde beslutspraxis dock inte anses helt etablerad. Det finns inte uppgifter om att särskilda problem skulle ha orsakats av en sådan tidigare inskrivningspraxis.

2.1.4 Inskrivningsförfarandet

2.1.4.1 Tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt

Ett inskrivningsärende blir enligt 6 kap. 3 § 1 mom. i jordabalken anhängigt när ansökan har gjorts hos eller lämnats in till inskrivningsmyndigheten. Företrädet hos en rättighet eller en inteckning som ska skrivas in bestäms i förhållande till konkurrerande rättsinnehavare i princip enligt den tidpunkt när ansökan blivit anhängig. Samma sak gäller anmärkningar som ska göras om meddelanden till registret.

Om en anhängig ansökan skall enligt 6 kap. 3 § 3 mom. i jordabalken utan dröjsmål göras anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret. Lagen innehåller inte närmare bestämmelser om tidpunkt för när anteckningen ska göras, men enligt förarbetena innebär utan dröjsmål att anteckningen i lagfarts- och inteckningsregistret skall göras samma dag som ärendet blivit anhängigt (RP 120/1994 rd, s. 73). På anhängiggörandet tillämpas således en så kallad dagsprincip enligt vilken ärenden som kommit samma dag och som gäller samma fastighet eller fastigheter anses ha anlänt samtidigt. Det har ingen betydelse i vilken ordning ärendena har anlänt samma dag.

Det inbördes företrädet och övrig inbördes rättslig verkan mellan ansökningar eller meddelanden som anlänt samma dag avgörs enligt andra grunder än tidsordningen för ansökningar om inskrivning eller meddelanden. Om lagfart samma dag söks på flera förvärv, har enligt 13 kap. 3 § 1 mom. i jordabalken den tidigaste överlåtelsen företräde. En särskild rättighet har enligt 14 kap. 8 § 1 mom. i jordabalken företräde framför panträtt som grundar sig på en samma dag sökt inteckning. Inteckningar som sökts samma dag har enligt 16 kap. 8 § 2 mom. i jordabalken samma företräde, om inte vid fastställandet av inteckning något annat bestämts på grundval av ansökan. Har av en pantsatt fastighet bildats fastigheter som tillhör olika ägare och kan betalning för en fordran inte i sin helhet fås ur den fastighet som gäldenären äger eller är ingen av ägarna gäldenär, är stomfastigheten i första hand ansvarig för panträtten. Det inbördes ansvaret mellan avstyckade fastigheter och tomter bestäms så att en fastighet på vilken lagfart har beviljats senare ansvarar före en fastighet på vilken lagfart har beviljats tidigare. Om lagfart inte har sökts eller om lagfart har sökts samma dag, är enligt 17 kap. 9 § 3 mom. den fastighet som har överlåtits senare i första hand ansvarig.

En ansökan som lämnats in av den sökande eller dennes ombud eller ett bud anses enligt 18 § i förvaltningslagen ha kommit in den dag då den har getts in till myndigheten. Samma sak gäller ansökningar som kommit in per post. Om en ansökan har lämnats eller kommit in efter tjänstetid anses den ha kommit in följande vardag.

Enligt 10 § 1 mom. i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003) anses ett elektroniskt meddelande ha kommit in när det finns tillgängligt för myndigheten i en mottagaranordning eller ett datasystem på ett sådant sätt att meddelandet kan behandlas. En ansökan eller ett annat meddelande som sänts in elektroniskt och som ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret anses ha kommit in till myndigheten den dag när de ovannämnda förutsättningarna uppfylls oberoende av om meddelandet har kommit in under tjänstetid eller inte. Undantag utgör vissa fall där det är fråga om ansökan om lagfart som sänts elektroniskt eller om en särskild rättighet som omfattas av inskrivningsskyldigheten eller ansökan som gäller inskrivning av överföring av en särskild rättighet. Om ansökan om lagfart eller inskrivning lämnas in den sista dagen av en utsatt tidsfrist ska den enligt 6 § 1 mom. i lagen om beräkning av laga tid anlända under tjänstetid för att den ska anses ha kommit in inom utsatt tid (se även Juhani Mähönen, Sähköinen kiinteistökauppa ja lainhuudatus, Lakimies 5/2004 s. 816–842, särskilt s. 822–827).

Ett lagfartsärende blir enligt 9 a kap. 12 § 1 mom. i jordabalken anhängigt utan särskild ansökan när köp har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet. Det elektroniska köpebrevet och övriga handlingar som gäller köpet överförs från fastighetsöverlåtelsesystemet till inskrivningsmyndigheten. Ett meddelande om att lagfartsärendet blivit anhängigt sänds till parterna i köpet. Enligt 12 § 2 mom. sänds ett meddelande också till andra som nämns i köpebrevet, om det kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande.

De bestämmelser som gäller aktielägenhetsregistret som Lantmäteriverket upprätthåller och de motiveringar om registrering eller anteckning som gäller när ett ärende blir anhängigt i

regeringens proposition (RP 127/2018 rd, s. 59) avviker från bestämmelserna i jordabalken. I lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) finns ingen uttrycklig bestämmelse om när inskrivningsärenden blir anhängiga. Därför ska saken bedömas enligt allmänna bestämmelser om hur ett ärende inleds enligt 20 § i förvaltningslagen. Å andra sidan föreskrivs det i lagen ett bostadsdatasystem på motsvarande sätt som i jordabalken om ansökningar som blivit anhängiga eller om anteckningar som föras in i registret utan dröjsmål. Anteckning utan dröjsmål har i förarbetena till lagen i allmänhet ansetts förutsätta att om ansökningar som anlänt elektroniskt antecknas att de har inletts i samma ögonblick som de anlänt till en inskrivningsmyndighet på det sätt som avses i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Vad gäller ansökningar som anlänt per post förutsätts det i förarbetena att anteckning om att ett ärende blivit anhängigt görs utan dröjsmål, men av praktiska skäl ändå inte helt omedelbart och inte heller alltid ens den dag som enligt 18 § i förvaltningslagen är ankomstdag för en handling. Om flera ansökningar kommer in per post samtidigt eller det inte går att få reda på i vilken ordning ansökningar har kommit in är den enda möjligheten enligt förarbetena att i praktiken registrera att ansökningarna blivit anhängiga samtidigt. Fall där det registreras att konkurrerande ansökningar kommit in samtidigt och vardera sökanden handlar i god tro i fråga om den konkurrerande rätten har antagits vara sällsynta.

2.1.4.2 Rättelse av fel

Beslut i inskrivningsärenden kan av olika skäl vara felaktiga. Med tanke på lagfarts- och inteckningsregistrets offentliga tillförlitlighet måste felaktigheter i de avgöranden som antecknats i registret kunna avhjälpas snabbt. Ett felaktigt avgörande kan ändras eller ett fel rättas genom egentligt ändringssökande eller genom att inskrivningsmyndigheten rättar felet. Rättelse av fel lämpar sig särskilt i fall där fel upptäcks kort efter ett avgörande. Möjligheten att rätta fel gäller alla anteckningar som ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret. Jordabalken innehåller specialbestämmelser om grunderna för rättelse av sakfel och tekniska fel samt om rättelseförfarandet. Tillämpningen av jordabalken går enligt 6 kap. 14 § 1 mom. i lagen som speciallag före de allmänna bestämmelser i förvaltningslagen som gäller rättelse av fel.

Inskrivningsmyndigheten kan enligt 8 kap. 1 § i jordabalken undanröja sitt felaktiga beslut och avgöra ärendet på nytt om myndighetens beslut grundar sig på uppenbart felaktiga eller bristfälliga uppgifter eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag. Rättelse av ett sakfel kan inledas antingen på tjänstens vägnar eller på en parts yrkande. Rättelse av ett sakfel förutsätter att felet är uppenbart. När ett fel är oklart kan rättelse som sakfel inte komma på fråga. En rättelse kräver enligt 8 kap. 1 § i jordabalken dessutom att alla de vilkas rätt berörs har hörts och att alla de vilkas rätt försvagas på grund av rättelsen har samtyckt till den. Om det finns flera parter ska alla samtycka till rättelsen. Inskrivningsmyndigheten är inte enligt lag skyldig att rätta ett sakfel, men kan rätta ett fel när det kommer fram. Myndigheten får enligt förarbetena till lagen rätta sig själv enligt egen prövning (RP 120/1994 rd, s. 79).

Grunderna för rättelser av sakfel enligt jordabalken motsvarar delvis de förutsättningar som gäller rättelse av sakfel enligt förvaltningslagen. I 50 och 52 § i förvaltningslagen har man dock avvikit från kravet på samtycke av en part om felet är uppenbart och det har orsakats av partens eget förfarande.

Inskrivningsmyndigheten skall enligt 8 kap. 2 § i jordabalken rätta anteckningarna på behövligt sätt om det i registrets anteckningar finns ett uppenbart skriv- eller räknefel, ett tekniskt betingat fel eller andra jämförbara fel eller brister. Enligt förarbetena till lagen måste felbegreppet tolkas så snävt att om felet inte klart har en teknisk orsak utan beror på felaktig prövning eller bristfällig utredning, är det fråga om ett sakfel (RP 120/1994 rd, s. 79). Inskrivningsmyndigheten är skyldig att rätta ett tekniskt fel som den upptäcker. Innan rättelsen ska parterna beredas tillfälle

att bli hörda. För rättelse av ett tekniskt fel behövs dock inte samtycke av parterna. I 7 kap. 4 § i jordabalken föreskrivs separat om ersättning för skada som orsakats av tekniskt fel.

I beslut om avslag på en rättelseansökan får enligt 8 kap. 3 § 3 mom. i jordabalken ändring inte sökas genom besvär. Om en rättelse har gjorts trots en parts motstånd skall enligt 9 kap. 2 § i jordabalken en skriftlig besväransvisning fogas till expeditionen. Syftet med ändringsförfarandet för rättande av fel är att möjliggöra rättelse av fel i ett så tidigt skede som möjligt vilket underlättar förväntningar på rättsskyddssystemet och även i övrigt förbättrar dess funktionalitet. Begränsningen av användningen av förfarandet är å andra sidan motiverat av skäl som gäller förvaltningsbesluts beständighet, skydd för berättigade förväntningar och parternas rättsskydd.

Ändring i inskrivningsmyndighetens slutliga avgörande i inskrivningsärenden får enligt 9 kap. 1 § i jordabalken sökas hos jorddomstolen genom besvär. Beträffande inskrivningsärenden kan man också ty sig till extraordinärt ändringssökande. På samma sätt som i egentligt ändringssökande enligt 9 kap. 1 § i jordabalken riktas extraordinärt ändringssökande till jorddomstolen och högsta domstolen. Ärenden som gäller återbrytande enligt 31 kap. 7 § i rättegångsbalken (4/1734) behandlas av högsta domstolen.

Under år 2022 och 2023 har inskrivningsmyndigheten fattat beslut i 518 ärenden som gällt rättelse av fel av vilka 77 har gällt rättelse av sakfel.

2.1.4.3 Inskrivningsmyndighetens interna förfaranden

Lantmäteriverket är enligt 5 kap. 2 § 1 mom. i jordabalken inskrivningsmyndighet. Om ett inskrivningsärende är omfattande, oklart eller annars svårt att avgöra, ska det avgöras av en inskrivningsjurist. Av inskrivningsjuristen krävs enligt 5 kap. 2 § 3 mom. i jordabalken högre högskoleexamen i juridik. Om ett inskrivningsärende som riktats till inskrivningssekreteraren visar sig vara av ovannämnd natur ska inskrivningssekreteraren inte avgöra detta ärende, utan det bör överföras till inskrivningsjuristen (RP 30/2009 rd, s. 16). Överförandet av ärenden ska avgöras från fall till fall. □ I en arbetsordning som fastställs av generaldirektören meddelas enligt 10 § 2 mom. i lagen om Lantmäteriverket (1025/2018) närmare föreskrifter om hur Lantmäteriverkets funktioner och uppgifter ska ordnas samt om verkets verksamhetsställen, servicepunkter och beslutanderätt.

Bestämmelsen om avgörande av inskrivningsärende har ändrats genom lagen om ändring av 5 kap. 2 § i jordabalken (491/2023) som trädde i kraft den 1 maj 2023. Genom den upphävdes bestämmelsen om att inskrivningsärendena avgörs av en inskrivningsjurist som är anställd i tjänsteförhållande vid Lantmäteriverket eller av en annan anställd vid Lantmäteriverket som har förordnats till uppgiften. Strykningen av bestämmelsen gör det möjligt för Lantmäteriverket att fortsätta med ett automatiserat beslutsfattande som motsvarar tidigare inskrivningspraxis när regleringen om automatiskt beslutsfattande har trätt i kraft (RP 145/2022 rd, s. 140).

2.1.4.4 Automatiserat beslutsfattande hos inskrivningsmyndigheten

Nya allmänna lagar som gäller automatiserat beslutsfattande inom förvaltning trädde i kraft den 1 maj 2023. Genom de nya lagarna skapas förutsättningar för automatiserat beslutsfattande i den offentliga förvaltningen och säkerställs den nationella rättsliga grunden för automatiserat beslutsfattande som EU:s allmänna dataskyddsförordning kräver. Bakgrunden till den nya regleringen är bland annat grundlagsutskottets och de högre laglighetsövervakarnas ställningstaganden enligt vilka det i automatiserat beslutsfattande ingick flera frågor som inte uttryckligen reglerats genom allmänna lagar om förvaltningen. För dessa frågor del är det

nödvändigt att säkerställa att lagbundenhetsprincipen, offentlighet, god förvaltning och rättsskydd samt tjänsteansvar säkerställs i förvaltningen.

Den nya lagstiftningen består för det första av bestämmelserna i ett nytt 8 b kap. som enligt lagen om ändring av förvaltningslagen (487/2023) har fogats till förvaltningslagen och som gäller förutsättningarna för automatiserat beslutsfattande, kravet på rättsskydd och myndighetens skyldighet att meddela en part att ett ärende avgörs automatiskt. För det andra har till lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen fogats bestämmelser som gäller ibruktagning av automatiserat beslutsfattande och dokumentation, kvalitetssäkring och kvalitetskontroll samt information. Även jordabalken har samtidigt ändrats för att säkerställa att det automatiserade beslutsfattande som föregått lagens ikraftträdande vid Lantmäteriverket får fortsätta. Genom lagen om ändring av 5 kap. 2 § i jordabalken som trädde i kraft den 1 maj 2023 upphävdes i 5 kap. 2 § 2 mom. en bestämmelse enligt vilken inskrivningsärendena avgörs av en inskrivningsjurist som är anställd i tjänsteförhållande vid Lantmäteriverket eller av en annan anställd vid Lantmäteriverket som har förordnats till uppgiften.

Förvaltningslagen är en allmän lag där behov som följer av olika särskilda myndighetsförfaranden inte beaktas. Beslutsfattandet hos inskrivningsmyndigheten enligt jordabalken genomförs genom de anteckningar som ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret (se t.ex. 6 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken). Lagfarts- och inteckningsregistret är ett myndighetsregister som åtnjuter offentlig tillförlitlighet i fråga om fastigheters äganderätt och andra rättigheter och begränsningar som gäller fastigheter och som tjänar behov vid byte av fastigheter och användning av dem som säkerhet. I jordabalken har konstaterats särskilda behov som gäller registerföring som i princip utförs som dokumentprocess av masskaraktär med undantag som ska göras och som avviker från de allmänna bestämmelserna i förvaltningslagen, till exempel så, att hörande av parter enligt endast undantagsvis kommer i fråga (6 kap. 6 § i jordabalken) och det inte ges särskilda förvaltningsbeslut om avgöranden om inskrivning (6 kap. 9–10 § i jordabalken). Avvikelser från skyldigheten att höra en part grundar sig utöver på förfarandets karaktär på att inskrivningsmyndigheten har en omfattande skyldighet att undersöka lagligheten i en rättighet som ska skrivas in. I samband med det beaktas på tjänstens vägnar också rättslig ställning och intressen för andra parter i ärendet än för den sökande. Avvikelser från att upprätta särskilda beslut och delgivning av beslut grundar sig på att inskrivningsmyndighetens beslut innebär att det antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Rättsskyddet för parter i inskrivningsärenden har ansetts förutsätta att särskilda motiverade beslut fattas och delges endast när inskrivningsmyndighetens beslut är negativt. Ett negativt avgörande ska motiveras så att den sökande får veta skälen för det negativa resultatet och på basis av dem kan bedöma sina möjligheter vid ändringsökande. Över ett positivt beslut ges enligt 9 § 3 mom. i jordabalken sökanden såsom expedition ett intyg över de anteckningar om det slutliga avgörandet som gjorts i registret.

Vid Lantmäteriverket avgörs redan i nuläget vissa inskrivningsärenden automatiskt. Nedan framförs för varje sådan ärendegrupp en beskrivning, beskrivning över hur ärenden väljs ut för att avgöras automatiskt, de viktigaste materiellrättsliga bestämmelserna och de bestämmelser som gäller det förfarande som ligger till grund för automatiskt avgörande samt antalet ärenden per år.

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter. Inskrivningen av en särskild rättighet får enligt 14 kap. 15 § 1 mom. i jordabalken avföras ur lagfarts- och inteckningsregistret på tjänstens vägnar i fall där rättigheten har upplåtits och giltighetstiden har löpt ut. Automatiseringen av sådant beslutsfattande grundar sig på att den person som avgör inskrivningen av en särskild rättighet antecknar den dag då rättigheten upphör i registret i det

strukturella uppgiftsfält som reserverats för detta när rättigheten skrivs in. Automatiskt avgörande kan tillämpas på alla typer av särskilda rättigheter som enligt avtal är tidsbestämda. År 2022 avgjordes 1757 och år 2023 avgjordes 1634 fall där en särskild rättighet avförts automatiserat.

Vid automatiserat beslutsfattande bedömer och noterar den fysiska person som behandlar inskrivningsärendet att den särskilda rättighet som ska skrivas in är tidsbestämd och den angivna tiden samt antecknar detta i det strukturella uppgiftsfältet som utgör grunden för senare automatiska beslut i registersystemet. Eftersom beslutet grundar sig på villkoret mellan två parter i ett avtal som gäller upplåtelse av en särskild rättighet avgörs ett sådant ärende på tjänstens vägnar objektivt sett i enlighet med parternas krav.

Fastställande av inteckning. Genom fastställande av inteckning antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret det kapital som enligt ansökan gäller inteckning i en fastighet eller en inteckningsbar nyttjanderätt och det belopp med vilket inteckningsobjektet högst ansvarar för den skuld som den getts som säkerhet för. En bestämd borgenär kan antecknas som mottagare av ett elektroniskt pantbrev som ska ges över inteckningen. Om en borgenär inte antecknas i samband med att en inteckning fastställs antecknas ägaren som mottagare av ett elektroniskt pantbrev; när en panträtt senare upplåts skrivs borgenären in i registret genom överföring av ett elektroniskt pantbrev. Fastighetens ägare eller innehavaren av en inteckningsbar nyttjanderätt ansöker om inteckning. Inteckningsärendenas art varierar från lätta, rutinmässiga ärenden till fall som också kan vara rätt svåra, där det kan gälla invecklade inteckningar av kvotdelar eller gemensamma inteckningar. Vissa enkla inteckningsärenden avgörs numera automatiserat. År 2022 avgjordes 14 788 och år 2023 avgjordes 12 565 ärenden som gällde fastställande av inteckning automatiskt.

Ansökningar om inteckning kan styras till automatiserat beslutsförfarande i det elektroniska inteckningssystemet. Av dem styrs sådana enkla ansökningar till automatiserat förfarande som kan godkännas enligt regler för beslutsfattandet som fastställts i förväg. Systemet har med hjälp av definitioner som fastställts i förväg programmerats så, att endast sådana fall styrs till automatiserat beslutsfattande där alla lagstadgade krav som innebär att en ansökan godkänns kan kontrolleras elektroniskt och automatiskt och där alla kraven enligt denna kontroll har uppfyllts. De omständigheter som ska kontrolleras gäller bland annat om objektet är inteckningsbart och den sökandes rätt att bestämma över fastigheten. Ansökningar där objektet är en kvotdel av en fastighet eller där objektet består av två eller flera inteckningar tillsammans (gemensam inteckning) styrs inte till automatiserat beslutsförfarande.

Om fastighetens ägare skrivs in som innehavare av ett elektroniskt pantbrev i samband med fastställandet av en inteckning är det i praktiken fråga om en förberedande åtgärd för pantsättning av fastigheten. Då gäller inskrivningsmyndighetens automatiska beslut enbart den som ansöker om inteckning som part och beslutet fattas enligt den sökandes krav. Om däremot någon annan skrivs in som mottagare av ett elektroniskt pantbrev i samband med fastställandet av inteckning gäller en sådan inskrivning i allmänhet upplåtelse av fastighetspanträtt. Enligt 17 kap. 2 § 1 mom. i jordabalken uppkommer panträtt i en fastighet genom att ett elektroniskt pantbrev överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran. Eftersom inskrivning av mottagaren av ett elektroniskt pantbrev i praktiken närmast stärker den rättsliga ställningen för den som skrivits in som mottagare har man i lagen utgått från att samtycke av den nya mottagaren av pantbrevet inte fogas till ansökan och att den nya mottagaren inte hörs i samband med behandlingen av ansökan (RP 146/2020 rd, s. 52). Särskilda skyldigheter som följer av till exempel säkerställande av den rättsliga ställningen för en efterpanthavare kan endast undantagsvis gälla inskrivningen av en mottagare till ett elektroniskt pantbrev.

Inskrivningsbeslutet om fastställande av inteckning fattas genom att avgörandet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret i enlighet med 6 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken. Det finns ingen egentlig skyldighet om delgivning av beslutet när ärendet har avgjorts enligt ansökan och ingen annan part har motsatt sig beslutet. Även då ges dock den sökande en expedition och den som antecknats som mottagare av pantbrevet uppgifter om att denne har antecknats som innehavare av det elektroniska pantbrevet.

Överföring av elektroniskt pantbrev. Ett elektroniskt pantbrev överlämnas som säkerhet för fordran genom att borgenären på ansökan antecknas i registret som mottagare av det. Det görs enligt 16 kap. 8 a § 2 mom. i jordabalken på ansökan av mottagaren av ett elektroniskt pantbrev som tidigare antecknats i registret. Inskrivningsärenden som gäller överföring av ett elektroniskt pantbrev är i allmänhet rättsligt lätta, rutinmässiga ärenden. En stor del av dessa ansökningar avgörs numera automatiserat. År 2022 avgjordes 103 490 och år 2023 avgjordes 89 902 ärenden som gällde överföring av pantbrev automatiserat.

Man kan ansöka om överföring av ett elektroniskt pantbrev både genom skriftlig och elektronisk ansökan hos inskrivningsmyndigheten. Endast ansökningar om överföring som gjorts i det elektroniska inteckningssystemet kan väljas ut för automatiserat beslutsförfarande. Av dessa styrs ansökningar som kan godkännas till automatiserat förfarande. Ärenden där man måste be om kompletterande uppgifter eller som måste avslås styrs till manuell behandling. Ärenden där man inte säkert vet om de kan godkännas styrs också till manuell behandling. Systemet har med hjälp av definitioner som fastställts i förväg programmerats så, att endast sådana fall styrs till automatiserat beslutsfattande där alla lagstadgade krav som innebär att en ansökan godkänns kan kontrolleras elektroniskt och där alla kraven enligt denna kontroll har uppfyllts. Systemet för beslutsfattandet grundar sig helt på de regler för beslutsfattande som myndigheten tidigare fastställt.

I de ärenden som godkänts fattas beslutet genom att den nya mottagaren av ett elektroniskt pantbrev skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret. Ett särskilt, motiverat beslut behöver inte upprättas för eller till sändas den sökande (dvs. den som tidigare skrivits in som mottagare av pantbrevet). Sökanden får som expedition intyg över den anteckning som gjorts i registret. Såsom ovan nämns i fråga om fastställande av inteckning kräver inskrivning av en ny mottagare av ett elektroniskt pantbrev inte samtycke av denne, och den nya mottagaren hörs inte i inskrivningsförfarandet. Uppgift om att den nya mottagaren av pantbrevet skrivits in som mottagare i det elektroniska lagfarts- och inteckningsregistret sänds till mottagaren.

Uppgifter som efter anmälan ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. De fall som gäller automatiskt beslutsfattande och som behandlats ovan gäller inskrivningsärenden som enligt 5 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken blir anhängiga och ska avgöras på ansökan. Utöver inskrivningsärenden antecknas enligt 5 kap. 1 § 3 mom. och 7 kap. 1 § 2 mom. i jordabalken i lagfarts- och inteckningsregistret efter anmälan också uppgifter om bland annat utmätning som hänför sig till en fastighet, säkringsåtgärder och fastighetsägarens konkurs. De sistnämnda anteckningarna om övriga rättigheter och gravationer som gäller en fastighet har inte motsvarande rättsverkningar som de anteckningar som ska göras i egentliga inskrivningsärenden, men de har ofta betydelse med tanke på parterna i rättshandlingar som gäller en fastighet. Dessutom beaktar inskrivningsmyndigheten dem när den avgör inskrivningsärenden. För anmälan som ska sändas till inskrivningsmyndigheten och behandlingen av den gäller i tillämpliga delar bestämmelserna om inskrivningsansökan. Också uppgiften att anteckna efter anmälan hör således till inskrivningsmyndigheten enligt 5 kap. 2 § 1 mom. i jordabalken, beslutet om ärendet fattas enligt 6 kap. 9 § 2 mom. genom att avgörandet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret och på behandlingen av anmälningsärenden tillämpas de bestämmelser som gäller behandling av ansökan om inskrivning, delgivning av

avgörande och sökande av ändring. Om rättslig verkan av en anteckning eller av att inte anteckna föreskrivs separat (se t.ex. 3 kap. 10 § och 14 kap. 11 § 4 punkten i jordabalken). Avsikten är att också de ovan avsedda anmärkningarna som görs efter en anmälan kan automatiseras så långt som möjligt hos inskrivningsmyndigheten. År 2022 avgjordes automatiskt 36 170 och år 2023 avgjordes automatiskt 46 309 frågor som gäller uppgifter om anmärkning (dvs. anteckning, ändring eller avförande).

Anteckningar som skrivs in i registret efter andra myndigheters anmälan är avgöranden om vilka det är möjligt att ordna bedömning av förutsättningarna hos inskrivningsmyndigheten automatiskt enligt tillämpliga bestämmelser. Till exempel i fråga om anmälan om utmätning måste det närmast kontrolleras om det är en sådan anmälan och om den har kommit från en utsökningsmyndighet. Utsökningsmyndigheten kan göra en anteckning i registret via det elektroniska gränssnittet eller göra en anmälan som antecknas i registret till inskrivningsmyndigheten. En anmälan som görs av en utmättningsman avförs endast enligt dennes anmälan, aldrig på tjänstens vägnar. Utmättningsmannen kan också själv avföra en anteckning via det elektroniska gränssnittet. Bestämmelser om elektroniskt sändande av anmälan till inskrivningsmyndigheten finns enligt 6 kap. 12 § 2 mom. och i 37 § i förordningen om lagfarts- och in-teckningsregister. Det är ett enkelt ärende där antalet bestämmelser som ska tillämpas och de kontroller som ska göras enligt dem är begränsade. Dessutom är det material som kontrollen enligt bestämmelserna gäller mycket begränsat och på så sätt lätthanterligt.

Utöver den ovan beskrivna automatiseringen som huvudsakligen redan är i bruk finns också kännedom om vissa andra enkla och rutinmässiga inskrivningsärenden. Det är möjligt att genomföra beslutsfattandet om dem för behandling enligt i förväg fastställda regler utan att en person deltar i avgörandet av ett ärende. Nedan beskrivs sådana ärenden.

Enkla ärenden om ändring i in-teckningar. Ärenden som gäller ändring i in-teckningar är till exempel dödande av in-teckning, upplösning av gemensam in-teckning, utvidgning av in-teckning, sammanslagning av in-teckningar och ändring av företrädesordningen för en in-teckning. Vissa av de ovan beskrivna ärendena är mycket enkla, såsom dödande av in-teckning när fastighetens ägare innehar det elektroniska pantbrevet. Man kan ansöka om dödande av in-teckning elektroniskt via det elektroniska in-teckningssystemet i enlighet med 9 a kap. i jordabalken. Sådana enkla ändringsärenden som man ansökt om elektroniskt, där beslutet blir att ansökan godkänns, kan avgöras automatiskt på samma sätt som lätta överföringsärenden som gäller elektroniska pantbrev och ansökningar om in-teckning. Det ska vara möjligt att fastställa och genomföra automatiseringen som ett regelbaserat system för beslutsfattande. Inskrivningsmyndigheten bedömer att cirka 10 000 ändringsärenden årligen som gäller in-teckning kan avgöras automatiserat.

Enkla lagfartsärenden. I samband med lagfart undersöker inskrivningsmyndigheten i princip förvärvets giltighet utifrån en skriftlig utredning och de registeruppgifter som finns tillgängliga. En undersökning för lagfart enligt 12 kap. 1 § jordabalken är omfattande till innehållet och där undersöks i princip alla omständigheter som gäller förvärvets laglighet. För det första är det för att bevilja lagfart nödvändigt att säkerställa att köpet har slutits så att formkraven enligt lag har iakttagits (inkl. att parterna i köpet har godkänt köpet med samma innehåll), vilket följer av att de krav som i praktiken gäller fastighetsöverlåtelse-systemet har iakttagits. Dessutom undersöks vid undersökning för lagfart de rättigheter och skyldigheter som parterna i ett köp har att avtala om en överlåtelse. I detta sammanhang kan man utöver jordabalken vara tvungen att undersöka förutsättningarna för köp enligt bland annat följande. den andra makens samtycke enligt 38 § i äktenskapslagen, om en part i en överlåtelse är omyndig eller har intressebevakare enligt lagen om förmyndarverksamhet, företrädande för ett dödsbo vid köp enligt ärvdabalken, företrädarens behörighet och befogenhet enligt lagstiftningen om sammanslutningar, kontroll av betalningen

av överlåtelseskatten på förvärvet enligt lagen om överlåtelseskatt och statens och kommunens förköpsrätt enligt förköpslagstiftningen.

Lagfartsärendenas svårighetsgrad varierar betydligt. Det finns lagfartsärenden som är synnerligen svåra och kräver avsevärd juridisk expertis. Å andra sidan kan det också finnas mycket enkla lagfartsärenden där det är enkelt och lätt att undersöka förvärvets laglighet. Avgörandet av sådana lagfartsärenden är rätt rutinartat. Till exempel ett vanligt fastighetsköp där äganderätten övergår genom att köpebrevet undertecknas och där det inte ingår uppskjutande eller upplösande villkor kan avgöras mycket lätt och snabbt. På samma sätt kan förvärv som fått som donationer vara motsvarande lätta fall. Enligt inskrivningsmyndighetens bedömning är antalet lagfartsärenden som kan avgöras automatiserat cirka 25 000 ärenden, vilket dock förutsätter att antalet elektroniska fastighetsköp ökar väsentligt.

Överlåtelser som skötts elektroniskt och som i princip är mycket enkla kan väljas ut för att avgöras automatiserat. Förutsättningen är att det i fastighetsöverlåtelssystemet skapas en möjlighet att genomföra överlåtelser så att den helt grundas på en strukturerad överlåtelsehandling. Då finns det inte alls några så kallade fria textfält i överlåtelsehandlingen där man kan skriva olika villkor.

Systemet bör med hjälp av definitioner som fastställts i förväg programmeras så, att endast sådana fall styrs till automatiserat beslutsfattande där alla lagstadgade krav som innebär att ett lagfartsärende godkänns kan kontrolleras elektroniskt och automatiskt och där alla kraven enligt denna kontroll har uppfyllts. Systemet ska helt grunda sig på regler för beslutsfattandet som myndigheten har fastställt i förväg. Trots att man vid undersökning av laglighet i regel alltid tillämpar olika författningar som till exempel vid lätta inteckningsärenden måste denna författningsgrund i fråga om enkla förvärv gå att kontrollera i förväg och de kontroller som författningarna kräver ska också uttömmade gå att göra elektroniskt när överlåtelserna har gjorts i det elektroniska fastighetsöverlåtelssystemet. Systemet bör känna igen att det är fråga om just ett visst slags förvärv för att den lagfartsansökan som gäller förvärvet ska kunna styras till att avgöras automatiserat. Detta är systemtekniskt sett möjligt att genomföra.

Inskrivning av rättigheter och begränsningar som gäller bostadsaktier. Vid sidan av lagfarts- och inteckningsregistret som gäller rättigheter som hänför sig till fastigheter upprätthåller Lantmäteriverket aktielägenhetsregistret där verket i enlighet med 4 § 1 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) för in förvärv och pantsättning av aktier samt antecknar andra begränsningar som gäller aktierna eller den besittningsrätt de ger upphov till. Till aktielägenhetsregistret hör enligt 3 § 1 punkten i den lagen bostadsaktier och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som omfattas av bestämmelserna om aktielägenhetsregistret. De bolag som bildats efter det att lagen om ett bostadsdatasystem trädde i kraft omfattas av registret direkt efter registreringen. De bolag som bildats innan lagen trädde i kraft ansluts till registret med iakttagande av lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018). I januari 2023 fanns 91 568 bostadsaktiebolag och 16 188 ömsesidiga fastighetsaktiebolag registrerade i handelsregistret.

Förvärvet av en aktie ska enligt 5 § 2 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av den till vilken aktien har övergått. En förutsättning för registreringen är enligt 2 mom. att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om förvärvet läggs fram. Att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke är en tillräcklig grund för registrering, och t.ex. giltigheten hos en rättshandling som utgör grund för sökandens förvärv behöver inte granskas mer ingående. Syftet med regleringen har varit att registreringens sakrättsliga verkningar i praktiken kan uppnås lika lätt som tidigare med aktiebrev, eftersom besittningen av ett aktiebrev har en

central betydelse med tanke på sakrättsliga frågor. Syftet med registrering som grundar sig på samtycke har varit att möjliggöra en smidig och snabb behandling av inskrivningsärenden, vilket kräver att det ordnas en elektronisk service och i den mån det är möjligt att avgörandena automatiseras (RP 127/2018 rd, s. 50). I lagen finns inga närmare bestämmelser om hurdan det samtycke som utgör grunden för inskrivning ska vara. Inskrivningsmyndigheten har i samarbete med aktörer som deltar i utbyte av bostadsaktier utvecklat ett koncept för elektroniskt samtycke som grund för inskrivningen. Det tas troligen i bruk under 2024. Registrering kan basera sig på samtycke av den aktieägare som är införd i registret endast om det av registermyndighetens tillgängliga uppgifter framgår att den som gett sitt samtycke har rätt att bestämma över aktien. I lagen föreskrivs separat om registermyndighetens skyldighet att på tjänstens vägnar beakta sådana begränsningar, föreskrifter om aktiegrupperna i bolagsordningen samt i befolkningsdatasystemet angivna begränsningar av rättshandlingsförmågan som framgår av aktielägenhetsregistret och som påverkar rätten att bestämma över aktien (RP 127/2018 rd, s. 52). Om samtycke till registrering av ett förvärv inte kan erhållas av den aktieägare som är införd i registret ska sökanden lägga fram någon annan utredning om förvärvet. Enligt inskrivningsmyndighetens bedömning kan inskrivning av ett förvärv årligen automatiskt avgöras i cirka 50 000-70 000 ärenden, när största delen av bolagen har överförts till bostadsdatasystemet.

Pantsättning av aktier ska enligt 6 § 1 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av panthavaren. En förutsättning för registreringen är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om sökandens rätt läggs fram. Registeruppgifter som gäller pantsättning ska enligt 3 mom. i lagen avföras ur registret eller ändras på ansökan av den registrerade aktieägaren eller panthavaren. Avförande eller ändring kräver enligt 3 mom. samtycke av dem vars ställning kan försämrats till följd av ändringen. Syftet med samtycke som ska ges för registrering av pantsättning har varit att på motsvarande sätt som för registrering av förvärv möjliggöra en smidig och snabb behandling genom elektroniskt utträttande av ärenden och i mån av möjlighet automatisering av besluten. På samma sätt som registrering av förvärv och pantsättning kan också enligt 8 § 1 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem en besittningsrätt som baserar sig på lag eller testamente och som begränsar aktieägarens rätt att överlåta en aktie antecknas i aktielägenhetsregistret om den registrerade aktieägaren ger sitt samtycke eller någon annan utredning läggs fram. Begränsningar antecknas i samband med registreringen av aktieförvärvet eller separat på ansökan av rättsinnehavaren. Enligt inskrivningsmyndighetens bedömning kan inskrivning av pantsättning årligen automatiskt avgöras i cirka 80 000-100 000 ärenden, när största delen av bolagen har överförts till bostadsdatasystemet.

Uppgift om utmätning och säkerhetsåtgärd som avser en aktie antecknas enligt 7 § 1 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem i aktielägenhetsregistret efter anmälan från den behöriga myndigheten. Aktieägarers konkurs antecknas efter anmälan från konkursboet. Inledande och upphörande av i lagen om företagssanering (47/1993) avsett saneringsförfarande i fråga om en aktieägare antecknas enligt 7 § 2 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem i registret efter anmälan från utredaren eller domstolen.

2.1.4.5 Framläggande av handling i original vid inskrivningsförfarandet

Den som söker lagfart skall enligt 12 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken till ansökan föga den handling som ligger till grund för förvärvet i original eller kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten. Den som ansöker om inskrivning av särskilda rättigheter skall enligt 14 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken i original förete det avtal eller den handling av annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks. Om inget annat föreskrivs i jordabalken eller någon annanstans i lag får övriga bilagor vara kopior.

Den som söker lagfart behöver inte bifoga överlåtelsehandlingen i original till sin ansökan om lagfart när överlåtelsen har skett den 20 juni 2014 eller efter det, för köpvittnet fogar en kopia av den direkt i inskrivningssystemet i samband med den anmälan om överlåtelse av fastighet som görs av köpvittnet. Inskrivningsmyndigheten kan dock vara tvungen att i samband med behandlingen be sökanden om överlåtelsehandlingen i original, om köpvittnet inte har bifogat en kopia av köpebrevet i systemet. I övriga fall ska åtkomsthandlingen i original finnas som bilaga till lagfartsansökan.

Beträffande skriftligt förvärv av en fastighet är sökandens åtkomsthandling i original en viktig del i beviljandet av lagfart. Den handling som i original ska fogas till ansökan innebär en handling på papper. De kopior som nämns i 12 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken har ansetts tillräckliga, för köpvittnet har bevittnat överlåtelsen och fått det ursprungliga exemplaret av överlåtelsehandlingen. Den kopia som finns hos inskrivningsmyndigheten har i dessa fall påvisat att åtkomsthandlingen i original har lagts fram.

Krav som gäller handlingar i original tillämpas enligt 9 § 1 mom. i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet också när en ansökan om inskrivning sänds till en myndighet per e-post. En ansökan som kommit som elektroniskt meddelande registreras som anhängig och den sökande ges tillfälle att komplettera ansökan. Kravet på handling i original begränsar genomförandet av elektronisk ärendehantering när den sökande och de andra parterna inte har använt det elektroniska ärendehanteringssystem som avses i jordabalken.

2.1.4.6 Informationshantering i offentlig förvaltning

Lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019, informationshanteringslagen) trädde i kraft den 1 januari 2020. Informationshanteringslagen innehåller i 22–24 § bestämmelser om informationsöverföring mellan myndigheter via tekniska gränssnitt och en elektronisk förbindelse. Syftet med informationshanteringslagen är att minska behovet av att reglera sätt av teknisk natur för överlåtelse av uppgifter. Regleringen påverkar inte regleringen om rätten att få information. Det finns behov av att reglera myndigheternas rätt att trots sekretessbestämmelserna få uppgifter när till exempel lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999, offentlighetslagen) inte är direkt tillämpliga. I informationshanteringslagen finns bestämmelser om hur offentlighetsprincipen och kraven på god förvaltning ska tillgodoses i myndigheternas informationshantering. Lagen innehåller bestämmelser som gäller hela den offentliga förvaltningen beträffande organisering och beskrivning av informationshantering, informationslagers interoperabilitet, förverkligande av informationssystemers interoperabilitet, förverkligande av tekniska gränssnitt och elektroniska förbindelser samt tillgodoseende av informationssäkerheten.

Informationshanteringslagen gäller informationsmaterial som består av handlingar eller uppgifter av vilka handlingar kan bildas. Regleringen gäller de informationsmaterial och handlingar som offentlighetslagen ska tillämpas på. Den myndighet som ansvarar för ett informationssystem ska fastställa användarrättigheterna till det även vad gäller tekniska gränssnitt och elektroniska förbindelser. Användarrättigheterna ska fastställas utifrån användarens uppgiftsrelaterade användningsbehov och ska uppdateras.

Med tekniskt gränssnitt avses en kommunikationsmetod för elektroniskt informationsutbyte mellan två eller flera informationssystem. Vid användning av tekniska gränssnitt och elektroniska förbindelser ska det sörjas för att de uppgifter som ska överlätas är uppdaterade i relation till användningsändamålet. Enligt 20 § 1 mom. i informationshanteringslagen ska en myndighet sträva efter att utnyttja en annan myndighets informationsmaterial, om den första myndigheten har rätt att via ett tekniskt gränssnitt eller en elektronisk förbindelse få den

behövliga informationen från den andra myndigheten. Vid utnyttjandet av informationen ska parter och andra förvaltningskunders rättssäkerhet tillgodoses. Enligt 22 § 1 mom. i informationshanteringslagen ska myndigheterna genomföra regelbundet återkommande och standardiserad elektronisk överföring av information mellan informationssystem via tekniska gränssnitt, om den mottagande myndigheten enligt lag har rätt till informationen. När myndigheter mellan sig regelbundet överför information i elektronisk form ska det utföras med hjälp av tekniska gränssnitt.

En myndighet kan med hjälp av en elektronisk förbindelse till en annan myndighet öppna sådan information i ett informationslager som den mottagande myndigheten har rätt att få tillgång till. Den myndighet som lämnar ut uppgifterna ska gå igenom rättigheterna att få uppgifter tillsammans med den mottagande myndigheten. Den mottagande myndigheten beviljas åtkomsträtt till den elektroniska förbindelsen med hjälp av rätten och behovet att få uppgifter. Vyn i den elektroniska förbindelsen kan vara olika hos olika myndigheter eftersom den fastställs enligt rätten att få information. Den myndighet som tillhandahåller den elektroniska förbindelsen ska genomföra den så, att uppgifter kan sökas endast som enskilda sökningar. Då ska sökkriterierna vara sådana att det inte utifrån dem går att söka stora mängder information som gäller flera personer. Sökningen ska begränsas till att huvudsakligen uppfylla en eller några personers uppgifter som uppfyller kriterierna.

Enligt 7 kap. 2 § 2 mom. i jordabalken får Lantmäteriverket utan hinder av 16 § 3 mom. i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet lämna ut uppgifter ur lagfarts- och inteckningsregistret för ändamål som anges i lagen. Till lagfarts- och inteckningsregistret kan tekniska anslutningar göras. Genom anslutningarna kan samma uppgifter fås som genom intyg som myndigheten ger.

I 9 a kap. 4 § i jordabalken finns bestämmelser om upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett elektroniskt ärendehanteringssystem. Dokumenten i ett ärendehanteringssystem upprättas enligt 1 mom. på en elektronisk blankett som har fastställts av Lantmäteriverket. De uppgifter som antecknats på blanketten kontrolleras och kompletteras med uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret och i andra basregister som upprätthålls på elektronisk väg. Uppgifterna kan för kontrollen överföras till ärendehanteringssystemet med hjälp av en teknisk anslutning. Uppgifterna avförs ur ärendehanteringssystemet efter att de kontrollerats. Uppgifterna kan enligt 9 a kap. 4 § 2 mom. i jordabalken överföras till ärendehanteringssystemet med hjälp av en teknisk anslutning oberoende av vad som föreskrivs om hemlighållande av uppgifter.

