

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om införande av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg samt till vissa lagar som har samband med den

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att den tidigare utfärdade lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg, om vars ikraftträdande bestäms särskilt genom lag, ska träda i kraft den 1 november 2013. Samtidigt görs mindre ändringar i jordabalken och i förköpslagen.

Från och med nämnda dag ska största delen av fastighetsöverlåtelse kunna ske på elektronisk väg via ett ärendehanteringssy-

stem som Lantmäteriverket förvaltar. Med några få undantag ska det också bli möjligt att göra ansökningar om inteckning på elektronisk väg och ta i bruk elektroniska pantbrev. Eftersom ärendehanteringssystemen byggs upp i faser och alla de egenskaper som lagstiftningen förutsätter inte står till buds nämnda datum, föreslås att bestämmelserna till vissa delar ska tillämpas först från och med den 1 mars 2015.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	2
ALLMÅN MOTIVERING	3
1 NULÄGE	3
1.1 Lagstiftning om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg. 3	
1.2 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	3
2 DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN	4
2.1 Lag om införande av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg	4
2.2 Jordabalken och förköpslagen	4
3 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER	5
4 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN	5
DETALJMOTIVERING	6
1 LAGFÖRSLAG	6
1.1 Lag om införande av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg	6
1.2 Jordabalken	7
2 kap. Fastighetsköp	7
9 a kap. Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning	8
1.3 Lag om upphävande av 2 mom. i ikraftträdandebestämmelsen i lagen om ändring av jordabalken	8
1.4 Förköpslagen	8
2 NÄRMARE BESTÄMMELSER OCH FÖRESKRIFTER	8
3 IKRAFTTRÄDANDE	8
LAGFÖRSLAG	9
1. Lag om införande av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg	9
2. Lag om ändring av 2 kap. 14 § och 9 a kap. 11 § i jordabalken	10
3. Lag om upphävande av 2 mom. i ikraftträdandebestämmelsen i en lag om ändring av jordabalken	11
4. Lag om ändring av 2 § i förköpslagen	11
BILAGA	13
PARALLELLTEXT	13
2. Lag om ändring av 2 kap. 14 § och 9 a kap. 11 § i jordabalken	13
4. Lag om ändring av 2 § i förköpslagen	15

ALLMÄN MOTIVERING

1 Nuläge**1.1 Lagstiftning om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg**

Bestämmelser om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg togs in i jordabalken (540/1995) genom en lag av den 4 februari 2011 (96/2011). Innehållet i och grunderna för bestämmelserna har behandlats i regeringens proposition 146/2010 rd.

Enligt bestämmelserna kan köpebrevet för en fastighet upprättas på elektronisk väg i ett av Lantmäteriverket upprätthållet ärendehanteringssystem, fastighetsöverlåtelsesystemet, där användarna identifieras på ett tillförlitligt sätt. Köpet sluts när säljaren och köparen har godkänt likalydande köpebrev. Köpet sluts på en elektronisk blankett, som kontrolleras mot uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret och uppgifter i vissa andra myndighetsregister. Vid elektroniska köp anlitas inte köpvittnen, utan systemet övervakar att innehållet i köpebrevet motsvarar lagens krav, och uppgifter om överlåtelse av en fastighet överförs till olika myndigheter direkt från systemet. Även ett lagfartsärende blir anhängigt utan särskild ansökan. Hos inskrivningsmyndigheten kan ärendet behandlas uteslutande i elektronisk form.

Pantbrev i pappersform kan ersättas med elektroniska pantbrev, som uppstår genom inskrivningar i lagfarts- och inteckningsregistret. Vid användning av ett elektroniskt pantbrev uppkommer de rättsverkningar som hänför sig till fysisk överlåtelse av innehavet av ett skriftligt pantbrev genom att mottagaren av det elektroniska pantbrevet skrivs in i registret. Ansökningar som gäller fastställande av inteckning och överföring av elektroniska pantbrev kan lämnas på elektronisk väg i ett av Lantmäteriverket upprätthållet ärendehanteringssystem, inteckningssystemet.

Samtidigt gavs lagen om ändring av 66 § i äktenskapslagen (97/2011), lagen om ändring av 12 kap. 6 § i ärvdabalken (98/2011) och lagen om ändring av utsökningsbalken

(99/2011). Dessa lagar har bl.a. gjort det möjligt att via fastighetsöverlåtelsesystemet på elektronisk väg lämna ett sådant samtycke av en make eller en efterlevande make som behövs vid elektronisk fastighetsöverlåtelse. Vidare har det gjorts mindre ändringar i anslutning till användningen av elektroniska pantbrev i bestämmelserna om utmätning.

De elektroniska tillvägagångssätten utgör alternativ till de traditionella. I samband med att lagarna om fastighetsöverlåtelse, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg utfärdades gjordes inga ändringar i bestämmelserna om de traditionella tillvägagångssätten.