Enligt övergångsbestämmelser i informationshanteringslagen ska bestämmelserna i 17 och 22–24 § tillämpas på informationssystem som anskaffats efter det att lagen trätt i kraft. På informationssystem som anskaffats innan lagen trätt i kraft ska tillämpas de krav på elektroniskt utlämnande av information som föreskrivs i 22–24 § vid uppdatering av informationssystemens tekniska gränssnitt och elektroniska förbindelser, dock senast 48 månader efter det att lagen trätt i kraft, och de krav på insamling av logginformation som förutsätts i 17 § ska tillämpas 24 månader efter det att lagen trätt i kraft. Informationshanteringslagen tillämpas som allmän lag på informationshantering och användning av informationssystem när myndigheterna behandlar datamaterial.

2.2 Bedömning av nuläget

2.2.1 Fastighetsköp och lagfart

2.2.1.1 Formkrav vid fastighetsköp

Köpebrevets form och minimiinhåll. Kravet på skriftlig form vid fastighetsköp är en etablerad del av fastighetsköp. Kravet är motiverat både som förutsättning för rättssäkerheten och för offentlig tillförlitlighet för lagfarts- och inskrivningsregistret ur perspektivet för inskrivningsmyndighetens laglighetsundersökning.

Den bestämmelse som gäller minimiinhållet i köpebrev i 2 kap. 1 § 3 mom. i jordabalken är rätt knapphändig. De krav på vad som ska framgå om överlåtelseavsikten, vilken fastighet överlåtelsen gäller och parterna i överlåtelsen samt köpeskillingen och annat vederlag är i praktiken en väsentlig del av köpets innehåll och ett köp kan i allmänhet inte komma på fråga utan att dessa omständigheter specificeras i köpebrevet. Till den delen bedöms formkravet inte medföra särskilda kostnader eller ökad arbetsmängd. Fastställandet av minimiinhållet stöder också inskrivningsmyndighetens lagfartsundersökning där man utifrån köpebrevet säkerställer avtalsparternas överlåtelsevilja.

Bestyrkande av köp. Bestyrkandet av köp ökar offentligheten i överlåtelser. Det krav på att parterna är samtidigt närvarande som hänför sig till bestyrkandet av köp har ansetts ha en viktig betydelse med tanke på exakt utredning av ägarbytet. Bestyrkandet av köp har dessutom ansetts främja överlåtelsens tillförlitlighet genom att sträva efter att avvärja materiella grunder för ogiltighet som gäller detta. Det har föreslagits att överlåtelsehandlingen får ett exaktare innehåll än det kanske annars skulle få. Det är viktigt att konstatera tidpunkten för när ett köpebrev upprättats, för utifrån det och offentlighöret av köpet är det möjligt att upprättandet av köpebrevet utöver för parterna får rättslig verkan även i förhållande till utomstående. Vid sidan av fördelarna med bestyrkandet av köp har det hänvisats till nackdelar som det för med sig, såsom risken för formfel samt olägenheter och kostnader som förfarandet medför för parterna.

Beträffande de formkrav som gäller skriftliga fastighetsköp är det fortfarande motiverat att bevara kravet på bestyrkandet av köp. Genom att bevara bestyrkandet av köp som motsvarar det nuvarande kan man säkerställa att rätten att få uppgifter om överlåtelser av fastigheter är aktuell och heltäckande. Om man avstår från bestyrkandet av köp bör minimikravet vara att den nuvarande nivån på systemet för att få uppgifter om fastighetsköp bevaras genom andra arrangemang. Det är inte ändamålsenligt att använda resurser på att inrätta och upprätthålla sådana arrangemang, eftersom det nuvarande systemet är etablerat och allmänt känt och tillgodoser de behov som ställs på det tillräckligt bra.

Praxis för bestyrkandet av köp avviker från lagens utgångspunkt på så sätt att en betydande merpart av fastighetsöverlåtelserna bestyrks av ett för uppdraget förordnat köpvittne. Det antagande som grundar sig på lag och som innebär att uppgifter indelas i primära och sekundära för köpvittnen som arbetar på tjänstens vägnar och för köpvittnen som förordnats till uppdraget förverkligas således inte i praktiken. Mot den bakgrunden måste det bedömas om förordnandet av köpvittnen fortfarande ska grunda sig på uppskattning om tillgången på tjänster av köpvittnen. De krav som i sig ska beaktas i regleringen är kraven som gäller när offentliga förvaltningsuppgifter anförtros andra än myndigheter.

Offentliga förvaltningsuppgifter som anförtros andra än myndigheter får inte äventyra de grundläggande fri- och rättigheterna, rättssäkerheten eller andra krav på god förvaltning. Genom kravet betonas betydelsen av den utbildning och den sakkunskap som personer som sköter

offentliga förvaltningsuppgifter har samt att den offentliga tillsynen är ordnad på ett relevant sätt. Kraven på rättsskydd och god förvaltning gäller framför allt beslutsfattandet i samband med offentliga förvaltningsuppgifter. Grundlagsutskottet har betonat att när förvaltningsuppgifter anförtros andra än myndigheter måste iakttagandet av kraven på rättsskydd och god förvaltning garanteras enligt bestämmelsen. Detta förutsätter huvudsakligen att de allmänna lagar som gäller förvaltning följs när ett ärende behandlas och att de som behandlar ärenden gör det under tjänsteansvar. Enligt 7 § 1 mom. i lagen om köpvittnen handlar köpvittnet under tjänsteansvar. I lagen eller förarbetena till den granskas inte tjänsteansvarets rättsliga innehåll närmare.

Köpvittnet får enligt 3 § 2 mom. i lagen om köpvittnen inte bestyrka överlåtelsen om det finns grundad anledning att misstänka att överlåtelsen inte är giltig. Att inte bestyrka ett köp på den grunden kan närmast bli aktuellt vid uppenbara fall av ogiltighet. I praktiken för bestyrkandet av köp har olika tolkningar förekommit om hur långt det kan krävas att en utredning för att konstatera sådan ogiltighet ska föras.

2.2.1.2 Föravtal för fastighetsköp

Bestämmelsen om formen för föravtal har motiverats med att det inte ska gå att kringgå syftet med en bunden form för fastighetsköp genom föravtal (Se RP 120/1994 rd, s. 25 och 45). Med hjälp av regleringen om föravtal har man strävat efter att förhindra övergångsskeden som fortgår under en obestämd tid beträffande ägandet av en fastighet, för i föravtalet ska nämnas den dag före vilken det slutliga köpet ska ingås. Det att föravtalet är formbundet har betydelse också med tanke på lagfarts- och inteckningsregistrets system för att få uppgifter. Ett föravtal som bestyrkts av ett köpvittne syns i åtkomstuppgifterna på lagfartsbeviset. Kravet på bestyrkande av köp har betydelse också av den anledningen att en domstol senare enligt ett föravtal som upprättats så här kan ålägga en avtalspart att ingå ett fastighetsköp på det sätt som avtalats.

Av formkravet på föravtal om fastighetsköp följer att frånträde av ett avtal som ingåtts utan att formkravet iakttagits för den part som frånträder avtalet enbart kan medföra skyldighet att ersätta skäligena kostnader för åtgärder i samband med avhandlandet om köpet. I samband med beredningen av förslaget har det framförts att det i regleringen i jordabalken är motiverat att avstå från kravet på att ett formbundet föravtal som bestyrkts av ett köpvittne är bindande på så sätt att betydelsen av fritt formulerade föravtal i samband med fastighetsköp fastställs. Det har framförts att ändringen förenhetligar förfarandet för köp av bostadsaktier och legorätter. Det ändringsbehov som framförts i samband med beredningen gäller särskilt frågan om att man utan att följa formkraven för fastighetsköp ska kunna ingå ett avtal om fastighetsköp där villkoren för standardersättning eller handpenning vid frånträde av köpet ska vara bindande för parterna. Fastighetsköp ingås inte alltid genast efter det att ett anbud har godkänts, och i nuläget kan det avtalas om påföljder för frånträde av köpet enbart genom ett föravtal som bestyrkts av ett köpvittne.

En lindring av formkravet har motiverats med att dess betydelse för att skydda parternas viljebildning är marginell. Det finns inte heller behov av att i ett avtal få uppgifter som motsvarar egentliga fastighetsköp när man utifrån det kan kräva enbart ersättning som man särskilt kommit överens om för frånträde av köpet, men inte ålägga parterna att ingå ett slutgiltigt köp.

2.2.1.3 Kungörelselagfart

Det har bedömts som viktigt att systemet med kungörelselagfart existerar, för utan det hamnar en del av fastigheterna helt utanför omsättningen av fastigheter. Systemet främjar på så sätt att lagfarts- och inteckningsregistret är uppdaterat och tillförlitligt. Det är också värt att beakta att

frågan om äganderätten till en fastighet inte heller genom beviljandet av lagfart, när det grundar sig på kungörelse, blir rättskraftigt avgjord.

Beslut om beviljande av kungörelse kräver prövning från fall till fall. I inskrivningspraxis har man allmänt taget strävat efter att bevilja kungörelselagfart, om ingen motsätter sig det. Enligt inskrivningsmyndighetens bedömning kan kungörelselagfart i vissa fall beviljas också enligt en jämförelsevis svag utredning, och tröskeln för att bevilja kungörelse för en fastighet som inte lagfarits är lägre än i fall där det finns en gammal lagfartsanteckning om fastigheten.

I inskrivningspraxis har kungörelselagfart inte beviljats i till exempel följande fall:

- I samband med ansökan har det framförts endast ett påstående om att en fastighet har övergått med andra fastigheter, men man upptäcker att fastigheten inte är en tydlig del av en större helhet och ingen annan utredning har lagts fram om saken

- En sökande framför att en fastighet alltid tillhört en viss släkt, men sökanden kan trots inskrivningsmyndighetens anvisningar inte framföra en tillräcklig redogörelse om att förvärvet har skett

I förfarandet för kungörelselagfart ska det enligt de bestämmelser som gäller saken och enligt inskrivningsmyndighetens interna anvisningar som helhetsprövning avgöras i vilket enskilda fall kungörelse ska beviljas utifrån en utredning som sökanden lägger fram. I samband med beredningen har sådana särskilda grunder inte framgått enligt vilka lagligheten i ett förvärv enligt 12 kap. 3 § 1 mom. 1 punkten i jordabalken behöver tydliggöras i lagen som förutsättning för kungörelse för erhållande av lagfart eller någon annans rätt till en fastighet vad gäller bedömning av kriteriet ”skäl att anta” enligt 12 kap. 3 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken. Regleringen om kungörelselagfart ska ändå ses över för att det i propositionen i princip föreslås att lämnandet av en handling i original avskaffas för lagfartsförfarandet.

2.2.1.4 Fastighetsköp för under bildning varande bolags räkning

Frågor som gäller fastighetsköp för annat sammanslutning under bildning än aktiebolag har i inskrivningspraxis ansetts oklara. Då avses närmast under bildning varande andelslag, öppna bolag, kommanditbolag och föreningar. Det har konstaterats att tolkningsproblem kan uppkomma i fråga om vilka bestämmelser som gäller inskrivningsförfarande som ska tillämpas på ett sådant köp för under bildning varande bolags räkning före och efter det att samfundet har grundats. Vad gäller förvärv har det föreslagits att av den möjlighet att på associationsrättsliga grunder agera för ett samfunds räkning innan det bildas inte ska följa att man iakttar de bestämmelser i jordabalken som gäller lagfart som tillämpas på köp för under bildning varande aktiebolags räkning vid lagfart.

De ändringar som gjorts i annan lagstiftning om sammanslutningar och stiftelser efter det att jordabalken trädde i kraft skapar förutsättningar för att regleringen i 2 kap. 4 § och 12 kap. 4 § i jordabalken om köp för under bildning varande bolags räkning utvidgas till att gälla även andra sammanslutningar och stiftelser. Genom enhetlig reglering kan inskrivningspraxis tydliggöras och osäkerhet och kostnader för att reda ut innehållet i förfarandet vid bildandet av sammanslutningar kan minskas.

2.2.1.5 Godkännande av köpebrev i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Syftet med bestämmelsen om köp i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet har varit att om köparen ändrar utkastet till det köpebrev som säljaren har godkänt, och om köparen

godkänner det utkast som köparen ändrat, övergår utkastet till säljaren. Om säljaren godkänner det utkast som köparen har ändrat och godkänt sluts köpet när säljaren godkänner det. I praktiken har man inte ansett att detta är tillämpligt på genomförandet av systemet eller på köpets natur. Det har bedömts vara problematiskt med tanke på köparen om denne inte vet när köpet sluts. Dessutom har man bedömt att det medför problem om köparen inte bestämmer tidpunkten för när godkännandet som sluter köpet senast ska ske.

Fastighetsöverlåtelseystemet har gjorts så, att om köparen inte godkänner det köpebrev som säljaren redan godkänt, utan ändrar det upphör köparens godkännande att gälla, men köparen kan ännu inte godkänna köpebrevet. I stället återgår utkastet till köparen för att godkännas på nytt. På så sätt godkänns överlåtelsebrevet alltid sist av köparen. I samband med ändringen av lagen har det föreslagits att det ska bedömas om lagens formulering bör få att motsvara det verkliga utförandet i systemet.

2.2.2 Fastighetspanträtt

2.2.2.1 Inskrivning av förbindelse att inte pantsätta

Till vanliga säkerhetsarrangemang inom bank- och annan lånefinansiering i näringsverksamhet hör förbindelser genom vilka gäldenären förbinder sig till att inte pantsätta en viss egendom. Särskilt ur kreditgivarnas perspektiv har det ansetts vara en brist att inskrivning av sådana förbindelser på ett sätt som skyddar utomstående inte är möjligt, utan att förbindelserna från säkerhetsinnehavarens sida måste godkännas enbart som ett bindande och effektivt förhållande mellan parterna.

Förbudet mot villkor vid fastighetsköp, särskilt enligt 2 kap. 11 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken, har på sina håll ansetts som en skarp begränsning. Det har föreslagits att det för ett förbjudet villkor, till exempel ett tidsbestämt villkor, kan påvisas motiverade användningsändamål. Det kan till exempel vara fråga om att köparen som säkerhet för en kredit förbinder sig att inte pantsätta föremålet för köpet för en viss tid (Niemi, Maakaaren järjestelmä I, 2016, s. 216).

I samband med förnyandet av jordabalken har det föreslagits att det ska övervägas om det finns skäl för att stärka förutsättningarna för att få kredit och kreditgivarens ställning genom att göra det möjligt att skriva in förbindelser att inte pantsätta en fastighet eller en anläggning på gemensam ansökan av ägaren och säkerhetsinnehavaren och att avföra en sådan anteckning endast med säkerhetsinnehavarens samtycke. I det nuvarande systemet som grundar sig på elektroniska registeranteckningar har det bedömts vara lätt att skapa anteckningar med sådan rättsverkan.

Målet är att regleringen i jordabalken är tydlig och motsvarar behovet vid omsättningen av fastigheter. I samband med utvecklandet av regleringen strävar man efter en behärskad ökning av verksamhetsmöjligheterna. En förbättring av särskilt kreditgivarnas ställning kan anses förorda möjligheten att anteckna förbindelser att inte pantsätta i lagfarts- och inteckningsregistret som skydd för utomstående och ägare som ska beaktas på tjänstens vägnar som begränsning av bestämmanderätten. I bedömningen ska det beaktas att det ska anses att en förbindelse att inte pantsätta som hör till kreditarrangemang i sig ska godkännas och vara en giltig del mellan parter vid fastighetsbelåning. Vad gäller bedömningen av ändringsbehoven i jordabalken är det således närmast fråga om offentliggörandet av sådana förbindelser och den rättsliga verkan de har. Det finns skäl för att undvika att en sådan möjlighet fogas till lagen av den orsaken närmast om det kan leda till väsentliga olägenheter eller oklarheter som överstiger den nytta möjligheten ger.

Samtidigt är det möjligt att granska utvidgandet av möjligheten att använda förbindelser att inte pantsätta som ett villkor som kan tas med i köpebrevet i samband med fastighetsköp och anteckning av en sådan begränsning i lagfarts- och inteckningsregistret.

2.2.2.2 Nyttjanderätt till vattenområden som inteckningsbar

De bestämmelser som gäller nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet enligt 14 kap. 2 § i jordabalken och inteckning av nyttjanderätt enligt 19 kap. 1 § i jordabalken har ansetts lämna rum för tolkning där det är fråga om huruvida en överförbar tidsbestämd lego- eller annan nyttjanderätt till ett vattenområde kan utgöra föremål för inteckning. På grund av en tolkning enligt lagens formulering kan inte en rätt till vattenområde vara en särskild rättighet som omfattas av inskrivningsskyldigheten. Endast rättigheter som gäller annans mark kan anses vara en sådan rättighet. På motsvarande sätt krävs det av en inteckningsbar nyttjanderätt enligt lagens formulering att den gäller någon annans mark. Trots att en lego- eller annan nyttjanderätt till vattenområde är tidsbestämd och fritt överförbar utan att fastighetsägaren hörs och trots att rättsinnehavaren har rätt att på vattenområdet uppföra byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren kan legorätten inte enligt formuleringen i jordabalken anses vara inteckningsbar.

Det är möjligt att begränsningen av regleringen till att gälla jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark grundar sig på ett behov av att begränsa regleringen så, att fall där byggnader och anläggningar byggs på vattenområden som inte har fast förbindelse med vattenområdets bärande mark inte omfattas av regleringen. Sådana anläggningar är till exempel olika flottor och bryggor som till sina egenskaper avviker från fasta byggnader eller anläggningar som placeras på vattenområdets bärande mark så, att de inte har någon sådan beständighet som föremålet för en inteckning kräver.

Det är möjligt att bygga fasta byggnader eller anläggningar med betydande ekonomiskt värde på ett vattenområde som är objekt för lego- eller nyttjanderätt. Jordabalkens formulering är bristfällig till denna del där den kräver att en rättighet som ska skrivas in gäller någon annans mark. Det har föreslagits att om övriga krav i lagen uppfylls (tidsbestämd, överförbar och lämplig för byggande) bör också legorätt eller någon annan nyttjanderätt till vattenområden på samma sätt som gäller markområden utgöra en sådan ekonomisk helhet som lämpar sig som föremål för säkerhet. På så sätt bör inteckningsbarhet av legorätt eller någon annan nyttjanderätt till vattenområden bedömas på samma sätt som objekt för legorätt eller andra nyttjanderätter på land.

I praktiken har vattenområden införts som fastigheter i fastighetsregistret och nyttjanderätter har bestyrkts för dem. Dessutom vet man att inteckningar av nyttjanderätter på havsområden har bestyrkts där pantavarna bland annat är ett finskt finansiellt institut. Det har föreslagits att jordabalkens formulering bör tydliggöras så att den motsvarar den praxis som utvidgas och förbättrar finansieringsmöjligheterna för havsbaserade vindkraftverk med rättigheter till användning som säkerhet. Att nyttjanderätt till vattenområden är inteckningsbara är en väsentlig förutsättning för att havsbaserade vindkraftverksprojekt ska kunna finansieras på marknadsvillkor.

2.2.3 Inskrivning av särskilda rättigheter

2.2.3.1 Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter elektroniskt

Inskrivningsmyndigheten ska i samband med behandlingen av ett inskrivningsärende undersöka om avtalet om den särskilda rättighet som man begär att skrivas in uppfyller formkraven. För

andra än godkända elektroniska underskrifter ska bedömningen i princip göras separat för varje ärende. När en valideringstjänst som behövs saknas kan man inte stödja sig på någon speciell bedömning som en utomstående aktör utfört i förväg. Den som avgör ärendet måste göra bedömningen med beaktande av ett eventuellt även mycket omfattande tekniskt material. Eftersom det finns ett rikligt utbud på olika elektroniska tjänster för underskrift bör man kunna bedöma tjänster som är mycket olika både tekniskt och juridiskt sett. Dessutom måste man utöver underskriftens kvalitet i varje enskilt fall också undersöka att det gäller en underskrift som gjorts av de påstådda aktörerna, att integriteten i ett undertecknat dokument har hållits och att underskriftens certifikat är giltigt när dokumentet undertecknats. Registreringsmyndigheten har i praktiken inte möjligheter att klarlägga de nämnda omständigheterna med den säkerhet som avgörandet av ett inskrivningsärende och informationens tillförlitlighet i ett offentligt register kräver.

Regleringen i jordabalken, i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation samt i eIDAS-förordningen och dess tolkningspraxis har gett upphov till oklarheter i praktiken hos inskrivningsmyndigheten. De som ansöker om inskrivning av särskilda rättigheter har ibland svårt att förstå tolkningen av formkravet och myndighetens undersökningsskyldighet, som i praktiken har förhindrat användning av andra än traditionella egenhändiga underskrifter och kvalificerade elektroniska underskrifter enligt artikel 25 i eIDAS-förordningen i samband med avtal om upplåtelse och överlåtelse av särskilda rättigheter. Samtidigt som den nämnda tolkningen av lag begränsar användningen av olika alternativa privata elektroniska tjänster för underskrift stöder den å andra sidan att de mål som finns i bakgrunden för formkravet tillgodoses. Veterligen har tolkningen varit nödvändig för inskrivningsmyndighetens praxis för att den inte har sådana resurser till sitt förfogande enligt vilka någon bedömning som motsvarar tolkningen av formkravet kan utföras för att den privata elektroniska tjänst för underskrifter som använts i varje enskilt fall uppfyller kraven.

Av den ovan behandlade tolkningen följer att ingåendet av avtal om upplåtelse eller överlåtelse av särskilda rättigheter på elektronisk väg är begränsat. En metod som producerar en kvalificerad elektronisk underskrift enligt artikel 25 i eIDAS-förordningen tillhandahålls i praktiken endast av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. Det medborgarcertifikat som producerats av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata och som ingår i identitetskort som polisen utfärdar uppfyller de kriterier som krävs, liksom vissa organisationskort och organisationscertifikat som den producerar. Det är frågan om chipkort som innehåller ett chipp och en privat nyckel som tillhör kortinnehavaren. Dessutom innehåller kortet ett certifikat som Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata utfärdar.

För att ingripa i de utmaningar som är förknippade med elektronisk underskrift har Lantmäteriverket i tjänsten för det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet tagit i bruk en tjänst för underskrift av jordlegoavtal. Elektronisk underskrift av jordlegoavtal utförs i tjänsten på samma sätt och med likadana egenskaper som godkännandet av överlåtelseavtal om fastigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet. När legoavtalet är undertecknat av alla parterna blir ansökan om inskrivning av särskilda rättigheter anhängig hos Lantmäteriverket. Tillhandahållandet av tjänsten grundar sig dock inte på bestämmelserna om elektroniska ärendehanteringssystem i jordabalken. Användning av tjänsten för underskrift kräver ett kundavtal mellan Lantmäteriverket och legogivaren, som oftast är kommunen (mer uppgifter om tjänsten och avtalsvillkoren för användning av den finns tillgängliga på Lantmäteriverkets webbplats:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/rajapinnat/kiinteistovaihanta/sisalto-maanvuokrasopimukset>).

2.2.3.2 Reglering om överlåtelse av lego- och nyttjanderätt

I inskrivningspraxis har det bedömts att regleringen om villkor för upplåtelse av särskilda rättigheter är bristfällig och att det är motiverat att se över lagstiftningen. I rättslitteratur har det förts fram att lagstiftarens val att 2 kap. 2 och 4 § i jordabalken inte ska tillämpas på överlåtelse av nyttjanderätter kan kritiserats (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 229). Med beaktande av legorättens praktiska betydelse finns det skäl för att skapa klarhet i inskrivningen av legorätten på motsvarande sätt som den reglering som gäller överlåtelse av fastigheter.

Under den remiss som ordnades om ändringsbehoven i jordabalken ansåg majoriteten av dem som tagit ställning till saken att det finns skäl för att tydliggöra regleringen om legorätt och annan motsvarande nyttjanderätt. En del av remissinstanserna föreslog att överlåtelse av nyttjanderätt för bolag under bildning ska ses över för att tydliggöra regleringen. Dessutom konstaterades att bristen på reglering om upplåtelse av villkorlig legorätt och villkorliga överföringar har lett till oklarheter i tolkningen.

2.2.3.3 Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

I inskrivningspraxis har det förekommit fall där en fastighetsägare av grundad anledning har tillåtit ansöka om avförande av inskrivning av en särskild rättighet. Bristen på reglering som gäller en sådan möjlighet kan medföra onödiga oklarheter. Av den orsaken finns det skäl för att bedöma ett tydliggörande av 14 kap. 15 § i jordabalken så att den motsvarar inskrivningsmyndighetens praxis. Inskrivningsmyndighetens praxis har veterligen inte medfört oklarheter eller rättsförluster samtidigt som man enligt praxis i tillräcklig grad har kunnat trygga fastighetsägarens ställning i vissa fall där en särskild rättighet upphör.

2.2.3.4 Avtal om delad besittning

Jordabalken innehåller inte bestämmelser om upprättande, innehåll, giltighetstid, uppsägning eller hävande av avtal om delad besittning. En delning av besittningen beror på förhållandena i varje enskilt fall och ändamålsenligheten i delningen och de andra omständigheter som det ska avtalas om har lämnats till samägarnas prövning. Det har framförts att saken ger upphov till osäkerheter i fråga om tolkningen av hurdana avtal om delad besittning som uppfyller förutsättningen för inskrivning eller vad allt en inskrivning av ett sådant avtal gäller. Å andra sidan har det framförts att inskrivningen gäller avtal om delad besittning enligt det innehåll som skrivs in på motsvarande sätt som om objektet för inskrivningen är en hyresrätt till en fastighet (Jokela-Kartio-Ojanen, 355).

Enligt regleringen om avtal om delad besittning enligt jordabalken har olika uppskattningar om förutsättningarna för avtalens giltighetstid föreslagits. På motsvarande sätt som i allmänna avtalsrättsliga läror har avtalen ansetts vara i kraft tills vidare om inget särskilt omnämnande om avtalets giltighetstid har tagits in i avtalet om delad besittning. En ägare till en kvotdel av en fastighet har således möjlighet att säga upp ett giltigt avtal när ägaren vill. Motsvarande har ansetts tillämpligt också på en avtalsparts rätt att få en inskrivning om delad besittning av en fastighet avförd. Det har dock framförts att tolkningen begränsar det skydd som ett avtal om delad besittning som finns inskrivet i lagfarts- och in-teckningsregistret ger ägaren till en kvotdel av en fastighet, vilket har eftersträvat när lagen stiftades. I inskrivningspraxis har det ansetts att också upplösning av avtal om delad besittning som gäller tills vidare enligt rättspraxis (HD 1979 II 17) kan ske enbart som följd av väsentlig ändring av förhållandena.

Behoven av att granska regleringen om avtal om delad besittning gäller enligt förslag minimikraven på innehållet i avtalen och att regleringens dispositiva natur betonas. Det har

föreslagits att behoven av precisering också gäller användningsområdet för avtal om delad besittning, begränsningar av det samt avtalets giltighetstid och ändringar i det. I samband med beredningen har det föreslagits att de bestämmelser som gäller avtal om delad besittning regleras i en särskild lag. I det sammanhanget har det också föreslagits att det ska regleras separat om tillämpningsområdet för bestämmelserna om avtal om delad besittning samt separat om avtalens rättsliga verkan med tanke på upplösning av samägarskapet.

Inskrivning av avtal om delad besittning i lagfarts- och inteckningsregistret kräver prövning från fall till fall. Avtal om delad besittning har blivit betydelsefulla juridiska instrument med tanke på användningen av fastigheter som ägs av flera gemensamt. Avtal om fastigheter som ägs av flera gemensamt har ansetts som särskilt betydelsefulla avtal om delad besittning i förhållande till användning av kvotdelar av sådana fastigheter som säkerhet. Därför har regleringen om dem ansetts vara onödigt knapphändig. Avtalens innehåll och rättsliga verkningar grundar sig vid sidan av 14 kap. 3 § i jordabalken närmast på rätt gamla avgöranden av högsta domstolen. Dessutom bestäms innehåll, rättsliga verkningar och inskrivningsbarhet i avtal om delad besittning av inskrivningspraxis och ställningstaganden i rättslitteratur. Det går att förbättra förutsättningarna för avtal om delad besittning genom att utveckla regleringen i jordabalken.

2.2.3.5 Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

Sale and lease back. Det har framförts att det i affärsverksamhet i praktiken är viktigt att möjliggöra också inskrivning av avtal om försäljning och återleasing och att sådana avtal är långsiktiga finansieringsarrangemang under vilka det är viktigt för finansören att trygga sin ställning i förhållande till fastighetsägarens borgnärer. Det har bedömts att lagfarts- och inteckningsregistret tillhandahåller ett färdigt arrangemang för att ge även ovan nämnda avtal offentlighet. Behovet ska bedömas i förhållande till de grunder enligt vilka man i gällande lag har stannat för att tillåta inskrivning av leasingavtal endast när ett föremål har byggts eller tagits till en fastighet enligt avtal.

För det första har det nämnts som en motivering att man försökt undvika att ekonomiska helheter splittras. Motiveringens betydelse minskas av att redan de nuvarande inskrivningsmöjligheterna som gäller byggnader eller anläggningar påverkar beståndsdel- och tillbehörsförhållanden och kan i praktiken leda till liknande splittring av rättigheter som gäller en fastighet på olika aktörer som arrangemang för försäljning och återleasing. Det ska dessutom beaktas att det veterligen inte har uppstått särskilda problem i den inskrivningspraxis som föregick högsta domstolens avgörande (HD:2014:36) som gäller försäljning och återleasing.

För det andra har en negativ inställning till arrangemang för försäljning och återleasing motiverats med argument som gäller eventuella problem vid egentlig fastighetsleasing och säkerhetsöverlåtelse av fastigheter. Motsvarande grunder gäller dock inte som sådana föremål som lösgjorts ur förhållandet som gäller beståndsdelar och tillbehör på fastigheten. Arrangemang som gäller dem kan offentliggöras genom anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret.

För det tredje har en möjlighet till inskrivning av arrangemang för försäljning och återleasing ansetts vara ett eventuellt problem med tanke på övriga innehavare av rättigheter i fastigheten. Å andra sidan avviker situationen till den delen inte väsentligt från en situation enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken, där ett föremål kan överlåtas till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten. Vad gäller sådana fall har lagen beaktat att en inskrivning får göras endast med främsta företrädare och om ändring av företrädesordningen gäller vad som sägs i lag.

Det har ansetts delvis oklart vilket förhållande en inskrivning enligt 14 kap. 4 § 1 mom. i jordabalken som gäller rätt till en byggnad eller anläggning har till definitionen av beståndsdelar och tillbehör som avses i 14 kap. 5 § i lagen. Enligt den paragrafen är det möjligt att av fastighetsägarens meddelande skriva in att en inom näringsverksamhet använd, på fastigheten varaktigt befintlig maskin eller anläggning som han äger enligt 5 § inte hör till fastigheten, trots att den annars skulle anses som en beståndsdel av eller ett tillbehör till denna. Det har ansetts möjligt att en maskin eller anläggning avskiljs från beståndsdel- och tillbehörsförhållandet på fastigheten enligt en sådan inskrivning varpå förutsättningarna för arrangemang för försäljning och återleasing ska bedömas på annat sätt.

Dessutom har det framförts att arrangemang som motsvarar försäljning och återleasing ska kunna genomföras inom ramen för den gällande regleringen i 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken så att en utomstående finansiär utnyttjar den skrivning som innebär överlåtelse av nyttjanderätt till ett objekt i ett leasingavtal som gäller byggnader. En byggnad på fastigheten överläts till finansiären och för byggnaden upplåts nyttjanderätt till marken. Finansiären å sin sida upplåter nyttjanderätt till byggnaden med mark till den som överläter byggnaden. Dessutom åläggs eller åtminstone berättigas överlåtaren att återinlösa byggnaden. Det som åtskiljer förfarandet från fall enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten är att i leasingfall använder byggnadens förvärvare inte själv byggnaden med nyttjanderätt till marken. Bestämmelsens ordalydelse kräver inte nödvändigtvis detta. Det räcker att den överlåtna byggnaden som uppförts på fastigheten tjänar behov hos den som använder fastigheten (Jokela-Kartio-Ojanen, 2010, s. 365, Tuomisto, Kiinteistöpanntioikeuden kohteesta uuden maakaaren mukaan, 1998 s. 333 - 346). Å andra sidan har man fäst uppmärksamhet vid att en sådan överlåtelseverksamhet ofta kan karaktäriseras som säkerhetsöverlåtelse, vilka i rättspraxis har ansetts ineffektiva gentemot överlåtarens utmätnings- och konkursborgenärer, om man inte i samband med överlåtelsen har genomfört normal giltighet mot tredje man som hör till pantsättning.¹

Tillämpningsområdet för inskrivning av byggnad eller anläggning. Det har framförts att den förutsättning enligt 14 kap. 4 § 1 mom. som gäller näringsverksamhet och som är en förutsättning för inskrivning av en rättighet som gäller byggnad eller anläggning onödigt begränsar åtminstone överlåtelse av en byggnad som hörande till nyttjanderätt. Ett sådant behov kan finnas till exempel vid överlåtelser mellan privatpersoner där överlåtelsen av en fastighet och en byggnad på den måste genomföras i etapper för att ordna med finansiering för anskaffning av fastigheten. Om överlåtelsen av en byggnad som hörande till innehavarens nyttjanderätt till fastigheten enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten inte hade varit begränsad till näringsverksamhet är en sådan överlåtelse i etapper möjlig. Trots att behoven av en sådan inskrivning i praktiken kan vara begränsade har det framförts att det kan finnas användning för inskrivningar för att eliminera problem som beror på splittring av ägarförhållande till byggnader och mark, och inga betydande skäl som hindrar att inskrivning tillåts (Tuomisto: Ainesosia ja tarpeistoa koskevat kiinteistökirjaukset, 2018, s. 112).

Vid sidan av det som anförts ovan är det också i större utsträckning motiverat att bedöma om det fortfarande finns behov av att begränsa användningsområdet för de inskrivningar som avses i paragrafen till näringsverksamhet. De kriterier som gäller användning av byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar för näringsverksamhet är jämförelsevis vida, och

¹ Tuomisto (Ainesosia ja tarpeistoa koskevat kiinteistökirjaukset, 2018), har därför ansett det oklart om det med inskrivning enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten uppstår en sådan bestående ekonomisk helhet mellan nyttjanderätten och överlåtelseobjektet som eftersträvs när lagen stiftades. Enligt Tuomisto finns det särskilda grunder för att förhålla sig positiv till säkerhetsöverlåtelse i de nämnda fallen där överlåtelsen offentliggörs genom inskrivning.

det går inte att bedöma närmare hur de verkligen förverkligas. Av den öppna definitionen på näringsverksamhet följer att man inte kan anse att det beror enbart på sådan verksamhet att ägaren till en fastighet har bättre färdigheter att förstå och förutse den rättsliga verkan av inskrivning av en rättighet som gäller en byggnad eller en anläggning. Slutligen har det även betydelse att det att ett avtalsvillkor är bindande, vilket är grunden för inskrivning, i sista hand ska bedömas från fall till fall, och inskrivning av villkoret har inte någon avgörande betydelse med tanke på att den är bindande. Den inverkan de äganderättsförbehåll och återtagningsförbehåll har med tanke på fastighetens ägare begränsas också av att en sådan rättighet skrivs in att gälla i högst fem år från det att avtalet ingicks.

2.2.4 Inskrivningsförfarandet

2.2.4.1 Tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt

Tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt har en viktig betydelse i inskrivningssystemet. Företrädet hos en rättighet eller en inteckning som ska skrivas in i förhållande till konkurrerande rättsinnehavare bestäms i princip enligt den tidpunkt när ansökan blivit anhängig. I och med främjandet av elektronisk ärendehantering i lagfarts- och inteckningsregistret och att det sker i realtid finns det skäl för att bedöma dagsprincipen som ska tillämpas på inskrivningsansökningar och tidpunkten för när ansökan blir anhängig enligt den verkliga tidpunkten för inskrivning som ska göras på ansökan utan dröjsmål.

I praktiken finns det förutsättningar för att avskaffa dagsprincipen beträffande sådana inskrivningsansökningar som blivit anhängiga elektroniskt och för vilka den exakta tidpunkten för när de lämnats kan konstateras obestridligt. Vad gäller ärenden som blivit anhängiga skriftligen är det i praktiken svårt att bedöma mer exakt än enligt den förutsatta principen om dag när ansökan lämnats. Att göra det möjligt att bedöma mer exakt än enligt dagsprincipen för inskrivningsärenden som blir anhängiga elektroniskt möjliggör att tidpunkten för när den rättsliga verkan som följer på anhängiggörandet i inskrivningssystemet bestäms så exakt som möjligt och så att den motsvarar parternas verkliga förfarande. I samband med att man avstår från dagsprincipen ska också de bestämmelser i jordabalken granskas som gäller företräde för inskrivningsansökningar som blivit anhängiga samma dag.

2.2.4.2 Rättelse av fel

Då lagfarts- och inteckningsregistret åtnjuter offentlig tillförlitlighet är syftet med registret att motsvara det materiella rättsläget så noggrant som möjligt. Därför är det motiverat att förutsätta att inskrivningsmyndigheten efter det att den observerat ett fel börjar utreda förutsättningarna för att rätta felet och strävar efter att rätta sakfel och tekniska fel. Vid bedömning av behoven att ändra lagen har det föreslagits att det därför ska vara möjligt att rätta sakfel enligt lättare förutsättningar och förfaranden än i nuläget i vissa fall. Behovet av en mer flexibel reglering om rättelse av sakfel har motiverats med att samtycken inte alltid fås i rättelseförfarandet, och då kan klara sakfel i registret bli orättade. Det har framförts att när rättelse förhindras är en ansökan om återbrytande enligt rättegångsbalken ett besvärligt och tidskrävande sätt att rätta klara sakfel.

I inskrivningspraxis har sakfel orsakats bland annat i fall där ändring i en särskild rättighet eller ändring i företrädesordningen av inteckningar eller särskilda rättigheter enligt lagen kräver samtycke av vissa parter. Om en ansökan har godkänts utan de samtycken som krävs är tillämpningen av lagen felaktig. Ett annat typiskt fall är att man inte har rätt ut om ett arvsskifte eller ett testamente har vunnit laga kraft. Det är möjligt att man inte har bett den sökande om utredning över att ett arvsskifte eller ett testamente har vunnit laga kraft och lagfart har beviljats

oberoende av det. Dessutom har det kunnat gå så att kommunens förköpsrätt inte har beaktats, vilket är felaktig tillämpning av lagen. En felaktig utredning i ett sakfel har kunnat leda till exempel till att felaktig information har fått av en annan myndighet.

Bland annat av de ovannämnda orsakerna kan en inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret belastas av ett uppenbart sakfel som leder till att en uppgift om en rättighet som gäller en fastighet och framgår av registret, som åtnjuter offentlig tillförlitlighet, inte motsvarar det materiella rättsläget. I ovannämnda fall är målsättningen riktiga uppgifter som är offentligt tillförlitliga i lagfarts- och inteckningsregistret och en parts förtroende för att inskrivningsmyndighetens beslut är varaktigt i ett felaktigt avgjort inskrivningsärende sinsemellan motstridiga. När gällande lag tillämpas kan kravet på partens samtycke till rättelse av ett fel som försämrar dennes rätt leda till att partens förtroende för att en anteckning är varaktig i princip skyddas i fall där det är motiverat att rätta ett felaktigt avgörande så att det motsvarar det materiella rättsläget. Vid bedömning av ärendet måste det beaktas att ett avgörande som ska meddelas i ett inskrivningsärende inte får rättskraft trots att de rättsliga verkningarna av ansökandet och beviljandet av inskrivning stärker rättsinnehavarens ställning särskilt i förhållande till utomstående.

Vid bedömning av förutsättningarna för rättelse av ett sakfel är det även värt att beakta att inskrivningsmyndigheten när den godkänner en ansökan om rättelse behandlar ärendet på nytt och fattar ett överklagbart beslut om saken. På så sätt har parten också möjlighet att överklaga inskrivningsmyndighetens beslut. Vidare ska det beaktas att inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret innebär utövning av offentlig makt där det offentliga samfundet är skyldigt att ersätta en skada som orsakats av ett fel eller en försummelse.

Förutsättningarna för att rätta ett fel avviker från det ovannämnda när den part som fått en felaktig lagfart eller inskrivning har disponerat objektet genom att upplåta panträtter eller särskilda rättigheter eller genom att överlåta en rättighet vidare. Då är det inte enbart fråga om bedömning av huruvida förtroendet för inskrivningsmyndighetens beslut hos den part som fått ett felaktigt avgjort inskrivningsärende bör skyddas. I stället måste man vid bedömningen ta i beaktande att i relation till en sådant inskrivningsavgörande som ursprungligen varit felaktigt har en tredje part litat på uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret när den parten vidtagit åtgärder som gäller fastigheten.

Enligt 50 § 2 mom. i förvaltningslagen förutsätter rättelse av ett sakfel till en parts nackdel att parten samtycker till rättelsen. Samtycke behövs dock inte, om felet är uppenbart och det har orsakats av partens eget förfarande. Vid inskrivningsförfarandet kan bedömningen av en parts egen verksamhet vara svår och ibland kan det förbli outrett vem som verkligen har orsakat felet. Å andra sidan kan det vid rättelse av ett sakfel vara fråga om ett uppenbart fel som inskrivningsmyndigheten gjort. Rättelse av fel utan partens samtycke kräver specialbestämmelser som avviker från den gällande lagen och förvaltningslagen. Bestämmelser som avviker från förvaltningslagen kommer i fråga om det finns särskilda vägande skäl för det. Dessutom är det en förutsättning att bestämmelserna inte får bli ett problem med tanke på god förvaltning och förvaltningens rättsprinciper (bl.a. skyddet för berättigade förväntningar). Eventuella specialbestämmelser ska formuleras tillräckligt exakt.

2.2.4.3 Inskrivningsmyndighetens interna förfaranden

Den bestämmelse om inskrivningsmyndighetens interna arbetsfördelning i den gällande lagen har föregåtts av en bestämmelse i den ursprungliga jordabalken som gällde behörighet och beslutför sammansättning i inskrivningsärenden hos tingsrätten som upprätthöll lagfarts- och inteckningsregistret. Bestämmelsen har under lagens giltighetstid ändrats först när

inskrivningsärendena överfördes till Lantmäteriverket och senare i och med övergången till att Lantmäteriverkets verksamhetsområde täcker hela landet. Bestämmelsen om avgörande av inskrivningsärenden påminner fortfarande om en nära anknytning till det sätt på vilket det föreskrivs om tingsrättens beslutsförhet i rättegångsbalken. I behandlingen av lagfarts- och inskrivningsärenden är det dock inte fråga om rättegång utan om behandling av ett ansökningsärende hos en myndighet. Enligt 6 kap. 6 § 2 mom. i jordabalken skall ett ärende som har blivit stridigt separat föras till prövning i en rättegång.

Bestämmelsen om kompetenskrav för inskrivningsjuristen har motiverats för att säkerställa den yrkesskicklighet som krävs för omfattande och juridiskt sett invecklade inskrivningsärenden. Avgörandet av svåra inskrivningsärenden kan kräva god kännedom om lagstiftning som gäller civilrätt, sakrätt, familje- och kvarlåtenskapsrätt, bolagsrätt samt utsökning och annan verkställighet. Eftersom fallen varierar finns det inte detaljerade bestämmelser i lagen om fördelningen av befogenheter mellan inskrivningsjuristen och inskrivningssekreteraren. I praktiken varierar bedömningen från fall till fall av när ett inskrivningsärende är omfattande på det sätt som avses i lagen när det lämnar rum för tolkning eller när det annars är svårt att avgöra.

Bestämmelsen om intern fördelning av befogenheter inom inskrivningsmyndigheten avviker från den allmänna regleringen om förvaltningsrätt, där säkerställandet av tillräcklig sakkunskap för att avgöra ett ärende för varje ärendegrupp och enskilda ärenden grundar sig på allmän lagbundenhet i förvaltningen och på rättsprinciper för god förvaltning. Av den orsaken fastställs i reglering om myndighetsverksamhet och utövning av offentlig makt i allmänhet inte myndigheters interna befogenhet i olika ärenden detaljerat. När de ovan nämnda allmänna kraven på förvaltningsrätt gäller Lantmäteriverket då verket avgör inskrivningsärenden är ett särskilt behov av reglering enligt 5 kap. 2 § 2 och 3 mom. i jordabalken oklart. Dessutom bör det beaktas att i inskrivningsärenden har parterna i varje fall tillgång till rättsmedel enligt jordabalken och allmän förvaltningsrätt.

2.2.4.4 Automatiserat beslutsfattande hos inskrivningsmyndigheten

Den reglering om automatiskt beslutsfattande om ärenden består i förvaltningslagen av förutsättningar för att avgöra ärenden automatiserat enligt 53 e §, rättsskyddsförutsättning vid automatiserade avgöranden enligt 53 f § och meddelande om automatiserat avgörande enligt 53 g § i den lagen. Ett nytt 6 a kap. i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen innehåller bestämmelser om införande och användning av automatiserade beslutsförfaranden. Bestämmelserna trädde i kraft den 1 maj 2023. Automatiserade beslutsförfaranden som har införts före bestämmelsernas ikraftträdande får utan hinder av vad som sägs i 53 e § 4 mom. och 53 f § i förvaltningslagen fortsätta i 18 månader efter bestämmelsernas ikraftträdande.

Allmänna förutsättningar för att avgöra ärenden automatiserat. Enligt 53 e § 2 mom. i förvaltningslagen kan en myndighet avgöra ett ärende automatiserat, när det i ärendet inte ingår omständigheter som förutsätter prövning från fall till fall eller när de i ärendet ingående omständigheter som förutsätter prövning från fall till fall har bedömts av en tjänsteman eller någon annan som handlägger ärendet. Avgöranden ska grundas på behandlingsregler som har utarbetats med stöd av tillämplig lag och förhandsprövning och som avses i 2 § 16 punkten i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019). Enligt 53 e § 4 mom. i förvaltningslagen får en begäran om omprövning eller ett jämförbart rättsmedel inte avgöras automatiserat.

I inskrivningsmyndighetens nuvarande praxis som grundar sig på jordabalken har åtminstone avförande av tidsbestämda rättigheter, överförande av elektroniska pantbrev och fastställande

av inteckning i lagfarts- och inteckningsregistret konstaterats vara ärenden som lämpar sig för automatiserat avgörande. I alla de nämnda ärendena grundar sig systemet för beslutsfattande helt på regler för beslutsfattandet som myndigheten har fastställt i förväg i enlighet med bestämmelser i jordabalken. Inskrivningsmyndigheten har bedömt att ärendegrupper som på grund av sin karaktär lämpar sig för automatiserat beslutsfattande dessutom kan vara åtminstone enkla ändringsärenden som gäller inteckning och enkla lagfartsärenden. Av inskrivningsärenden enligt lagen om ett bostadsdatasystem lämpar sig särskilt sådana ärenden för automatiserat beslutsfattande där inskrivningen med stöd av lag grundar sig på aktieägarens samtycke. I de nämnda fallen kan kontrollen av de omständigheter som på tjänstens vägnar ska beaktas hos inskrivningsmyndigheten ordnas automatiskt och utifrån tillgängliga uppgifter i registren.

Vid avgörandet av inskrivningsärenden är det nödvändigt att behandla parternas personuppgifter för att identifiera dem som innehavare av rättigheterna till en fastighet eller till aktier. För detta syfte behandlas i inskrivningsärendet namn, personbeteckning och kontaktuppgifter för fysiska personer som är parter. I samband med behandlingen av ansökan om inskrivning bedöms dessutom den sökandes och eventuella övriga parter rätt att bestämma över fastigheten eller aktierna. Inskrivningsmyndigheten ska på tjänstens vägnar ta reda på de uppgifter som finns tillgängliga i de register den har till sitt förfogande. Fysiska personers uppgifter kontrolleras i befolkningsdatasystemet vid inskrivningsförfarandet. Undersökningen gäller vid sidan av kontrollen av personuppgifter bland annat bedömning av personens rättsliga handlingsförmåga (t.ex. omyndighet eller partiell begränsning av rättshandlingsförmågan). I befolkningsdatasystemet registreras om de personer som är föremål för registrering bland annat uppgifter om begränsning av handlingsbehörigheten och intressebevakning enligt 13 § 1 mom. 11 punkten i lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.

Rättsskyddsförutsättning vid automatiserade avgöranden. Enligt 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen är en förutsättning för automatiserade avgöranden att den fysiska person som avgörandet avser avgiftsfritt till alla delar får begära omprövning av avgörandet genom en omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel som behandlas hos den myndighet som har fattat beslutet eller hos en myndighet som hör till samma personuppgiftsansvarige som den beslutande myndigheten. Genom bestämmelsen uppfylls kraven på skyddsåtgärder enligt artikel 22.2 b i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning) och beaktas aspekter som hänför sig till rättsskyddet enligt 21 § i grundlagen.

Enligt artikel 22.1 i dataskyddsförordningen har den registrerade rätt att inte bli föremål för ett beslut som enbart grundas på automatiserad behandling, vilket har rättsliga följder för honom eller henne eller på liknande sätt i betydande grad påverkar honom eller henne. Man kan dock avvika från detta på de grunder som finns i artikel 22.2 a–c. Enligt artikel 22.2 b kan man avvika från förbudet mot automatiskt beslutsfattande om beslutet tillåts enligt en medlemsstats nationella rätt som den personuppgiftsansvarige omfattas av och som fastställer lämpliga åtgärder till skydd för den registrerades rättigheter, friheter och berättigade intressen. I artikel 22.3 förutsätts som skyddsåtgärd för den registrerade att i fråga om automatiskt beslutsfattande rätten till personlig kontakt med den personuppgiftsansvarige, om beslutsfattandet grundar sig på artikel 22.2 a (beslutet är nödvändigt för ingående eller fullgörande av ett avtal mellan den registrerade och den personuppgiftsansvarige) eller på artikel 22.2 c (beslutet grundar sig på den registrerades uttryckliga samtycke). Med avvikelse från ordalydelsen i artikeln hör enligt skäl 71 i ingressen till förordningen till de lämpliga skyddsåtgärder som automatiskt beslutsfattande kräver rätten att kräva mänskligt ingripande i behandlingen av uppgifterna.

Utgångspunkten är att de skälen i Europeiska unionens förordningar inte i sig är direkt förpliktande, även om Europeiska unionens domstol i vissa avgöranden har fäst vikt vid dem (FiUB 45/2022 rd, s. 5). Eftersom förutsättning om rätten till att kräva mänskligt ingripande i beslutsfattande som skyddsåtgärd enligt artikel 22.2 b endast konstateras i ingresskålen, men inte i själva artikeltexten, måste det avvägas hur förpliktande denna förutsättning är (RP 145/2022rd, s. 104).

Riksdagens förvaltningsutskott har vad gäller allmän lagstiftning om automatiskt beslutsfattande i förvaltningen konstaterat att enligt artikel 22.3 i dataskyddsförordningen ska den personuppgiftsansvarige i de fall som avses i artikel 22.2 a och c genomföra lämpliga åtgärder för att säkerställa den registrerades rättigheter, friheter och rättsliga intressen, åtminstone rätten till personlig kontakt med den personuppgiftsansvarige för att kunna uttrycka sin åsikt och bestrida beslutet. Å andra sidan har utskottet ansett att vid tillämpning av artikel 22.2 b i dataskyddsförordningen, blir bestämmelsen i artikel 22.3 inte tillämplig (FvUB 39/2022 rd, s. 5, se även FiUB 45/2022 rd, s.4–5). Enligt artikel 22.2 b i dataskyddsförordningen ska i en medlemsstats nationella rätt som den personuppgiftsansvarige omfattas av och där behandling tillåts även fastställas lämpliga åtgärder till skydd för den registrerades rättigheter, friheter och berättigade intressen. Förvaltningsutskottet har fäst uppmärksamhet vid att kravet på de ovannämnda skyddsåtgärderna är mer allmänt formulerat än i artikel 22.3. Med beaktande av det riskbaserade synsätt som valts i dataskyddsförordningen har utskottet bedömt att skäl 71 i fråga om artikel 22.2 b ger lagstiftaren mer utrymme att i varje enskilt fall överväga lämpliga skyddsåtgärder (FvUB 39/2022 rd s. 6).

I dataskyddsförordningen har man beträffande förpliktande skyddsåtgärder valt ett så kallat riskbaserat synsätt. Ett riskbaserat synsätt innebär att de lämpliga skyddsåtgärder som avses i dataskyddsförordningen ska ställas i relation till den registrerades rättigheter och risk för friheter som orsakas av behandling av personuppgifter. Genom detta strävar man efter att undvika att överreglera verksamhet med låga risker och ställa de åtgärder som behövs i relation till den risk som i varje enskilt fall hänför sig till behandling av personuppgifter. Vid bedömningen av lämpliga skyddsåtgärder ska man beakta den dataskyddsrättsliga risknivån i det ärende som ska avgöras automatiskt. Vid beslut som medför hög risk kan det krävas mer långtgående skyddsåtgärder än vid beslut där risknivån är låg. Automatiserat beslutsfattande utgör en hög risk för skyddet för personuppgifter, om profilering används i beslutsfattandet eller om den registrerades personliga egenskaper bedöms på något annat sätt enbart genom automatisering (FiUB 45/2022 rd, s.5). Också Europeiska unionens arbetsgruppen för uppgiftsskydd har i sina riktlinjer om automatiserat individuellt beslutsfattande och profilering hänvisat till riskbedömning (WP 29 Riktlinjer om automatiserat individuellt beslutsfattande och profilering, WP 251rev.01). Automatiskt beslutsfattande i frågor som inte gäller profilering eller någon annan bedömning av den registrerades personliga egenskaper medför mindre risker med tanke på skyddet för personuppgifter. I bilaga 1 till riktlinjerna från arbetsgruppen för uppgiftsskydd, där man har lagt fram förslag till rekommendationer avseende god praxis för lämpliga skyddsåtgärder, gäller merparten av förslagen funktionaliteten i den personuppgiftsansvariges informationssystem.

Beträffande bestämmelser om allmänt automatiskt beslutsfattande i förvaltningslagen ansågs det för att garantera tillräckliga skyddsåtgärder i princip vara motiverat att en bestämmelse tillgodoser rätten att kräva att en person deltar i behandlingen av ett ärende. Å andra sidan har man i förarbetena till lagen fäst uppmärksamhet vid att av 5 § 1 mom. i förvaltningslagen följer att det är möjligt att i en speciallag lagstifta på annat sätt om kravet. I det sammanhanget bör man se till att sådana tillräckliga skyddsåtgärder som dataskyddslagstiftningen kräver ingår i speciallagen och bedöma hur skälet om mänskligt ingripande enligt ingressen till dataskyddsförordningen ska tolkas i den aktuella kontexten (RP 145/2022 rd, s. 104). Möjlighet

att begära omprövning av avgöranden enligt 53 f § 2 mom. i förvaltningslagen krävs inte om en parts yrkande, som inte rör någon annan part, godkänns genom ett automatiserat avgörande. Ett centralt mål som ligger till grund för artikel 22 i allmänna dataskyddsförordningen är att skydda människor från sådant automatiserat beslutsfattande där deras egenskaper bedöms på felaktiga grunder utan att en människa kan påverka bedömningen. När en parts yrkande godkänns på det sätt som begärts kan parten inte längre anses ha behov av dataskyddsriktigt skydd för att få beslutet behandlat av en människa (RP 145/2022 rd, s. 106).

En parts rätt att begära omprövning i ett ärende som avgjorts automatiskt så, att omprövningen behandlas av en människa, är svår att ordna i en inskrivningsprocess som produceras som dokumentförfarande av masskaraktär. Å andra sidan är det i inskrivningsförfarandet endast positiva inskrivningsbeslut som avgörs enligt sökandens krav, och på vilka parterna inte har något särskilt behov av rättsskydd som kräver möjlighet till omprövning, som är automatiserade och även i fortsättningen avses bli automatiserade. I lagen om ett bostadsdatasystem ska det vad gäller automatisering av inskrivningsavgöranden dessutom beaktas att automatiserat avgörande av inskrivningsärenden grundar sig på samtycke som inskrivningsmyndigheten fått av en aktieägare som är registrerad i registret eller av någon annan rättsinnehavare. Det är därför sannolikt att ordnande av möjligheter att begära omprövning leder till onödiga kostnader. Det är svårt att noggrannare fastställa sådana kostnader. På det sätt som framförs senare i betänkandet (se punkt 4.2 förslag konsekvenser, s. 69) har det uppskattats att det antal inskrivningsärenden som i nuläget avgörs automatiserat och utifrån den tid som det i genomsnitt tar att avgöra dem att det automatiska beslutsfattandet som är i bruk i nuläget som helhet sparar manuellt arbete som motsvarar cirka 20 årsverken. Att ordna möjligheter till omprövning som innebär behandling av en fysisk person leder i sig inte till att denna inbesparing förloras helt, utan beror på i vilken utsträckning parter i verkligheten utnyttjar en sådan möjlighet. Å andra sidan följer på ordnande av möjligheter till omprövning ändringsbehov som medför kostnader i inskrivningsmyndighetens behandlingsprocess och system. Sådana kostnader är inte ändamålsenliga med beaktande av karaktären på och det ringa behovet av rättsskydd i de inskrivningsärenden som ska avgöras automatiskt (inkl. det riskbaserade synsätt som också nämns i dataskyddsförordningen).

I bedömningen ska det dessutom beaktas att möjligheten till omprövning i praktiken kan fördröja att beslut som utfärdats i inskrivningsärenden blir slutgiltiga. Detta har särskild betydelse i fråga om inskrivningsärenden såtillvida att det är typiskt för dem att avgöranden som meddelas i dem gäller fastigheters ägarbyten och arrangemang som gäller finansieringen av dem, där det i praktiken finns behov av att omedelbart försäkra sig om att inskrivningsbeslutet är slutgiltigt och att beslutet offentliggörs. Förvaltningslagens allmänna regel enligt vilken begäran om omprövning inte krävs vid ett positivt avgörande som gäller enskilda parter är dock inte som sådan tillämplig på flera inskrivningsärenden enligt jordabalken där åtgärder i bakgrunden grundar sig på privaträttsliga åtgärder mellan flera parter (t.ex. överföring av pantbrev eller fastighetsköp). Av den anledningen bör det bedömas under vilka förutsättningar och med ett hårdant lagstiftningstekniskt utförande man i jordabalken, som är en speciallag, kan avvika från de ovannämnda kraven i förvaltningslagen som är en allmän lag.

Vid sidan av den dataskyddsriktliga risknivån ska det i bedömningen även i övrigt fästas uppmärksamhet vid parternas behov av rättsskydd. I detta avseende har behovet av kravet på skyddsåtgärder som gäller mänskligt deltagande betydelse för bedömningen av om en parts krav i ärendet godkänns. I samband med lagstiftningen om automatiserat beslutsfattande i beskattnings- och tullärenden (RP 224/2022 rd) har riksdagens finansutskott med beaktande av grundlagsutskottets ställningstagande bestämt sig för en bedömning enligt vilken ett ärende kan avgöras automatiserat endast om begäran till alla delar godkänns, för då kan automatiseringen inte heller anses äventyra den skattskyldiges eller tullskyldiges rättsskydd (FiUB 45/2022 rd, s.

5). Enligt denna grund har utskottet ansett att om det automatiserade avgörandet inte grundar sig på profilering eller någon annan bedömning av den registrerades personliga egenskaper och det automatiserade avgörandet endast är möjligt i vissa begränsade situationer och endast när begäran om omprövning godkänns i sin helhet, uppstår inget behov av att bestrida beslutet eller kräva att en fysisk person avgör ärendet. Trots att det i utskottets bedömning på grund av beskattningsförfarandets natur särskilt är frågan om avgörande av begäran om omprövning av ett (negativt) beskattningsbeslut som parten har fått i första skedet kan bedömningsgrunderna tillämpas också på inskrivningsförfarandet enligt jordabalken och enligt lagen om ett bostadsdatasystem i första skedet.

Grundlagsutskottet har för det ovannämnda förslagets del med hänsyn till 21 § och 81 § 1 mom. i grundlagen noterat att man inte ens i en masshantering som beskattningen får äventyra kraven på god förvaltning eller de skattskyldigas rättsskydd (GrUU 49/2017 rd, s. 5, (GrUU 35/2005 rd, s. 2). Enligt utskottet kan regleringen således inte åtminstone enbart grundas på den aspekten att utnyttjandet av automatisering märkbart forcerar behandlingen av ärenden hos myndigheten GrUU 88/2022 rd, s. 5). I sin bedömning av allmänna regler som gäller automatiserat beslutsfattande enligt förvaltningslagen har grundlagsutskottet fäst uppmärksamhet vid att i fråga om innehållet i en sådan förhandsprövning till exempel proportionalitetskravet i 6 § i förvaltningslagen med tanke på ordalydelsen i den materiella lag som ska tillämpas, också i mycket klara tillämpningssituationer uttryckligen kan kräva en situationsspecifik prövning (GrUU 81/2022 rd, s. 5-6). Utskottet betonade relevant tillämpning av den reglering som gäller det föreslagna automatiska beslutsfattandet i förvaltningslagen också med tanke på detta.

Meddelande om automatiserat avgörande. Av ett förvaltningsbeslut ska enligt 53 g § i förvaltningslagen framgå om ärendet har avgjorts automatiserat samt var det beslut om införande som avses i 28 d § i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen finns att tillgå. Om det inte meddelas något förvaltningsbeslut i ärendet med stöd av någon annan lag, ska uppgifterna och information om vilka uppgifter som ligger till grund för det automatiserade avgörandet dock meddelas parten på något annat sätt senast när behandlingen av ärendet avslutas. Det allmänna kravet enligt förvaltningslagen på att namnet på den person som ger ytterligare uppgifter ska anges tillämpas inte i ärenden som avgörs automatiserat.

Bestämmelser om den personuppgiftsansvariges informationsskyldighet och de förfaranden som hänför sig till den finns dessutom i artiklarna 12, 13 och 14 i dataskyddsförordningen. Den personuppgiftsansvarige ska enligt dataskyddsförordningen informera den registrerade om det automatiserade beslutsfattandet. Syftet med dataskyddsförordningens bestämmelser om information är att den registrerade ska få en heltäckande och tydlig bild av behandlingen av personuppgifter i stort, medan syftet med 53 g § i förvaltningslagen är att säkerställa att en parts rättsskydd tillgodoses när ett ärende avgörs automatiserat. I samband med riksdagsbehandlingen av automatiserat beslutsfattande i allmän lagstiftning (FvUB 39/2022 rd, s.8) och skattelagstiftningen (FiUB 45/2022 rd, s. 8) fäste man uppmärksamhet vid att myndigheten vid verkställigheten av lagarna särskilt ska se till att kraven enligt dataskyddsförordningen om meddelande av uppgifter till registrerade uppfylls och att uppgifterna ges i rätt tid till den registrerade. Artikel 13 i dataskyddsförordningen gäller information som ska tillhandahållas om personuppgifterna samlas in från den registrerade. Om personuppgifterna inte har erhållits från den registrerade ger artikel 14 i förordningen mer utrymme för den personuppgiftsansvarige i fråga om tidpunkten för informationen.

Enligt jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem fattas inskrivningsbeslutet genom att avgörandet antecknas i registret. Avgörandets innehåll framgår av registret. Ett särskilt beslut skall ges endast om ärendet har avgjorts på annat sätt än sökanden har begärt. På samma sätt

skall förfaras om ansökan lämnas vilande eller om i ärendet fattas något annat jämförbart beslut om handläggningen. Såsom expedition tillställs sökanden ett intyg över de anteckningar om det slutliga avgörandet som gjorts i registret eller ett särskilt beslut. Ett beslut delges inte, om ärendet har avgjorts i enlighet med ansökan och ingen annan som har del i saken har motsatt sig det. Om ärendet har avgjorts på något annat sätt än sökanden har begärt, ska sökanden delges beslutet med iakttagande av bestämmelserna om delgivning i förvaltningslagen.

Förfarandebestämmelserna i jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem ska beaktas när man bedömer meddelande om automatiserat avgörande enligt förvaltningslagen. Syftet med skyldigheten att meddela uppgifter är att säkerställa att partens rättsskydd tillgodoses vid automatiserat avgörande av ärenden särskilt i sådana fall där undantagen från hörandeskyldigheten tillämpas eller sådana positiva avgöranden fattas som gör att kravet på omprövningsförfarande inte blir tillämpligt. Då har man ansett att det uppstår en risk att parten inte kan bedöma huruvida det automatiserade avgörandet bygger på rätt faktaunderlag (RP 145/2022 rd, s. 108).

Vid avgörandet av ett automatiskt inskrivningsärende görs flera kontroller av fakta som är relevanta för avgörandet. Vid avgörandena beaktas även så kallad negativ information om att det inte finns några hinder för inskrivning. Med tanke på god förvaltning och rättsskyddet är det viktigt att den person som får de uppgifter som motsvarar ett förvaltningsbeslut på ett begripligt sätt i beslutet får information om på vilka uppgifter det grundar sig och hur slutresultatet har uppnåtts. Det är viktigt att en part utifrån de uppgifter som ges själv har en reell möjlighet att säkerställa att avgörandet grundar sig på riktiga och aktuella uppgifter. Sättet att ge uppgifter och innehållet ska vara i enlighet med god förvaltning (bl.a. begripligt språkbruk). Bestämmelsen i 53 g 2 mom. i förvaltningslagen kräver inte att alla uppgifter som hänför sig till behandlingen och avgörandet av ärendet ska ges (jfr förvaltningsbeslut). Inskrivningsmyndigheten ska tillämpa bestämmelsen så att den överväger uppgifternas form och hur detaljerade de ska vara för att säkerställa att parten utifrån dem har möjlighet att försäkra sig om att avgörandet har baserats på riktiga och aktuella uppgifter. Beträffande inskrivningsärenden kan sådana uppgifter som behövs bland annat vara hur uppgifterna har använts, vid vilken tidpunkt de har kontrollerats och ur vilket register de sökta uppgifterna har använts som grund för avgörandet.

Införande och användning av automatiserade beslutsförfaranden. Kraven enligt lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen gäller enligt 28 a § i den lagen att dokumentera uppgiftsfördelningen mellan de personer som ansvarar för fullgörandet av de skyldigheter och behandlingsreglerna för ett automatiserat beslutsförfarande, enligt 28 b § i lagen kvalitetssäkring, enligt 28 c § kvalitetskontroll och hantering av felsituationer, enligt 28 d § beslut om införande av ett automatiserat beslutsförfarande, enligt 28 e § informering om automatiserat avgörande av ärenden, enligt 28 f § användning av uppgifter som ska utnyttjas vid automatiserat avgörande och enligt 28 g § offentligt anställda arbetstagares tjänsteansvar. Den ovannämnda regleringen kan tillämpas som sådan på införande och användning av automatiserade beslutsförfaranden i inskrivningsärenden enligt jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem.

2.2.4.5 Framläggande av handling i original vid inskrivningsförfarandet

I förarbetena till jordabalken har kravet på handlingar i original eller bestyrkt kopia inte motiverats närmare. Detta förklaras delvis med att man när lagen utarbetades inte har beaktat möjligheter och behov som följer av elektroniskt utträttande av ärenden. I ett helt skriftligt förfarande orsakar bifogandet av en handling i original eller som bestyrkt kopia till en inskrivningsansökan som ska lämnas in till myndigheten inte några väsentliga merkostnader

eller någon fördröjning. I nuläget har det dock bedömts att kravet på handlingar i original märkbart begränsar elektroniska ansökningars användbarhet. Inte heller i rättslitteraturen har motiven för kravet på handlingar i original granskats närmare. Motiven torde traditionellt ha hänfört sig till den ursprungliga åtkomsthandlingens funktion som bevis.

Att sända handlingar i original till myndigheten per post medför besvär och kostnader för den sökande. Dessutom ökar manuell behandling, arkivering och förvaring av handlingar arbetsmängden och kostnaderna hos inskrivningsmyndigheten. Att leverera en ursprunglig handling till myndigheten kan anses märkbart fördröja och förhindra användningen av elektroniska tjänster och kräva märkbara resurser av inskrivningsmyndigheten.

Å andra sidan kan man i inskrivningsverksamheten notera situationer där inskrivningsmyndigheten separat måste försäkra sig om lagligheten i en åtgärd som utgör grunden för inskrivningen utgående från en ursprunglig handling. Inskrivningsmyndigheten bör då från fall till fall ha möjlighet att begära den ursprungliga åtkomsthandlingens eller någon annan ursprunglig handling för påseende i samband med behandlingen av en inskrivningsansökan.

2.2.4.6 Informationshantering i offentlig förvaltning

I gällande lagar finns bestämmelser om olika tekniska användarförbindelser. Bestämmelserna om tekniskt gränssnitt och elektronisk förbindelse i informationshanteringslagen ersätter bestämmelserna om teknisk användarförbindelse. Eftersom det i informationshanteringslagen, som ska tillämpas som en allmän lag, finns bestämmelser om under vilka förutsättningar man kan öppna tekniska gränssnitt eller elektroniska förbindelser, behöver särskilda bestämmelser om denna typ av informationsöverföring inte längre utfärdas genom speciallag. När övergångstiderna enligt informationshanteringslagen löpt ut ska de bestämmelser om tekniska användarförbindelser för att lämna ut och motta information som finns i övriga lagar tolkas i enlighet med skyddsbestämmelserna i informationshanteringslagen.

Lantmäteriverket är en informationshanteringsenhet som avses i 4 § i informationshanteringslagen och vars uppgift det är att ordna informationshantering i enlighet med den lagen. Informationshanteringen vid Lantmäteriverket gäller skötsel av lagstadgade uppgifter, utförande av uppgifter som gäller allmänintresset eller utövning av offentlig makt som tillhör Lantmäteriverket. Informationshanteringsnämnden har ansett att man under övergångsperioden i informationshanteringslagen behöver bedöma om de tidigare förfarandena för elektronisk överföring av information faktiskt har varit tekniska anslutningar med anslutning till gränssnitt för överföring av uppgifter eller elektroniska förbindelser till en annan myndighets informationssystem.

I 9 a kap. 4 § 2 mom. i jordabalken finns en bestämmelse om överföring av uppgifter med hjälp av en teknisk anslutning. Efter det att informationshanteringslagen har trätt i kraft ska det bedömas om det i den tekniska anslutningen är fråga om överföring med hjälp av gränssnitt för överföring av uppgifter eller om elektronisk förbindelse. Till de delar det är fråga enbart om gränssnitt för överföring av uppgifter ska bestämmelserna om elektroniska förbindelser strykas i lagen. Om elektroniska förbindelser med andra myndigheters informationssystem eller register ska föreskrivas separat. Om uppgifter överläts från en myndighet till privata aktörer ska teknisk anslutning ersättas med gränssnitt för överföring av uppgifter i bestämmelserna.

3 Målsättning

Genom denna proposition strävar man efter att, med beaktande av de erfarenheter som fåtts vid tillämpningen av den gällande lagen, förtydliga bestämmelserna och utvidga handlingsutrymmet vid fastighetsöverlåtelse och fastighetsinskrivning på ett kontrollerat sätt. Genom förslagen strävar man också efter att göra det lättare att använda e-tjänster i samband med inskrivningsärenden. Avsikten är att man genom dessa förslag även ska beakta de behov som ansluter sig till automatiserat beslutsfattande i fastighets- och lägenhetsinskrivningsärenden på ett sätt som beaktar de sökandes rättssäkerhet och behov av dataskyddsriktigt skydd.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

4.1.1 Fastighetsköp och lagfart

4.1.1.1 Formkrav vid fastighetsköp

Det är inte ändamålsenligt att börja ändra formkravet vid skriftliga fastighetsköp. Genom att hålla kvar förfarandet med bestyrkande av köp så att det motsvarar nuläget kan man säkerställa särskilt tillgången till uppdaterad och heltäckande information om fastighetsöverlåtelser.

Det är motiverat att beakta den nuvarande praxisen för bestyrkande av köp genom en ändring av grunderna för förordnande av köpvittnen på så sätt att det i samband med förordnandet inte ägnas särskild uppmärksamhet åt tillgången på köpvittnestjänster. Det finns fortfarande anledning att i bestämmelserna beakta att den som förordnas till köpvittne har tillräckliga förutsättningar att sköta den lagstadgade uppgiften. På basis av de praktiska erfarenheterna från tillämpningen av bestämmelserna finns det också ett behov av att klargöra den tillsyn över ogiltighetsgrunder som köpvittnet utövar. Bestämmelserna om ett köpvittnes tjänsteansvar behöver förtydligas så att de överensstämmer med dagens lagskrivningskutym.

4.1.1.2 Föravtal för fastighetsköp

Bestämmelserna om föravtal om fastighetsköp behöver lättas upp så att det i ett avtal som har ingåtts utan att följa den särskilda form som anges i 2 kap. 7 § 2 mom. i jordabalken på ett friare sätt än nu kan fastställas påföljder för vägran att sluta köpet. Därför är det nödvändigt att göra det möjligt att ingå avtal utan att följa formkravet vid fastighetsköp, så att ersättningsskyldigheten för den som vägrar sluta ett köp kan täcka en ersättning som på förhand har fastställts i avtalet. I avtalet kan det bestämmas att förlust av en viss handpenning eller någon annan standardsättning utgör ersättning.

I jordabalkens 2 kap. 7 § kvarstår möjligheten att ingå ett egentligt föravtal i överensstämmelse med formkravet vid fastighetsköp, och då har en part rätt att genom talan yrka att den andra parten ska sluta fastighetsköpet på de i föravtalet angivna villkoren. Parten har dessutom rätt att få ersättning för skada som orsakats genom att föravtalet brutits. Dessutom kommer lagen fortfarande att innehålla bestämmelser om den ersättning som ska betalas då en part frånträder ett köp, om parterna har kommit överens om ett fastighetsköp utan att följa formkravet (2 kap. 8 § i jordabalken). Den part som har vägrat sluta köpet ska i enlighet med den gällande lagen då ersätta den andra parten för de skäligena kostnader som han eller hon har haft för annonsering, för att bekanta sig med fastigheten och för andra behövliga åtgärder i samband med avhandlandet om köpet.

Formkraven vid fastighetsköp och föravtal beräknas inte ha någon särskild betydelse för skyddet av viljebildningen för parterna i köpet. De fortfarande aktuella syftena med formkraven har att göra med att det på ett obestridligt sätt ska kunna konstateras att det egentliga fastighetsköpet har genomförts samt tidpunkten för det, och att det säkerställs att information kan fås om det egentliga fastighetsköpet.

4.1.1.3 Kungörelselagfart

När det gäller bestämmelserna om kungörelselagfarter finns det inga stora behov av ändring. De grunder för kungörelse som anges i den gällande lagen bör emellertid ändras i och med att man, enligt det som föreslås i denna proposition, i lagfartsförfarandet i princip frångår skyldigheten att lägga fram en handling i original eller en kopia som har bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten.

I den bestämmelse som gäller kungörelselagfarter (12 kap. 3 § 1 punkten i jordabalken) föreslås det att man stryker hänvisningen till avsaknad av en åtkomsthandling eller bestyrkt kopia av den som en grund för kungörelse. I och med att en åtkomsthandling i original eller en bestyrkt kopia av den slopas, kommer man när förutsättningarna för kungörelse prövas att fokusera på den utredning som sökanden lägger fram över sitt förvärv. För att kungörelse ska beviljas krävs det att inskrivningsmyndigheten på basis av den dokumentation över förvärvet som sökanden lägger fram med tillräckligt stor sannolikhet kan försäkra sig om att sökanden är fastighetens lagliga ägare. Beviljandet av en kungörelselagfart förutsätter inte ägarbesittning i 10 år, om sökanden på basis av den dokumentation över förvärvet som han eller hon lägger fram kan göra sannolikt att förvärvet är lagligt. Kungörelse kan bli aktuellt även när sökanden inte kan lämna in åtkomsthandlingen i original trots att inskrivningsmyndigheten har begärt det av särskilda skäl (se 12 kap. 1 § 2 mom. i jordabalken). En kungörelselagfart kan beviljas när sökanden kan lägga fram åtkomsthandlingen för sitt eget förvärv, men inte en tillräcklig utredning om den föregående ägarens förvärv. Förutsättningen är att det inte finns anledning att betvivla lagligheten av den föregående ägarens förvärv. Till en sådan grund för kungörelse som avses i bestämmelsen räknas också fall där en viss handling inte kan lämnas in till myndigheten, men där upprättandet av handlingen och handlingens innehåll på något annat sätt kan bevisas på ett sätt som inskrivningsmyndigheten bedömer som tillräckligt. Om handlingens innehåll är bristfälligt eller felaktigt, ska bristen åtgärdas på något annat sätt. Beviljandet av kungörelse på basis av ägarbesittning (12 kap. 3 § 1 mom. 2 punkten i jordabalken) ändras inte.

Inte heller framöver blir det aktuellt att bevilja kungörelse om sökanden inte kan åberopa ett förvärv som stöd för sin ansökan eller om inskrivningsmyndigheten har anledning att tvivla på att förvärvet har skett eller att det är lagligt.

4.1.1.4 Fastighetsköp för en sammanslutning eller stiftelse under bildning

När det gäller fastighetsköp som sluts för ett bolag, en sammanslutning eller en stiftelse under bildning är målet att lagstiftningen ska vara så klar och enhetlig som möjligt. När lagstiftningen utvecklas är det motiverat att beakta de behov som har framkommit i inskrivningspraxisen. I propositionen föreslås det att jordabalkens bestämmelser om fastighetsköp som sluts för bolag under bildning även ska beakta andra sammanslutningsformer och stiftelser, för vilka bestämmelserna om hur de bildas motsvarar det som föreskrivs i aktiebolagslagen. Efter att jordabalken trädde i kraft har det i lagen om bostadsaktiebolag, lagen om andelslag, lagen om öppna bolag och kommanditbolag samt stiftelselagen tagits med sådana bestämmelser om rättshandlingar med en sammanslutning eller stiftelse under bildning som motsvarar aktiebolagslagen.

4.1.1.5 Godkännande av köpebrev i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Bestämmelsen om godkännande av köpebrev i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet behöver ändras i överensstämmelse med hur fastighetsöverlåtelsesystemet fungerar i dag, så att om köparen gör ändringar i det utkast till köpebrev som upprättats av säljaren, ska utkastet först återsändas till säljaren för godkännande. När säljaren har godkänt de ändringar som köparen har gjort, går utkastet till köpebrev över till köparen för godkännande.

Av den ordning för godkännande av ett utkast till köpebrev som har beskrivits ovan följer att tidpunkten för när ett köp har slutits bestäms utifrån köparens godkännande. Vid utformningen av fastighetsöverlåtelsesystemet har det ansetts att denna ordning bättre passar ihop med köpets natur än den ordning som föreskrivs i den gällande lagen.

4.1.2 Fastighetspanträtt

4.1.2.1 Inskrivning av förbindelse att inte pantsätta

Ett mål med propositionen är att på ett kontrollerat sätt utvidga handlingsutrymmet vid fastighetsinskrivning. Möjligheten att skriva in en sådan förbindelse att inte pantsätta som inskränker fastighetsägarens befogenheter i fråga om pantsättning kan på vissa villkor anses överensstämma med detta mål. I syfte att säkerställa en förutsägbar och smidig överlåtelse är det för det första motiverat att utgå från att villkor som inskränker ägarens bestämmanderätt ska kunna specificeras på ett tillfredsställande sätt. Inskränkningar som gäller en viss ägares specifika fastighet uppfyller det nämnda allmänna villkoret om specificering.

Det finns anledning att förhålla sig reserverat till möjligheten att skriva in inskränkningar av en fastighetsägares bestämmanderätt och fastställandet av sådan giltighet gentemot utomstående som grundar sig på inskrivningen, om en sådan inskränkning anses vara skadlig eller oändamålsenlig. En inskränkning av ägarens bestämmanderätt är skadlig om inskränkningarna allt för mycket hindrar ägaren från att utöva de rättigheter som han eller hon kan anses ha som resultat av ägandet. Utöver skadan för den enskilda ägaren, kan inskränkningar av bestämmanderätten som går alltför långt vara skadliga även med tanke på målen i fråga om ett mera allmänt främjande av överlåtelse. Inskränkningar kan vara oändamålsenliga om det, utöver att de kan orsaka skada, inte finns någon särskild nytta med dem vid fastighetsöverlåtelse eller kreditgivning.

En förbindelse att inte pantsätta som fastighetsägaren ger en kreditgivare inskränker ägarens bestämmanderätt endast i fråga om upplåtelsen av nya panträtter. Ägaren kan alltså oberoende av en förbindelse att inte pantsätta i övrigt förfoga över fastigheten. När en förbindelse att inte pantsätta används i samband med kreditgivning som en säkerhetsliknande förbindelse, ska varaktigheten i tid av den inskränkning av bestämmanderätten som följer av förbindelsen knytas till varaktigheten av det specificerade skuldförhållandet. En förbindelse att inte pantsätta innebär alltså inte en permanent inskränkning av ägarens bestämmanderätt. Som kompensation för en innehållsmässigt och tidsmässigt begränsad inskränkning av bestämmanderätten drar fastighetsägaren vanligen nytta av att ge en förbindelse om att inte pantsätta på så sätt att hans eller hennes möjligheter att få kredit förbättras. Bedömningen av sådana förbindelser om att inte pantsätta som ansluter sig till kreditgivning skiljer sig alltså från de inskränkningar av ägarens bestämmanderätt som har betraktats som problematiska i samband med fastighetsöverlåtelser, och som man i 2 kap. 11 § i jordabalken har kommit att betrakta som ogiltiga villkor vid fastighetsköp.

Möjligheten att skriva in en välfungerande och användbar förbindelse att inte pantsätta förutsätter, förutom kriterier som gäller innehållet i den inskränkning som ska skrivas in, även att offentliggörandet av inskränkningen genom inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret och att den giltighet gentemot utomstående som följer av detta och som grundar sig på medvetenhet om inskränkningen definieras på ett tillräckligt tydligt sätt. Frågan om inskränkningens giltighet gentemot en senare panttagare kan bli aktuell endast om det kan anses att denne har känt till eller borde ha känt till inskränkningen. Eftersom en inskränkning av bestämmanderätten gäller fastighetsägarens befogenheter i fråga om pantsättning, räcker det med att föreskriva om inskrivningens rättsverkningar för en senare panttagare.

I propositionen föreslås det att det ska bli möjligt att i lagfarts- och inteckningsregistret skriva in en sådan förbindelse att inte pantsätta som uppfyller de villkor som har behandlats ovan och som en fastighetsägare ger en borgenär. Alternativet motsvarar det behov som framkom i samband med beredningen av propositionen i fråga om att säkerställa giltigheten gentemot utomstående av en förbindelse att inte pantsätta som har getts en borgenär. Som utgångspunkt för bestämmelserna föreslås det att en förbindelse att inte pantsätta ska antecknas på ansökan. I samband med behandlingen av ansökan kontrollerar inskrivningsmyndigheten att det är fråga om ett sådant villkor enligt lagen som inskränker ägarens befogenheter i fråga om pantsättning och som har getts en viss borgenär i anslutning till ett specificerat skuldförhållande. Den inskränkning av ägarens bestämmanderätt som följer av förbindelsen skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret. När den är inskriven i registret är inskränkningen av bestämmanderätten bindande även för senare panttagare, och förhindrar på så sätt att nya pantträter upplåts i fastigheten utan samtycke av den borgenär som skyddas genom förbindelsen. En förbindelse att inte pantsätta som är inskriven i lagfarts- och inteckningsregistret beaktas av inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar.

Avsikten är att en inskränkning av fastighetsägarens bestämmanderätt till följd av en förbindelse att inte pantsätta ska gälla under lika lång tid som den skuldförbindelse för vilken den har ställts som säkerhet. Eftersom en inskriven förbindelse att inte pantsätta utgör en väsentlig säkerhet för kreditförhållandet för den borgenär som skyddas genom förbindelsen, är det viktigt att säkerställa att borgenärens ställning tryggas även i samband med att inskrivningen avförs. Därför är det motiverat att föreskriva att ett avförande av en inskrivning om förbindelse att inte pantsätta på ansökan av den ägare som har gett förbindelsen kräver samtycke av den borgenär som skyddas genom förbindelsen.

Det föreslås att den möjlighet att skriva in en förbindelse att inte pantsätta som föreslås i lagen ska begränsas till förbindelser som ges av näringsidkare. När det gäller yrkesmässig kreditgivning till andra än näringsidkare beräknas det inte finnas något motsvarande behov av ett publicitetskrav som ger förbindelsen giltighet gentemot utomstående. Bedömningen är att en normal inteckningssäkerhet i allmänhet är tillräcklig för borgenären vid sådan kreditgivning. Behovet av att skriva in en förbindelse att inte pantsätta ansluter sig särskilt till företagsfinansiering där det inte används någon inteckningssäkerhet eller där inteckningssäkerheten inte är tillräcklig i sig. Som en situation där man möjligen kunde använda sig av en förbindelse att inte pantsätta i annan verksamhet än näringsverksamhet identifierades i samband med beredningen en sådan förbindelse att inte pantsätta som bankerna kräver vid beviljandet av kredit för förvärv av lägenheter i närmast små bostadsaktiebolag och som ett bolag normalt ger i fråga om sin fastighet. I det nuvarande systemet som grundar sig på förbindelser som ges till kreditgivaren har de risker som är förknippade med dubbelpantsättning av värdet veterligen inte realiserats när det gäller husbolag. En utvidgning av bestämmelserna till att omfatta även förbindelser som ges av andra än näringsidkare kan granskas senare utifrån erfarenheterna från tillämpningen av bestämmelserna.

Det ovan behandlade behovet av att tillåta inskrivning av en förbindelse att inte pantsätta som en näringsidkare ger en borgenär och som ansluter sig till ett specificerat skuldförhållande på ett sätt som medför giltighet gentemot utomstående är nära jämförbart med en situation där en näringsidkare förbinder sig till att en fastighet som inte är pantsatt utgör säkerhet för fastighetsköpets finansieringsarrangemang, vanligen betalningen av köpeskillingen, i köpebrevet. Även en sådan här inskränkning av pantsättningsbarheten som har satts som säkerhet för en specificerad förbindelse uppfyller de ovannämnda kraven på specificering av inskränkningen, ändamålsenlighet och möjlighet till offentliggörande. Följaktligen är det, i syfte att öka finansieringsmöjligheterna för fastighetsköp, ändamålsenligt att tillåta inskrivning av även sådana här förbindelser att inte pantsätta, med de konsekvenser de medför i form av giltighet gentemot utomstående.

4.1.2.2 Nyttjanderätt till vattenområden som inteckningsbar

Ett syfte med propositionen är att utifrån de behov som har framkommit vid tillämpningen av lagen ändra jordabalkens bestämmelser om sådan nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet och om möjligheten att inteckna nyttjanderätt. Syftet är att underlätta överlåtelsen av fastigheter och användningen av fastigheter som säkerhet på ett klart och förutsägbart sätt, vilket kräver att definitionen av sådan nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet och som är inteckningsbar utvidgas i fråga om vattenområden.