1.2 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Enligt ikraftträdandebestämmelsen i lagen om ändring av jordabalken bestäms särskilt genom lag om ikraftträdandet av lagen. Enligt övergångsbestämmelserna får åtgärder som krävs för verkställigheten av lagen vidtas innan den träder i kraft, t.ex. att bygga upp de datasystem som behövs. I dem föreskrivs också om ett särskilt förfarande genom vilket stora mängder skriftliga pantbrev effektivt kan omvandlas till elektroniska under en övergångstid.

Också enligt övergångsbestämmelserna i lagen om ändring av 12 kap. 6 § i ärvdabalken och i lagen om ändring av utsökningsbalken bestäms om ikraftträdandet av dessa lagar särskilt genom lag. På motsvarande sätt tillämpas 66 § 2 mom. i lagen om ändring av 66 § i äktenskapslagen från en tidpunkt som bestäms särskilt genom lag. Momentet handlar om lämnande av samtycke till överlåtelse av fast egendom på elektronisk väg. Den sistnämnda lagen trädde i kraft redan den 1 mars 2011, eftersom det genom den har gjorts en annan ändring i 66 § 1 mom. i äktenskapslagen som man ville skulle träda i kraft omedelbart.

Tidpunkten för ikraftträdandet av lagstiftningen om elektroniska förfaranden har lämnats öppen för att man ska kunna sörja för att de ärendehanteringssystem som lagstiftning-

en förutsätter är klara att användas och säkert fungerar innan lagstiftningen träder i kraft och börjar tillämpas. Förutom den tid som planeringen, uppbyggnaden och testningen av ärendehanteringssystemen kräver har uppmärksamhet riktats mot behovet att reservera tid för att utbilda inskrivningsmyndigheterna och intressentgrupperna och informera om reformen. Vid beredningen av lagstiftningen gjordes bedömningen att bestämmelserna kan träda i kraft om ca tre år efter det att lagarna har antagits och blivit stadfästa. Eftersom systemen i praktiken byggs i faser, har man också beaktat möjligheten att ta i bruk ärendehanteringssystemen stegvis så att en del av de egenskaper som lagstiftningen kräver finns till förfogande i initialskedet och resten av egenskaperna först i ett senare skede.

2 De viktigaste förslagen

2.1 Lag om införande av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg

Den 26 juni 2012 gjorde jord- och skogsbruksministeriet en framställning hos justitieministeriet för att sätta lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg i kraft.

Enligt initiativet hade planeringen och byggandet av de ärendehanteringssystem som avses i lagstiftningen inletts år 2011. Lantmäteriverket har beställt systemen av en extern leverantör och aktivt deltagit i arbetet med att planera och bygga upp dem samt övervakat arbetet. Dessutom har man börjat utbilda inskrivningsmyndigheterna och intressentgrupperna i användningen av de nya systemen och informera om reformen. Intressentgrupper har också deltagit i det arbete med att planera och genomföra systemen som sker under ledning av Lantmäteriverkets utvecklingscentral. I initiativet föreslogs att lagstiftningen ska träda i kraft och de ärendehanteringssystem som avses där ska tas i bruk den 2 september 2013.

Under senare förhandlingar har uppgiften om Lantmäteriverkets beredskap att införa systemen preciserats. Enligt Lantmäteriver-

ket har byggandet av systemen och de övriga förberedelserna inför tillämpningen av lagstiftningen framskridit så att ärendehanteringssystemen till största delen kan tas i bruk den 1 november 2013. Även om en del av fastighetsöverlåtelsesystemet kommer att kunna utnyttjas först senare, kan man enligt Lantmäteriverkets bedömning också i initialskedet göra merparten av alla de överlåtelser som avses i lagstiftningen om elektronisk fastighetsöverlåtelse via systemet. I in-teckningssystemet kommer man redan från början att kunna göra så gott som alla de åtgärder som lagstiftningen förutsätter på elektronisk väg. Alla de egenskaper i ärendehanteringssystemen som lagstiftningen förutsätter kommer enligt Lantmäteriverket att kunna utnyttjas senast den 1 mars 2015.

På dessa grunder föreslås att det stiftas en lag om införande av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg. Enligt den ska lagen om ändring av jordabalken, lagen om ändring av 12 kap. 6 § i ärvdabalken och lagen om ändring av utsökningsbalken träda i kraft den 1 november 2013. På motsvarande sätt ska bestämmelserna om elektronisk fastighetsöverlåtelse i 66 § 2 mom. i lagen om ändring av 66 § i äktenskapslagen tillämpas från och med nämnda dag. Till övriga delar har den lagen redan trätt i kraft. Införandelagen ska innehålla exakta bestämmelser om de överlåtelser och ansökningar som ärendehanteringssystemet inte stöder ännu i initialskedet och på vilka bestämmelserna om ärendehanteringssystem alltså inte tillämpas från ikraftträdandet utan först från och med den 1 mars 2015.