Det föreslås att bestämmelserna om sådan nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet (14 kap. 2 § 1 mom. i jordabalken), objekt för fastighetspanträtt (15 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken) och inteckning av nyttjanderätt (19 kap. 1 § 1 mom. i jordabalken) ändras så att inskrivningsskyldigheten samt inteckningsbarheten i fråga om jordlegorätt som inbegriper en tidsbestämd överförbar byggrätt eller någon annan nyttjanderätt framgår av lagen även när det gäller ett vattenområde. Genom förslaget strävar man efter att främja tillgången till finansiering för projekt som gäller användningen av vattenområden samt att minska kostnaderna för att utreda lagens innehåll. I samband med att lagen ändras bör det ägnas uppmärksamhet åt vilket slags fast förbindelse med marken i vattenområdet som förutsätts när det gäller nyttjanderätten och de byggnader och anläggningar som finns i området eller som ska byggas i området med stöd av nyttjanderätten.

Genom förslaget strävar man efter att få bland annat havsvindkraftverk och byggnader och anläggningar i anslutning till dem att bli inteckningsbara. När det gäller havsvindkraftsprojekt är det vanligen fråga om kraftverkshelheter vars tekniska lösningar och ekonomiska värde stöder en inskrivning av nyttjanderätten som en särskild rättighet samt möjlighet att använda den som säkerhet. I anslutning till projekten har den permanenta platsen för byggnader och anläggningar noggrant angetts i avtal och den fysiska förbindelsen till avtalsområdet är stark. Behovet gäller inte bara vindkraftverket utan även de byggnader eller anläggningar som ansluter sig till det och som ska placeras ut med stöd av avtalet, och för vilka det finns behov av inskrivning och inteckningsbarhet som en del av kraftverket.

För att innehavarna av sådan nyttjanderätt till ett vattenområde som omfattas av inskrivningsskyldighet på ett heltäckande sätt ska framgå av lagfarts- och inteckningsregistret är det nödvändigt att kräva att rätten skrivs in även när det gäller sådana innehavare av nyttjanderätt till ett vattenområde som har fått sin rätt innan lagändringen trädde i kraft. Det föreslås därför att det i lagens ikraftträdandebestämmelse föreskrivs en två år lång tidsfrist under vilken det ska ansökas om inskrivning av en sådan här rätt som har upplåtits före lagens ikraftträdande.

4.1.3 Inskrivning av särskilda rättigheter

4.1.3.1 Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter elektroniskt

Man behöver försöka främja ingåendet av elektroniska avtal om upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter med hjälp av sådana elektroniska verktyg som har en tillräckligt hög datateknisk säkerhet och pålitlighet, och som parterna i inskrivningsärendena i allmänhet använder sig av. En större möjlighet än nu att ingå elektroniska avtal skulle bidra till att underlätta dels arrangerandet och dokumentationen av avtal och dels kontakten med inskrivningsmyndigheten. Det finns redan bestämmelser om att överföring av sådana särskilda rättigheter som omfattas av inskrivningsskyldighet och som avses i 14 kap. 2 § är möjliga i fastighetsöverlåtelsesystemet (9 a kap. 14 § 2 mom. i jordabalken). Eftersom det i praktiken är ovanligt med överföringar av andra typer av särskilda rättigheter anses det inte vara värt att göra sådana överföringar i systemet.

Det föreslås att det till 9 a kap. fogas bestämmelser om ingående av avtal om upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet. Med stöd av dessa bestämmelser blir det möjligt att utöka tjänsten för elektronisk fastighetsöverlåtelse med motsvarande tjänster (identifiering, upprättande och godkännande av dokument). Till upprättandet av avtal i systemet kan man förutom eventuella automatiska granskningar även koppla automatiskt inledande av en ansökan om inskrivning. I fråga om detta alternativ är den juridisk-tekniska lösningen för att ett avtal ska uppstå inte att använda sig av en sådan godkänd elektronisk underskrift som avses i eIDAS-förordningen, utan avtalet uppstår på samma sätt som i fråga om elektroniska fastighetsköp i systemet när de tillförlitligt identifierade avtalsparterna godkänner avtalet utan ändringar. Också för dem som använder sig av sådana utländska identifieringsverktyg som uppfyller kraven på ömsesidigt erkännande enligt eIDAS-förordningen är det möjligt att ordna åtkomst till systemet.

Eftersom det i detta skede inte finns några närmare uppgifter om kostnaderna för att införa sådana här tjänster, eller om efterfrågan på dem, utgår man i propositionen från att lagen inte ska innehålla några bestämmelser om skyldighet att tillhandahålla sådana här tjänster, utan inskrivningsmyndigheten får besluta om huruvida tjänsterna införs.

4.1.3.2 Reglering om överlåtelse av lego- och nyttjanderätt

Legorätt och nyttjanderätt har ökat i betydelse vid fastighetsöverlåtelse efter att jordabalken trädde i kraft. En utveckling av bestämmelserna om villkorlig överlåtelse av legorätt eller nyttjanderätt som sker för en sammanslutning eller stiftelse under bildning skulle förtydliga inskrivningsförfarandet och gagna såväl fastighetsägarna och mottagarna av nyttjanderätt som dem som finansierar olika fastighetsprojekt.

I propositionen föreslås det att bestämmelserna om överlåtelse och inskrivning av legorätt och nyttjanderätt ska harmoniseras med bestämmelserna om fastighetsöverlåtelse. Det föreslås att lagen kompletteras så att bestämmelserna om upplösande och uppskjutande villkor vid fastighetsköp och fastighetsköp som sluts för ett bolag under bildning (4 kap. 4 § 1 mom. i jordabalken) i tillämpliga delar tillämpas på överlåtelse av legorätt och annan nyttjanderätt. Tillämpningen av de nämnda bestämmelserna beaktas dessutom i bestämmelserna om att lämna en ansökan om inskrivning av en särskild rättighet vilande. Avsikten med förslaget är inte att retroaktivt påverka avtal som har slutits före lagens ikraftträdande.

4.1.3.3 Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

Syftet med förslaget är att förtydliga bestämmelserna om inskrivning av särskilda rättigheter så att de motsvarar behoven vad gäller inskrivningspraxis och inskrivningsförfarandet. Det föreslås att det till lagen fogas en bestämmelse om avförande av inskrivningen av en särskild rättighet på ansökan av fastighetsägaren. När en fastighetsägare ansöker om avförande av inskrivningen av en särskild rättighet är det motiverat att kräva att det läggs fram en tillräcklig utredning för avförandet av anteckningen. Inskrivningspraxisen får avgöra vad som i varje enskilt fall ska betraktas som en tillräcklig utredning för avförandet av en inskrivning av en särskild rättighet.

4.1.3.4 Delning av besittningen av en fastighet

Avtal om delning av besittningen har i praktiken blivit ett allmänt och ändamålsenligt sätt att ordna besittningen av kvotägda fastigheter på ett sätt som är bindande för en tredje part. Med tanke på den praktiska betydelsen av avtalen om delning av besittningen kan det anses att de gällande bestämmelserna i jordabalken är onödigt knapphändiga. Den nuvarande praxisen i fråga om avtal och inskrivning kan ge vägledning för hur bestämmelserna kunde utvecklas. Syftet är att underlätta upprättandet av avtal om delning av besittningen, sänka kostnaderna och minska oenigheten mellan samägare.

När det gäller formen för ett avtal om delning av besittningen finns det i 14 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken ett allmänt krav enligt vilket sökanden ska visa upp det avtal som gäller upplåtelsen eller överföringen av en rättighet för inskrivningsmyndigheten. Bestämmelsen har som praxis tolkats så att det av ett avtal om delning av besittningen som ska skrivas in krävs att avtalet är i skriftlig form och undertecknat av avtalsparterna. Det är inte nödvändigt att ta med motsvarande särskilda bestämmelser om formen för ett avtal om delning av besittningen i lagen.

Det föreslås att det till lagen fogas närmare bestämmelser om de inskrivningsrättsliga förutsättningarna för avtal om delning av besittningen. Det är nödvändigt att ta med bestämmelserna särskilt med tanke på objektet för ett avtal om delning av besittningen och definitionen av besittningsdelningen, så att man i praktiken på ett tillfredsställande sätt kan försäkra sig om att det är fråga om ett inskrivningsbart avtal om delning av besittningen. Behovet av bestämmelser gäller särskilt objektet för ett avtal om delning av besittningen, det närmare innehållet i besittningsdelningen, möjligheten att skriva in en besittningsdelning i förväg även med tanke på framtida avtalsparter samt rättsverkningarna av en inskrivning av en besittningsdelning.

På avtal om delning av besittningen tillämpas i regel principen om allmän avtalsfrihet. Enligt den utredning om praxisen i fråga om avtal om delning av besittningen som togs emot för beredningen varierar avtalens användningsändamål och närmare innehåll från fall till fall. Förutom yrkesmässig bygg- och fastighetsutvecklingsverksamhet är olika avtal som används för besittningen av egnahemshus- och fritidsfastigheter vanliga användningsändamål. De allmänna villkor som är vanliga för alla sådana här avtal gäller närmast avtalsparterna, objektet och ändamålet. I övrigt kan villkoren variera betydligt i enlighet med bland annat fastighetens användningsändamål. Därför är det osäkert i vilken mån man genom bestämmelser i lag som gäller det närmare innehållet i ett avtal om delning av besittningen kan underlätta upprättandet av avtal. Jordabalken som författning som gäller inskrivningen av avtal om delning av besittningen är inte heller annars en ändamålsenlig plats för sådan här närmare avtalsrättslig reglering. I stället för att man i lagen tar med dispositiva bestämmelser om innehållet i ett avtal är det ändamålsenligt att utveckla avtalspraxisen genom något annat regelverk.

När det gäller giltigheten av ett avtal om delning av besittningen har det i förarbetena till lagen (RP 120/1994 rd, s. 97) konstaterats att inskrivningen inte utgör något hinder för att ändra eller häva avtalet i det fall att förhållandena i anslutning till nyttjandet av fastigheten har förändrats. Det som nämns i förarbetena motsvarar den rättspraxis där krav på upplösning av ett samäganderättsförhållande har förkastats i och med att ägarna av kvotdelarna på basis av ett avtal har ansetts vara bundna av besittningen av fastighetsdelarna och omständigheterna vad gäller besittningen och nyttjandet i det väsentliga har förblivit oförändrade (HD:1992:82 och HD 1970 II 17). Rättsläget är till den grad klart att det inte finns något särskilt behov av bestämmelser om rätten att säga upp ett avtal om delning av besittningen som gäller tills vidare. Det som försvårar utformningen av bestämmelser är att det är svårt att i förväg på ett tillfredsställande sätt identifiera och beskriva sådana förändrade förhållanden som är en förutsättning för att ett avtal ska kunna sägas upp. Som tillräckligt klar kan man likaså betrakta den betydelse som ett avtal om delning av besittningen har enligt förarbetena till den gällande lagen när det gäller samäganderättsförhållanden enligt lagen om vissa samäganderättsförhållanden. Enligt förarbetena till lagen (RP 120/1994 rd, s. 97) blir ett avtal efter inskrivningen bindande för den som förvärvat en kvotdel, på samma sätt som för en ursprunglig avtalspart. I så fall kan hela fastigheten inte säljas med stöd av lagen om samäganderättsförhållanden, för att avskilja kvotdelen.

Det är inte nödvändigt att utvidga jordabalkens bestämmelser så att de omfattar sådana avtal om delning av besittningen som inte omfattas av inskrivningssystemet och som i princip ingås mellan samägare, och på vilka man fortsättningsvis tillämpar de allmänna avtalsrättsliga reglerna.

4.1.3.5 Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

Sale and lease back. Propositionen syftar till att utvidga det handlingsutrymme som en inskrivning ger i anslutning till utformningen av ett beståndsdels- och tillbehörsförhållande för en fastighet. Det är fråga om att beakta de behov som har framkommit vid tillämpningen av lagen på ett sätt som inte beräknas medföra oklarheter eller nackdelar för andra som innehar rättigheter i fastigheten.

Det föreslås att man i bestämmelsen om inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning stryker kravet på att byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar ska ha byggts på eller förts till fastigheten enligt ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal. Förutom att förhindra att det uppstår ett sådant beståndsdels- och tillbehörsförhållande som avses i den gällande lagen gör förslaget det även möjligt att upplösa ett sådant här beståndsdels- och tillbehörsförhållande som har uppstått redan tidigare genom en inskrivning som gäller legogivarens rätt. En inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning beaktas i samband med realisering genom utsökning på det sätt som föreskrivs särskilt om saken i utsökningsbalken (705/2007) (se lagens 5 kap. 58, 59 och 80 §).

Det är viktigt att säkerställa att en upplösning av ett beståndsdels- och tillbehörsförhållande inte har några konsekvenser för andra som innehar rättigheter i fastigheten. Eftersom en upplösning av ett beståndsdels- och tillbehörsförhållande som redan har bildats kan ha konsekvenser för panträtter i fastigheten, förutsätts det att inskrivningen görs med främsta företrädare och att de som innehar panträtt i fastigheten samtycker till inskrivningen och till att företrädesordningen ändras. I bestämmelserna bör det på motsvarande sätt beaktas att en upplösning av ett beståndsdels- och tillbehörsförhållande för byggnaderna eller anläggningarna på en fastighet kan påverka ställningen även för en borgenär som skyddas genom en förbindelse om att inte pantsätta.

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning när det gäller annan verksamhet än näringsverksamhet. I propositionen föreslås det att det ska bli möjligt att skriva in rätt till en byggnad eller anläggning även när det gäller annan verksamhet än näringsverksamhet. Det föreslås att detta genomförs genom att man i den bestämmelse som gäller inskrivning (14 kap. 4 § 1 mom.) stryker begränsningen ”inom näringsverksamhet använda” när det gäller inskrivning av rättigheter som avser byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare. Den inskrivningsmöjlighet som anges i den gällande lagen har visat sig vara användbar i fråga om näringsverksamhet, som numera har en bred definition, då möjligheten att i samband med inskrivningsförfarandet kontrollera förutsättningarna för den i praktiken är begränsad. Å andra sidan följer det inte av enbart en inskrivningsmöjlighet att exempelvis äganderäts- och återtagningsförbehåll alltid ska anses giltiga i ett avtalsförhållande.

Förutom möjligheten att skriva in rätt till en byggnad eller anläggning finns det i 14 kap. 5 § i jordabalken särskilda bestämmelser om fastställandet av beståndsdelar och tillbehör när det gäller maskiner och anläggningar som används inom näringsverksamhet och som finns varaktigt på en fastighet. Genom sådant fastställande av beståndsdelar och tillbehör som avses i bestämmelsen kan en fastighetsägare genom inskrivning fastställa vad som hänför sig till fastighetsinteckningen och till företagsinteckningen (RP 120/1994 rd, s. 99). Företagsinteckning är i lag begränsad till inteckning och pantsättning av sådan lös egendom som används i näringsverksamhet till säkerhet för fordran (företagsinteckningslagen 634/1984, 1 §). Av begränsningen följer att det inte finns behov av någon motsvarande inskrivningsmöjlighet för någon annan verksamhet än näringsverksamhet.

Möjligheten att skriva in rätt till en byggnad eller anläggning har i lagens tillämpningspraxis visat sig vara ett ändamålsenligt sätt att på en fastighet genomföra sådana ägararrangemang som avviker från normala beståndsdel- och tillbehörsförhållanden. Om motsvarande möjligheter tilläts även i fråga om annan verksamhet än näringsverksamhet, utvidgas handlingsutrymmet.

4.1.4 Inskrivningsförfarandet

4.1.4.1 Tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt

Enligt den plan som inskrivningsmyndigheten har upprättat för hur inledandet av inskrivningsärenden ska digitaliseras kommer skötseln av inskrivningsärenden via e-post att upphöra vid ingången av 2025. Efter det ska ansökningar om inskrivning lämnas in till inskrivningsmyndigheten via den elektroniska tjänsten eller per post. Ändringen beräknas öka antalet inskrivningsärenden som inleds elektroniskt. I och med att e-tjänsterna blir allt vanligare är det motiverat att granska bestämmelserna om tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt. I samband med beredningen gjordes bedömningen att det finns anledning att behålla de nuvarande bestämmelserna närmast om det anses vara problematiskt att frångå den dagsprincip som tillämpas för närvarande så länge som ärenden kan inledas även skriftligen. Å andra sidan har man inte kommit fram till en sådan bedömning när det gäller bestämmelserna om aktielägenhetsregistret, och till denna del har det inte heller framkommit problem vid tillämpningen av lagen.

I denna proposition föreslås det att bestämmelsen om när ett inskrivningsärende blir anhängigt (6 kap. 3 § 1 mom. i jordabalken) upphävs. Dessutom föreslås det att det till 6 kap. 14 § 1 mom. i jordabalken för tydlighetens skull fogas en hänvisning till lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Genom förslaget harmoniseras bestämmelserna om när ett inskrivningsärende blir anhängigt med de bestämmelser som gäller aktielägenhetsregistret (10 § 1 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem). När det gäller

tidpunkten för när elektroniska ansökningar om inskrivning blir anhängiga innebär ändringen att man frångår den dagsprincip som tillämpas för närvarande och gör det möjligt att bedöma tidpunkten för när en ansökan blev anhängig utifrån tidpunkten för när ansökan de facto lämnades in till myndigheten. Då tidpunkten för när en elektronisk ansökan blev anhängig kan fastställas närmare föreslås det att den ges rättsverkningar även i situationer där företrädet för ansökningar som har blivit anhängiga samma dag för närvarande bestäms på någon annan grund (13 kap. 3 § 1 mom., 14 kap. 8 § 1 mom., 16 kap. 8 § 2 mom. och 17 kap. 9 § 3 mom. i jordabalken).

När det gäller ansökningar som kommer in till inskrivningsmyndigheten elektroniskt förutsätts det en anteckning om att inskrivningsärendet har blivit anhängigt i princip i samma ögonblick som de kommer in till inskrivningsmyndigheten på det sätt som avses i 10 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Även när det gäller ansökningar som kommer in per post ska en anteckning om att ansökan är anhängig göras utan dröjsmål, men av praktiska orsaker går det inte att kräva att anteckningen görs omedelbart.

Om flera ansökningar kommer in samtidigt per post och det inte går att avgöra deras inbördes ordningsföljd, är den enda möjligheten i praktiken att man i enlighet med den nuvarande principen antecknar att dessa ansökningar har blivit anhängiga samtidigt och att man avgör företrädet för konkurrerande ansökningar enligt någon annan grund. I praktiken ska man gå till väga på detta sätt även när det gäller elektroniska och skriftliga ansökningar för vilka det inte går att avgöra ordningsföljden för inlämnandet. Om den nuvarande dagsprincipen slopas har det alltså betydelse för när man inbördes ska bedöma tidpunkten för när två elektroniska ansökningar blev anhängiga. Det kan antas att situationer där det antecknas att konkurrerande ansökningar har blivit anhängiga samtidigt, och där bägge sökandena är i god tro i fråga om den konkurrerande rättigheten, i praktiken är sällsynta.

4.1.4.2 Rättelse av fel

I propositionen föreslås det en ändring av jordabalkens bestämmelse om rättelse av sakfel (8 kap. 1 §) som innebär att rättelsen av ett fel förutsätter samtycke av en tredje part som innehar rättigheter i fastigheten och vars rätt försvagas av rättelsen. I och med den föreslagna ändringen kommer det inte att krävas samtycke för rättelse av ett uppenbart sakfel av en sådan part i ett inskrivningsärende som ska rättas vars rätt, på grund av felet, har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret på ett sätt som skiljer sig från det materiella rättsläget. En sådan här part i ett inskrivningsärende som ska rättas får söka ändring i det beslut som har meddelats i rättelseärendet genom normalt ändringssökande i ett inskrivningsärende. Ett annat rättsmedel som kan bli aktuellt för parten är inskrivningsmyndighetens skadeståndsansvar i fråga om skada som har förorsakats vid myndighetsutövning.

För att ett sakfel ska få rättas på ett sätt som försvagar en rättighet krävs det fortfarande samtycke av en sådan rättsinnehavare i fastigheten som i samband med att han eller hon har utfört en rättshandling som gäller fastigheten, såsom pantsättning, ett avtal om en särskild rättighet eller ett fastighetsköp, har litat på de uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret som åtnjuter offentlig tillförlitlighet. En sådan här situation kan bli aktuell om en rättsinnehavare som på felaktigt sätt har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret innan ett rättelseärende har behandlats har förfogat över fastigheten eller sin rätt i den.

Genom förslaget strävar man efter att på det sätt som avses i lagen göra det lättare för inskrivningsmyndigheten att snabbt rätta tydliga och uppenbara sakfel. I inskrivningspraxisen har kravet på en parts samtycke ibland lett till att man i samband med rättelser blir tvungen att gå separat via ett förfarande för att upphäva ett beslut för att felet ska kunna rättas. Även om en

ansökan om upphävande kan lyckas, är ett sådant förfarande, om felet är uppenbart, tungt och långsamt och det orsakar betydande kostnader. Eftersom man genom en rättelse får en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret att motsvara det materiella rättsläget, utgör en rättelse som görs utan samtycke ingen kränkning av en parts förtroende för varaktigheten av det materiellt sett riktiga rättsläget. Det finns ingen särskild grund för att skydda en parts förtroende för varaktigheten av ett felaktigt inskrivningsbeslut av inskrivningsmyndigheten i de fall där säkerställandet av att de uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret som åtnjuter offentlig tillförlitlighet är korrekta kräver att ett fel rättas. Avsikten är inte att tillämpningen av rättelseförfarandet ska gälla situationer där ett fel inte är klart eller uppenbart på det sätt som förutsätts enligt den gällande lagen.

4.1.4.3 Inskrivningsmyndighetens interna förfaranden

I propositionen föreslås det att man upphäver bestämmelsen om inskrivningsmyndighetens interna arbetsfördelning (5 kap. 2 § 2 mom. i jordabalken), som i inskrivningspraxisen har visat sig vara ställvis oklar och tvetydig. Till följd av att bestämmelsen upphävs behöver lagen inte längre innehålla någon bestämmelse om kompetenskravet för inskrivningsjuristen (5 kap. 2 § 3 mom. i jordabalken). Bestämmelserna beräknas inte ha någon särskild betydelse för lagfarts- och inteckningsregistrets offentliga tillförlitlighet och rättssäkerheten för parterna i ett inskrivningsärende när man beaktar de allmänna bestämmelserna i förvaltningslagen och de andra rättsmedel som finns för sökanden med stöd av lag. Syftet med bestämmelsen, vilket är att inskrivningsärenden ska behandlas på behörigt sätt av en tillräckligt sakkunnig handläggare, kan uppfyllas på ett tillfredsställande sätt utan en särskild bestämmelse. Närmare föreskrifter om inskrivningsmyndighetens interna arbetsfördelning kan efter behov meddelas exempelvis i den arbetsordning som nämns i lagen om Lantmäteriverket (1025/2018) eller i någon annan intern anvisning för inskrivningsmyndigheten.

4.1.4.4 Automatiserat beslutsfattande hos inskrivningsmyndigheten

För att säkerställa förutsättningarna för det ändamålsenliga automatiserade beslutsfattande som inskrivningsmyndigheten använder sig av och som i praktiken har visat sig vara välfungerande behöver det tas in särskilda bestämmelser i jordabalken med stöd av vilka det i vissa fall kan göras undantag från den rättsskyddsförutsättning som nämns i 53 f § i förvaltningslagen och som gäller begäran om omprövning. Likaså finns det anledning att säkerställa att inskrivningsmyndigheten kan införa automatiserat beslutsfattande för även andra inskrivningsärenden enligt jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem, på ett sätt som tillgodoser behoven i anslutning till parternas dataskyddsrättsliga skydd och annat rättsskydd. Det centrala innehållet i den behövliga lagstiftningen motsvarar den undantagsbestämmelse som finns i 53 f § 2 mom. i förvaltningslagen, enligt vilken det inte förutsätts möjlighet att begära omprövning eller något motsvarande rättsmedel om en parts yrkande, som inte rör någon annan part, godkänns genom ett automatiserat avgörande. Det behövs emellertid särskilda bestämmelser, eftersom de inskrivningsärenden som avses i jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem endast sällan gäller enbart en part.

Följande omständigheter, som identifierades i samband med beredningen, är ramvillkor för de särskilda bestämmelserna:

- *De särskilda bestämmelserna gäller verksamhet med låg risk med tanke på skyddet av personuppgifter.* När det gäller förutsättningen är det viktigt att säkerställa att automatiserat beslutsfattande som sker med stöd av jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem inte är förenat med profilering eller någon annan bedömning av personliga egenskaper. I inskrivningsförfarandet granskas parternas behörighet att förfoga över den fastighet som är

objektet för en åtgärd, vilken kan vara begränsad på grunder som beror på partens person. Det bör emellertid noteras att den nämnda handlingsbehörigheten inte i sig kommer att bedömas eller avgöras närmare i samband med inskrivningsförfarandet, utan att begränsningar som eventuellt ska beaktas grundar sig på den information som finns i de register som inskrivningsmyndigheten har till sitt förfogande, och när avgörandet träffades i fråga om den informationen beaktades kraven på dataskyddsrättsliga skyddsåtgärder på behörigt sätt. Till denna del resulterar inskrivningsmyndighetens automatiserade beslut i ett avgörande med samma (dataskyddsrättsliga) pålitlighet som när inskrivningsbeslutet fattas av en människa. Vidare bör det noteras att ett automatiserat inskrivningsbeslut blir aktuellt enbart i sådana fall som kan avgöras till parternas fördel, och där det av det material som inskrivningsmyndigheten ska beakta på tjänsten vägnar inte framgår några inskränkningar av bestämmanderätten och där ingen annan part i inskrivningsärendet har motsatt sig beslutet. Om sådana inskränkningar framkommer kan ärendet inte avgöras automatiskt. För att sådana inskrivningsärenden som avses i lagen om ett bostadsdatasystem ska kunna avgöras automatiskt i enlighet med sökandens yrkande krävs det även samtycke av en aktieägare eller annan rättsinnehavare som är införd i registret.

- *Parten har inget särskilt behov av rättsskydd.* Vid bedömningen av grunden bör man beakta bland annat specialmotiveringen för 53 f § 2 mom. i förvaltningslagen, enligt vilken en part inte längre kan anses ha behov av dataskyddsrättsligt skydd för att få beslutet behandlat av en människa när partens yrkande godkänns på det sätt som begärts (RP 145/2022 rd, s. 106). Bedömningen är till denna del förhållandevis klar i de fall där en parts särskilda begäran läggs fram och/eller annars kan identifieras i samband med inskrivningsförfarandet. Förutom via ansökan om inskrivning kan en sådan begäran framkomma exempelvis av ett samtycke som parten har gett i samband med inskrivningsförfarandet. En närmare bedömning krävs i situationer där avgörandet gäller en part som inte hörs separat i inskrivningsförfarandet och vars samtycke inte krävs. I jordabalken är utgångspunkten bland annat att mottagaren av ett elektroniskt pantbrev inte behöver höras separat i ett inskrivningsförfarande när den antecknas i registret på ansökan av den tidigare innehavaren av pantbrevet. Motiveringen till detta är att inskrivningen i praktiken närmast kan stärka mottagarens rättsliga ställning. Vid bedömningen bör det beaktas att det att en människa deltar i inskrivningsförfarandet i praktiken inte påverkar förutsättningarna för att bedöma panttagarens omständigheter, och därför resulterar ett automatiserat beslut i praktiken i ett avgörande med samma (dataskyddsrättsliga) pålitlighet som när inskrivningsbeslutet fattas av en människa. Dessutom ska inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar granska och beakta vilket intresse och vilken ställning inte bara sökanden utan även andra parter i inskrivningsärendet har. I lagfarts- och in-teckningsregistret och i aktielägenhetsregistret kan det för samma fastighet vara antecknat flera rättigheter i fastigheten, och utöver det har anteckningar i registret mera allmänt rättsverkningar för rättigheterna för en tredje part. Om inskrivningsförfarandet inte har någon direkt inverkan på ställningen för sådana här rättsinnehavare, betraktas de inte som parter i inskrivningsärendet.

- *I samband med ett automatiserat avgörande säkerställs rättsskydds-förutsättningarna enligt den allmänna lagstiftningen.* Ett automatiserat avgörande av ett inskrivningsärende ska grunda sig på de behandlingsregler som har utarbetats med stöd av den tillämpliga lagstiftningen och i fråga om vilka tillämpningen inte förutsätter prövning från fall till fall (53 e § i förvaltningslagen). På motsvarande sätt ska ett automatiserat avgörande meddelas en part på behörigt sätt (53 g § i förvaltningslagen). Vidare ska parterna informeras om behandlingen av deras personuppgifter i rätt tid och på det sätt som dataskyddsförordningen kräver (artiklarna 12, 13 och 14 i dataskyddsförordningen). Ett beslut om att införa ett automatiserat beslutsförfarande ska fattas och dokumenteras på det sätt som krävs i lag (28 a och d § i informationshanteringslagen), det ska kontinuerligt säkerställas att förfarandet överensstämmer med beslutet om införande (28 b § i informationshanteringslagen) och en myndighet ska även i

övrigt kontinuerligt övervaka kvaliteten och innehållets felfrihet i de ärenden som avgörs samt de risker som är förknippade med det automatiserade beslutsförfarandet (28 c §). Myndigheten ska informera om automatiserat avgörande inom sitt verksamhetsområde (28 e § i informationshanteringslagen).

- *Vid automatiserat beslutsfattande ska rättsskyddssystemet enligt förvaltningslagen, jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem även i övrigt beaktas.* Förutom de ovan behandlade särskilda kraven på automatiserat beslutsfattande ska beslutsfattandet uppfylla de allmänna krav som följer av förvaltningslagen samt jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem och som gäller bland annat hur ansökningar inleds och de anteckningar som ska göras om dem i ett register, en myndighets undersöknings- och utredningsskyldighet, hörande av parter samt beslutsfattande och beslutens form. Sådan rättelse av fel som grundar sig på förvaltningslagen har i samband med bestämmelserna om automatiserat beslutsfattande inte betraktats som ett sådant rättsmedel som är jämförbart med en omprövningsbegäran enligt lagens 53 f § (RP 145/2022 rd, s. 103). Å andra sidan finns det i 8 kap. i jordabalken och i 11 § i lagen om ett bostadsdatasystem särskilda bestämmelser om rättelse av fel i ett inskrivningsförfarande. I praktiken kan ett fel som framkommer i det automatiserade beslutsfattandet i ett inskrivningsärende bero på ett tekniskt betingat fel eller andra jämförbara fel eller brister och då ska inskrivningsmyndigheten för att åtgärda felet i fråga rätta anteckningarna i registret på behövligt sätt (8 kap. 2 § 1 mom. i jordabalken och 11 § 2 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem). Avsikten är inte att sådana här fall av rättelse av fel ska automatiseras i inskrivningsförfarandet. På så sätt bidrar bestämmelserna till att uppfylla de skydds krav som anges i dataskyddsförordningen när det gäller inskrivningsärenden.

4.1.4.5 Framläggande av handling i original vid inskrivningsförfarandet

E-tjänster har blivit och fortsätter att bli allt mer vanliga i inskrivningsärenden. Därför föreslås det i propositionen att man i princip slopar skyldigheten att lämna in en handling i original i samband med ett inskrivningsförfarande (12 kap. 1 § 1 mom. och 14 kap. 9 § 2 mom. i jordabalken). Bedömningen är att ett slopande av kravet på att en handling ska visas upp i original i allmänhet inte har någon väsentlig betydelse när det handlar om att bevara registrets offentliga tillförlitlighet och att förhindra missbruk. I inskrivningsförfarandet kan det emellertid uppstå situationer där en kopia av en handling inte kan anses vara tillräcklig. Därför föreslås det att det i lagen föreskrivs om inskrivningsmyndighetens möjlighet att från fall till fall och enligt egen prövning kräva att en handling i original visas upp. Det kan bli nödvändigt att kräva in den originalhandling som ligger till grund för en inskrivning exempelvis om det inför inskrivningsmyndigheten har lagts fram ett påstående om förvärvets laglighet eller om det är nödvändigt att visa upp originalhandlingen med beaktande av kvaliteten på den inlämnade kopian av handlingen eller av någon annan orsak.

Avsikten med förslaget är inte att påverka ett köpvittnes skyldighet att förvara ett arkivexemplar av fastighetens överlåtelsehandling eller ett köpvittnes skyldighet att se till att det meddelande som lämnas Lantmäteriverket åtföljs av en kopia eller annan upptagning av överlåtelsehandlingen (se 5 § 1 mom. och 6 § 1 mom. i lagen om köpvittnen). I lagfartsförfarandet fogas till ansökan på tjänstens vägnar en kopia av den överlåtelsehandling som fåtts av köpvittnet, om överlåtelsen har skett den 20 juni 2014 eller senare (se Kirjaamismenettelyn käsikirja s. 57). Den som ansöker om lagfart behöver då inte lämna in överlåtelsehandlingen i original som bilaga till sin lagfartsansökan. Inskrivningsmyndigheten kan emellertid i samband med handläggningen av ansökan bli tvungen att be sökanden lämna in överlåtelsehandlingen i original, om myndigheten inte har fått en kopia av köpvittnet.

4.1.4.6 Informationshantering i offentlig förvaltning

Det föreslås att de bestämmelser i jordabalken som gäller tekniska anslutningar ändras så att de motsvarar lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen. De bestämmelser som finns i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen och som gäller tekniska gränssnitt och elektroniska förbindelser ersätter bestämmelserna om tekniska anslutningar. När lagen träder i kraft ersätter dess bestämmelser speciallagarnas bestämmelser om tekniska anslutningar, och bestämmelserna påverkar inte rätten att få information. Efter lagens övergångstider ska sådana bestämmelser om att lämna ut och att få uppgifter som gäller tekniska anslutningar och som finns någon annanstans i lag tolkas i enlighet med de skyddsbestämmelser som finns i informationshanteringslagen. När det gäller 9 a kap. 4 § 2 mom. i jordabalken är det, för att bestämmelserna ska harmoniseras, nödvändigt att slopa den separata bestämmelsen om en teknisk anslutning och att få bestämmelsen att motsvara skrivsättet i informationshanteringslagen.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

4.2.1 Allmänt

I lagfarts- och inteckningsregistret finns ca 2,9 miljoner anteckningar om egendom av vilka merparten gällde hemman (ca 2,3 miljoner registerenheter), tomter (ca 450 000 registerenheter) och outbrutna områden (ca 30 000 registerenheter). Merparten av fastigheterna (ca 63,2 %) har en ägare. Av alla fastigheter utgör fastigheter med två ägare knappa två tredjedelar (ca 32,4 %) medan andelen fastigheter med flera ägare är jämförelsevis liten (ca 4,4 % av fastigheterna har tre eller flera ägare).

Lantmäteriverket avgjorde 2022 totalt 361 256 inskrivningsärenden av vilka 115 461 var lagfartsärenden, 27 312 ärenden som gällde inskrivning av särskilda rättigheter och 218 303 inteckningsärenden. År 2021 avgjordes totalt 358 029 inskrivningsärenden av vilka 102 235 var lagfartsärenden. Beträffande förvärv av fastigheter var den klart vanligaste typen av fall köp, vilka 2020 utgjorde cirka 88 % av alla överlåtelser; till exempel 2020 beviljades lagfart på 70 854 köp och 2019 beviljades lagfart på 64 435 köp. År 2022 ingicks 19 577 köp med hjälp av fastighetsförmedlare, år 2021 var det 25 324 köp och 2020 ingicks 23 654 köp med hjälp av fastighetsförmedlare. Av detta kan man dra den slutsatsen att under åren 2020–2022 cirka en tredjedel (33 %) av fastighetsköpen ingicks med hjälp av fastighetsförmedlare.

I denna proposition föreslås det ändringar av jordabalken som har varierande konsekvenser för parterna i sådana rättshandlingar som gäller fastigheter (köpare, säljare, parterna i ett avtal om delning av besittningen, innehavare av särskilda rättigheter, panthavare, allmänna utomstående aktörer), dem som tillhandahåller tjänster till parterna (fastighetsmäklare, finansiärer, köpvittnen) och myndigheterna (särskilt Lantmäteriverket i egenskap av inskrivningsmyndighet). De effekter som eftersträvas genom förslagen är huvudsakligen ekonomiska och grundar sig på fördelarna av ett ökat handlingsutrymme, tydligare lagstiftning och främjandet av digitalisering. Konsekvenserna måste förstås ur ett bredare perspektiv på så sätt att den ekonomiska effekten, förutom som direkt nytta i euro eller kostnadsbesparingar, mera allmänt följer av att processerna i anslutning till fastighetsöverlåtelse blir snabbare och smidigare. Som en positiv ekonomisk effekt av förslagen bör man alltså beakta bland annat en sådan inbesparing över tid samt minskning av krångligheter i anslutning till myndighetsärenden som det är svårt att beskriva exakt i euro. Huruvida de positiva ekonomiska effekter som eftersträvas genom förslaget uppnås beror delvis även på i vilken utsträckning aktörerna inom fastighetsöverlåtelserna utnyttjar det nya handlingsutrymmet.

Förutom de ekonomiska effekterna har fastighetsinnehav och tillgången till aktuella uppgifter om fastighetsinnehav betydelse ur ett bredare allmänt intresse. Systemet för information om fastighetsköp har betydelse bland annat när man ska verkställa beskattningen, planera markanvändningen och säkerställa den nationella säkerheten. I jordabalken åläggs fastighetsägarna inga egentliga skyldigheter i anslutning till den verkliga användningen av en fastighet, vilket betyder att förslaget inte har några direkta konsekvenser för miljön. Även de indirekta miljökonsekvenserna beräknas vara små. Det är närmast det förtydligande av objektet för in-tecknande av nyttjanderätt i fråga om vattenområden som ingår i förslaget som kan ha indirekta miljökonsekvenser i och med att det bidrar till att förbättra förutsättningarna för att genomföra havsvindkraftsprojekt.

4.2.2 Ekonomiska konsekvenser

Allmänt. Lagfarts- och in-teckningsregistrets offentliga tillförlitlighet utgör basen för fastighetsöverlåtelser och användningen av fastigheter som säkerhet. Lagfarts- och in-teckningsregistrets faktiska offentliga tillförlitlighet utgör en nödvändig grund för den juridiska offentliga tillförlitlighet som tillmäts inskrivningar och anteckningar. Med faktisk offentlig tillförlitlighet avses att uppgifterna i registret motsvarar det materiella rättsläge som har uppstått på basis av parternas förfogandeåtgärder. Detta eftersträvas ofta med olika medel i den gällande lagen och inskrivningspraxisen. På motsvarande sätt måste även ändringar som föreslås bedömas med hänsyn till registrets offentliga tillförlitlighet. Målet är att även de ändringar som föreslås ska medföra en sådan tillförlitlighet för uppgifterna i lagfarts- och in-teckningsregistret som motsvarar de nuvarande bestämmelserna. De enskilda ändringsförslagen i propositionen grundar sig i huvudsak på behov som har framkommit i lagens tillämpningspraxis. Eftersom det inte föreslås att de centrala principerna i lagstiftningen ändras, beräknas inte ändringsförslagen ha några direkta konsekvenser för samhällsekonomin. Härnäst bedöms de huvudsakliga konsekvenserna för de enskilda lagförslagen separat.

De förslag som gäller bestyrkande av köp. I denna proposition föreslås det att man slopar den behovsprövning som ansluter sig till förordnandet av köpvittnen och att man förtydligar skyldigheten att inte bestyrka en överlåtelse, om det uppenbart finns grundad anledning att misstänka att den inte är giltig. Förslaget kan i viss mån öka utbudet av köpvittnestjänster, men det beräknas inte ha någon väsentlig betydelse för innehållet i och konsekvenserna av ett bestyrkande i enlighet med den gällande lagen och praxisen. Ett förtydligande av vad som ingår i ett bestyrkande av köp kan minska utredningskostnaderna i någon mån. Förslaget kan leda till att ansökningarna om förordnande till köpvittne ökar något och att det framöver blir fler köpvittnen som är verksamma på basis av ett förordnande. Med beaktande av den nuvarande praxisen med köpvittnen antas ökningen av antalet vara liten, eftersom efterfrågan på köpvittnestjänster i sista hand begränsar sig till antalet skriftliga fastighetsköp. Lantmäteriverket har med stöd av den gällande lagen förfaranden för utfärdande av förordnanden till köpvittne, registerföring och tillsyn. Det förslag som gäller ett förtydligande av tjänsteansvaret för ett köpvittne beräknas inte ha några väsentliga ekonomiska konsekvenser.

Föravtal om fastighetsköp. Förslaget gör det möjligt att, när det gäller ett föravtal som har ingåtts utan att man har följt formkravet vid fastighetsköp, komma överens om en viss ersättning vid vägran att sluta köpet. Förslaget harmoniserar bestämmelserna med den etablerade praxisen för exempelvis överlåtelse av bostadsaktier och arrenderätt och ökar avtalsparternas handlingsutrymme. En direkt kostnadsbesparing för avtalsparterna följer av att man inte behöver använda sig av ett köpvittne för att ingå ett sådant här avtal. Arvodet för ett köpvittne är 120 euro. Bedömningen är att förslaget inte kommer att göra det möjligt att kringgå de centrala målen med formkraven vid fastighetsköp, eftersom en avtalspart genom talan kan yrka

att ett fastighetsköp sluts på de villkor som anges i ett föravtal endast om avtalet har bestyrkts av ett köpvittne (2 kap. 7 § 3 mom. i jordabalken).

Fastighetsköp för en sammanslutning eller stiftelse under bildning. En uppdatering av lagstiftningen med beaktande av annan nyare lagstiftning som gäller sammanslutningar och stiftelser bidrar till att förtydliga inskrivningspraxisen. Förslaget kan i viss mån minska utredningskostnaderna och förfarandena i anslutning till lagstiftningen vid fastighetsförvärv för en annan sammanslutning under bildning än ett aktiebolag. När lagstiftningen ska verkställas hos inskrivningsmyndigheten kan man stödja sig på de nuvarande förfarandena och registertekniska lösningarna, vilket betyder att förslaget inte har några betydande kostnadseffekter för inskrivningsmyndigheten.

Inskrivning av förbindelse att inte pantsätta. Möjligheten att skriva in en förbindelse att inte pantsätta på ett sätt som ger den giltighet gentemot utomstående bidrar till att öka handlingsutrymmet för fastighetsfinansiering i näringsverksamhet. Konsekvenserna beror på i vilken utsträckning möjligheten faktiskt utnyttjas. Förslaget beräknas inte i onödan begränsa möjligheterna för den näringsidkare som ger förbindelsen att i övrigt förfoga över och utnyttja sin egendom ekonomiskt. Vanligen drar den som har gett en förbindelse att inte pantsätta nytta av förbindelsen i form av förmånliga finansieringsvillkor. Lösningen och anvisningarna för hanteringen av en ny typ av anteckning om begränsningar samt den registertekniska lösningen för inskrivningar i lagfarts- och inteckningsregistret förutsätter arbete av inskrivningsmyndigheten, och kostnaderna för det kan täckas inom ramen för den normala finansieringen.

Möjlighet att inteckna nyttjanderätt till ett vattenområde. Det föreslås att bestämmelserna förtydligas i syfte att förbättra förutsättningarna för finansieringsarrangemang som gäller projekt som ska genomföras på vattenområden. Statsrådet har den 23 november 2023 fattat ett principbeslut om att en auktionsmodell tas i bruk och auktioner enligt denna modell initieras i fem områden för havsbaserad vindkraft inom Finlands allmänna vattenområdena. Ett förtydligande av lagen minskar de oklarheter som beror på tvetydiga bestämmelser och bidrar på så sätt till att stärka ställningen för den som innehar en panträtt som gäller nyttjanderätten till ett vattenområde. När bestämmelserna förtydligas minskar det kostnaderna för att utreda lagens innehåll. Lagfarts- och inteckningsregistret har med stöd av den gällande lagstiftningen tillräcklig teknisk beredskap för att förslaget ska kunna genomföras.

Förslaget har en koppling till tillämpningsområdet för lagen om överlåtelseskatt (931/1996). Enligt 5 § i lagen om överlåtelseskatt gäller det som föreskrivs om fastigheter i den lagen också arrende- eller nyttjanderätter vars innehavare enligt 14 kap. 2 § i jordabalken är skyldig att ansöka om inskrivning av sin rätt. Överlåtelser mot vederlag av sådana här arrende- och nyttjanderätter har följaktligen omfattats av överlåtelseskatt. Om en arrende- eller nyttjanderätt däremot har gällt ett vattenområde, har det ansetts att en överlåtelse av den inte omfattas av överlåtelseskatt. Enligt förslaget kommer överlåtelse mot vederlag av vissa lego- eller nyttjanderätter som gäller vattenområden också att bli överlåtelseskattepliktiga. Avsikten med förslaget är inte att retroaktivt påverka beskattningen av överlåtelser som har skett före lagens ikraftträdande.

Avtal om ändring och överföring av särskilda rättigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet. Genom förslaget blir det möjligt att tillhandahålla tjänster i anslutning till ingåendet av avtal om ändring och överföring av särskilda rättigheter i det fastighetsöverlåtelsesystem som inskrivningsmyndigheten förvaltar. Förslaget medför ingen skyldighet för inskrivningsmyndigheten att tillhandahålla sådana här tjänster, utan myndigheten får enligt egen bedömning besluta om den ska tillhandahålla tjänsterna. I praktiken förutsätter

ett tillhandahållande av tjänsterna att kostnaderna för att producera dem kan täckas med avgifter som tas ut för användningen av dem. Förslaget har därför inga direkta kostnadseffekter. Ett tillhandahållande av sådana elektroniska tjänster som avses i förslaget skulle bidra till att underlätta ingåendet av avtal på elektronisk väg och påskynda inledandet och avgränsandet av inskrivningsärenden.

Bestämmelserna om överlåtelse av legorätt och nyttjanderätt. Avsikten med förslaget är att förtydliga bestämmelserna om överlåtelse av nyttjanderätt när det gäller upplösande och uppskjutande villkor samt överlåtelser som sker för ett bolag under bildning. Ändringarna påverkar även handläggningen av sådana här inskrivningsansökningar. Förslagen bidrar till att förtydliga avtals- och inskrivningspraxisen. Genom tydlig och enhetlig praxis kan man i viss mån minska utredningskostnaderna. Som modell för bestämmelserna har man till tillämpliga delar använt bestämmelserna om fastighetsöverlåtelse, eftersom tolkningarna och förfaringsätten är inarbetade i fråga om dem. Ändringen medför inga särskilda kostnader för inskrivningsmyndigheten.

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter. Det föreslås att bestämmelserna förtydligas så att de motsvarar vedertagen inskrivningspraxis. Möjligheten för en fastighetsägare att ansöka om avförande av en inskrivning om exempelvis legorätt om en arrendator blir passiv är viktig med tanke på tryggandet av ägarens rättsliga ställning (bl.a. utarrendering på nytt, vidareöverlåtelse av fastigheten). Ett förtydligande av bestämmelsen bidrar till att förtydliga även inskrivningspraxisen och till att minska kostnaderna för att utreda lagstiftningen.

Avtal om delad besittning. Ett förtydligande av förutsättningarna för inskrivning av ett avtal om delning av besittningen beräknas underlätta inskrivningsförfarandet och minska kostnaderna för att upprätta avtal. Delning av besittningen på basis av tid och möjlighet att skriva in en besittningsdelning på förhand utvidgar handlingsutrymmet vid fastighetsöverlåtelse. Förslagets ekonomiska konsekvenser beror på i vilken utsträckning de nya möjligheterna utnyttjas.

Förslaget leder inte till några betydande systemkostnader för inskrivningsmyndigheten, eftersom de behövliga förfarandena och systemen för inskrivning av avtal om delning av besittningen redan finns med stöd av den gällande lagstiftningen. Ett förtydligande av rättsverkningarna av en inskrivning av ett avtal om delning av besittningen stärker den rättsliga ställningen för den som äger en kvotdel i en fastighet och underlättar användningen av sådan egendom vid överlåtelse.

Tillåtelse av sale and lease back-arrangemang. Förslaget bidrar till att öka finansieringsmöjligheterna i anslutning till fastigheter och byggnader i näringsverksamhet. Både fastighetsägare och finansiärer kan dra nytta av detta. De ekonomiska konsekvenserna beror på i vilken utsträckning möjligheten faktiskt utnyttjas. Eftersom ett sale and lease back-arrangemang innebär upplösning av ett beståndsdels- och tillbehörsförhållande som redan har uppstått mellan en fastighet och de byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar som finns på den, förutsätts inskrivning med främsta företräde och vid behov panthavarnas samtycke till att företrädesordningen ändras. Genom dessa krav säkerställs det att tillåtandet av sale and lease back-arrangemang inte försvagar panthavarnas ekonomiska ställning. Kravet kan i praktiken i viss mån begränsa möjligheterna att genomföra ett sådant här arrangemang. Lagfarts- och inteckningsregistret har med stöd av den gällande lagstiftningen tillräcklig teknisk beredskap för att den nya möjligheten ska kunna genomföras.

Möjlighet till inskrivningar som gäller byggnader eller anläggningar även när det gäller annan verksamhet än näringsverksamhet. Förslaget ökar möjligheterna i fråga om bland annat överlåtelse av fastigheter så att de omfattas av nyttjanderätt vid överlåtelse mellan

privatpersoner. När det gäller sådan överlåtelse har det i lagens tillämpningspraxis framkommit behov av särskilt stegvis överlåtelse av en fastighet och en byggnad som finns på den för att säkerställa en tillräcklig finansiering. Konsekvenserna beror på i vilken utsträckning möjligheterna enligt den nya bestämmelsen faktiskt utnyttjas. Det att inskrivningsmöjligheten utvidgas så att den omfattar även annan verksamhet än näringsverksamhet beräknas inte leda till att användningen av den ökar okontrollerat, eftersom enbart en inskrivning inte i sig gör en rätt bindande. Inskrivningsmyndigheten har med stöd av den gällande lagstiftningen de förfaranden och system som behövs för att börja tillämpa lagstiftningen.

Tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt. Genom förslaget harmoniseras bestämmelserna om när ett inskrivningsärende blir anhängigt med de bestämmelser som gäller aktielägenhetsregistret. Tidpunkten för när en inskrivningsansökan blir anhängig är förenad med ett flertal rättsverkningar och det företräde en rätt eller inteckning som ska skrivas in har i förhållande till konkurrerande rättsinnehavare bestäms i princip enligt tidpunkten för när ansökan blev anhängig. Den föreslagna preciseringen av tidpunkten för när ett ärende blir anhängigt har direkta konsekvenser för sådana konkurrerande elektroniska inskrivningsansökningar som blir anhängiga samma dag. Sådana här situationer är i praktiken sällsynta.

Rättelse av fel. Förslaget gör det möjligt att i flera sammanhang än nu rätta ett klart och uppenbart sakfel utan samtycke av en part i ett felaktigt inskrivningsbeslut. Förslaget bidrar till att förbättra riktigheten i de uppgifter som finns i lagfarts- och inteckningsregistret och att på så sätt minska sådana oklarheter och rättsförluster som beror på felaktiga uppgifter. För en part som har orsakats olägenhet på grund av en rättelse utan samtycke kan ekonomisk skada ersättas i form av ersättning för skada som har förorsakats vid myndighetsutövning. Av förslaget följer att den som begär omprövning inte behöver vända sig till extraordinära rättsmedel, vilka är tidskrävande och dyra jämfört med en rättelse som görs av myndigheten.

Inskrivningsmyndighetens interna arbetsfördelning. När de detaljerade bestämmelserna i jordabalken upphävs tillämpas de allmänna förvaltningsrättsliga kraven på handläggningen av inskrivningsärenden. Med stöd av dem ska inskrivningsmyndigheten även framöver försäkra sig om att ärenden på behörigt sätt och i tillräcklig omfattning blir utredda i samband med dess avgöranden och att de som handlägger inskrivningsärenden har tillräckligt kunnande. Förslaget beräknas inte ha någon betydelse för den offentliga tillförlitligheten för de uppgifter som finns i lagfarts- och inteckningsregistret.

Inskrivningsmyndighetens automatiserade beslutsfattande. Genom lagförslagen strävar man efter att säkerställa förutsättningarna för inskrivningsmyndighetens automatiserade beslutsfattande i ärenden som kan avgöras på basis av de regler för beslutsfattande som utformas med stöd av den tillämpliga lagstiftningen och utan medverkan av människor. I fråga om fastighetsärenden avgörs i inskrivningsmyndighetens nuvarande praxis ärenden automatiskt när det gäller bland annat överföring av elektroniska pantbrev (103 490 automatiskt avgjorda ärenden år 2022 och 89 902 ärenden år 2023), fastställande av inteckning (14 788 automatiskt avgjorda ärenden år 2022 och 12 565 ärenden år 2023) och anteckning av anmärkningar (bl.a. utmätning, konkurs, 36 170 automatiskt avgjorda ärenden år 2022 och 46 309 ärenden år 2023). Avgörandet av de nämnda ärendena är så pass rutinmässigt att det kan uppskattas att det i genomsnitt tar cirka 15 minuter att behandla dem. På basis av denna uppskattning minskar det automatiserade beslutsfattandet det arbete som ska utföras av handläggarna med cirka 20 årsverken. I praktiken förkortar det automatiserade beslutsfattandet också väsentligt ärendenas behandlingstid. Det är möjligt att uppnå motsvarande inbesparingar i kostnader och tid genom automatiserat beslutsfattande i fråga om inskrivningen av bostadsaktier i bostadsdatasystemet när bostadsaktiebolagen inom loppet av övergångstiden ansluter sig till registret och man kan

börja använda sig av automatisering i beslutsfattandet. Möjligheten att uppnå de nämnda kostnads- och tidsbesparingarna kan krympa väsentligt på grund av yrkanden som gäller begäran om omprövning eller någon annan möjlighet för en part att få ett ärende som har avgjorts automatiskt att behandlas separat av en människa.

Avsikten är att man genom automatisering enbart ska avgöra ärenden där inskrivningsbeslutet överensstämmer med en parts eller parternas yrkande eller annars är av sådan art att det i praktiken endast kan ha en sådan betydelse som förbättrar en parts ställning. Alla automatiserade inskrivningsbeslut är och kommer att vara av sådan art att en människa skulle avgöra dem på samma sätt som de avgörs av systemet för automatiserat beslutsfattande. Den allmänna förvaltningslagstiftning som gäller automatiserat beslutsfattande medför nya skyldigheter för inskrivningsmyndigheten i fråga om att dokumentera reglerna och processerna inom det automatiserade beslutsfattandet samt att informera om det automatiserade beslutsfattandet. Kostnaderna för detta uppstår oberoende av de ändringar som har föreslagits i jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem. Om beslutsfattandet ordnas i överensstämmelse med den allmänna förvaltningslagstiftningen bidrar det till att stärka och förtydliga ställningen och rättigheterna för parterna i inskrivningsärenden. Eftersom automatiserat beslutsfattande blir möjligt enbart i överensstämmelse med parternas yrkande och/eller i fråga om inskrivningsbeslut som är till deras fördel, och sådana avgöranden föregås av en utredning under tjänsteansvar hos inskrivningsmyndigheten, vilken till sitt innehåll anses vara minst lika pålitlig och effektiv som ett beslut som fattas av en människa, är bedömningen att en fortsatt användning av automatiserat beslutsfattande och införandet av nya automatiseringar av beslutsfattandet inte försvagar ställningen för parterna i inskrivningsärenden. En snabbare behandling till följd av automatisering kan ha positiva följder för parterna.

Uppvisande av en handling i original i ett inskrivningsärende. Ett slopande av kravet på att handlingar i original ska lämnas in, vilket är förslaget utgångspunkt, minskar kostnaderna för att sända in handlingar och fördröjningen för sökanden, och likaså arbetsmängden och kostnaderna för inskrivningsmyndigheten. Genom förslaget främjas de elektroniska tjänsterna. Inskrivningsmyndigheten kommer fortfarande att ha möjlighet att efter egen prövning begära att en åtkomsthandling i original visas upp i samband med inskrivning. Slopandet av kravet på handlingar i original beräknas alltså inte försvaga tillförlitligheten för uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret.

4.2.3 Andra konsekvenser för människor och samhälle

Tillgången till information om fastighetsinnehav och överlåtelser har, bortsett från de privaträttsliga rättsförhållanden som har granskats ovan när det gäller de ekonomiska konsekvenserna, även annan samhällselig betydelse. Bland annat beskattningen, planeringen av markanvändningen och tillsynen över fastighetsinnehav förutsätter heltäckande och uppdaterad information om överlåtelser. För att kunna beakta dessa behov är det viktigt att man säkerställer sig om att möjligheterna att få tillförlitlig och uppdaterad information inte försämras. De ändringsförslag som gäller bestyrkande av köp beräknas inte ha några konsekvenser för tillgången till information om överlåtelser av fastigheter. Att sluta ett skriftligt köp förutsätter även i fortsättningen medverkan av ett sådant köpvittne som uppfyller lagens behörighetsvillkor och som är verksamt under det särskilda ansvar som anges i lag. Ett köpvittne ska även framöver ha en sådan skyldighet att lämna uppgifter om de överlåtelser som han eller hon har bestyrkt som motsvarar nuläget. Ett förtydligande av tjänsteansvaret kan i viss mån ha en främjande inverkan på systemet med köpvittnen.

Den undantagsbestämmelse som gäller automatiserat beslutsfattande i inskrivningsärenden bör bedömas utifrån rättsskyddet för parterna i ett inskrivningsärende, kraven på god förvaltning och skyddet av personuppgifter. När det gäller konsekvenserna är det väsentligt att inskrivningar i lagfarts- och inteckningsregistret och aktielägenhetsregistret har betydelse för parternas privaträttsliga ekonomiska ställning. För att detta ska tryggas har inskrivningsmyndigheten en omfattande utredningsskyldighet i inskrivningsärenden. När automatiserade beslut fattas i inskrivningsärenden ingår det ingen profilering av parterna och inte heller någon närmare bedömning av deras personliga egenskaper. När det gäller inskrivningsärenden bedöms den risk som ansluter sig till skyddet av personuppgifter vara liten. När det gäller rättsskyddsförutsättningen tillämpas, bortsett från den föreslagna undantagsbestämmelsen, i allt övrigt de allmänna bestämmelserna i förvaltningslagen och lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen på automatiserat beslutsfattande i inskrivningsärenden. Dessa bestämmelser beräknas tillgodose parternas behov av rättsskydd och dataskyddsrättsligt skydd. Den nämnda lagstiftningen kompletteras av de rättsmedel som ingår i jordabalken.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

De alternativ till lagstiftning som har bedömts i samband med beredningen beskrivs i detalj i avsnitt 3 i arbetsgruppens betänkande. I de remissvar som kom in om arbetsgruppens betänkande understöddes i huvudsak de förslag som hade valts ut bland lagstiftningsalternativen. Den största delen av remissvaren gällde hur det valda alternativet skulle genomföras mera i detalj. Härnäst följer en bedömning av alternativ för hur förslagen kunde genomföras samt deras konsekvenser när det gäller två förslag där remissinstanserna hade klart avvikande uppfattningar.

Ingåendet av elektroniska avtal om särskilda rättigheter. Förutom en utvidgning av användningen av det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet bedömdes under beredningen en utvidgning av användningen av olika privata elektroniska underskrifter i samband med avtal om inskrivning av särskilda rättigheter. Detta alternativ kunde ha genomförts om man hade lättat upp formkraven för elektroniska avtal som gäller särskilda rättigheter eller inskrivningsmyndighetens utredningsskyldighet i fråga om dem på så sätt att det inte behövde göras en separat bedömning av en elektronisk underskrifts överensstämmelse med kraven i samband med inskrivningsförfarandet. Eftersom inskrivningen av en särskild rättighet förutsätter en tillräcklig utredning av äktheten av avtalsparternas viljeförklaringar, ansågs detta alternativ ändå inte vara motiverat.

För det andra granskades i samband med beredningen möjligheten att ålägga inskrivningsmyndigheten en större skyldighet än nu att bedöma och godkänna de metoder för stark elektronisk underskrift som olika privata tjänster producerar. Inskrivningsmyndigheten kan emellertid inte med de resurser som den har till sitt förfogande ordna en jämlig bedömning av överensstämmelsen med kraven för alla privata elektroniska underskrifter. Vid kontinuerlig användning är en utmaning med användningen av privata underskriftstjänster att detaljerna för hur de är genomförda tekniskt kan förändras på ett sätt som, om man ska följa dem i syfte att följa med att överensstämmelsen med kraven fortsätter att vara ajour, kan orsaka betydande kostnader.

Det automatiserade beslutsfattandet i inskrivningsärenden. Som ett alternativ till de föreslagna särskilda bestämmelserna om automatiserat beslutsfattande kunde det finnas arrangemang där det på förhand begärdes samtycke till automatiserat beslutsfattande av parterna i ett inskrivningsärende eller där parterna kunde använda sig av en separat omprövningsbegäran eller

något annat motsvarande rättsmedel. Sådana här arrangemang har inte betraktats som ändamålsenliga när det gäller de aktuella inskrivningsärendena, i och med att inskrivningsmyndighetens automatiserade avgöranden motsvarar det inskrivningsbeslut som en fysisk person skulle fatta. När det gäller kravet på samtycke i förväg skulle det vara problematiskt om man i inskrivningsförfarandet blev tvungen att mera än nu separat höra sådana aktörer (bl.a. mottagaren av ett elektroniskt pantbrev) som det med hänvisning till den gällande lagen inte har identifierats någon grund för att höra. Om det ordnades ett separat förfarande för begäran om omprövning skulle det å andra sidan leda till eventuella nya kostnader och fördröjning för inskrivningsförfarandet, vilket inte kan anses förbättra parternas rättsskydd. Införandet av en omprövningsbegäran skulle också innebära en förändring i de etablerade handlingsmodellerna för fastighetsöverlåtelse och kreditgivning. Tiden för att begära omprövning skulle leda till att parterna i den åtgärd som inskrivningen gällde blev tvungna att vänta på att avgörandet skulle bli slutligt, vilket skulle fördröja överlåtelsen. Detta kunde leda till att de fördelar som eftersträvas genom automatisering av inskrivningsbesluten inte realiserades och att det inte skulle vara ändamålsenligt att använda sig av och utveckla inskrivningsmyndighetens elektroniska tjänster.

5.2 Lagstiftning och andra handlingsmodeller i utlandet

Lagstiftningen om fastighetsöverlåtelser och fastighetsinskrivning är till stor del nationell rätt. Bortsett från de historiska faktorer och samhällsliga särdrag i och inverkan från jordägandet som är utmärkande för varje stat beror detta på att den privaträttsliga lagstiftningen om fastighetsöverlåtelse inte har harmoniserats på EU-nivå.

De ändringar som föreslås i propositionen grundar sig på den erfarenhet som har samlats i den praktiska tillämpningen av den gällande lagstiftningen och på behov som härrör från annan nationell lagstiftning. Därför har det centrala innehållet i de ändringar som föreslås blivit beredda utgående från bedömning av nationell lagstiftning och praxis. Utländska lagstiftningslösningar för situationer som motsvarar det som föreslås har alltså inte haft någon väsentlig betydelse vid beredningen av förslaget. Huvuddragen i jämförelsestaternas system för fastighetsöverlåtelse har behandlats i avsnitt 4 i arbetsgruppens betänkande.

6 Remissvar

En sammanfattning av de remissvar som kom in om arbetsgruppens betänkande har publicerats på adressen: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165447>. Yttrandena om arbetsgruppens betänkande är tillgängliga som sådana på adressen: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=1cdd86e9-1c57-4adf-8b6f-6f4ef055bb01>.

Under den remissbehandling som ordnades för arbetsgruppens betänkande understödde alla eller nästan alla av de remissinstanser som tog ställning till saken de ändringar som föreslås i lagen om köpvittnen, ett lättande av formkravet för föravtal om fastighetsköp, en uppdatering av bestämmelserna om överlåtelse för en sammanslutning eller stiftelse under bildning, ett förtydligande av möjligheten att in-teckna legorätt till ett vattenområde, en harmonisering av bestämmelserna om överlåtelse av nyttjanderätt så att de överensstämmer med bestämmelserna om fastighetsöverlåtelse, en utökning av möjligheterna att skriva in byggnader och anläggningar, ett förtydligande av tidpunkten för när ett inskrivningsärende blir anhängigt, ett upphävande av bestämmelserna om inskrivningsmyndighetens interna arbetsfördelning och ett slopande av skyldigheten att visa upp en handling i original. En del av remissinstanserna hade förslag på hur lagförslagen och motiveringarna till dem kunde kompletteras eller förtydligas. Denna respons från remissinstanserna har beaktats i den fortsatta beredningen av förslaget.

Nästan alla remissinstanser understödde de ändringsförslag som gäller avtal om delning av besittningen. En del av remissinstanserna ägnade särskild uppmärksamhet åt behovet av bestämmelser om innehållet i ett avtal om delning av besittningen. Utifrån de uppgifter som fås om praxisen för avtal om delning av besittningen är det emellertid oklart om man genom bestämmelser i lag på ett ändamålsenligt sätt kan utveckla avtalspraxisen. Dessutom är det sannolikt att sådan här reglering bättre skulle passa in i ett regelverk som är separat från jordabalken. Bedömning av en sådan reglering har inte varit möjligt i beredningen av det föreliggande förslaget. Remissinstansernas mera detaljerade förslag i fråga om lagstiftningen om avtal om delning av besittningen har beaktats i beredningen av propositionen.

Vissa remissinstanser ägnade särskild uppmärksamhet åt oklarheter i förslagen till bestämmelser om inskrivning av förbindelser att inte pantsätta samt i motiveringarna till dem, och föreslog ändringar i bestämmelserna. Bestämmelserna om förbindelsen att inte pantsätta och motiveringarna till dem har i den fortsatta beredningen utvecklats utifrån remissvaren.

En del av remissinstanserna föreslog att man i inskrivningsförfarandet i större utsträckning än nu borde godkänna sådana elektroniska underskrifter som bildas med hjälp av olika privata tjänster för elektronisk underskrift. Trots responsen utgår förslaget från att elektroniskt undertecknande ska ske genom godkännande av handlingar i de tjänster som ingår i inskrivningsmyndighetens elektroniska fastighetsöverlåtelsesystem eller genom en sådan underskrift som är godkänd enligt EU:s eIDAS-förordning. Alternativ till de föreslagna bestämmelserna har behandlats i avsnitt 5.1 i denna proposition.

Utöver stödet för de förslag som gäller inskrivningsmyndighetens automatiserade beslutsfattande framfördes det att bestämmelserna i EU:s allmänna dataskyddsförordning inte möjliggör lagstiftning som innebär att en part i ett inskrivningsärende inte kan kräva att en ansökan behandlas av en människa i stället för enbart genom automatiserat beslutsfattande. Med anledning av responsen har motiveringen till förslaget kompletterats med de bedömningar som riksdagen har gjort i samband med vissa tidigare propositioner som har gällt automatiserat beslutsfattande (bl.a. FvUB 39/2022 rd). Dessutom framfördes det att automatiserat beslutsfattande i inskrivningsärenden är förenat med en ökad risk för fel, vilket innebär att en part ska kunna begära omprövning av avgörandet. Vid bedömningen av responsen har det beaktats att inskrivningsmyndighetens nuvarande automatiserade beslutsfattande veterligen inte har lett till ökade möjligheter till fel och avsikten med förslaget är att automatisera endast sådana enkla inskrivningslösningar där automatiserat beslut resulterar med samma pålitlighet som när inskrivningsbeslutet fattas av en människa.

Utkastet till proposition har förhandsgranskats av justitiekanslern. Utgående från granskningen har motiveringen till propositionen kompletteras i fråga om behandlingen av personuppgifter och till propositionen har fogats en begäran om utlåtande från grundlagsutskottet.

7 Specialmotivering

7.1 Lag om ändring av jordabalken

2 kap. Fastighetsköp

4 §. Köp som slutits för en sammanslutning eller stiftelse under bildning. Förslaget innebär att nyare lagstiftning om bildande av sammanslutningar och stiftelser beaktas. Även paragrafens rubrik ska enligt förslaget ändras på motsvarande sätt. I 1 mom. ska det utöver aktiebolag även nämnas bostadsaktiebolag, ömsesidiga fastighetsaktiebolag, öppna bolag, kommanditbolag, andelslag och stiftelser som är under bildning. På ömsesidiga fastighetsaktiebolag tillämpas

enligt 28 kap. 1 § 2 mom. i bostadsaktiebolagslagen bestämmelserna om bildande av bolag i aktiebolagslagen eller lagen om bostadsaktiebolag.

I de lagar som gäller de sammanslutningar och stiftelser som nämns i paragrafen föreskrivs det på motsvarande sätt som i aktiebolagslagen att sammanslutningar och stiftelser uppkommer genom registrering, att förpliktelser orsakade av en åtgärd som har vidtagits efter undertecknandet av avtalet om bildning eller av en i avtalet angiven åtgärd genom registreringen övergår på sammanslutningen eller stiftelsen, att de som handlat på bolagets vägnar före registreringen är ansvariga och att en avtalspart till en oregistrerad sammanslutning eller stiftelse har rätt att frånträda avtalet. Denna reglering har uttryckligen beaktats i 2 mom., som enligt förslaget kompletteras med hänvisningar till lagen om bostadsaktiebolag, lagen om andelslag, lagen om öppna bolag och kommanditbolag samt stiftelselagen.

8 §. Ersättning då en part frånträder ett köp. Till paragrafen fogas enligt förslaget ett nytt 2 mom. där det föreskrivs om parternas rätt att komma överens om den ersättning som ska betalas av en part om parten frånträder köpet. Till skillnad från föravtal enligt 7 § ska den överenskommelse som avses i paragrafen inte behöva uppfylla det formkrav som tillämpas på fastighetsköp.

Den ersättning som avses i paragrafen ska få fastställas av parterna. Ersättningen avviker från det skadestånd som avses i 7 § genom att det ska betalas i enligt med överenskommelsen utan att beloppet av ersättningen eller andra villkor utreds särskilt. I den sista meningen i momentet klargörs enligt förslaget för tydlighetens skull förhållandet mellan den ersättning som avses i momentet och de ersättningar för skäligen kostnader i samband med avhandlandet om köpet som avses i 1 mom. Om parterna inte har kommit överens om något annat, ska den ersättning som den part som frånträder köpet ska betala inte begränsa rätten till den ersättning som avses i 1 mom. Enligt bestämmelsen ska ersättningen betalas oberoende av om den andra parten har orsakats sådana kostnader som ersättning ska betalas för enligt 1 mom. Med stöd av bestämmelsen kan man i överenskommelsen utan att iakta formkravet för fastighetsköp inkludera bland annat villkor för standardsättningar och handpenning som är sedvanliga vid köp som omfattar bostadsaktier eller nyttjanderätten till en fastighet. Tack vare övergångsbestämmelserna i lagförslaget får den nya bestämmelsen inte retroaktiva effekter på avtal som slutits före lagens ikraftträdande

I 1 mom. ska det fortsättningsvis föreskrivas om ersättning för de skäligen kostnader som betalas för behövliga åtgärder i samband med avhandlandet om köpet när parterna utan att uppfylla formkraven för föravtal har kommit överens om ett fastighetsköp. I 2 kap. 7 § ska det fortsättningsvis föreskrivas om möjligheten att ingå föravtal i enlighet med formkravet för fastighetsköp. På grundval av ett sådant föravtal kan en part kräva att det slutliga köpet genomförs. Ett sådant föravtal är också förknippat med en skyldighet för en part som bryter mot avtalet att betala ersättning för den skada som orsakats.

11 §. Ogiltiga villkor. Enligt förslaget fogas till paragrafen ett nytt 3 mom. som gör det tillåtet att i köpebrevet ta in ett villkor som innebär att köparen inte utan säljarens samtycke får pantsätta fastigheten. Ett förbud mot sådana villkor har vid överlåtelse av fastigheter bedömts begränsa finansierings- och försäkringsarrangemangen i onödigt hög grad.

Möjligheten att inkludera en förbindelse att inte pantsätta som villkor vid fastighetsköp begränsas enligt förslaget till näringsverksamhet. Begränsningen är nödvändig eftersom förbindelsen begränsar ägarens bestämmanderätt. Betydelsen av begränsningen inskränks emellertid av den bestämmelse i den sista meningen i momentet enligt vilken en förbindelse att inte pantsätta kan gälla högst lika länge som det åtagande för vilken det har ställts som säkerhet.

Om villkorets giltighetstid inte har angetts i köpebrevet, införs den begränsning av beslutanderätten som följer av villkoret på motsvarande sätt som de begränsningar i förfoganderätten som avses i 2 mom. i lagfarts- och inteckningsregistret för fem år. Inskrivningsmyndigheten ska utreda och fastställa giltighetstiden för inskrivningen som en del av inskrivningsförfarandet.

Enligt det föreslagna nya 4 mom. ska en förbindelse att inte pantsätta som ingår som villkor i köpebrevet skrivas in i lagfarts- och inteckningsregistret i samband med att lagfartsärendet avgörs eller annars på ansökan. Förfarandet motsvarar vad som föreskrivs om anteckning av de begränsningar i förfoganderätten som avses i 12 kap. 5 §. Om det i det köpebrev som ingår i lagfartsansökan som bilaga har överenskommit om en begränsning i beslutanderätten som avses i 3 mom. ska inskrivningsmyndigheten beakta detta på tjänstens vägnar. Men anteckningen kan på ansökan av säljaren också införas redan innan lagfartsärendet löses.

Enligt den hänvisningsbestämmelse som ingår i momentet ska man på rättsverkan av inskrivningen tillämpa 17 kap. 1 a § 2 mom. som handlar om förbindelse att inte pantsätta en fastighet. På motsvarande sätt ska man på avlägsnande av en inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret tillämpa 17 kap. 1 a § 3 mom. Inskrivningen kan således avlägsnas på ansökan av köparen eller säljaren eller, i fråga om en begränsning som man kommit överens om för viss tid, av inskrivningsmyndigheten.

Hänvisningen till 36 § om jämkning av oskäligen villkor i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ändras inte utan blir nytt 5 mom. i den föreslagna lagen.

4 kap. Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse

4 §. Överlåtelse av nyttjanderätt. Enligt förslaget ska hänvisningen i 1 mom. till bestämmelser om överlåtelse av fastigheter kompletteras med omnämnanden av 2 kap. 2 och 4 §, där det föreskrivs om upplösande och uppskjutande villkor samt köp som slutits för bolag under bildning. Enligt det ändrade momentet gäller för överlåtelse av nyttjanderätt som avses i momentet i tillämpliga delar de bestämmelser om överlåtelse av fastigheter som nämns i paragrafen. De legorätter och nyttjanderätter som avses i momentet är till värde och betydelse ofta jämförbara med äganderätten till fastighet. Syftet med förslaget är att harmonisera regleringen om överlåtelse av nyttjanderätt samt inskrivningsförfarandet med regleringen om överlåtelse av fastigheter. I gällande lag föreskrivs det endast att en ansökan om inskrivning av en särskild rättighet ska lämnas vilande om upplåtelsen av rättigheten enligt avtal eller på grund av någon annan rättshandling är villkorlig.

Tillämpningen av bestämmelsen om upplösande eller uppskjutande villkor på den överlåtelse av nyttjanderätt som avses i momentet innebär först och främst att ett upplösande eller uppskjutande villkor för att vara bindande måste ingå i avtalet om överlåtelse av nyttjanderätten. Villkoret skulle på motsvarande sätt som vad som föreskrivs i 2 kap. 2 § 1 mom. kunna gälla hävande av överlåtelsen eller överföring av rättigheten under särskilt villkor. Den längsta möjliga giltighetstiden för villkoret ska vara fem år från det att överlåtelseavtalet ingåtts. Om villkorets giltighetstid inte har angetts i överlåtelseavtalet, gäller det i fem år. Enligt förslaget ska talan på grund av ett villkor för överlåtelse väckas inom tre månader efter att villkorets giltighetstid har löpt ut. Bestämmelser om att beakta denna frist i inskrivningsförfarandet ska enligt förslaget ingå i 14 kap. 11 § 2 mom.

När bestämmelserna om fastighetsköp som görs för en sammanslutning eller stiftelse under bildning tillämpas på överlåtelse av nyttjanderätt som avses i paragrafen följer att den frist på två år som anges i 2 kap. 4 § 1 mom. ska tillämpas på överföringen av det ansvar som grundar

sig på överlåtelseavtalet på den sammanslutning eller stiftelse som är under bildning. Om ansvaret vid en överlåtelse som gjorts till en sammanslutning eller stiftelse under bildning inte har övergått till sammanslutningen eller stiftelsen när två år förflutit sedan avtalet slöts, anses den som ingått avtalet för sammanslutningens eller stiftelsens räkning vara mottagare av överlåtelsen. Närmare bestämmelser om villkoren för att ansvaret ska överföras finns i de lagar som gäller det aktuella slaget av sammanslutning eller stiftelser.

Tillämpningen av bestämmelsen om fastighetsköp som slutits för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning innebär också att det på den rätt att frånträda avtalet som överlåtaren av nyttjanderätten har enligt lagen för den aktuella sammanslutningen eller stiftelselagen gäller en frist på två år. Överlåtelse av nyttjanderätt till ett bolag under bildning förekommer i praktiken allmänt i samband med olika byggprojekt. Genom förtydligandet av lagstiftningen strävar man efter att göra det lättare att genomföra sådana arrangemang och i samverkan med de ändringar som föreslås i 14 kap. 11 § 3 mom. göra behandlingen av sådana situationer klarare i inskrivningsförfarandet.

Förslagen avses inte inverka retroaktivt på avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande. Detta beaktas särskilt i lagförslagets övergångsbestämmelser.

5 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem

2 §. Inskrivningsmyndighet. Enligt förslaget upphävs 2 och 3 mom., som handlar om den interna arbetsfördelningen hos inskrivningsmyndigheten. På behandling av ett inskrivningsärende tillämpas vid sidan av jordabalken allmänna krav grundade på förvaltningslagen enligt vilka myndigheten också i fortsättningen ska säkerställa att alla ärenden avgörs efter att ha behandlats korrekt och med tillräcklig sakkunskap.

6 kap. Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

3 §. Anhängiggörande. Enligt förslaget ska 1 mom. upphävas. I och med att momentet upphävs ska man på anhängiggörandet tillämpa 20 § i förvaltningslagen, enligt vilken ett ärende har inletts när den handling som avser detta har kommit in till en behörig myndighet eller när ärendet har framförts för myndigheten i samband med att det inletts muntligen och de uppgifter som behövs för att behandlingen av ärendet ska kunna påbörjas har registrerats. På inskrivningsärenden som inleds elektroniskt tillämpas 10 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet, enligt vilken ett elektroniskt meddelande anses ha kommit in till en myndighet när det finns tillgängligt för myndigheten i en mottagaranordning eller ett datasystem på ett sådant sätt att meddelandet kan behandlas. Paragrafens 2 och 3 mom. förblir oförändrade, och när man bedömer om en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret har gjorts utan dröjsmål i enlighet med 3 mom. ska sättet på vilket ärendet inletts beaktas i överensstämmelse med regleringen om aktielägenhetsregistret.

Tidpunkten för anhängiggörandet av en ansökan om inskrivning som anhängiggjorts skriftligen ska enligt förslaget fastställas enligt s.k. dagsprincip på motsvarande sätt som i gällande lag. I fråga om ansökningsärenden som inletts elektroniskt sker däremot en övergång till anhängiggörande enligt den exakta tidpunkt när ansökan inkommit. När nuvarande dagsprincip iakttas ska utgångspunkten också framöver vara att den interna arbetsfördelningen eller behandlingsordningen för ärenden hos inskrivningsmyndigheten exempelvis under samma dag inte ska ha någon betydelse med tanke på rättssäkerheten. Detta är viktigt, eftersom tidpunkten när ett ärende inletts i praktiken kan vara väsentlig med tanke på företrädesordningen mellan konkurrerande ansökningar.

Eftersom allt fler ärenden utträttas elektronisk möjliggör förslaget allt oftare att tidpunkten då ett ärende väckts fastställs exaktare. En noggrannare tidpunkt för när ansökan blivit anhängiga kan användas som grund för avgörandet när konkurrerande ansökningar har blivit anhängiga elektroniskt. Detta har beaktats i 13 kap. 3 § 1 mom., 14 kap. 8 § 1 mom., 16 kap. 8 § 2 mom. och 17 kap. 9 § 3 mom. i lagen, vilka enligt propositionen ändras så att det blir möjligt att exaktare avgöra företrädesordningen mellan ansökningar som gjorts anhängiga elektroniskt

Förslaget avses inte inverka på bestämmelsen om en inskrivnings offentlighetsverkan i 7 kap. 3 § 1 mom. i lagen. Också när man övergår till att använda den faktiska tidpunkt då ansökan blivit anhängig tillämpas den bestämmelse enligt vilken en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret i regel anses ha kommit till allmän kändedom den första vardagen efter inskrivningen.

9 a §. Undantag från rättsskyddsförutsättningen vid automatiserade avgöranden. Enligt förslaget införs en ny 9 a § där man avviker från rättsskyddsförutsättningen i den allmänna lagstiftningen om automatiserade avgöranden i förvaltningen. Bestämmelser om den allmänna rättsskyddsförutsättningen finns i 53 f § i förvaltningslagen. Enligt dess 1 mom. är en förutsättning för automatiserade avgöranden att den fysiska person som avgörandet avser avgiftsfritt till alla delar får begära omprövning av avgörandet genom en omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel som behandlas hos den myndighet som har fattat beslutet eller hos en myndighet som hör till samma personuppgiftsansvarige som den beslutande myndigheten. I inskrivningsärenden enligt jordabalken kan varken omprövningsbegäran eller andra jämförbara rättsmedel användas. De föreslagna undantagen gäller endast den rättsskyddsförutsättning som anges i 53 f § i förvaltningslagen. Beslutsfattandet vid inskrivningsmyndigheterna ska i alla övriga avseenden uppfylla kraven på automatiserade avgöranden i den allmänna förvaltningslagstiftningen.

Enligt *1 mom. 1 punkten* ska den möjlighet till omprövningsbegäran eller jämförbart rättsmedel som anges i 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen inte krävas i fråga om avgöranden som gäller inskrivning och fattas enligt sökandens yrkande. Den föreslagna undantagsbestämmelsen ska inte kunna tillämpas om ansökan om inskrivning avslås eller annars avgörs på ett sätt som avviker från sökandens yrkande. I inskrivningsmyndighetens nuvarande praxis har endast beslut som avgörs i överensstämmelse med sökandens yrkande automatiserats

Bestämmelsen kan till exempel tillämpas i situationer enligt 16 kap. 8 a § 1 mom. där mottagaren av ett elektroniskt pantbrev skrivs in utifrån uppgifterna i ansökan om inteckning i samband med att inteckningen fastställs. Denna inskrivningslösning förutsätter att behandlingsregler utarbetats utgående från bestämmelserna om behandling av inteckningsansökningar och mottagare av elektroniska pantbrev. I den situation som avses kan den som ansöker om inteckningen skrivas in som pantbrevets mottagare. I så fall gäller avgörandet i inskrivningsärendet endast denna part. Förslaget har särskild betydelse när den som skrivs in som mottagare av det elektroniska pantbrevet är någon annan än den som ansöker om inteckningen. I praktiken är en sådan inskrivning en nödvändig förutsättning för upplåtelse av en fastighetspanträtt som avses i lagen. I de aktuella situationerna rör inskrivningslösningen rätten inte bara för den som söker inteckning utan också för mottagaren av det elektroniska pantbrevet. Eftersom inskrivning av mottagaren av ett elektroniskt pantbrev i praktiken närmast kan ha en stärkande inverkan på den rättsliga ställningen för den som skrivits in som mottagare till pantbrevet, har inskrivningsmyndigheten i sitt inskrivningsförfarande av hävd utgått från att det inte är nödvändigt att höra en sådan part vid inskrivningsförfarandet. På motsvarande sätt bedöms att en sådan inskrivningslösning i praktiken i sak är jämförbar med situationen i undantagsbestämmelsen i 53 f § 2 mom. i förvaltningslagen där ärendet avgörs enligt en parts yrkande och parten följaktligen inte har något särskilt behov av rättsskydd.

Bestämmelsen gör det möjligt att avvika från rättsskyddsförutsättningen också när en ny mottagare av ett elektroniskt pantbrev skrivs in eller uppgifter om mottagaren ändras enligt sökandens yrkande. En sådan inskrivning eller ändring enligt 16 kap. 8 a § 2 mom. i lagen kan göras på ansökan av den som är inskriven som mottagare av det elektroniska pantbrevet. De behandlingsregler som det automatiserade avgörandet av ärendet grundar sig på ska utformas utgående från det momentet och de allmänna bestämmelserna om avgörande av inskrivningsärenden. Inskrivningslösningen för mottagaren av ett nytt elektroniskt pantbrev är i sak jämförbar med den situation som behandlats ovan, där någon annan än den som ansöker om inteckning i samband med att inteckningen fastställs skrivs in som mottagare av pantbrevet.

Bestämmelsen gör det möjligt att avvika från rättsskyddsförutsättningen i 53 f § 1 mom. när lagfart beviljas på grundval av en överlåtelsehandling som godkänts av alla parter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet. Undantagsbestämmelsen behövs eftersom man, även när beviljandet av lagfart vad gäller överlåtelsehandlingen grundar sig på ett köpebrev som godkänts av samtliga parter samt inskrivningsmyndighetens lagfartsutredning, inte i sådana fall kan tillämpa 52 f § 2 mom. i förvaltningslagen som endast gäller godkännande av en enda parts yrkande. Beviljande av lagfart i den aktuella situationen är jämförbart med godkännande av samtliga parter yrkande med samma innehåll i och med att dessa i sin egenskap av parter inte har något särskilt behov av rättsskydd. Inskrivningsmyndigheten har ännu inte tagit i bruk automatiserat beslutsfattande vid beviljandet av lagfart.

Beviljande av lagfart förutsätter bland annat att omständigheter som rör bestämmanderätten och beslutskompetensen hos parterna i överlåtelsen utreds. I utredningen beaktar inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar de begränsningar i bestämmanderätten som framgår av de register som den har tillgång till. En del av dessa begränsningar kan bero på partens person. Även existensen av sådana begränsningar kan undersökas, och om de saknas kan lagfart beviljas automatiserat och i överensstämmelse med behandlingsreglerna i enlighet med parternas krav. Det bör noteras att trots att sådana registeruppgifter kan behandlas automatiskt grundar sig registeranteckningar om begränsning av handlingsbehörigheten som beror på person också på annat än automatisk databehandling. Den aktuella regleringen uppfyller de krav som följer av dataskyddsförordningen enligt vilka en människa måste delta i beslutsfattande där en människas personliga egenskaper bedöms.

Utöver vad som nämnts ovan fattar inskrivningsmyndigheten redan nu automatiserade beslut om avförande av särskilda rättigheter som har upplåtits för en bestämd tid och är inskrivna i lagfarts- och inteckningsregistret när den inskrivna rättens giltighetstid enligt avtal har löpt ut. I dessa avgöranden är det fråga om fall där inskrivningen av en särskild rättighet avförs från registret enligt avtal (m.a.o. sakligt sett enligt parternas yrkanden), varför behovet och förutsättningarna för att avvika från begäran om omprövning enligt 53 f § 1 mom. motsvarar undantagsbestämmelsen i 2 mom. som handlar om att avgöra ärendet enligt en parts yrkande.

Parterna ska meddelas avgörandet i ett inskrivningsärende som avses i punkten i enlighet med 53 g § 2 mom. i förvaltningslagen. Parterna ska utifrån de uppgifter som inskrivningsmyndigheten gett kunna kontrollera att avgörandet baserar sig på riktiga och uppdaterade uppgifter. När informationsgivningen genomförs kan man utnyttja de lösningar för hur uppgifter om ansökningar och avgöranden överförs till exempel när det gäller uppgifter om inledande av ett lagfartsärende enligt 9 a kap. 12 § 2 mom., om inteckningsansökan och dess avgörande enligt 9 a kap. 16 § 2 mom. och om överföring av ett elektroniskt pantbrev enligt 9 a kap. 17 § 2 mom. i jordabalken.

Utöver inskrivningsärenden enligt 1 punkten i det föreslagna momentet antecknar inskrivningsmyndigheten i lagfarts- och inteckningsregistret anmärkningar som avses i 7 kap.

1 § 2 mom. efter anmälan från andra myndigheter. Automatisering av antecknandet av sådana uppgifter enligt anmälan ska enligt förslaget beaktas i 2 punkten i momentet. Automatiska avgöranden enligt punkten förutsätter att kontroll av de omständigheter som är ett villkor för anteckning i registret kan skötas automatiserat och utan prövning från fall till fall i enlighet med behandlingsregler som utarbetats på grundval av tillämpliga bestämmelser. I de frågor som avses i punkten tjänar den anteckning som ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret närmast genomförandet av en begränsning eller en annan åtgärd som anteckningen grundar sig på och gör sakläget offentligare. Inskrivningsmyndigheten agerar i fråga om anmärkningarna enbart på grundval av anmälan, och den kan i praktiken varken få i uppgift att bedöma eller få kännedom om omständigheter som inverkar på antecknandet. Till exempel när det gäller antecknande av utmätning som görs efter utmätningsmyndighetens anmälan ska inskrivningsmyndigheten kontrollera att det är fråga om en utmätningsanmälan och att den kommit från utmätningsmyndigheten. För de anmälningar som avses i punkten och behandlingen av dem gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs om inskrivningsansökan (6 kap. 12 § 1 mom. i jordabalken).

I 2 mom. föreskrivs det enligt förslaget för tydlighetens skull att det inte ska gå att avvika från 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen om någon som har del i inskrivningsärendet har motsatt sig att ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande. Bestämmelsen tillämpas på sådana inskrivningsärenden som avses i 1 mom. 1 punkten där det för avgörande krävs särskilt samtycke av någon annan part än sökanden eller där inskrivningsmyndigheten ska höra en sådan part separat. Bestämmelsen ska inte inverka på krav på samtycke enligt andra bestämmelser i lagen och inskrivningsmyndighetens skyldighet att höra parter i inskrivningsförfarandet. Om samtycke saknas eller en part motsätter sig sökandens yrkande följer i praktiken oftast att inskrivningsärendet inte kan avgöras automatiserat.

14 §. Kompletterande stadganden. I 1 mom. ska det för tydlighetens skull läggas till en informativ hänvisning till lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Med stöd av 10 § i den lagen avgörs när ett elektroniskt meddelande anses ha kommit in till en myndighet. Bestämmelsen är av central betydelse med tanke på fastställandet av den tidpunkt då ett inskrivningsärende blivit anhängigt.

8 kap. Rättelse av fel

1 §. Rättelse av sakfel. Enligt förslaget ändras 2 mom. så att det blir lättare att rätta sakfel. Ändringarna avses förbättra förutsättningarna för att uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret, som åtnjuter offentlig trovärdighet, ska vara korrekta. I inskrivningsförfarandena har det förekommit situationer där klart felaktiga uppgifter i registret inte har kunnat rättas som en sådan rättelse av sakfel som avses i paragrafen därför att behövligt samtycke från rättsinnehavare som skrivits in i registret har saknats. Att tillgripa extraordinära rättsmedel kan i sådana situationer vara ett onödigt besvärligt sätt att rätta klara sakfel. Paragrafens 1 mom., som gäller grunderna för att rätta sakfel, förblir oförändrad, varför en förutsättning för att sakfel ska kunna rättas fortfarande kommer att vara att beslutet grundar sig på uppenbart felaktiga eller bristfälliga uppgifter eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag.

För att ett sakfel ska kunna rättas ska det i överensstämmelse med gällande lag krävas att alla vars rätt berörs har getts tillfälle att bli hörd. Hörandet är en viktig del av den grundliga utredning som inskrivningsmyndigheten ska göra i ett rättelseärende, och i samband med hörandet kan de vars rätt berörs framföra sin åsikt i ärendet. Betydelsen av att parterna hörs för utredningen av ärendet och parternas rättsäkerhet accentueras i synnerhet till de delar förslaget möjliggör att

sakfel rättas utan samtycke av en rättsinnehavare som skrivits in i registret och till nackdel för denne.

Ett sakfel i inskrivningsmyndighetens avgörande kan inverka på olika sätt på olika innehavare av rättigheter som avser fastigheten. I förslaget skiljer man mellan konsekvenser för rättsinnehavare som införts i registret på grund av ett misstag och konsekvenserna för andra innehavare av rättigheter som avser fastigheten. På grund av sakfel har till exempel den som sökt lagfart eller inskrivning av särskilda rättigheter kunnat bli inskriven om lagfart eller inskrivning har beviljats felaktigt. Den felaktiga eller bristfälliga utredning som legat till grund för felet har i de situationer som förekommit i inskrivningspraxis till exempel varit en felaktig uppgift från en annan myndighet. Till de fel i inskrivningsförfarandet som har orsakats av uppenbart oriktig tillämpning av lag hör exempelvis att ändringar i en särskild rättighet eller i företrädesordningen mellan inteckningar eller mellan särskilda rättigheter har godkänts utan det samtycke som krävs enligt lag. I dessa fall har den sökande kunnat få en rättighet inskriven i lagfarts- och inteckningsregistret på ett sätt som avviker från det materiella rättsläget. För att säkerställa att uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret, som åtnjuter offentlig trovärdighet, är riktiga, föreslås det att paragrafen ändras så att det för att rätta ett sakfel i en sådan situation om felet är uppenbart inte ska krävas samtycke av den rättsinnehavare som skrivits in i registret.

Till de delar förslaget möjliggör att sakfel rättas utan samtycke av en rättsinnehavare som är inskriven i registret, kan denne använda sig av en rätt att söka ändring genom besvär hos jorddomstolen som motsvarar den allmänna besvärsrätten. För att säkerställa att rättsmedlet är användbart ska den berörda delges beslutet i ärendet (6 kap. 10 § 2 mom. i jordabalken). Till beslutet fogas dessutom en skriftlig besvärshandling (9 kap. 2 § i jordabalken).

Kravet på samtycke för rättelse av sakfel, vilket motsvarar gällande lag, ska enligt det föreslagna 3 mom. i fråga om någon annan än de parter i rättelseärendet som avses i 2 mom inskränkas till rättelser som försvagar dennes rätt. Typiska sådana rättsinnehavare är pantinnehavare, innehavare av en särskild rättighet och senare ägare av fastigheten i situationer där den part som beviljats en felaktig lagfart eller inskrivning fortsättningsvis har haft bestämmande inflytande i fråga om objektet. Att rätta felet utan samtycke av en sådan rättsinnehavare är inte motiverat, eftersom den tredje parten har litat på uppgiften i lagfarts- och inteckningsregistret när parten utfört en rättshandling.

9 a kap. Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning

4 §. *Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem.* I 2 mom. ersätts enligt förslaget termen teknisk anslutning med termen tekniskt gränssnitt. Genom förslaget samstäms skrivsättet i jordabalken med skrivsättet i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen. Sökning av information via ett gränssnitt förutsätter inte någon annan lagstiftning som kompletterar lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen.

9 §. *Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet.* I 1 mom. ska det enligt förslaget förtydligas i vilken ordning säljaren och köparen ska godkänna köpebrevet efter att köparen har gjort ändringar i utkastet. Enligt gällande lag har köp slutits när vardera parten har godkänt likalydande köpebrev. Bestämmelsen kan tolkas så att köpet sluts direkt när säljaren har godkänt de ändringar som köparen gjort i utkastet till köpebrev. I praktiken har detta inte ansetts lämpligt med tanke på genomförandet av systemet. Ur köparens synvinkel har det ansetts problematiskt om denne inte vet när köpet sluts eller om denne inte bestämmer tidpunkten när köpet sluts.

Fastighetsöverlåtelsesystemet har utformats så att om köparen inte godkänner det köpebrev som säljaren utarbetat utan ändrar det förfaller säljarens godkännande, men köparen kan ännu inte godkänna köpebrevet på ett sådant sätt att köpet kan slutas. I stället skickas utkastet först tillbaka till säljaren för att godkännas på nytt. Den nya sista meningen i momentet om att utkastet efter att köparen har gjort ändringar först skickas tillbaka till säljaren för godkännande motsvarar det sätt på vilket systemet har genomförts i praktiken.

14 a §. *Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet.* Enligt förslaget fogas till kapitlet en ny 14 a § där det föreskrivs om en möjlighet att i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet tillhandahålla tjänster för ingående av avtal om upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter. I fråga om särskilda rättigheter föreskrivs det i gällande lag om tillämpning av bestämmelserna om det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet på överlåtelse av nyttjanderätt till en fastighet, om rättens överföring ska skrivas in (9 a kap. 14 § 2 mom. i jordabalken). Motsvarande tjänst har ingått i fastighetsöverlåtelsesystemet ända sedan det togs i bruk. Utöver den lagstadgade tjänsten har inskrivningsmyndigheten för professionella användare tillhandahållit särskilda gränssnittstjänster för att utarbeta och ändra jordlegoavtal. Denna myndighetstjänst har i praktiken varit nödvändig, eftersom avtalsparterna inte har haft tillgång till sådana elektroniska signaturer som uppfyller kraven i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation och vars kravenlighet kan verifieras på ett tillräckligt sätt.

Genom bestämmelsen är avsikten inte att skapa ett nytt formkrav för inskrivning av en elektronisk upplåtelse av en särskild rättighet. Förslaget begränsar således inte möjligheterna att elektroniskt ingå avtal om upplåtelse eller ändring av en särskild rättighet på ett sätt som uppfyller kraven i 181 § i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation. Även om denna möjlighet tills vidare har inneburit utmaningar i fråga om inskrivningspraxis, är det inte nödvändigt att begränsa möjligheterna till exempel därför att det i framtiden genom utvecklingen av regleringen i EU:s eIDAS-förordning i större utsträckning än i dag kommer att användas verktyg för elektroniska signaturer med vilka avtalsparterna kan skapa signaturer som uppfyller kraven och vars existens även inskrivningsmyndigheten kan verifiera.

Enligt 1 mom. ska avtal om upplåtelse och ändring av sådana särskilda rättigheter som avses i 14 kap. 1 och 3 § i lagen kunna ingås i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet på ett sätt som den systemansvarige tillåter. Av bestämmelsen följer inte att den systemansvarige är skyldig att tillhandahålla en sådan tjänst, utan tjänster kan tillhandahållas efter den systemansvariges gottfinnande sålunda att man kan säkerställa att de fördelar som tjänsten ger står i rätt proportion till de kostnader som ordnandet av tjänsten medför. Det kan antas att tjänster som avses i bestämmelsen uppkommer särskilt när det gäller de särskilda rättigheter som är vanligast i inskrivningsärenden och för vilka avtal om upplåtelse eller ändring kan genomföras i ett elektroniskt ärendehanteringssystem. Ett avtal som ingåtts med användning av en tjänst i fastighetsöverlåtelsesystemet uppfyller kravet att ett avtal om upplåtelse av en särskild rättighet som skrivs in ska ha ingåtts skriftligen. När tjänsten utformas måste man dessutom beakta de särskilda krav som eventuellt ställs på olika särskilda rättigheter. Sådana krav finns till exempel i jordlegolagen när det gäller upprättande och ändring av jordlegoavtal.

I 2 mom. ska det enligt förslaget föreskrivas om vilka bestämmelser som ska tillämpas i fråga om ingående av avtal om upplåtelse eller ändring av en särskild rättighet i fastighetsöverlåtelsesystemet. Enligt förslaget ska det i fråga om ingående av sådana avtal i tillämpliga delar gälla vad som i detta kapitel föreskrivs om fastighetsköp i fastighetsöverlåtelsesystemet. På grund av förslaget förutsätter också avtal om en särskild rättighet i tjänsten att avtalsparterna identifieras tillförlitligt (1 § i kapitlet) och att integriteten hos handlingen som lagras där tryggas och godkännande av elektroniska dokument kopplas ihop

med dokument som lagrats i systemen (2 § i kapitlet). De uppgifter i ärendehanteringssystemet som används i samband med tjänster för ingående av avtal om särskilda rättigheter är inte offentliga, och de ska i regel inte sparas i systemet efter det att det ärende som gäller inskrivning av avtalet har avgjorts (5 §). Eftersom avtalande om upplåtelse och ändring av en särskild rättighet avviker från ett egentligt elektroniskt fastighetsköp ska bestämmelserna om användning av registeruppgifter (4 §) och förhandsgranskningar som utförs av systemet (7 §) gälla i tillämpliga delar. Fastighetsägaren och avtalsparten kan utarbeta avtalsutkast och förslag till ändringar i avtalet (9 § 1 mom.). Ett avtal om upplåtelse eller ändring av en särskild rättighet har ingåtts när båda parterna har godkänt likalydande avtal (9 § 2 mom.). Inskrivningsmyndigheten ska ha särskilt skadeståndsansvar enligt lagen för en skada som orsakats av fel och brister i ett funktionen hos ett ärendehanteringssystem eller av orättmätig användning av systemet (3 §).

I andra meningen i momentet ska det för tydlighetens skull föreskrivas att ett ärende om inskrivning av en särskild rättighet blir anhängigt automatiskt när ett avtal har ingåtts i fastighetsöverlåtelsesystemet. Förslaget avses säkerställa att ärenden som gäller inskrivning av en särskild rättighet behandlas smidigt och snabbt vid inskrivningsmyndigheten. Genom att inskrivningsärendet blir anhängigt automatiskt bedöms avtalsparternas arbetsbörda minska och behandlingen av ärenden underlättas för inskrivningsmyndigheten.

12 kap. Lagfartsförfarandet

1 §. Utredningar som skall bifogas lagfartsansökan. Enligt 1 mom. i förslaget ska man i regel inte längre vid lagfartsansökan kräva att handlingen ska lämnas i original eller bestyrkt kopia. Syftet med förslaget är att göra den elektroniska hanteringen av inskrivningsärenden enklare och smidigare.

I den sista meningen i momentet ska det enligt förslaget läggas till en bestämmelse enligt vilken inskrivningsmyndigheten efter prövning kan begära den handling som ligger till grund för förvärvet i original eller som bestyrkt kopia. Detta kan vara nödvändigt till exempel om det till inskrivningsmyndigheten har framförts ett påstående som gäller förvärvets laglighet eller om det är nödvändigt att visa upp handlingen i original med beaktande av kvaliteten på den kopia av handlingen som lämnats eller någon annan särskild omständighet. En vanlig situation där åtkomsthandlingen behöver visas upp är dessutom sökande av lagfart med testamente som åtkomsthandling. Om sökanden inte kan visa upp testamentet i original, gör man lätt antagandet att testatorn inte har lämnat efter sig något testamente i original. Detta leder i sin tur till antagandet att testatorn före sin död hade upphävt testamentet.

Köpvittnet ska enligt lag till det meddelande om överlåtelse som lämnas till inskrivningsmyndigheten foga en kopia av eller någon annan upptagning av den överlåtelsehandling som köpvittnet bestyrkt. En kopia av åtkomsthandlingen som bestyrkts av köpvittnet har i inskrivningspraxis av hävd jämförts med originalet. Därför kommer förslaget i allmänhet inte att inverka på lagfartsförfarandet när det gäller de överlåtelsebaserade förvärv som styrkts av ett köpvittne.

2 §. Vilandeförklaring av lagfartsansökan. Enligt förslaget ska det i 1 mom. 4 punkten och i 2 mom. beaktas att 2 kap. 4 § ändrats. Detta sker på så sätt att regleringen om överlåtelse av fastigheter till ett aktiebolag som är under bildning utsträcks till att omfatta också bostadsaktiebolag, ömsesidiga fastighetsaktiebolag, andelslag, öppna bolag, kommanditbolag och stiftelser som är under bildning.

3 §. Kungörelselagfart. Det föreslås att *1 mom. 1 punkten* ändras på grund av att man enligt 1 § 1 mom. i regel inte längre ska kräva att åtkomsthandlingen lämnas inskrivningsmyndigheten i original. Betydelsen av en den grund för kungörelse enligt gällande lag som sammanhänger med att en åtkomsthandling i original eller som bestyrkt kopia saknas bedöms i fortsättningen vara liten eftersom lagfart i regel kan beviljas på grundval av en kopia av åtkomsthandlingen som lämnats inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten kan dock enligt 1 § 1 mom. efter prövning i det enskilda fallet kräva att handlingen lämnas i original. Om sökanden i ett sådant fall kan uppvisa åtkomsthandlingen i original, kan man med stöd av den föreslagna punkten bedöma om kungörelse ska beviljas för erhållande av lagfart. Förslaget möjliggör också att den som söker lagfart vid avsaknad av åtkomsthandling i original med stöd av andra dokument presenterar innehållet i åtkomsthandlingen och att den uppgjorts i rätt form. Fastän bestämmelsen får mindre betydelse på grund av ändringen i 1 § 1 mom., är det fortfarande nödvändigt att ha den kvar i föreslagen form för att säkerställa att fastigheterna i så stor utsträckning som möjligt också framöver ska omfattas av lagfartssystemet och således även av omsättning.

På motsvarande sätt som gällande bestämmelse är den föreslagna i praktiken tillämplig närmast på andra förvärv än sådana som baserar sig på överlåtelse, eftersom den överlåtelsehandling som behövs vid lagfart i allmänhet är tillgänglig för inskrivningsmyndigheten tack vare köpvittnets meddelande om överlåtelsen.

4 §. Avslag på lagfartsansökan. Enligt förslaget ska man i *1 punkten* beakta den ändring i 1 § 1 mom. enligt vilken åtkomsthandlingen måste visas upp i original eller bestyrkt kopia endast på begäran av inskrivningsmyndigheten. På motsvarande sätt ska lagfartsansökan avslås till följd av att åtkomsthandling i original eller bestyrkt kopia saknas bara i fall där handlingen inte har visats upp trots inskrivningsmyndighetens begäran. Likaså ska lagfartsansökan avslås om sökanden inte alls kan visa upp åtkomsthandlingen. På motsvarande sätt som i gällande lag kan den kungörelselagfart som avses i 3 § komma i fråga om åtkomsthandling saknas.

13 kap. Rättsverkningarna av lagfart

3 §. Skydd vid dubbelöverlåtelse. Enligt förslaget ska *1 mom.* ändras så att vilken av konkurrerande överlåtelser som har företräde när lagfartsansökningarna har gjorts anhängiga elektroniskt ska bestämmas utifrån den exakta tidpunkt då lagfartsansökan gjorts anhängig. Förslaget har samband med att 6 kap. 3 § 1 mom. upphävs, vilket leder till att prioritetsordningen mellan inskrivningsansökningar som gjorts anhängiga elektroniskt i stället för enligt dagen för anhängiggörandet ska bestämmas enligt de exakta tidpunkter då ansökningarna blivit anhängiga.

Bestämmelsen i den sista meningen i momentet, som är ny, ska tillämpas i situationer där ansökan har gjorts anhängig elektroniskt. I sådana situationer ges ett senare förvärv enligt första meningen i momentet företräde, om lagfartsansökan för det blivit anhängig före lagfartsansökan för det tidigare förvärvet. Om någondera ansökan har gjorts anhängig skriftligen, tillämpas andra meningen i momentet som handlar om lagfart som sökts samma dag. Detta innebär att det förvärv som har företräde bestäms på grundval av tidpunkten för överlåtelsen. Till sitt innehåll motsvarar förslaget bestämmelserna om inskrivning av överlåtelse av bostadsaktier i aktielägenhetsregistret.

14 kap. Inskrivning av särskilda rättigheter

2 §. Inskrivningsskyldighet. Det föreslås att *1 mom.* ändras så att det med nyttjanderätt som omfattas av skyldigheten att söka inskrivning också ska avses sådan jordlegorätt och annan

tidsbestämt nyttjanderätt till vattenområde som uppfyller de villkor i bestämmelsen enligt vilka rätten är tidsbestämd och överförbar och att det på området får behållas eller uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Det omnämmande av vattenområde som enligt förslaget läggs till bestämmelsen motsvarar definitionen av nyttjanderätt i 4 kap. 4 § 1 mom.

Enligt förslaget förutsätter också skyldigheten att söka inskrivning av nyttjanderätt till vattenområde att det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. När det gäller villkoret att det på området finns eller får uppföras byggnader eller anläggningar är det väsentligt att dessa är fast och permanent förbundna vattenområdets botten (t.ex. grundläggning på botten eller stödelement som förankras i botten). Detta krävs för att säkerställa att också en nyttjanderätt till ett vattenområde som omfattas av inskrivningsskyldighet är ett ändamålsenligt föremål för omsättning och användning som säkerhet. Till exempel i fråga om havsvindkraft är ett syfte med förslaget att möjliggöra inskrivning och in-teckning av byggnader och anläggningar som finns eller uppförs på området enligt avtal och som är betydande med avseende på driften av ett kraftverkskomplex och användningen av nyttjanderätten som säkerhet.

Avtal om nyttjanderätt av vattenområden av det slag som enligt förslaget omfattas av inskrivningsskyldighet har kunnat ingås redan innan bestämmelsen träder i kraft. För att säkerställa att uppgifterna i lagfarts- och in-teckningsregistret blir heltäckande ska det genom en ikraftträdandebestämmelse föreskrivas att inskrivning av sådan rätt ska sökas inom två år från det att lagen träder i kraft.

3 §. Delning av besittningen av en fastighet. Enligt förslaget ändras paragrafen för att förtydliga de rättsliga förutsättningarna för inskrivning av avtal om delning av en besittning och för att utöka de användningsmöjligheter som anges i avtalet. Förslagen grundar sig på de behov som kommit fram vid tillämpningen av lagen. Paragrafens rubrik ska enligt förslaget ändras därför att delning av en besittning kan komma i fråga såväl genom avtal som genom meddelande av fastighetens ägare.

I 1 mom. ska det enligt förslaget för det för det första på motsvarande sätt som i gällande lag föreskrivas om en möjlighet att skriva in ett inbördes avtal mellan samägare om besittningen av en fastighet. För det andra ska bestämmelsen kompletteras med en möjlighet för den som är ensam ägare av en fastighet att redan innan samägarskap uppkommit dela besittningen genom ett meddelande. Delande av besittningen av en fastighet innan kvotdelarna har sålts, till exempel under byggfasen, är i praktiken vanligt, men enligt gällande lag kan delningen inte skrivas in förrän köparen av den första kvotdelen har sökt lagfart och ett avtal om delad besittning mellan samägarna har ingåtts. I inskrivningspraxis har det accepterats att det i avtal om delad besittning som ska skrivas in på förhand anges flera olika besittningsområden i fråga om vilka skrivningen i avtalet förtydligas på tjänstens vägnar i samband med senare lagfarter av kvotdelar. Praxis grundar sig på att det i inskrivningsförfarandet har ansetts att tidigare samägare när de ingått avtal om delning av besittningen godkänt förslaget till indelning i besittningsområden i avtalet och på att ett sådant avtal har ansetts innehålla samägarnas samtycke tillgodkännande av överlåtelse av de på förhand bestämda besittningsområdena utan separat samtycke. Om den delning av besittningen som fastställts genom det ursprungliga avtalet ändras, behövs samtliga samägares samtycke, och parterna ska ansöka om inskrivning av ändringen.

Att möjliggöra inskrivning av delning av besittningen på förhand gör det tydligare för köparen av en kvotdel hurdan besittningsrätt och andra rättigheter och skyldigheter förknippade med besittningen av fastigheten som ägandet av kvotdelen för med sig. Behovet gäller i synnerhet upprättande av samägande och säkerställande av att en blivande samägare på förhand tydligt

kan utläsa vad avtalet innehåller och med tillförlit förbinda sig till avtalet. En delning av besittningen på förhand skrivs in på grundval av ett meddelande från ägaren. Av meddelandet ska det på motsvarande sätt som i fråga om krav som gäller egentliga avtal om delad besittningsrätt framgå hur det är meningen att besittningen av fastigheten ska ordnas.

Möjligheten att dela besittningen av en fastighet på förhand är avsedd som en förberedande åtgärd av fastighetsägaren före den överlåtelsen av en kvotdel som innebär att ett samägandeförhållande upprättas. Om besittningen delas på förhand följer att det inte efter att samägandeförhållandet upprättats finns något behov att särskilt söka inskrivning av avtalet om delning av besittningen, utan den tidigare inskrivningen av den delade besittningen kan förtydligas på tjänstens vägnar i samband med senare lagfart på kvotdelar. Enbart en delning av besittningen som har skrivits in på förhand medför inte att in-teckningar av angivna föremål för besittning kan fastställas separat, utan in-teckning kan även i fortsättningen gälla bara en fastighet, en kvotdel eller ett outbrutet område som tillhör någon annan än fastighetens ägare. Eftersom delning av besittningen på förhand är avsedd att vara en förberedande åtgärd inför överlåtelse av kvotdelarna och fastställande av in-teckningar i dem, förhindrar inskrivning av en delning av besittningen som görs på förhand att en in-teckning av hela fastigheten fastställs. Detta har beaktats längre fram i förslaget genom en komplettering av 16 kap. 2 § 3 mom.

Avtal om delning av besittningen ska även i fortsättningen alltid skrivas in med främsta företrädare. Avtal om delning av besittningen kan ingås för ett under bildning varande aktiebolags, bostadsaktiebolags, ömsesidigt fastighetsaktiebolags, andelslags, öppet bolags eller kommanditbolags eller en under bildning varande stiftelses räkning när en kvotdel av fastigheten har köpts för bolagets eller stiftelsens räkning. Om lagfart och inskrivning av avtal om delning av besittningen söks innan bolaget registrerats, ska ansökan om lagfart på kvotdelen och ansökan om inskrivning av avtalet lämnas vilande enligt bestämmelserna om inskrivningsförfarandet. Lagfart och inskrivning av avtal om delning av besittningen beviljas när inskrivningsmyndigheten har lämnats en utredning om att ansvaret för köpet och avtalet har överförts till den registrerade sammanslutningen eller stiftelsen.

Enligt förslaget kan avtalet eller meddelandet gälla besittningen av fastigheten eller en byggnad som finns på fastigheten. På motsvarande sätt som i gällande lag ska en sådan delning av besittningen vara angiven så att den kan fastställas objektivt. Det räcker till exempel inte att avtalsparterna förstår delningen utan att den uttryckligen anges i avtalet eller en bilaga till det, såsom en bifogad karta. Det ska inte heller framöver vara nödvändigt att dela besittningen av objektets hela areal, och delningen ska inte behöva motsvara samägarnas ägandeförhållanden. I bestämmelsen ska det enligt förslaget i överensstämmelse med nuvarande inskrivningspraxis beaktas att det är möjligt att genom avtal dela besittningen av endast en byggnad som hör till fastigheten och lämna fastighetens markområde i gemensam besittning. Ägaren till en byggnad som finns på fastigheten kan dock inte vara avtalspart om denne inte har lagfart på ägandet eller en inskriven nyttjanderätt till fastigheten. Fastighetens ägare och en innehavare av nyttjanderätt till fastigheten kan inte heller vara avtalsparter även om de tillsammans äger en byggnad på fastigheten.

I bestämmelsen föreslås att det förutom en områdesbaserad delning av besittningen av en fastighet även införs en möjlighet att dela besittningen av en fastighet på tidsbasis. Enligt förslaget ska det vara möjligt att skriva in avtal där parterna besitter en fastighet under tidsperioder som anges närmare i avtalet (till exempel varannan vecka). Genom att utöver områdesbaserad besittning av fastigheter och byggnader avtala om besittning på tidsbasis kan man specificera rätten till uteslutande användning av en samägd fastighet på ett sätt som ökar en kvotdels användbarhet och värde och som det är motiverat att skydda genom en skrivning i

lagen. I gällande lag behandlas inte delning av besittningen på tidsbasis, och det har ibland framkommit behov av detta i inskrivningspraxis.

Enligt förslaget ska det i *2 mom.* beaktas att ett avtal om delning av besittningen kan gälla flera fastigheter. Om samägarna äger två eller flera fastigheter tillsammans, kan besittningen delas genom ett och samma avtal om delning av besittningen som skrivs in på samtliga fastigheter. Med ett avtal om besittningen som ingåtts mellan samägarna till flera fastigheter avses att besittningen av samtliga fastigheter genom avtalet delas mellan samtliga samägare, vilket är en förutsättning för inskrivning. Villkoren för inskrivning uppfylls inte av ett avtal där besittningen av en fastighet i sin helhet tillfaller en av samägarna eller om någon av samägarna lämnas utan besittningsrätt. Dessutom kan ett avtal om delning av besittningen skrivas in skilt på flera nyttjanderätter eller fastigheter och nyttjanderätter till dem. Ägare till två eller flera fastigheter eller outbrutna områden kan inte vara parter i ett avtal om delning av besittningen som skrivs in om fastigheterna har olika ägare eller nyttjanderätten har olika innehavare.

4 §. Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning. I *1 mom.* slopas den begränsning i det inledande stycket enligt vilken inskrivning som avses i momentet är möjlig endast i fråga om byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar som används i näringsverksamhet. En förutsättning för inskrivningen ska fortsättningsvis vara att föremålet för den rätt som ska skrivas in tjänar det syfte för vilket fastigheten används. Det föreslås att paragrafens tillämpningsområde utvidgas i synnerhet därför att avgränsningen till näringsverksamhet i gällande paragraf har ansetts begränsa överlåtelsen av byggnader till nyttjanderätt i onödigt hög grad vid överlåtelser mellan privatpersoner som i praktiken är nödvändiga. Dessutom har villkoret i gällande lag att byggnaden, konstruktionen, maskinen eller anläggningen används i näringsverksamhet i praktiken visat sig vara oklart.

Momentets *1 punkt* motsvarar gällande lag i fråga om föremål som har byggts i eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll. Den bestämmelse som avskiljs från *1 punkten* i gällande moment och blir en ny *2 punkt* möjliggör att en rättighet som grundar sig på ett hyreskontrakt eller ett jämförbart avtal kan gälla också ett föremål som innan avtalet ingås finns på fastigheten. Syftet med förslaget är att tillåta genomförande av så kallade sale and lease back-arrangemang. Enligt förslaget ska inskrivningar som sammanhänger med sådana arrangemang beaktas separat i *8* och *10 §*. Bestämmelsen möjliggör i överensstämmelse med gällande lag att inskrivning görs också när föremålet byggs på eller förs till fastigheten på grundval av ett hyreskontrakt eller motsvarande avtal. Momentets *3 punkt* motsvarar gällande lag.

7 §. Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs. I *3 mom.* ska det enligt förslaget läggas till en hänvisning till de avtal och meddelanden om delning av besittningen som avses i *3 §*. Av förslaget följer att ett inskrivet avtal eller meddelande om delning av besittningen åtnjuter den positiva offentliga trovärdighet som avses i *13 kap. 4, 5 och 6 §*. En komplettering av regleringen av avtal om delad besittning på det sätt som föreslås behövs, eftersom de har en väsentlig betydelse med tanke på användningen av fastigheter som ägs av flera gemensamt och för användning av kvotdelar av fastigheter som säkerhet.

8 §. Företräde. Enligt förslaget ändras *1 mom.* på så sätt att företrädesordningen mellan en särskild rätt och en konkurrerande panträtt bestäms enligt de exakta tidpunkter då ansökningarna har blivit anhängiga om de har lämnats elektroniskt. Förslaget har samband med upphävandet av *6 kap. 3 § 1 mom.* i gällande lag som medför att företrädet mellan ansökningar om inskrivning som gjorts anhängiga elektroniskt ska bestämmas enligt de exakta tidpunkter då de blivit anhängiga och inte enligt dagen för anhängiggörandet.

Bestämmelsen i den nya tredje mening som fogas till momentet ska tillämpas i situationer där ansökningar om inskrivning och inteckning har gjorts anhängiga elektroniskt. När ansökningarna har lämnats elektroniskt har den inskrivning eller inteckning som sökts tidigare sålunda enligt andra meningen i momentet företräde framför den som sökts senare. Om någon ansökan har gjorts anhängig skriftligen tillämpas bestämmelsen i tredje meningen enligt vilken en särskild rättighet har företräde framför en panträtt som grundar sig på en inteckning som sökts samma dag.

I 2 mom. föreslås ändringar som föranleds av att 4 § ändras. Först och främst ersätts hänvisningen till 4 § 1 mom. 2 punkten i gällande lag med en hänvisning till 3 punkten i samma moment. Det handlar om en lagteknisk ändring.

I den nya bestämmelse som enligt förslaget ska införas genom den sista meningen i momentet beaktas möjligheten att enligt 4 § 1 mom. 2 punkten skriva in en rätt till ett föremål på en fastighet på någon annan än fastighetens ägare på grundval av ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal, om föremålet redan finns på fastigheten. Eftersom inskrivning av en sådan rätt, som innehas av en utomstående, innebär att ett beståndsdel- eller tillbehörsförhållande upphör, är det befogat att kräva att inskrivning får göras endast med främsta företräde.

9 §. Inskrivningsförfarandet. Genom en ny sista mening fogas till 1 mom. en bestämmelse enligt vilken inskrivning av ett avtal om delning av besittningen får sökas självständigt av var och en av samägarna. Förslaget motsvarar nuvarande inskrivningspraxis. En samägare ska med stöd av bestämmelsen kunna söka inskrivning självständigt också i det fall att parterna enligt ett avtal om delning av besittningen ska söka inskrivning tillsammans.

I 2 mom. ska man i huvudsak slopa kravet att sökanden ska visa upp det avtal eller den handling av annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks i original. Syftet är att göra det lättare vid inskrivning av särskilda rättigheter att lämna ansökan och behandla ärendet elektroniskt. I momentets andra mening ska det enligt förslaget ingå en bestämmelse enligt vilken inskrivningsmyndigheten efter prövning i det enskilda fallet kan kräva att avtalet eller en annan handling visas upp i original. Detta kan vara nödvändigt till exempel om existensen av det ursprungliga avtalet eller en annan handling blivit oklar på grund av att den kopia som lämnats inskrivningsmyndigheten är av dålig kvalitet.

10 §. Samtycke. Enligt förslaget ska 2 mom. ändras till följd av att 4 och 8 § ändras. Hänvisningen i momentet till 4 § 1 mom. 2 punkten i gällande lag ersätts med en hänvisning till 3 punkten i samma moment. Det handlar om en lagteknisk ändring. I momentet ska man dessutom beakta den nya möjlighet som föreslås i 4 § 1 mom. 2 punkten att skriva in en rättighet till ett föremål på en fastighet för någon annan än ägare på grundval av ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal, när föremålet redan finns på fastigheten. Eftersom inskrivning av en sådan rätt, som innehas av en utomstående, innebär att beståndsdel- eller tillbehörsförhållandet mellan fastigheten och inskrivningen upphör, är det skäl att säkerställa skyddet för innehavarna av panträtter i fastigheten genom att förutsätta att dessa gett sitt samtycke.

I den sista meningen i momentet ska de föreslagna bestämmelserna i 2 kap. 11 § och 17 kap. 1 a § om förbindelser att inte pantsätta beaktas. Behovet av skydd för de säljare av fastigheter och kreditgivare som mottagare av en förbindelse att inte pantsätta är i hög grad jämförbar med behovet av skydd för de panträttsinnehavare som avses i 2 mom. Därför ska det i momentet på motsvarande sätt som i 2 mom. också krävas samtycke av en säljare eller kreditgivare som skyddas av en förbindelse att inte pantsätta för inskrivning av avtal om delning av besittningen, byggnader och anläggningar samt fastställande av beståndsdelar och tillbehör vilka nämns i momentet.

11 §. Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning. Enligt förslaget ska det till paragrafen fogas nya 2 och 3 mom., där det föreskrivs om behandlingen av en ansökan om överlåtelse av nyttjanderätt som lämnats vilande. På motsvarande sätt som i lagfartsförfarandet ska inskrivningsmyndigheten med stöd av de föreslagna bestämmelserna efter angiven tid kunna avgöra ärendet utan särskild ansökan eller utredning. Det huvudsakliga innehållet i förslagen motsvarar 12 kap. 2 § 2 mom. som handlar om lagfartsförfarandet. När det gäller nyttjanderätter som överlåtits villkorligt eller till en sammanslutning eller stiftelse under bildning ska det likväl beaktas att inskrivningsmyndigheten inte har motsvarande möjlighet som i fråga om fastighetsöverlåtelser att genom meddelande från en domstol eller ett köpvittne få information om att sådana avtal eventuellt har hävts. Därför kan det för att trygga överlåtarens rättssäkerhet vara skäl att i inskrivningsförfarandet höra överlåtarens innan man till förvärvaren eller den som agerat för den under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning beviljar inskrivning av en särskild rättighet på tjänstens vägnar.

De bestämmelser som läggs till paragrafen gäller förvärv av särskilda rättigheter genom överlåtelse. På sådana förvärv tillämpas enligt 4 kap. 4 § 1 mom. i den föreslagna lagen villkor för hävande och uppskjutande av överlåtelserna samt bestämmelserna om överlåtelse till en sammanslutning eller stiftelse som är under bildning. Bestämmelserna tillämpas således inte när upplåtelsen av en särskild rättighet är förbunden med ett uppskjutande eller upplösande villkor eller genomförs för en under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning.

I 2 mom. beaktas situationer där ansökan om inskrivning har lämnats vilande på grund av ett villkor som gäller överlåtelserna av rätten. Bestämmelsen gör det möjligt att avgöra en sådan ansökan genom att skriva in en särskild rättighet för sökanden om någon utredning som åberopar villkoret för överlåtelset av rättigheten i avtalet inte har lämnats inom de tre månader som ges som frist för att väcka talan.

I 3 mom. beaktas den föreslagna reglering i 4 kap. 4 §, som gäller överlåtelse av nyttjanderätt till en sammanslutning eller stiftelse under bildning. För det första slår bestämmelsen fast att ansökan om inskrivning i de aktuella situationerna ska lämnas vilande. För det andra kan en ansökan om inskrivning som lämnats vilande enligt momentet avgöras så att rätten skrivs in för den som slutit avtalet för den under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning, om någon utredning om att nyttjanderätten övergått till en sammanslutning eller stiftelse som bildats inte lagts fram inom två år från det att överlåtelseavtalet ingicks

12 §. Avslag på inskrivningsansökan. Till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. där det beaktas att inskrivning av en särskild rättighet enligt den ändrade 9 § 2 mom. i regel inte ska förutsätta att avtalet eller en annan handling om upplåtelse eller överlåtelse av den särskilda rättigheten visas upp för inskrivningsmyndigheten i original. Inskrivningsmyndigheten ska likväl enligt det momentet vid behov efter prövning i det enskilda fallet kunna kräva att handlingen uppvisas i original. Av förslaget följer att underlåtenhet att visa upp handlingen i original i sådana fall är en grund för att avslå ansökan om inskrivning.

15 §. Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter. Enligt förslaget fogas till 3 mom. en bestämmelse om att på ansökan av fastighetsägaren avföra en inskrivningen av en särskild rättighet. I gällande lag föreskrivs det om ägarens möjlighet att vidta åtgärder för att avföra inskrivningen av en särskild rättighet endast för de fall där inskrivningen gäller fastställande av fastighetens beståndsdelar och tillbehör.

Av inskrivningspraxis har det framgått att det finns ett behov att kunna avföra inskrivningen av en särskild rättighet på ansökan av ägaren bland annat när rättigheten upphör att gälla till följd av att avtalet sägs upp eller upphävs. Rättsinnehavaren har då inte nödvändigtvis något intresse

av att ansöka om att inskrivningen ska avföras, men fastighetens ägare har däremot i allmänhet ett särskilt behov att göra det. I inskrivningspraxis har ägarens ansökan om avförande av en särskild rättighet bifallits till exempel när en hyresgäst förblivit passiv efter att hyresrätten sagts upp.

I bestämmelsen tar lagstiftaren inte närmare ställning till vad som i vart fall ska anses vara en tillräcklig utredning för att inskrivningen ska kunna avföras på ansökan av ägaren. På grund av att de situationer som förekommer i praktiken är mycket mångskiftande föreslås att detta lämnas åt inskrivningsmyndigheten att avgöra från fall till fall. Bestämmelsen är också annars processuell genom att där endast föreskrivs om behörigheten att göra ansökan. De materiella förutsättningarna för att avföra en inskrivning bestäms enligt övriga tillämpliga bestämmelser. Momentet avses sålunda inte inverka till exempel på giltighetstiden för ett avtal om delning av besittningen som skrivits in med stöd av 3 § eller avvika från de krav som gäller övriga rättsinnehavares samtycke.

Bestämmelsen i den andra meningen i momentet om avförande av en inskrivning som avses i 5 § efter anmälan av ägaren är samstämmig med gällande lag.

15 kap. Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

1 §. *Fastighetspanträttens tillämpningsområde.* Enligt förslaget förtydligas *1 mom.* så att en fastighetspanträtt kan upplåtas också i en nyttjanderätt till ett vattenområde på det sätt som föreskrivs i lagen. Krav på byggnader och konstruktioner som finns eller som ska byggas på vattenområden bedöms enligt vad som framförs ovan i specialmotiveringen till 14 kap. 2 §.

16 kap. Fastighetsinteckning

2 §. *Gemensam inteckning. I 3 mom.* beaktas de föreslagna ändringarna i bestämmelserna om avtal om delning av besittningen i 14 kap. 3 §. Den första meningen i momentet stämmer till sitt innehåll överens med gällande moment. I bestämmelsen beaktas att ett inskrivet avtal som förhindrar att inteckning fastställs i hela fastigheten kan gälla förutom delning av besittningen till fastigheten också besittningen till en byggnad på fastigheten. Dessutom ska det enligt förslaget läggas till en ny andra mening enligt vilken fastighetsägarens meddelande om delning av besittningen som avses i 14 kap. 3 § är ett hinder för att inteckning fastställs i hela fastigheten. Bestämmelsen behövs därför att delning av besittningen av en fastighet genom ägarens meddelande är avsedd att vara en förberedande åtgärd inför senare överlåtelse av kvotdelar på så sätt att inteckningarna gäller de kvotdelar som senare ska överlätas. Bestämmelsen behövs också därför att nuvarande moment bara gäller inverkan av ett inskrivet avtal om delning av besittningen på fastställandet av en inteckning.

8 §. *Inteckningars företräde och giltighet.* Enligt förslaget ändras *2 mom.* så att vilken av konkurrerande inteckningar som har företräde bestäms utifrån den exakta tidpunkt då ansökan om inteckning lämnats när ansökningarna har gjorts anhängiga elektroniskt. Förslaget har samband med upphävandet av 6 kap. 3 § 1 mom. i gällande lag som medför att företrädet mellan ansökningar om inskrivning som gjorts anhängiga elektroniskt ska bestämmas enligt de exakta tidpunkter då de blivit anhängiga och inte enligt datum.

Den nya sista mening som fogas till momentet innehåller en bestämmelse som tillämpas i situationer där ansökningarna har lämnats elektroniskt. Ansökningar som blivit anhängiga samma dag får då inte samma företräde på grund av andra meningen i momentet, utan deras företräde fastställs i enlighet med första meningen och den ordning i vilken de blivit anhängiga, vilken bestäms utifrån de exakta tidpunkter då inteckningsansökningarna har lämnats. Om

någon av ansökningarna har gjorts anhängig skriftligen, tillämpas bestämmelsen i momentets andra mening enligt vilken inteckningar som sökts samma dag har samma företrädare.

När man i samma ansökan ansöker om flera inteckningar, fastställs i allmänhet en företrädesordning mellan dem. I den sista meningen i momentet ska det för tydlighetens skull föreskrivas att företrädesordningen mellan inteckningar som sökts genom samma elektroniska ansökan kan bestämmas när inteckningen fastställs i enlighet med ansökan.

17 kap. Panträtt i fastighet

1 a §. Förbindelse att inte pantsätta. Till kapitlet om panträtt fogas enligt förslaget en ny 1 a § där det föreskrivs om inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret av en förbindelse att inte pantsätta som en fastighetsägare som bedriver näringsverksamhet har gett sin borgenär. I gällande lag föreskrivs det inte om en möjlighet att skriva in en sådan inskränkning i ägarens bestämmanderätt. Enligt *1 mom.* avses i lagen med förbindelse att inte pantsätta en förbindelse med koppling till ett specificerat skuldförhållande som ges av en fastighetsägare och enligt vilken ägaren inte får upplåta panträtter i fastigheten utan borgenärens samtycke. Möjligheten att skriva in förbindelser att inte pantsätta ska enligt förslaget bara finnas för förbindelser som ges av näringsidkare. I praktiken är de förbindelser att inte pantsätta som avses i paragrafen vanliga i professionell kreditgivning till företag. Den föreslagna avgränsningen till näringsverksamhet ska inte gälla vilket slags borgenärer som en förbindelse att inte pantsätta kan lämnas till.

Inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret av en förbindelse att inte pantsätta enligt paragrafen får sökas av fastighetens ägare eller av borgenären. Eftersom inskrivning av en förbindelse att inte pantsätta effektivt inskränker endast framtida bestämmandeinflytande gällande fastigheten, kan anteckningen om förbindelsen inte leda till att tidigare panthavare eller andra innehavare av rätt till fastigheten får en svagare ställning. Därför krävs det inte enligt förslaget att dessa ger sitt samtycke eller konsulteras. Däremot är tidigare inskrivna inskränkningar i ägarens bestämmanderätt (utmätning, konkurs, beslag m.m.) ett hinder för inskrivning av en förbindelse att inte pantsätta.

Inskrivning förutsätter att inskrivningsmyndigheten har klarlagt att förbindelsen att inte pantsätta är kopplad till ett specificerat skuldförhållande och att den som i registret antecknas som mottagare av förbindelsen har borgenärsställning på det sätt som avses i momentet. En tillräcklig utredning om detta ska framläggas i samband med att inskrivning söks. Att konstatera denna borgenärsställning förutsätter emellertid inte att till exempel ett låneavtal som sådant läggs till de handlingar som ingår i ansökan om inskrivning. Huruvida en utredning är tillräcklig avgörs av inskrivningsmyndigheten. Det är motiverat att ställa kravet, eftersom användningen av inskrivningsmöjligheten annars skulle ha kunnat öka på ett oförutsebart sätt och i strid med regleringens syfte i situationer där inget skuldförhållande föreligger. Bestämmelsen gör det möjligt att skriva in en förbindelse att inte pantsätta när ett kreditavtal har ingåtts men gäldenären ännu inte har lyft någon kredit.

I *2 mom.* ska det enligt förslaget föreskrivas om giltigheten gentemot utomstående hos en förbindelse att inte pantsätta som skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret. Detta är nödvändigt för att den inskränkning av pantsättningskompetensen som fastighetens ägare förbinder sig till för att skydda borgenären är ett förutsebart och effektivt instrument för att begränsa borgenärens kreditrisk. Eftersom det i gällande lag inte föreskrivs särskilt om inskrivning av en förbindelse att inte pantsätta, har giltigheten gentemot utomstående för en förbindelse ansetts oklar. I praktiken har osäkerheten när det gäller giltigheten gentemot utomstående gjort förbindelser att inte pantsätta mindre användbara vid kreditgivning.

Enligt förslaget är en förutsättning för att en förbindelse att inte pantsätta ska vara giltig gentemot utomstående att den inskränkning i ägarens bestämmanderätt som förbindelsen innebär skrivs in i enlighet med 1 mom. En inskränkning i fastighetsägarens bestämmanderätt som följer av en förbindelse att inte pantsätta inverkar således inte på giltigheten hos en panträtt som upplåtits i strid med förbindelsen, om inskränkningen inte hade skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret innan pantsättningen skedde. Enligt 7 kap. 3 § 1 mom. anses en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret ha kommit till allmän kännedom den första vardagen efter inskrivningen. Av detta följer att inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret av en inskränkning som avses i 1 mom. ger upphov till en effektiv giltighet gentemot utomstående som skyddas mot senare upplåtelse av panträtt i strid med inskränkningen.

En inskränkning i ägarens bestämmanderätt som följer av en inskriven förbindelse att inte pantsätta beaktas i inskrivningsförfarandet på tjänstens vägnar. Av inskränkningen följer således i regel att mottagaren av ett elektroniskt pantbrev som strider mot förbindelsen inte kan skrivas in. Men en inskrivning av mottagaren till ett elektroniskt pantbrev, vilket är en förutsättning för att en panträtt ska kunna upplåtas, kan göras trots inskränkningen om inskrivningsmyndigheten ges en tillräcklig utredning om att den borgenär som skyddas av förbindelsen att inte pantsätta samtycker till detta. Som ett sådant samtycke kan man också betrakta en förbindelse att inte pantsätta som möjliggör att inteckningar som specificeras i förbindelsen pantsätts utan samtycke av den som skyddas av förbindelsen.

En förbindelse att inte pantsätta som skrivits in i registret förhindrar inte att en ny inteckning fastställs så att fastighetsägaren antecknas som det elektroniska pantbrevets mottagare. Fastställande av en inteckning på detta sätt leder inte som sådant till att panträtt uppkommer i strid med förbindelsen att inte pantsätta.

I 3 mom. föreskrivs det om att avföra en inskrivning av en förbindelse att inte pantsätta. En ansökan om avförande av inskrivningen kan lämnas av fastighetsägaren eller den borgenär som skyddas av förbindelsen. Om den fastighetsägare som gett förbindelsen ansöker om att inskrivningen ska avföras krävs dessutom att borgenären samtycker. Det är skäl att kräva samverkan av borgenären för att inskrivningen ska kunna avföras i detta fall, eftersom inskrivningen och den giltighet gentemot utomstående som följer av förbindelse att inte pantsätta har en central betydelse för att skydda borgenärens ställning. Eftersom en förbindelse att inte pantsätta som getts av fastighetsägaren inte begränsar rätten att överlåta fastigheten och inte är bindande för senare förvärvare ska avförande av inskrivningen kunna sökas av denna utan gäldenärens samtycke. Avförande av inskrivningen på ansökan kan komma i fråga i de normala situationer där förbindelsen att inte pantsätta har getts som säkerhet och den exakta giltighetstiden för skuldförhållandet inte var känd när förbindelsen gavs. Av lagen följer emellertid inte något hinder för att komma överens om förbindelsens giltighetstid på förhand. Om detta har gjorts kan inskrivningsmyndigheten på eget initiativ avföra inskrivningen av inskränkningen från registret när den överenskomna tiden löpt ut.

9 §. Gemensamt intecknade fastigheters inbördes panträttsansvar. Det föreslås att 3 mom. ändras så att man, när det inbördes ansvaret mellan fastigheter och tomter som har avstyckats från en pantsatt fastighet och som har olika ägare, i de fall där lagfart har sökts elektroniskt med avvikelse från den så kallade dagsprincipen kan beakta de exakta tidpunkter då ansökningarna blivit anhängiga. Genom bestämmelsen i den nya fjärde meningen avviker man i fråga om lagfartsansökningar som lämnats elektroniskt från tredje meningen i momentet, enligt vilken det inbördes ansvaret om lagfart har sökts samma dag bestäms enligt den tidpunkt då fastighetsöverlåtelsen skett. I en situation där det inbördes ansvaret bestäms utifrån lagfartsansökningar som har sökts elektroniskt, bestäms ansvaret på grundval av den nya bestämmelsen enligt ordningsföljden mellan de exakta tidpunkter då ansökningarna blivit

anhängiga. Om någon av lagfartsansökningarna har gjorts anhängig skriftligen, tillämpas bestämmelsen i momentets tredje mening enligt vilken den fastighet som har överlåtit senare är ansvarig i första hand.

19 kap. Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader

1 §. *Inteckningsobjekt för nyttjanderätt.* Paragrafens 1 mom. ändras enligt förslaget i syfte att förtydliga att inteckning i en nyttjanderätt får fastställas också för en nyttjanderätt till ett vattenområde som uppfyller de andra förutsättningarna som fastställs i bestämmelsen. De krav som gäller byggnader och konstruktioner som finns eller ska byggas i vattenområdet ska bedömas i överensstämmelse med specialmotiveringarna till 14 kap. 2 §.

7.2 Lag om ändring av lagen om köpvittnen

2 §. *Av Lantmäteriverket förordnade köpvittnen.* Det föreslås att 1 mom. ändras så att man när förordnande att vara köpvittne övervägs inte ska fästa särskilt avseende vid tillgången på köpvittnestjänster. Bakgrunden till ändringen är den utveckling av praxis vid bestyrkande av fastighetsköp som innebär att de köpvittnen som arbetar med stöd av ett förordnande enligt momentet i dag bestyrker största delen (under de senaste åren ca 90 %) av alla skriftligen avtalade fastighetsöverlåtelser. Dessa köpvittnens verksamhet är således i praktiken inte sekundär jämfört med det bestyrkande av köp på tjänstens vägnar som avses i 1 § på samma sätt som det bedömdes vara när lagen stiftades. Med beaktande av nuvarande praxis vid bestyrkande av köp är det ändamålsenligt att tillåta att sökande som uppfyller de villkor som anges i den föreslagna paragrafen förordnas att vara köpvittne. Det är också ändamålsenligt att samtidigt ändra språkdräkten i momentet på motsvarande sätt med beaktande av tillämpningspraxis.

De grunder för förordnandet som föreslås motsvarar i huvudsak gällande lag. Deras syfte är att säkerställa att den som förordnas att vara köpvittne har tillräckliga förutsättningar att sköta den offentliga förvaltningsuppgift som avses i lagen. Med den tillräckliga sakkunskap som ska krävas enligt momentet avses på motsvarande sätt som i gällande lag särskilt att personen behärskar den lagstiftning som gäller fastighetsköp. Vid utfärdande av förordnanden med stöd av gällande lag har avseende fästs vid sökandens utbildningsnivå och arbetserfarenhet. Av dem som förordnas ska det inte heller framöver krävas någon särskild utbildning. När det gäller personliga egenskaper kan man, när man prövar om ett förordnande kan utfärdas, enligt förslaget fästa vikt vid samma omständigheter som enligt 2 mom. 2 punkten i paragrafen kan leda till att förordnandet återkallas på grund av att personen inte är lämplig för uppgiften. En sådan omständighet som kan komma i fråga är till exempel att sökanden har meddelats näringsförbud.

Till skillnad från gällande lag beaktas i förslaget uttryckligen att sökanden ska ha tillgång till de redskap och system som skötseln av uppgiften som köpvittne förutsätter. I tillämpningspraxis för lagen har det krävts att köpvittnet har redskap för att göra anmälan elektroniskt och att skanna överlåtelsehandlingar som bilaga till anmälan. Enligt förslaget ska man i samband med att förordnandet prövas också säkerställa att köpvittnet har skaffat och har tillgång till användarrätten till ett datasystem genom vilket personen kan göra de kontroller som behövs för att sköta uppgiften.

3 §. *Bestyrkande av överlåtelse.* Det föreslås att villkoren för att bestyrka en överlåtelse i 2 mom. förtydligas när det gäller den grund som handlar om överlåtelsens giltighet som nämns i bestämmelsens sista mening. Den bestämmelse i gällande lag enligt vilken överlåtelsen inte får bestyrkas om det finns grundad anledning att misstänka att den inte är giltig har medfört osäkerhet i fråga om hur långtgående kontroll av ogiltighetsgrunder som köpvittnet åläggs.

I praktiken kan köpvittnet i sin lagenliga verksamhet närmast vid köptillfället upptäcka uppenbara ogiltighetsgrunder som har samband med en närvarande avtalsparts person. Den kontroll av ogiltighetsgrunderna som utförs av köpvittnet ska därför enligt förslaget förtydligas så att köpvittnet ska låta bli att bestyrka överlåtelsen om det uppenbart finns grundad anledning att misstänka att överlåtelsen inte är giltig.

7 §. Tillsyn över köpvittnen. Det föreslås att 1 mom. ändras för att förtydliga regleringen om köpvittnets tjänsteansvar. Det föreslagna momentet innehåller ett precisare omnämmande än gällande lag om att bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar och skadeståndsansvar tillämpas på köpvittnen när de utför sin offentliga förvaltningsuppgift.

Enligt 124 § i grundlagen handlar fysiska personer som sköter en offentlig förvaltningsuppgift under tjänsteansvar. Bestämmelser om straffrättsligt tjänsteansvar och tjänstebrott finns i 40 kap. i strafflagen. Genom en särskild hänvisning om tillämpningen av bestämmelserna om tjänstebrott fås bestämmelsen att stämma överens med det nuvarande etablerade sättet att skriva lagar. Den materiella hänvisningen till strafflagen innebär att straffrättsligt tjänsteansvar tillämpas också på andra köpvittnen än de som handlar på tjänstens vägnar när de utför uppgifter som köpvittne som avses i lagen. Den informativa hänvisningen till skadeståndslagen föreslås för tydlighetens skull.

7.3 Lag om ändring av lagen om ett bostadsdatasystem

10 §. Behandling av ärenden som gäller registrering eller anteckning. Enligt förslaget fogas till paragrafen ett nytt 5 mom. där det föreskrivs om ett undantag från den rättsskyddsförutsättning i den allmänna lagstiftningen som tillämpas på automatiserat beslutsfattande. Bestämmelser om den allmänna rättsskyddsförutsättningen finns i 53 f § i förvaltningslagen. Enligt dess 1 mom. är en förutsättning för automatiserade avgöranden att den fysiska person som avgörandet avser avgiftsfritt till alla delar får begära omprövning av avgörandet genom en omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel som behandlas hos den myndighet som har fattat beslutet eller hos en myndighet som hör till samma personuppgiftsansvarige som den beslutande myndigheten. I de inskrivningsärenden som avses i lagen finns inte tillgång till begäran om omprövning eller något annat jämförbart rättsmedel. De föreslagna undantagen gäller endast den rättsskyddsförutsättning som anges i 53 f § i förvaltningslagen. Inskrivningsmyndighetens beslutsfattande ska till alla andra delar uppfylla de krav i den allmänna förvaltningslagstiftningen som gäller automatiserat beslutsfattande.

Enligt den första meningen i momentet ska möjligheten att begära omprövning eller använda ett jämförbart rättsmedel inte förutsättas när ett registrerings- eller anteckningsärende avgörs i enlighet med sökandens yrkande och med samtycke av rättsinnehavaren, som är införd eller antecknad i registret. I lagen föreskrivs särskilt om registrering av förvärv av aktie (5 § 2 mom.) och pantsättning (6 § 1 mom.) samt om anteckning av en besittningsrätt som baserar sig på lag eller testamente (8 § 1 mom.) i aktielägenhetsregistret med aktieägarens samtycke. Syftet med dessa bestämmelser är att möjliggöra att registreringsärendena smidigt och snabbt behandlas genom elektronisk ärendehantering och avgörs genom automatisering. I samband med avgörandet ska de eventuella begränsningar i bestämmanderätten som avses i 10 § 2 mom. beaktas på tjänstens vägnar. Kontroll av begränsningarna kan ordnas automatiserat på grundval av uppgifter i registret utan prövning i det enskilda fallet. Av regleringen om automatiserat beslutsfattande följer att inskrivningsmyndigheten för att avgöra sådana ärenden ska ha behandlingsregler som har utarbetats med stöd av tillämplig lag och förhandsprövning som avses i lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen.

Den rättsinnehavare som ger samtycke till registrering eller anteckning kan inte anses ha ett sådant särskilt behov av rättsskydd som skulle förutsätta en möjlighet att begära omprövning eller använda ett jämförbart rättsmedel enligt 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen.

Förutom de registreringsärenden som avgörs på ansökan antecknar inskrivningsmyndigheten uppgifter om utmätning och säkerhetsåtgärder som avser en aktie efter anmälan från behörig myndighet samt inledande och upphörande av saneringsförfarande i fråga om en aktieägare efter anmälan från domstolen. Avgöranden som gäller dessa anteckningar baserade på myndigheters anmälningar är till sin karaktär lämpade för automatisering, varför de beaktas i andra meningen i momentet. Eftersom inskrivningsmyndigheten i fråga om dessa anteckningar handlar enbart utifrån en anmälan från en annan myndighet, kan den varken få i uppgift att bedöma eller få kännedom om omständigheter som inverkar på antecknandet, utan det handlar om schablonmässigt beslutsfattande där förutsättningar finns för automatisering.

I den sista meningen i momentet ska det enligt förslaget för tydlighetens skull föreskrivas att det inte ska vara möjligt att avvika från 53 f § i förvaltningslagen, som gäller begäran om omprövning, om en part i ärendet har motsatt sig att ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande. Bestämmelsen tillämpas i samband med sådana ärenden om registrering eller anteckning vars avgörande förutsätter samtycke av en annan part än den rättsinnehavare som är antecknad i registret eller i samband med vilka inskrivningsmyndigheten särskilt ska höra en annan part. Om samtycke saknas eller en part motsätter sig sökandens yrkande följer i praktiken oftast att inskrivningsärendet inte kan avgöras automatiserat.

8 Bestämmelser på lägre nivå än lag

I jordabalken ingår bemyndiganden enligt vilka närmare bestämmelser ska eller får utfärdas om sådant som nämns i lagen. Bestämmelser om innehållet i intyg ur lagfarts- och inteckningsregistret samt om rätt för andra än inskrivningsmyndigheten att utfärda sådana intyg utfärdas genom förordning av statsrådet (7 kap. 2 § 3 mom. i jordabalken). Bestämmelser om hurdana ansökningar om ändring av inteckning och hurdana meddelanden om samtycken i inteckningsärenden som kan göras i det elektroniska inteckningssystemet utfärdas genom förordning av statsrådet (9 a kap. 15 § 1 mom. i jordabalken). Närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen och deras användning kan också i övrigt utfärdas genom förordning av statsrådet (9 a kap. 19 § i jordabalken). Närmare bestämmelser om uppgifter som ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret, om behandlingen av inskrivningsärenden och om förändring av lagfarts- och inteckningsregistret utfärdas genom förordning av statsrådet (21 kap. 1 § i jordabalken). Bestämmelser om avgifter för Lantmäteriverkets prestationer och om de avgifter som tas ut för användning av elektroniska ärendehanteringssystem utfärdas särskilt genom förordning av jord- och skogsbruksministeriet (1200/2023).

Med stöd av ett bemyndigande i lagen om köpvittnen (11 §) kan närmare bestämmelser om beteckningen för ett köpvittne, köpvittnets journal, formen för bestyrkande av överlåtelse, köpvittnets anvisningar till parterna, köpvittnets meddelanden till myndigheterna och informationsförmedlingen mellan myndigheter samt innehållet i köpvittnets meddelande och hur och när meddelandet ska lämnas utfärdas genom förordning av statsrådet.

Möjligheten att skriva in en förbindelse att inte pantsätta behöver beaktas i de bestämmelser av förordning om lagfarts- och inteckningsregister (960/1996) som gäller uppgifter som ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret samt intyg ur lagfarts- och inteckningsregistret. Möjligheten behöver dessutom beaktas i bestämmelser i förordning om Lantmäteriverkets avgifter. Avsikten är att de ändringar som behövs i förordningar ska beredas så att de träder i kraft samtidigt med de föreslagna lagarna.

9 Ikraftträdande

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjlig efter att de har stadfästs. Enligt ikraftträdandebestämmelsen i den lag (487/2023) om ändring av förvaltningslagen som gäller automatiserat beslutsfattande får automatiserat avgörande av ärenden som har varit i bruk före ikraftträdandet av lagen trots vad som föreskrivs i 53 e § 4 mom. och 53 f § i förvaltningslagen fortsatt tillämpas i 18 månader från ikraftträdandet av lagen. Lagen trädde i kraft den 1 maj 2023. Den 18 månader långa övergångstiden enligt övergångsbestämmelsen löper således ut vid utgången av oktober 2024. För att inskrivningsmyndigheten utan störningar ska kunna fortsätta att fatta automatiserade beslut också efter den övergångstiden är det nödvändigt att de ändringar i jordabalken som gäller automatiserat beslutsfattande träder i kraft senast den 1 november 2024.

Att uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret är tillräckligt heltäckande är av central betydelse för ett lagfarts- och inteckningsregister som åtnjuter offentlig trovärdighet. Därför föreslås att det i förslaget till ändring av jordabalken ska ingå en övergångsbestämmelse enligt vilken en innehavare av ett vattenområde som innan lagen trädde i kraft fått en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldigheten ska söka inskrivning av en sådan rätt inom två år från det att lagen träder i kraft.

De föreslagna ändringar i jordabalken som gäller fastighetsköp som sluts för bolag under bildning, föravtal om fastighetsköp, överlåtelse av nyttjanderätt, avtal om delning av besittningen och förbindelse att inte pantsätta har betydelse med tanke på rättsverkningarna av de avtal som avses i lagen och/eller förutsättningarna för att få dem inskrivna. Avtalsparterna har inte i samband med sådana avtal kunnat beakta följderna av de lagändringar som föreslås. Egendomsskyddet enligt grundlagen har ansetts trygga också avtalsförhållandenens beständighet. Följaktligen är ett retroaktivt ingrepp i förmögenhetsrättsliga avtalsförhållanden mellan privatpersoner principiellt problematiska. Därför ska det i lagen om ändring av jordabalken ingå en ikraftträdelsebestämmelse enligt vilken man på avtal som ingåtts före ikraftträdandet av lagen tillämpar de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

10 Förhållande till andra propositioner

10.1 Samband med andra propositioner

Propositionen har inget samband med andra propositioner.

10.2 Förhållande till budgetpropositionen

De kostnader som de föreslagna ändringarna orsakar inskrivningsmyndigheten kan täckas genom den ordinarie finansieringen av myndigheten. Förslaget har således inga konsekvenser för budgeten.

11 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Egendomsskyddet

Enligt 15 § i grundlagen är vars och ens egendom tryggad. Genom det grundlagsenliga egendomsskyddet skyddas av hävd rättigheter och intressen med ett förmögenhetsvärde, bland vilka äganderätten till föremål är den mest omfattande. Utöver den egentliga äganderätten omfattar egendomsskyddet till exempel begränsade sakrätter, såsom olika nyttjanderätter och servitut. Egendomsskyddet omfattar utöver den principiella rätten för ägaren att disponera och använda sin egendom enligt eget gottfinnande också rätten att bestämma över den. Den

allmänna bestämmelsen om egendomsskydd i grundlagen tillämpas främst vid bedömning av olika inskränkningar i ägarens nyttjanderätt och beslutanderätt. I stället för olika begränsningar i äganderätten utgör regleringen i jordabalken grunden för inskrivningssystemet för rättigheter som gäller fastigheter. Tack vare systemet kan man göra privaträttsliga rättshandlingar som gäller fastigheter säkert och förutsägbart. Genom regleringen i jordabalken tryggas således förutsättningarna för det egendomsskydd som fastställts i grundlagen och för att innehavare av rättigheter som gäller fastigheter ska kunna nyttja sina rättigheter.

Avtalsfriheten är inte explicit tryggad i grundlagen. Den avtalsrättsliga regleringen i sig hör i princip till området för vanlig lagstiftning. I viss mån skyddas avtalsfriheten emellertid via generalklausulen om egendomsskyddet. På lag grundade avvikelser från formfriheten för avtal har inte ansetts vara problematiska med hänsyn till grundlagen. Vad gäller omsättningen av fastigheter är syftet med formkrav att trygga grundade krav som ställs av intressentgrupper inom omsättningen eller som syftar till tillvaratagande av det allmännas intresse.

Att retroaktivt ingripa i förmögenhetsrättsliga avtal mellan privatpersoner är i regel problematiskt. Skyddet för kontinuiteten i förmögenhetsrättsliga rättshandlingar bottnar i tanken att skydda rättssubjektens befogade förväntningar i ekonomiska frågor. De krav som har samband med avtals beständighet har i propositionen beaktats så att de föreslagna avtalsrättsliga bestämmelserna inte avses bli tillämpade på avtal som ingåtts innan lagen träder i kraft. Sådan retroaktiv tillämpning skulle kunna ändra innehållet i avtalsförhållandena på ett sätt som är problematiskt med hänsyn till avtalsparternas berättigade förväntningar grundade på tidigare lagstiftning.

Den reglering om rättelse av sakfel som föreslås i propositionen måste bedömas med hänsyn till det grundlagsfästa egendomsskyddet. Betydelsefullt med tanke på bedömningen är att frågan om rätten till en fastighet och om rättens giltighet oberoende av hur inskrivningsärendet avgjorts får prövas vid en rättegång eller fastighetsförrättning enligt vad som föreskrivs särskilt (13 kap. 2 § och 14 kap. 7 § 1 mom. i jordabalken). Genom rättelse av sakfel i avgörandet av ett inskrivningsärende som är tydliga eller uppenbara på det sätt som avses i lagen kan uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret göras samstämmiga med det materiella rättsläget så som det bestäms av parternas rättsliga dispositionsåtgärder och de bestämmelser som tillämpas på dessa. Även om rättelse av ett sakfel kan försvaga en rättighet som en part i ett inskrivningsärende har enligt registret på grund av felet, är det viktigt med hänsyn till egendomsskyddet för andra parterna i inskrivningsärendet att den felaktiga inskrivningen rättas. Genom att kravet på samtycke av parterna vid rättelse av en inskrivning frångås, underlättas och påskyndas rättelse av klara och uppenbara sakfel, vilket främjar genomförandet av parternas egendomsskydd. En skada som orsakas en part när ett fel rättas utan samtycke kan medföra ersättningsskyldighet på grundval av det skadeståndsansvar som inskrivningsmyndigheten har till följd av att den utövar offentlig makt. Detta tryggar egendomsskyddet för den part som eventuellt har lidit skada.

Att uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret åtnjuter offentlig trovärdighet utgör en viktig grund för det praktiska genomförandet av egendomsskyddet i fråga om rättigheter som gäller fastigheter. En komponent i detta skydd är att de utomstående som genomför rättsliga dispositionsåtgärder kan lita på att uppgifterna i registret är korrekta och på beständigheten av de rättigheter som upplåtits på grundval av dem. För att säkerställa skyddet av sådana berättigade förväntningar, vilka har samband med egendomsskyddet, utgår förslaget i likhet med nuvarande lag från kravet att rättelse av sakfel förutsätter samtycke av tredje rättsinnehavare för att rätta ett sakfel på ett sätt som försvagar dennes rätt.

Skötseln av uppgifter inom den offentliga förvaltningen samt tjänsteansvar

Enligt 124 § i grundlagen kan offentliga förvaltningsuppgifter anförtros andra än myndigheter endast genom lag eller med stöd av lag, och då endast om det behövs för en ändamålsenlig skötsel av uppgifterna och det inte äventyrar de grundläggande fri- och rättigheterna, rättssäkerheten eller andra krav på god förvaltning. Uppgifter som innebär betydande utövning av offentlig makt får dock ges endast myndigheter. I gällande lagstiftning om bestyrkande av köp har det föreskrivits om möjligheten att förordna någon annan än en myndighet att vara köpvittne, vilket innebär att sköta en offentlig förvaltningsuppgift. Regleringen uppfyller villkoret om att uppgiften ska anförtros genom lag eller med stöd av lag, och där specificeras vilka uppgifter som kan anförtros utomstående och under vilka förutsättningar (särskilt behörighetsvillkoren för köpvittnen). Möjligheten att utfärda förordnande att vara köpvittne är nödvändig för att uppgiften ska kunna skötas ändamålsenligt, eftersom de köpvittnen som sköter uppgiften på tjänstens vägnar inte kan producera tillräckliga tjänster med hänsyn till den faktiska omsättningen av fastigheter. I lagen om köpvittnen finns bestämmelser om tillsynen över köpvittnen.

Skötseln av offentliga förvaltningsuppgifter har i grundlagsutskottets praxis i princip ansetts förutsätta att fysiska personer som sköter sådana uppgifter gör det under tjänsteansvar. I propositionen föreslås det att lagstiftningen om köpvittnens tjänsteansvar ändras så att den motsvarar det etablerade regleringssättet.

Specialregleringen om automatiserat beslutsfattande

Lantmäteriverket har använt automatiserat beslutsfattande i en del inskrivningsärenden. En sådan behandling av inskrivningsärenden kan i huvudsak anpassas efter kraven i den allmänna lagstiftningen om automatiserat beslutsfattande i förvaltningslagen och informationshanteringslagen. I avvikelse från förvaltningslagen finns det likväl ett grundat behov att i inskrivningsförfarandet avvika från rättsskyddsförutsättningen i 53 f § i förvaltningslagen när inskrivningsärendet avgörs enligt ansökan eller en annan myndighets krav och ingen annan part i inskrivningsärendet har motsatt sig avgörandet. De undantagsbestämmelser som föreslås i jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem är sådan specialreglering som avses i 5 § i förvaltningslagen. Specialregleringen ska likväl till sina väsentliga delar bygga på den allmänna reglering som enligt förslag ska införas i förvaltningslagen och informationshanteringslagen på så sätt att automatiserade avgöranden är tillåtna bara i situationer där förutsättningarna för automatiserat avgörande i förvaltningslagen och i informationshanteringslagen är uppfyllda. Lantmäteriverket ska sålunda kunna avgöra ett ärende som avses i specialregleringen automatiserat bara när det i ärendet inte ingår omständigheter som enligt verkets förhandsprövning förutsätter prövning i det enskilda fallet eller när en tjänsteman eller någon annan som behandlar ärendet har bedömt de omständigheter som förutsätter prövning i det enskilda fallet. De ärenden som ska avgöras automatiserat ska väljas och avgöras i enlighet med behandlingsregler som utarbetats på grundval av tillämplig lag.

Grunden för att avvika från allmän lagstiftning är att det inskrivningsförfarande som avses i jordabalken och bostadsdatasystemet är ett förvaltningsförfarande av masskaraktär. Specialreglering behövs dessutom därför att den möjlighet att begära omprövning som anges i 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen i onödig grad kan leda till att det tar längre tid innan inskrivningsavgörandet blir slutgiltigt och det kan finnas ett vägande behov av ett slutligt avgörande på grund av olika praktiska situationer vid omsättning. Dessa omständigheter talar för en begränsad undantagsbestämmelse som avviker från förvaltningslagen. Undantagets sakliga betydelse begränsas av att en part i ett inskrivningsärende bland annat ska kunna kräva att fel rättas på grundval av särskilda procedurbestämmelser i jordabalken och i lagen om ett bostadsdatasystem.

Den föreslagna specialregleringen gör det möjligt att till de delar som avses i propositionen med stöd av det nationella rörelseutrymmet som allmänna dataskyddsförordningen medger avvika från förbudet mot automatiserat beslutsfattande i Europeiska unionens dataskyddslagstiftning. I regleringen beaktas också lämpliga skyddsåtgärder och förfarandets proportionalitet ur den registrerades synvinkel.

Rättssäkerhet och god förvaltning

Enligt 21 § 1 mom. i grundlagen har var och en rätt att på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av en domstol eller någon annan myndighet som är behörig enligt lag samt att få ett beslut som gäller hans eller hennes rättigheter och skyldigheter behandlat vid domstol eller något annat oavhängigt rättskipningsorgan. Offentligheten vid handläggningen, rätten att bli hörd, rätten att få motiverade beslut och rätten att söka ändring samt andra garantier för en rättvis rättegång och god förvaltning ska tryggas genom lag (21 § 2 mom. i grundlagen). Med hänsyn till grundlagen och kravet att offentlig maktutövning ska grunda sig på lag får man enligt grundlagsutskottets utlåtandepraxis inte ens vid automatiserat beslutsfattande som har karaktär av masshantering äventyra kraven på god förvaltning eller parternas rättssäkerhet (se t.ex. GrUU 49/2017 rd, s. 5 och GrUU 7/2019 rd, s. 8). Utskottet har betonat vikten av att grunderna för god förvaltning och rättsskyddet prioriteras i förhållande till förvaltningens resultat (GrUU 7/2019 rd, s. 9).

Lantmäteriverket använder automatiserat beslutsfattande i sådana typfall som identifierats på förhand och där det inte bedöms inverka på slutresultatet om ärendet avgörs av en tjänsteman eller en automatiserad process. Vid automatiserat beslutsfattande tillämpas samma procedurbestämmelser och materiella lagstiftning som i övrig beslutsverksamhet. På grund av inskrivningsförfarandets karaktär finns det redan i gällande jordabalk och lag om ett bostadsdatasystem sådana bestämmelser om bland annat hörande av parter och motivering av beslut som avviker från förvaltningslagen. Den föreslagna regleringen ska tillämpas på det automatiserade beslutsfattandet vid inskrivningsmyndigheten också i de ärenden som avses i propositionen. När man drar nytta av automation blir behandlingen av ärenden hos myndigheten betydligt snabbare. Främjande av automatiserade avgöranden tillgodoser sålunda också vars och ens rätt enligt 21 § i grundlagen att på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av behörig myndighet.

Bestämmelserna om rättelse av fel tillgodoser de grundläggande fri- och rättigheter som har samband med rättssäkerheten och god förvaltning. Den centrala regleringen för god förvaltning har tagits in i förvaltningslagen, där det vid sidan av annat finns bestämmelser om rättelse av sakfel i förvaltningsbeslut. Det är möjligt att avvika från förvaltningslagen genom lag om det finns särskilda, vägande skäl för detta. I jordabalken finns sådana bestämmelser om rättelse av fel i ett inskrivningsavgörande som avviker från förvaltningslagen. Enligt förslaget ska specialregleringen i jordabalken ändras.

Den särskilda grund för att avvika från förvaltningslagen som förslaget baserar sig på har samband med inskrivningsförfarandets natur och den särskilda betydelse med hänsyn till fastighetsomsättning som inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret har. Till de delar förslaget innebär avvikelser från kravet på samtycke av en part som en förutsättning för att rätta fel ska parten som rättsmedel ha en allmän rätt att i inskrivningsmyndighetens beslut i ett rättelseärende söka ändring hos jorddomstolen genom besvär. Partens ställning i rättelseförfarandet tryggas också av kravet i lagen att höra samtliga parter innan avgörandet fälls.

Avvikande från kravet på samtycke förutsätter att regleringen om det formuleras tillräckligt exakt. Härvid bör det noteras att ett villkor för att ett sakfel ska kunna rättas enligt lagen är att avgörandet grundar sig på en klart bristfällig eller felaktig utredning eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag.

Skyddet för personuppgifter vid automatiserat beslutsfattande

Enligt 10 § i grundlagen är vars och ens privatliv tryggt. Skydd för personuppgifter hör som en del av privatlivet till det skydd som tryggas i 10 § 1 mom. i grundlagen. Skydd för personuppgifter utfärdas enligt den nämnda bestämmelsen i grundlagen genom lag. Lagstiftaren ska tillgodose denna rätt på ett sätt som är godtagbart med avseende på de samlade grundläggande fri- och rättigheterna (se t.ex. GrUU 1/2018 rd, s. 3). Enligt grundlagsutskottets nyare utlåtandepraxis är det i regel tillräckligt att reglering som rör skyddet för personuppgifter är förenlig med allmänna dataskyddsförordningen (GrUU 14/2018 rd, s. 4). Skyddet för personuppgifter bör i första hand tillgodoses med stöd av den allmänna dataskyddsförordningen och den nationella allmänna lag som kompletterar den (GrUU 14/2018 rd, s. 3).

Grundlagsutskottet har betonat behovet av att på behörigt sätt sörja för den förhandsinformation till den registrerade som förutsätts i EU:s dataskyddsförordning (se GrUU 81/2022 rd, s. 6, GrUU 88/2022 rd, s. 2). Enligt utskottet räcker det inte att den registrerade får information om automatiserat beslutsfattande i efterhand. Utskottet har betonat att den registrerade också enligt EU:s dataskyddsförordning ska ges lättåtkomlig och lättbegriplig information utformad på ett tydligt och enkelt språk när datainsamlingen inleds (GrUU 81/2022 rd, s. 6).

Behovet av speciallagstiftning måste bedömas i enlighet med det riskbaserade synsätt som krävs i den allmänna dataskyddsförordningen med beaktande av de hot och risker som behandlingen av personuppgifter orsakar. Ju större risk fysiska personers rättigheter och friheter utsätts för på grund av behandlingen, desto mer motiverat är det med mer detaljerade bestämmelser (GrUU 14/2018 rd, s. 5). Beslutsfattande som är helt baserat på automatiserad behandling kan vara förenat med större risker än konventionell behandling av personuppgifter. Grundlagsutskottet har i sin utlåtandepraxis betonat att det i den mån som EU-lagstiftningen kräver reglering på det nationella planet eller möjliggör sådan tas hänsyn till de krav som de grundläggande fri- och rättigheterna och de mänskliga rättigheterna medför (se t.ex. GrUU 1/2018 rd, s. 3). Grundlagsutskottet har framhållit att det finns anledning att särskilt i fråga om bestämmelser som är av betydelse med hänsyn till de grundläggande fri- och rättigheterna tydligt klargöra ramarna för det nationella handlingsutrymmet (se t.ex. GrUU 23/2020 rd, s. 2, GrUU 29/2018 rd, s. 3, GrUU 26/2018 rd, s. 4, GrUU 14/2018 rd, s. 7, GrUU 1/2018 rd, s. 3, GrUU 26/2017 rd, s. 42, GrUU 2/2017 rd, s. 2).

De specialbestämmelser som enligt förslag ska införas i jordabalken och lagen om ett bostadsdatasystem ska tillämpas bara till de delar det i inskrivningsförfarandet finns ett särskilt behov av att avvika från den allmänna lagen. Bestämmelserna begränsar sig till sådant som är tillåtet med stöd av den allmänna dataskyddsförordningen och nödvändigt för att genomföra skyddet för personuppgifter. Behovet av specialbestämmelser för inskrivningsförfarandet har bedömts i enlighet med det riskbaserade synsätt som krävs i dataskyddsförordningen med beaktande av de hot och risker som behandlingen av personuppgifter orsakar. De föreslagna bestämmelserna har bedömts utifrån riskerna och utarbetats enligt hurdana risker automatiserat beslutsfattande bedöms medföra med hänsyn till fysiska personers rättigheter och friheter (GrUU 14/2018 rd, s. 5, PeVL 13/2017 vp, s. 5 och PeVL 3/2017 rd, s. 5). I lagstiftningspaketet har också kravet på lämpliga skyddsåtgärder i allmänna dataskyddsförordningen beaktats. I samband med de automatiska avgöranden om inskrivning som avses i propositionen behandlas inte uppgifter som hör till de känsliga uppgifter som hör till särskilda kategorier av

personuppgifter eller uppgifter som är känsliga i så kallat konstitutionellt hänseende enligt grundlagsutskottets utlåtandep Praxis (GrUU 15/2018 rd, s. 38, GrUU 48/2018 rd, s. 4, GrUU 36/2020 rd, s. 3–4). När inskrivningsärenden väljs ut för automatiskt avgörande följer enligt de åtgärder som ska utföras i elektroniska ärendehanteringssystem och på förhand utarbetade behandlingsregler att barns personuppgifter inte behandlas i samband med automatiska avgöranden om inskrivning. Å andra sidan hänför sig beslut i inskrivningsförfaranden som gäller fastigheter och aktier till barn i andra roller än primärt som barn.

På de grunder som anges ovan kan lagförslagen behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Eftersom grundlagsutskottets utlåtandep Praxis i fråga om automatiserat beslutsfattande är ringa anser regeringen det dock vara rekommendabelt att grundlagsutskottet ger utlåtande om ärendet.

Kläm

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring av jordabalken

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i jordabalken (540/1995) 5 kap. 2 § 2 och 3 mom. och 6 kap. 3 § 1 mom., sådana de lyder, 5 kap. 2 § 2 mom. i lag 491/2023 och 3 mom. i lag 572/2009 samt 6 kap. 3 § 1 mom. i lag 922/2013,

ändras 2 kap. 4 § och 11 § 3 mom., 4 kap. 4 § 1 mom., 6 kap. 14 § 1 mom., 8 kap. 1 § 2 mom., 9 a kap. 4 § 2 mom. och 9 § 1 mom., 12 kap. 1 § 1 mom., 2 § 1 mom. 4 punkten och 2 § 2 mom., 3 § 1 mom. 1 punkten och 4 § 1 mom. 1 punkten, 13 kap. 3 § 1 mom., 14 kap. 2 § 1 mom., 3 §, 4 § 1 mom., 7 § 3 mom., 8 § 1 och 2 mom., 9 §, 10 § 2 mom. och 15 § 3 mom., 15 kap. 1 § 1 mom., 16 kap. 2 § 3 mom. och 8 § 2 mom., 17 kap. 9 § 3 mom. och 19 kap. 1 § 1 mom.,
av dem 2 kap. 4 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 632/2006, 6 kap. 14 § 1 mom. sådant det lyder i lag 572/2009, 9 a kap. 4 § 2 mom. och 9 § 1 mom. sådana de lyder i lag 96/2011 samt 16 kap. 2 § 3 mom. sådant det lyder i lag 922/2013, samt
fogas till 2 kap. 8 § ett nytt 2 mom., till 2 kap. 11 § nya 4 och 5 mom., till 6 kap. en ny 9 a §, till 8 kap. 1 § ett nytt 3 mom., till 9 a kap. en ny 14 a §, till 14 kap. 11 § nya 2 och 3 mom., till 14 kap. 12 § ett nytt 2 mom. och till 17 kap. en ny 1 a § som följer:

2 kap.

Fastighetsköp

4 §

Köp som slutits för en sammanslutning eller stiftelse under bildning

Om ett fastighetsköp har slutits för ett under bildning varande aktiebolags, bostadsaktiebolags, ömsesidigt fastighetsaktiebolags, öppet bolags, kommanditbolags eller andelslags eller en under bildning varande stiftelses räkning och har ansvaret för köpet inte inom två år från köpslutet övergått på bolaget, andelslaget eller stiftelsen, eller har bolagets, andelslagets eller stiftelsens bildande dessförinnan förfallit, ska den anses vara köpare som på bolagets, andelslagets eller stiftelsens vägnar har slutit köpeavtalet.

Säljaren förlorar sin rätt att enligt 2 kap. 11 § i aktiebolagslagen (624/2006), 12 kap. 10 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), 1 kap. 3 b § i lagen om öppna bolag och kommanditbolag (389/1988), 2 kap. 11 § i lagen om andelslag (421/2013) eller 2 kap. 14 § i stiftelselagen (487/2015) frånträda köpet, om inte talan har väckts inom två år från köpslutet.

8 §

Ersättning då en part frånträder ett köp

Parterna kan trots bestämmelserna i 7 § 2 mom. komma överens om att den part som frånträder köpet ska betala den andra parten en på förhand fastställd ersättning. Om inte något annat har överenskommit, begränsar ersättningen inte rätten till den ersättning som avses i 1 mom. och

den ska betalas oberoende av om den andra parten har orsakats sådana kostnader som avses i 1 mom.

11 §

Ogiltiga villkor

Trots bestämmelserna i 1 mom. 2 punkten är det tillåtet att avtala om villkor som innebär att en köpare som bedriver näringsverksamhet inte utan säljarens samtycke får pantsätta fastigheten. Ett sådant villkor är inte bindande om det inte har tagits in i köpebrevet. Villkoret kan gälla högst lika länge som den förbindelse för vilken det har ställts som säkerhet. Om det inte har avtalats om en giltighetstid för villkoret, gäller villkoret i fem år.

En begränsning som följer av ett villkor som avses i 3 mom. skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret i samband med avgörandet av lagfartsärendet eller annars på ansökan. På rättsverkningarna av inskrivningen och på strykning av den ur lagfarts- och inteckningsregistret tillämpas 17 kap. 1 a § 2 och 3 mom.

Bestämmelser om jämkning av oskäligen villkor finns i 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929).

4 kap.

Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelser

4 §

Överlåtelse av nyttjanderätt

Vad som i 2 kap. 2, 4 och 9–34 §, 3 kap. samt detta kapitel föreskrivs om fastighetsöverlåtelser gäller i tillämpliga delar överlåtelse av legorätten till fastigheter eller av annan nyttjanderätt till annans mark- eller vattenområden, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör rättsinnehavaren.

6 kap.

Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

9 a §

Undantag från rättsskyddsförutsättningen vid automatiserade avgöranden

Den förutsättning avseende omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel som anges i 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen (434/2003) tillämpas inte på

1) sådana avgöranden av inskrivningsärenden som fattas i enlighet med sökandens yrkande,
2) anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret av i 7 kap. 1 § 2 mom. i denna lag avsedda uppgifter efter anmälan från någon annan myndighet än inskrivningsmyndigheten.

Vad som föreskrivs i 1 mom. 1 punkten tillämpas inte, om någon annan som har del i saken har motsatt sig att ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande.

14 §

Kompletterande stadganden

Om inte något annat föreskrivs i denna lag, ska förvaltningslagen och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003) tillämpas på behandlingen av inskrivningsärenden.

8 kap.

Rättelse av fel

1 §

Rättelse av sakfel

Ett sakfel får rättas endast om alla de vilkas rätt berörs av rättelsen har hörts. Rättelse av sakfel till nackdel för en förvärvare eller rättsinnehavare som har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret till följd av felet förutsätter att denne samtycker till rättelsen av felet. Något samtycke behövs dock inte om felet är uppenbart.

Om rättelsen försvagar någon annans än en i 2 mom. avsedd förvärvares eller rättsinnehavares rätt, får sakfelet rättas endast med dennes samtycke.

9 a kap.

Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning

4 §

Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem

De uppgifter som antecknats på blanketten kontrolleras och kompletteras utifrån sådana identifierings- och kontaktuppgifter om dem som har del i saken och sådana uppgifter om deras handlingsbehörighet, behörighet och företrädare samt sådana uppgifter om fastigheten och byggnaderna i fråga som är tillgängliga i elektronisk form i lagfarts- och inteckningsregistret, fastighetsregistret, befolkningsdatasystemet, företags- och organisationsdatasystemet, handelsregistret och andra register som förs över sammanslutningar och stiftelser. Dessa uppgifter kan för kontrollen överföras till ärendehanteringssystemet via ett tekniskt gränssnitt, oberoende av vad som föreskrivs om hemlighållande av uppgifter. Uppgifterna avförs ur ärendehanteringssystemet efter att de kontrollerats. Uppgifter kan på motsvarande sätt överföras till ärendehanteringssystemet för komplettering av blanketten, om inte något annat följer av bestämmelserna om hemlighållande av uppgifter.

9 §

Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Säljaren ska i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. Om köparen vill göra ändringar i

det utkast till köpebrev som säljaren upprättat, återförs utkastet först tillbaka till säljaren för godkännande.

14 a §

Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

I fastighetsöverlåtelsesystemet kan tjänster tillhandahållas för ingående av avtal om upplåtelse och ändring av sådana särskilda rättigheter som avses i 14 kap. 1 och 3 §.

I fråga om ingående av avtal som avses i 1 mom. i fastighetsöverlåtelsesystemet gäller i tillämpliga delar vad som i detta kapitel föreskrivs om att sluta fastighetsköp i fastighetsöverlåtelsesystemet. Ett ärende om inskrivning av särskilda rättigheter blir anhängigt utan särskild ansökan när ett avtal har ingåtts på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.

12 kap.

Lagfartsförfarandet

1 §

Utredningar som skall bifogas lagfartsansökan

Den som söker lagfart ska lägga fram utredning om att hans förvärv är lagligt. Till ansökan ska fogas den handling som ligger till grund för förvärvet. Handlingen ska på inskrivningsmyndighetens begäran visas upp i original eller som en kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten.

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

En ansökan skall lämnas vilande om sökanden annars kunde meddelas lagfart, men

4) fastigheten har förvärvats för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning,

Om ansökan har lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och någon utredning om äganderättens återgång till överlåtaren inte har lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, ska sökanden meddelas lagfart. Om någon utredning om att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på en sammanslutning eller stiftelse som bildats inte har lagts fram inom två år från det att överlåtelseavtalet ingicks, ska lagfart meddelas den som slutit avtalet för den under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning.

3 §

Kungörelselagfart

Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han

1) lägger fram bristfällig utredning över sitt förvärvs laglighet, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt, eller

4 §

Avslag på lagfartsansökan

En ansökan skall avslås om

1) åtkomsthandlingen eller den ursprungliga åtkomsthandling eller den bestyrkta kopia av den som inskrivningsmyndigheten med stöd av 1 § 1 mom. kräver inte har visats upp,

13 kap.

Rättsverkningarna av lagfart

3 §

Skydd vid dubbelöverlåtelse

Om en fastighet har överlåtits till två, har det senare förvärvet företräde om lagfart först söks på det och förvärvaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen. Om lagfart samma dag söks på flera förvärv, har den tidigaste överlåtelsen företräde. Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan överlåtelser, om lagfart har sökts elektroniskt.

14 kap.

Inskrivning av särskilda rättigheter

2 §

Inskrivningsskyldighet

Den som innehar jordlegorätt eller någon annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Ansökan om inskrivning ska göras när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

3 §

Delning av besittningen av en fastighet

Inskrivning får ske av fastighetsägarens meddelande eller av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten eller en byggnad på fastigheten.

Delningen av besittningen kan gälla fastighetens eller byggnadens område eller tidpunkten för besittningen.

Ett mellan samägare ingånget avtal om besittningen av fastigheter kan inskrivas för flera fastigheter när alla fastigheter ägs av samma samägare och avtalet gäller delning av besittningen av alla fastigheter som omfattas av avtalet.

4 §

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

Rättigheter som avser sådana byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare får inskrivas om

1) föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll,

2) föremålet finns i fastigheten i enlighet med ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal, eller

3) föremålet har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.

7 §

Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs

Vad som i 13 kap. 4–9 och 11 § föreskrivs om rättsverkningarna av lagfart gäller också rättsverkningarna av sådan inskrivning av nyttjanderätt som avses i 2 § och av sådana meddelanden och avtal som avses i 3 §.

8 §

Företräde

Rättsverkningarna av att en särskild rättighet inskrivs börjar den dag då inskrivningsansökan blir anhängig. En tidigare ansökan har företräde framför en senare ansökan om inskrivning eller inteckning. En särskild rättighet har företräde framför panträtt som grundar sig på en samma dag sökt inteckning. Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan en särskild rättighet och en panträtt, om inskrivning av en särskild rättighet och inteckning har sökts elektroniskt.

Inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § får göras endast med främsta företräde och företrädesordningen får inte senare ändras så att en annan inskrivning än de som avses i detta moment får företräde. Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den punkten.

9 §

Inskrivningsförfarandet

Ansökan om inskrivning får göras av rättsinnehavaren och fastighetsägaren. Inskrivning av ett i 3 § avsett avtal får sökas självständigt av var och en av samägarna.

Sökanden ska visa upp det avtal eller den handling av något annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks. Avtalet eller handlingen ska på inskrivningsmyndighetens yrkande visas upp i original.

10 §

Samtycke

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den punkten. Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig. Vad som i detta moment föreskrivs om innehavare av panträtt i fastigheter gäller också andra som gets en i 2 kap. 11 § 3 mom. eller i 17 kap. 1 a § 1 mom. avsedd förbindelse som har skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret.

11 §

Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning

Om en ansökan om överlåtelse av nyttjanderätt som avses i 4 kap. 4 § har lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och någon utredning om åberopande av villkoret inte har lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, ska rätten inskrivas för sökanden.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas också när nyttjanderätten enligt 4 kap. 4 § överlåtits för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning. Om någon utredning om att nyttjanderätten övergått till en sammanslutning eller stiftelse som bildats inte lagts fram inom två år från det att överlåtelseavtalet ingicks, ska rätten inskrivas för den som slutit avtalet för den under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning.

12 §

Avslag på inskrivningsansökan

Bestämmelserna i 1 mom. 2 punkten tillämpas också när sökanden inte i original har visat upp det avtal eller den handling av något annat slag som inskrivningsmyndigheten med stöd av 9 § 2 mom. kräver.

15 §

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

Inskrivningen av en särskild rättighet får avföras på ansökan av fastighetsägaren, om tillräcklig utredning om att rättigheten har upphört läggs fram. En inskrivning som avses i 5 § får avföras efter anmälan av fastighetsägaren, om de innehavare av panträtt som grundar sig på fastighetsinteckning eller företagsinteckning vilkas ställning försvagas ger sitt samtycke.

15 kap.

Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

1 §

Fastighetspanträttens tillämpningsområde

Fastighetspanträtt kan på det sätt som föreskrivs i denna lag upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden.

16 kap.

Fastighetsinteckning

2 §

Gemensam inteckning

Inteckning får fastställas i hela fastigheten även om den ägs i kvotdelar, såvida inte något avtal om besittningen till fastigheten eller en byggnad på fastigheten har inskrivits och ingen separat inteckning tidigare har fastställts i någon kvotdel. Inteckning får dock inte fastställas i hela fastigheten, om ägarens meddelande om besittningen av fastigheten eller en byggnad på fastigheten har inskrivits.

8 §

Inteckningars företräde och giltighet

En tidigare sökt inteckning har företräde framför en senare sökt. Inteckningar som sökts samma dag har samma företräde, om inte vid fastställandet av inteckning något annat bestämts på grundval av ansökan. Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan inteckningar, om inteckning har sökts elektroniskt. Företrädesordningen mellan inteckningar som sökts genom samma elektroniska ansökan om inteckning kan dock när inteckningen fastställs bestämmas i enlighet med ansökan.

17 kap.

Panträtt i fastighet

1 a §

Förbindelse att inte pantsätta

Om en sådan förbindelse med koppling till ett specificerat skuldförhållande som en fastighetsägare som bedriver näringsverksamhet har gett inskränker dennes rätt att utan

borgenärens samtycke upplåta panträtter i fastigheten, ska en anteckning om inskränkningen på ansökan göras i lagfarts- och fastighetsregistret.

En panträtt som upplåtits i en fastighet i strid med en inskränkning som avses i 1 mom. är bestående, om inskränkningen inte var antecknad i lagfarts- och inteckningsregistret när pantsättningen skedde.

En inskrivning som avses i 1 mom. får avföras ur registret på ansökan av fastighetsägaren eller borgenären. En förutsättning för att en inskrivning ska kunna avföras på ansökan av den fastighetsägare som gett förbindelsen är att borgenären samtycker till att inskrivningen avförs. Om förbindelsens giltighetstid har löpt ut, får inskrivningen avföras på initiativ av inskrivningsmyndigheten.

9 §

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes panträttsansvar

Om det av en pantsatt fastighet har bildats fastigheter som tillhör olika ägare och betalning för en fordran inte i sin helhet kan fås ur den fastighet som gäldenären äger eller om ingen av ägarna är gäldenär, är stomfastigheten i första hand ansvarig för panträtten. Det inbördes ansvaret mellan avstyckade fastigheter och tomter bestäms så att en fastighet på vilken lagfart har beviljats senare ansvarar före en fastighet på vilken lagfart har beviljats tidigare. Om lagfart inte har sökts eller om lagfart har sökts samma dag, är den fastighet som har överlåtits senare i första hand ansvarig. Det sistnämnda tillämpas inte på bestämmandet av det inbördes ansvaret mellan avstyckade fastigheter och tomter, om lagfart har sökts elektroniskt. Det som i denna paragraf föreskrivs om avstyckade fastigheter gäller också outbrutna områden som överlåtits från pantsatta fastigheter.

19 kap.

Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader

1 §

Inteckningsobjekt för nyttjanderätt

Inteckning får fastställas i jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden, om rätten får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. En förutsättning för fastställande av inteckning är att nyttjanderätten har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret. Inteckning får fastställas också i en kvotdel av en nyttjanderätt.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På avtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

En sådan innehavare av nyttjanderätt till ett vattenområde som enligt 14 kap. 2 § ska inskriva sin rätt är skyldig att ansöka om inskrivning av den rätt som innehavaren har fått före ikraftträdandet av denna lag. Inskrivning ska sökas inom två år från ikraftträdandet av denna lag.

2.

Lag

om ändring av lagen om köpvittnen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om köpvittnen (573/2009) 2 § 1 mom., 3 § 2 mom. och 7 § 1 mom., av dem 2 § 1 mom. sådant det lyder i lag 318/2014, som följer:

2 §

Av Lantmäteriverket förordnade köpvittnen

Någon annan än en i 1 § avsedd person kan på ansökan förordnas att vara köpvittne, om denne har tillräcklig sakkunskap och de personliga egenskaper som behövs för att sköta uppgiften. Den sökande ska dessutom ha tillgång till de redskap och system som skötseln av uppgiften förutsätter.

3 §

Bestyrkande av överlåtelse

Innan köpvittnet bestyrker överlåtelsen av en fastighet ska han eller hon kontrollera identiteten hos dem som har undertecknat överlåtelsehandlingen samt att överlåtelsehandlingen har upprättats på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 1 § i jordabalken (540/1995). Köpvittnet ska kontrollera från vilken registerenhet området överlåts. Överlåtelsen får inte bestyrkas, om det uppenbart finns grundad anledning att misstänka att överlåtelsen inte är giltig.

7 §

Tillsyn över köpvittnen

På köpvittnen tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar när de utför uppdrag som avses i denna lag. Bestämmelser om skadeståndsansvar finns i skadeståndslagen (412/1974).

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 10 § i lagen om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till 10 § i lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) ett nytt 5 mom. som följer:

10 §

Behandling av ärenden som gäller registrering eller anteckning

Den förutsättning avseende omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel i enlighet med 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen (434/2003) tillämpas inte på registrering eller anteckning av en rätt eller begränsning i aktielägenhetsregistret när ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande och med samtycke av den rättsinnehavare som är införd eller antecknad i registret. Detsamma gäller anteckning i aktielägenhetsregistret av en i 7 § i denna lag avsedd omständighet efter anmälan från en myndighet eller en domstol. Vad som föreskrivs i detta moment tillämpas inte, om någon annan part har motsatt sig att ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 18 april 2024

Statsminister

Petteri Orpo

Justitieminister Leena Meri

1.

Lag

om ändring av jordabalken

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i jordabalken (540/1995) 5 kap. 2 § 2 och 3 mom. och 6 kap. 3 § 1 mom., sådana de lyder, 5 kap. 2 § 2 mom. i lag 491/2023 och 3 mom. i lag 572/2009 samt 6 kap. 3 § 1 mom. i lag 922/2013,

ändras 2 kap. 4 § och 11 § 3 mom., 4 kap. 4 § 1 mom., 6 kap. 14 § 1 mom., 8 kap. 1 § 2 mom., 9 a kap. 4 § 2 mom. och 9 § 1 mom., 12 kap. 1 § 1 mom., 2 § 1 mom. 4 punkten och 2 § 2 mom., 3 § 1 mom. 1 punkten och 4 § 1 mom. 1 punkten, 13 kap. 3 § 1 mom., 14 kap. 2 § 1 mom., 3 §, 4 § 1 mom., 7 § 3 mom., 8 § 1 och 2 mom., 9 §, 10 § 2 mom. och 15 § 3 mom., 15 kap. 1 § 1 mom., 16 kap. 2 § 3 mom. och 8 § 2 mom., 17 kap. 9 § 3 mom. och 19 kap. 1 § 1 mom.,

av dem 2 kap. 4 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 632/2006, 6 kap. 14 § 1 mom. sådant det lyder i lag 572/2009, 9 a kap. 4 § 2 mom. och 9 § 1 mom. sådana de lyder i lag 96/2011 samt 16 kap. 2 § 3 mom. sådant det lyder i lag 922/2013, samt

fogas till 2 kap. 8 § ett nytt 2 mom., till 2 kap. 11 § nya 4 och 5 mom., till 6 kap. en ny 9 a §, till 8 kap. 1 § ett nytt 3 mom., till 9 a kap. en ny 14 a §, till 14 kap. 11 § nya 2 och 3 mom., till 14 kap. 12 § ett nytt 2 mom. och till 17 kap. en ny 1 a § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 kap.

Fastighetsköp

Fastighetsköp

4 §

4 §

Köp som slutits för bolag under bildning

Köp som slutits för en sammanslutning eller stiftelse under bildning

Har ett fastighetsköp slutits för ett under bildning varande bolags räkning och har ansvaret för köpet inte inom två år från köpslutet övergått på bolaget eller har bolagets bildande därförinnan förfallit, skall den anses vara köpare som på bolagets vägnar har slutit köpeavtalet.

Om ett fastighetsköp har slutits för ett under bildning varande *aktiebolags, bostadsaktiebolags, ömsesidigt fastighetsaktiebolags, öppet bolags, kommanditbolags eller andelslags eller en under bildning varande stiftelses* räkning och har ansvaret för köpet inte inom två år från köpslutet övergått på bolaget, *andelslaget eller stiftelsen*, eller har bolagets, *andelslagets eller stiftelsens* bildande *dessförinnan* förfallit, ska den anses vara köpare som på bolagets, *andelslagets eller stiftelsens* vägnar har slutit köpeavtalet.

Säljaren förlorar sin rätt att enligt 2 kap. 11 § i aktiebolagslagen (624/2006) frånträda

Gällande lydelse

köpet, om inte talan har väckts inom två år från köpslutet.

8 §

Ersättning då en part frånträder ett köp

(ny)

11 §

Ogiltiga villkor

Föreslagen lydelse

Säljaren förlorar sin rätt att enligt 2 kap. 11 § i aktiebolagslagen (624/2006), 12 kap. 10 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), 1 kap. 3 b § i lagen om öppna bolag och kommanditbolag (389/1988), 2 kap. 11 § i lagen om andelslag (421/2013) eller 2 kap. 14 § i stiftelselagen (487/2015) frånträda köpet, om inte talan har väckts inom två år från köpslutet.

8 §

Ersättning då en part frånträder ett köp

Parterna kan trots bestämmelserna i 7 § 2 mom. komma överens om att den part som frånträder köpet ska betala den andra parten en på förhand fastställd ersättning. Om inte något annat har överenskommits, begränsar ersättningen inte rätten till den ersättning som avses i 1 mom. och den ska betalas oberoende av om den andra parten har orsakats sådana kostnader som avses i 1 mom.

11 §

Ogiltiga villkor

Trots bestämmelserna i 1 mom. 2 punkten är det tillåtet att avtala om villkor som innebär att en köpare som bedriver näringsverksamhet inte utan säljarens samtycke får pantsätta fastigheten. Ett sådant villkor är inte bindande om det inte har tagits in i köpebrevet. Villkoret kan gälla högst lika länge som den förbindelse för vilken det har ställts som säkerhet. Om det inte har avtalats om en giltighetstid för villkoret, gäller villkoret i fem år.

En begränsning som följer av ett villkor som avses i 3 mom. skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret i samband med avgörandet av lagfartsärendet eller annars på ansökan. På rättsverkningarna av inskrivningen och på strykning av den ur lagfarts- och inteckningsregistret tillämpas 17 kap. 1 a § 2 och 3 mom.

Gällande lydelse

Om jämkning av oskäligen villkor stadgas i 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

4 kap.

Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelser

4 §

Överlåtelse av nyttjanderätt

Vad 2 kap. 9–34 §§, 3 kap. samt detta kapitel stadgar om fastighetsöverlåtelser, gäller i tillämpliga delar överlåtelse av legorätten till fastigheter eller annan nyttjanderätt till annans mark- eller vattenområden, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör rättsinnehavaren.

5 kap.

Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem

2 §

Inskrivningsmyndighet

Om ett inskrivningsärende är omfattande, oklart eller annars svårt att avgöra, ska det avgöras av en inskrivningsjurist.

Av inskrivningsjuristen krävs högre högskoleexamen i juridik.

6 kap.

Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

Föreslagen lydelse

Bestämmelser om jämkning av oskäligen villkor finns i 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929).

4 kap.

Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelser

4 §

Överlåtelse av nyttjanderätt

Vad som i 2 kap. 2, 4 och 9–34 §, 3 kap. samt detta kapitel *föreskrivs* om fastighetsöverlåtelser gäller i tillämpliga delar överlåtelse av legorätten till fastigheter eller av annan nyttjanderätt till annans mark- eller vattenområden, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör rättsinnehavaren.

5 kap.

Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem

2 §

Inskrivningsmyndighet

(upphävs)

(upphävs)

6 kap.

Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Anhängiggörande

Ett inskrivningsärende blir anhängigt när ansökan har gjorts hos eller lämnats in till inskrivningsmyndigheten.

(ny)

3 §

Anhängiggörande

(upphävs)

9 a §

Undantag från rättsskyddsförutsättningen vid automatiserade avgöranden

Den förutsättning avseende omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel som anges i 53 f § 1 mom. i förvaltningslagen (434/2003) tillämpas inte på

1) sådana avgöranden av inskrivningsärenden som fattas i enlighet med sökandens yrkande,

2) anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret av i 7 kap. 1 § 2 mom. i denna lag avsedda uppgifter efter anmälan från någon annan myndighet än inskrivningsmyndigheten.

Vad som föreskrivs i 1 mom. 1 punkten tillämpas inte, om någon annan som har del i saken har motsatt sig att ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande.

14 §

Kompletterande stadganden

Om inte något annat föreskrivs i denna lag, ska förvaltningslagen tillämpas på behandlingen av inskrivningsärenden.

14 §

Kompletterade stadganden

Om inte något annat föreskrivs i denna lag, ska förvaltningslagen och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003) tillämpas på behandlingen av inskrivningsärenden.

Gällande lydelse

8 kap.
Rättelse av fel
1 §
Rättelse av sakfel

En förutsättning för rättelse av sakfel är att alla de vilkas rätt berörs har hörts och att alla de vilkas rätt försvagas på grund av rättelsen har samtyckt till den.

9 a kap.

Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning

4 §

Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem

De uppgifter som antecknats på blanketten kontrolleras och kompletteras utifrån sådana identifierings- och kontaktuppgifter om dem som har del i saken och sådana uppgifter om deras handlingsbehörighet, behörighet och företrädare samt sådana uppgifter om fastigheten och byggnaderna i fråga som är tillgängliga i elektronisk form i lagfarts- och inteckningsregistret, fastighetsregistret, befolkningsdatasystemet, företags- och organisationsdatasystemet, handelsregistret och andra register som förs över sammanslutningar och stiftelser. Dessa uppgifter kan för kontrollen överföras till

Föreslagen lydelse

8 kap.
Rättelse av fel
1 §
Rättelse av sakfel

Ett sakfel får rättas endast om alla de vilkas rätt berörs av rättelsen har hörts. Rättelse av sakfel till nackdel för en förvärvare eller rättsinnehavare som har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret till följd av felet förutsätter att denne samtycker till rättelsen av felet. Något samtycke behövs dock inte om felet är uppenbart.

Om rättelsen försvagar någon annans än en i 2 mom. avsedd förvärvares eller rättsinnehavares rätt, får sakfelet rättas endast med dennes samtycke.

9 a kap.

Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning

4 §

Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem

De uppgifter som antecknats på blanketten kontrolleras och kompletteras utifrån sådana identifierings- och kontaktuppgifter om dem som har del i saken och sådana uppgifter om deras handlingsbehörighet, behörighet och företrädare samt sådana uppgifter om fastigheten och byggnaderna i fråga som är tillgängliga i elektronisk form i lagfarts- och inteckningsregistret, fastighetsregistret, befolkningsdatasystemet, företags- och organisationsdatasystemet, handelsregistret och andra register som förs över sammanslutningar och stiftelser. Dessa uppgifter kan för kontrollen överföras till

Gällande lydelse

ärendehanteringssystemet med hjälp av en teknisk anslutning oberoende av vad som föreskrivs om hemlighållande av uppgifter. Uppgifterna avförs ur ärendehanteringssystemet efter att de kontrollerats. Uppgifter kan på motsvarande sätt överföras till ärendehanteringssystemet för komplettering av blanketten, om inte något annat följer av bestämmelserna om hemlighållande av uppgifter.

9 §

Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Säljaren ska i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. Gör köparen ändringar i det utkast till köpebrev som säljaren upprättat, ska köparen godkänna det ändrade utkastet.

(ny)

Föreslagen lydelse

ärendehanteringssystemet *via ett tekniskt gränssnitt*, oberoende av vad som föreskrivs om hemlighållande av uppgifter. Uppgifterna avförs ur ärendehanteringssystemet efter att de kontrollerats. Uppgifter kan på motsvarande sätt överföras till ärendehanteringssystemet för komplettering av blanketten, om inte något annat följer av bestämmelserna om hemlighållande av uppgifter.

9 §

Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Säljaren ska i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. *Om köparen vill göra* ändringar i det utkast till köpebrev som säljaren upprättat, *återförs utkastet först tillbaka till säljaren för godkännande.*

14 a §

Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

I fastighetsöverlåtelsesystemet kan tjänster tillhandahållas för ingående av avtal om upplåtelse och ändring av sådana särskilda rättigheter som avses i 14 kap. 1 och 3 §.

I fråga om ingående av avtal som avses i 1 mom. i fastighetsöverlåtelsesystemet gäller i tillämpliga delar vad som i detta kapitel föreskrivs om att sluta fastighetsköp i fastighetsöverlåtelsesystemet. Ett ärende om inskrivning av särskilda rättigheter blir anhängigt utan särskild ansökan när ett avtal har ingåtts på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.

Gällande lydelse

12 kap.

Lagfartsförfarandet

1 §

*Utredningar som skall bifogas
lagfartsansökan*

Den som söker lagfart skall lägga fram utredning om att hans förvärv är lagligt. Till ansökan skall fogas den handling som ligger till grund för förvärvet i original eller kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten.

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

En ansökan skall lämnas vilande om sökanden annars kunde meddelas lagfart, men

4) fastigheten har förvärvats för ett under bildning varande bolags räkning,

Har ansökan lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och har någon utredning om äganderättens återgång till överlåtaren inte lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, skall sökanden meddelas lagfart. Har någon utredning om att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på ett bolag som bildats inte lagts fram inom två år från det överlåtelseavtalet ingicks, skall lagfart meddelas den som slutit avtalet för det under bildning varande bolagets räkning.

3 §

Kungörelselagfart

Föreslagen lydelse

12 kap.

Lagfartsförfarandet

1 §

*Utredningar som skall bifogas
lagfartsansökan*

Den som söker lagfart ska lägga fram utredning om att hans förvärv är lagligt. Till ansökan ska fogas den handling som ligger till grund för förvärvet. *Handlingen ska på inskrivningsmyndighetens begäran visas upp i original eller som en kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten.*

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

En ansökan skall lämnas vilande om sökanden annars kunde meddelas lagfart, men

4) fastigheten har förvärvats för *en* under bildning varande *sammanslutnings eller stiftelses* räkning,

Om ansökan har lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och någon utredning om äganderättens återgång till överlåtaren inte har lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, ska sökanden meddelas lagfart. Om någon utredning om att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på *en sammanslutning eller stiftelse* som bildats inte har lagts fram inom två år från det *att* överlåtelseavtalet ingicks, ska lagfart meddelas den som slutit avtalet för den under bildning varande *sammanslutningens eller stiftelsens* räkning.

3 §

Kungörelselagfart

Gällande lydelse

Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han

1) inte företer någon åtkomsthandling eller sådan bestyrkt kopia av den som avses i 1 §, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt eller

4 §

Avslag på lagfartsansökan

En ansökan skall avslås om

1) åtkomsthandlingen eller en kopia som har bestyrkts så som avses i 1 § inte har företetts,

13 kap.

Rättsverkningarna av lagfart

3 §

Skydd vid dubbelöverlåtelse

Har en fastighet överlåtits till två, har det senare förvärvet företräde om lagfart först söks på det och förvärvaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen. Om lagfart samma dag söks på flera förvärv, har den tidigaste överlåtelsen företräde.

14 kap.

Inskrivning av särskilda rättigheter

2 §

Inskrivningsskyldighet

Den som innehar jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans

Föreslagen lydelse

Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han

1) *lägger fram bristfällig utredning över sitt förvärvs laglighet*, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt, eller

4 §

Avslag på lagfartsansökan

En ansökan skall avslås om

1) åtkomsthandlingen eller *den ursprungliga åtkomsthandling eller den bestyrkta kopia av den som inskrivningsmyndigheten med stöd av 1 § 1 mom. kräver inte har visats upp*,

13 kap.

Rättsverkningarna av lagfart

3 §

Skydd vid dubbelöverlåtelse

Om en fastighet har överlåtits till två, har det senare förvärvet företräde om lagfart först söks på det och förvärvaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen. Om lagfart samma dag söks på flera förvärv, har den tidigaste överlåtelsen företräde. *Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan överlåtelser, om lagfart har sökts elektroniskt.*

14 kap.

Inskrivning av särskilda rättigheter

2 §

Inskrivningsskyldighet

Den som innehar jordlegorätt *eller* någon annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon

Gällande lydelse

mark är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Ansökan om inskrivning skall göras när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

3 §

Avtal om delning av besittningen

Inskrivning får ske av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten.

4 §

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

Rättigheter som avser sådana inom näringsverksamhet använda byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare får inskrivas om

1) föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll eller enligt ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal eller

Föreslagen lydelse

annans mark- eller vattenområden är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Ansökan om inskrivning ska göras när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

3 §

Delning av besittningen av en fastighet

Inskrivning får ske av fastighetsägarens meddelande eller av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten eller en byggnad på fastigheten. Delningen av besittningen kan gälla fastighetens eller byggnadens område eller tidpunkten för besittningen.

Ett mellan samägare ingånget avtal om besittningen av fastigheter kan inskrivas för flera fastigheter när alla fastigheter ägs av samma samägare och avtalet gäller delning av besittningen av alla fastigheter som omfattas av avtalet.

4 §

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

Rättigheter som avser sådana byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare får inskrivas om

1) föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll

2) föremålet finns i fastigheten i enlighet med ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal, eller

Gällande lydelse

2) föremålet har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.

7 §

Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs

Vad 13 kap. 4–9 och 11 §§ stadgar om rättsverkningarna av lagfart gäller också rättsverkningarna av sådan inskrivning av nyttjanderätt som avses i 2 §.

8 §

Företråde

Rättsverkningarna av att en särskild rättighet inskrivs börjar den dag då inskrivningsansökan blir anhängig. En tidigare ansökan har företråde framför en senare ansökan om inskrivning eller inteckning. En särskild rättighet har företråde framför panträtt som grundar sig på en samma dag sökt inteckning.

Inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § får göras endast med främsta företråde och företrädesordningen får inte senare ändras så att en annan inskrivning än de som avses i detta moment får företråde.

Föreslagen lydelse

3) föremålet har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.

7 §

Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs

Vad som i 13 kap. 4–9 och 11 § föreskrivs om rättsverkningarna av lagfart gäller också rättsverkningarna av sådan inskrivning av nyttjanderätt som avses i 2 § *och av sådana meddelanden och avtal som avses i 3 §.*

8 §

Företråde

Rättsverkningarna av att en särskild rättighet inskrivs börjar den dag då inskrivningsansökan blir anhängig. En tidigare ansökan har företråde framför en senare ansökan om inskrivning eller inteckning. En särskild rättighet har företråde framför panträtt som grundar sig på en samma dag sökt inteckning. *Det sistnämnda tillämpas inte på företråde mellan en särskild rättighet och en panträtt, om inskrivning av en särskild rättighet och inteckning har sökts elektroniskt.*

Inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § får göras endast med främsta företråde och företrädesordningen får inte senare ändras så att en annan inskrivning än de som avses i detta moment får företråde. *Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den punkten.*

Gällande lydelse

9 §

Inskrivningsförfarandet

Ansökan om inskrivning får göras av rättsinnehavaren och fastighetsägaren.

Sökanden skall *i original* förete det avtal eller den handling av annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks.

10 §

Samtycke

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig.

11 §

Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning

(ny)

Föreslagen lydelse

9 §

Inskrivningsförfarandet

Ansökan om inskrivning får göras av rättsinnehavaren och fastighetsägaren. *Inskrivning av ett i 3 § avsett avtal får sökas självständigt av var och en av samägarna.*

Sökanden ska *visa upp* det avtal eller den handling av något annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks. *Avtalet eller handlingen ska på inskrivningsmyndighetens yrkande visas upp i original.*

10 §

Samtycke

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. *Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den punkten.* Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig. *Vad som i detta moment föreskrivs om innehavare av panträtt i fastigheter gäller också andra som getts en i 2 kap. 11 § 3 mom. eller i 17 kap. 1 a § 1 mom. avsedd förbindelse som har skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret.*

11 §

Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning

Om en ansökan om överlåtelse av nyttjanderätt som avses i 4 kap. 4 § har lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och någon utredning om åberopande av villkoret inte har lagts fram

Gällande lydelse

(ny)

12 §

Avslag på inskrivningsansökan

(ny)

15 §

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

En inskrivning som avses i 5 § får avföras efter anmälan av fastighetsägaren, om de innehavare av panträtt som grundar sig på fastighetsinteckning eller företagsinteckning vilkas ställning försvagas ger sitt samtycke.

15 kap.

Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

Föreslagen lydelse

inom den tid som förelagts för väckande av talan, ska rätten inskrivas för sökanden.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas också när nyttjanderätten enligt 4 kap. 4 § överlåtit för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning. Om någon utredning om att nyttjanderätten övergått till en sammanslutning eller stiftelse som bildats inte lagts fram inom två år från det att överlåtelseavtalet ingicks, ska rätten inskrivas för den som slutit avtalet för den under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning.

12 §

Avslag på inskrivningsansökan

Bestämmelserna i 1 mom. 2 punkten tillämpas också när sökanden inte i original har visat upp det avtal eller den handling av något annat slag som inskrivningsmyndigheten med stöd av 9 § 2 mom. kräver.

15 §

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

Inskrivningen av en särskild rättighet får avföras på ansökan av fastighetsägaren, om tillräcklig utredning om att rättigheten har upphört läggs fram. En inskrivning som avses i 5 § får avföras efter anmälan av fastighetsägaren, om de innehavare av panträtt som grundar sig på fastighetsinteckning eller företagsinteckning vilkas ställning försvagas ger sitt samtycke.

15 kap.

Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

Gällande lydelse

1 §

Fastighetspanträttens tillämpningsområde

Fastighetspanträtt kan så som denna lag stadgar upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark.

16 kap.

Fastighetsinteckning

2 §

Gemensam inteckning

Inteckning får fastställas i hela fastigheten även om den ägs i kvotdelar, såvida inte något avtal om besittningen till fastigheten har inskrivits och ingen separat inteckning tidigare har fastställts i någon kvotdel.

8 §

Inteckningars företräde och giltighet

En tidigare sökt inteckning har företräde framför en senare sökt. Inteckningar som sökts samma dag har samma företräde, om inte vid fastställandet av inteckning något annat bestämts på grundval av ansökan.

Föreslagen lydelse

1 §

Fastighetspanträttens tillämpningsområde

Fastighetspanträtt kan på det sätt som föreskrivs i denna lag upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden.

16 kap.

Fastighetsinteckning

2 §

Gemensam inteckning

Inteckning får fastställas i hela fastigheten även om den ägs i kvotdelar, såvida inte något avtal om besittningen till fastigheten eller en byggnad på fastigheten har inskrivits och ingen separat inteckning tidigare har fastställts i någon kvotdel. *Inteckning får dock inte fastställas i hela fastigheten, om ägarens meddelande om besittningen av fastigheten eller en byggnad på fastigheten har inskrivits.*

8 §

Inteckningars företräde och giltighet

En tidigare sökt inteckning har företräde framför en senare sökt. Inteckningar som sökts samma dag har samma företräde, om inte vid fastställandet av inteckning något annat bestämts på grundval av ansökan. *Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan inteckningar, om inteckning har sökts elektroniskt. Företrädesordningen mellan inteckningar som sökts genom samma elektroniska ansökan om inteckning kan dock när inteckningen fastställs bestämmas i enlighet med ansökan.*

17 kap.

17 kap.

Panträtt i fastighet

Panträtt i fastighet

(ny)

1 a §

Förbindelse att inte pantsätta

Om en sådan förbindelse med koppling till ett specificerat skuldförhållande som en fastighetsägare som bedriver näringsverksamhet har gett inskränker dennes rätt att utan borgenärens samtycke upplåta panträtter i fastigheten, ska en anteckning om inskränkningen på ansökan göras i lagfarts- och fastighetsregistret.

En panträtt som upplåtits i en fastighet i strid med en inskränkning som avses i 1 mom. är bestående, om inskränkningen inte var antecknad i lagfarts- och inteckningsregistret när pantsättningen skedde.

En inskrivning som avses i 1 mom. får avföras ur registret på ansökan av fastighetsägaren eller borgenären. En förutsättning för att en inskrivning ska kunna avföras på ansökan av den fastighetsägare som gett förbindelsen är att borgenären samtycker till att inskrivningen avförs. Om förbindelsens giltighetstid har löpt ut, får inskrivningen avföras på initiativ av inskrivningsmyndigheten.

9 §

9 §

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes panträttsansvar

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes panträttsansvar

Har av en pantsatt fastighet bildats fastigheter som tillhör olika ägare och kan betalning för en fordran inte i sin helhet fås ur den fastighet som gäldenären äger eller är ingen av ägarna gäldenär, är stomfastigheten i första hand ansvarig för panträtten. Det inbördes ansvaret mellan avstyckade

Om det av en pantsatt fastighet har bildats fastigheter som tillhör olika ägare och betalning för en fordran inte i sin helhet kan fås ur den fastighet som gäldenären äger eller är ingen av ägarna är gäldenär, är stomfastigheten i första hand ansvarig för panträtten. Det inbördes ansvaret mellan

Gällande lydelse

fastigheter och tomter bestäms så att en fastighet på vilken lagfart har beviljats senare ansvarar före en fastighet på vilken lagfart har beviljats tidigare. Om lagfart inte har sökts eller om lagfart har sökts samma dag, är den fastighet som har överlåtits senare i första hand ansvarig. Vad denna paragraf stadgar om avstyckade fastigheter gäller också outbrutna områden som överlåtits från pantsatta fastigheter.

Föreslagen lydelse

avstyckade fastigheter och tomter bestäms så att en fastighet på vilken lagfart har beviljats senare ansvarar före en fastighet på vilken lagfart har beviljats tidigare. Om lagfart inte har sökts eller om lagfart har sökts samma dag, är den fastighet som har överlåtits senare i första hand ansvarig. *Det sistnämnda tillämpas inte på bestämmandet av det inbördes ansvaret mellan avstyckade fastigheter och tomter, om lagfart har sökts elektroniskt. Det som i denna paragraf föreskrivs om avstyckade fastigheter gäller också outbrutna områden som överlåtits från pantsatta fastigheter.*

19 kap.

Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader

1 §

Inteckningsobjekt för nyttjanderätt

Inteckning får fastställas i jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark, om rätten får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. En förutsättning för fastställande av inteckning är att nyttjanderätten har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret. Inteckning får fastställas också i en kvotdel av en nyttjanderätt.

19 kap.

Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader

1 §

Inteckningsobjekt för nyttjanderätt

Inteckning får fastställas i jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark- *eller vattenområden*, om rätten får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. En förutsättning för fastställande av inteckning är att nyttjanderätten har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret. Inteckning får fastställas också i en kvotdel av en nyttjanderätt.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På avtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

En sådan innehavare av nyttjanderätt till ett vattenområde som enligt 14 kap. 2 § ska inskriva sin rätt är skyldig att ansöka om inskrivning av den rätt som innehavaren har fått före ikraftträdandet av denna lag.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

*Inskrivning ska sökas inom två år från
ikraftträdandet av denna lag.*

2.

Lag

om ändring av lagen om köpvittnen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen om köpvittnen (573/2009) 2 § 1 mom., 3 § 2 mom. och 7 § 1 mom., av dem 2 § 1 mom. sådant det lyder i lag 318/2014, som följer:

Gällande lydelse

2 §

Av Lantmäteriverket förordnade köpvittnen

Om tillgången på köpvittnestjänster kräver det får någon annan än en i 1 § avsedd person på ansökan förordnas att vara köpvittne. Den som förordnas ska vara tillräckligt förtrogen med uppgiften och ha övriga förutsättningar att sköta den.

3 §

Bestyrkande av överlåtelse

Innan köpvittnet bestyrker överlåtelsen av en fastighet ska han eller hon kontrollera identiteten hos dem som har undertecknat överlåtelsehandlingen samt att överlåtelsehandlingen har upprättats på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 1 § i jordabalken (540/1995). Köpvittnet ska kontrollera från vilken registerenhet området överläts. Överlåtelsen får inte bestyrkas, om det finns grundad anledning att misstänka att överlåtelsen inte är giltig.

7 §

Tillsyn över köpvittnen

Ett köpvittne handlar under tjänsteansvar.

Föreslagen lydelse

2 §

Av Lantmäteriverket förordnade köpvittnen

Någon annan än en i 1 § avsedd person kan på ansökan förordnas att vara köpvittne, om denne har *tillräcklig sakkunskap och de personliga egenskaper som behövs för att sköta uppgiften. Den sökande ska dessutom ha tillgång till de redskap och system som skötseln av uppgiften förutsätter.*

3 §

Bestyrkande av överlåtelse

Innan köpvittnet bestyrker överlåtelsen av en fastighet ska han eller hon kontrollera identiteten hos dem som har undertecknat överlåtelsehandlingen samt att överlåtelsehandlingen har upprättats på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 1 § i jordabalken (540/1995). Köpvittnet ska kontrollera från vilken registerenhet området överläts. Överlåtelsen får inte bestyrkas, om det *uppenbart* finns grundad anledning att misstänka att överlåtelsen inte är giltig.

7 §

Tillsyn över köpvittnen

På köpvittnen tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar när de utför

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

*uppdrag som avses i denna lag. Bestämmelser
om skadeståndsansvar finns i
skadeståndslagen (412/1974).*

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 10 § i lagen om ett bostadsdatasystem

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till 10 § i lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) ett nytt 5 mom. som följer:

Gällande lydelse

10 §

*Behandling av ärenden som gäller
registrering eller anteckning*

Föreslagen lydelse

10 §

*Behandling av ärenden som gäller
registrering eller anteckning*

(ny)

Den förutsättning avseende
omprövningsbegäran eller ett jämförbart
rättsmedel i enlighet med 53 f § 1 mom. i
förvaltningslagen (434/2003) tillämpas inte
på registrering eller anteckning av en rätt
eller begränsning i aktielägenhetsregistret
när ärendet avgörs i enlighet med sökandens
yrkande och med samtycke av den
rättsinnehavare som är införd eller antecknad
i registret. Detsamma gäller anteckning i
aktielägenhetsregistret av en i 7 § i denna lag
avsedd omständighet efter anmälan från en
myndighet eller en domstol. Vad som
föreskrivs i detta moment tillämpas inte, om
någon annan part har motsatt sig att ärendet
avgörs i enlighet med sökandens yrkande.

Denna lag träder i kraft den 20 .