2.2 Jordabalken och förköpslagen

I jordabalken föreslås samtidigt mindre ändringar vars syfte är att främja elektronisk handel och underlätta byggandet av ärendehanteringssystemen. Dessutom föreslås att övergångsbestämmelserna i lagen om ändring av jordabalken delvis ska upphävas.

I 2 kap. 14 § i jordabalken föreskrivs bl.a. att om det i köpebrevet avtalats att äganderättens bestånd eller övergång är beroende av villkor, får köparen före äganderättens slutliga övergång inte utan säljarens samtycke

upplåta panträtt eller särskilda rättigheter som belastar fastigheten. Syftet med bestämmelsen är att skydda säljaren för det fall att fastigheten på grund av ett villkor i köpebrevet återgår till försäljaren.

Vid fastighetsköp på elektronisk väg är det typiskt att betalningen av köpeskillingen inte sker i exakt samma ögonblick som köpet sluts. Säljaren behöver därför vanligen trygga sin köpeskillingsfordran genom att ställa betalning av köpeskillingen som ett villkor för äganderättens bestånd eller överföring. Köparen å sin sida behöver ofta pantsätta fastigheten hos sin finansiär redan före äganderättens slutliga övergång för att få kredit, som sedan kan användas för betalning av köpeskillingen. Ur köparens synvinkel kan lämnande av ett sådant samtycke som avses i 2 kap. 14 § i jordabalken vara riskfyllt, eftersom pantsättningen blir bestående i den omfattning som anges i samtycket även i det fall att köpeskillingen inte blir betald och fastigheten återgår till säljaren.

Om köparen under den mellanliggande tiden utan säljarens samtycke upplåter panträtt eller särskilda rättigheter som belastar fastigheten, är rättigheten inte bindande för säljaren. Mot bakgrund av syftet med bestämmelsen är det däremot inte befogat att anse att den rätt som köparen upplåtit skulle vara utan verkan gentemot andra, t.ex. mot köparens borgenärer. Det är dessutom förenligt med bestämmelsens syfte att om äganderätten till fastigheten slutligt övergår till köparen, blir den rätt som köparen upplåtit bindande också för säljaren.

När de praktiska förfarandena i samband med fastighetsköp på elektronisk väg planerats har det visat sig råda osäkerhet kring hur bestående de panträtter är som köparen upplåter under den mellanliggande tiden utan säljarens samtycke. Det föreslås därför att 2 kap. 14 § i jordabalken ändras så att de ovan angivna tolkningarna som utgår från lagens syfte framgår klarare av ordalydelsen.

Enligt 9 a kap. 11 §, som fogats till jordabalken genom ovannämnda lag om ändring jordabalken, anses utkastet till ett elektroniskt köpebrev ha återkallats när en månad har gått sedan det senast bearbetades. Tidsfristens längd varierar beroende på vilken månad det är fråga om. Eftersom detta inte är

ändamålsenligt föreslås det att bestämmelsen ändras på så sätt att tidsfristen är 30 dagar från det köpebrevet senast bearbetades.

I 2 mom. i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i lagen om ändring av jordabalken föreskrivs om ett särskilt centraliserat förfarande genom vilket stora mängder skriftliga pantbrev smidigt kan omvandlas till elektroniska under en fem års övergångsperiod, som inleds när lagen träder i kraft. Det har inte ansetts ändamålsenligt att inleda det förfarande som avses i momentet omedelbart i samband med lagens ikraftträdande. Den reglering det är fråga om torde inte behövas heller senare bl.a. av den orsaken att omvandlingen i vilket fall som helst kan skötas centraliserat efter det att den förvaltningsreform som är under beredning vid Lantmäteriverket genomförts. Av dessa skäl föreslås att övergångsbestämmelsen ska upphävas.

Det föreslås att 2 § 3 mom. i förköpslagen kompletteras för att det i momentet avsedda sättet att delge säljaren kommunens uppmaning ska kunna utnyttjas också när köpet har slutits i det elektroniska fastighetsöverlåtelssystemet.

3 Propositionens konsekvenser

En bedömning av de ekonomiska konsekvenserna av genomförandet av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg för å ena sidan medborgarna och företagen och för å andra sidan statsfinanserna och även av de organisatoriska konsekvenserna av regleringen finns i regeringens proposition 146/2010 rd. Efter det har det inte skett några förändringar som inverkar på kostnaderna för projektet. Propositionen kräver inte tilläggsanslag i statsbudgeten och kan genomföras i enlighet med vad sin beslutats om ramarna för statsfinanserna för jord- och skogsbruksministeriets del.

4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid justitieministeriet. Förhandlingar om propositionen har under beredningens gång förts med jord- och skogsbruksministeriet, Lantmäteriverket

samt Finansbranschens Centraförbund rf. En redogörelse för de tidigare skedena i beredningen av lagstiftningen om fastighetsköp,

pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg finns i regeringens proposition 146/2010 rd.

DETALJMOTIVERING

1 Lagförslag

1.1 Lag om införande av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg

1 §. *Ikraftträdande och tillämpning av lagarna.* Enligt paragrafen ska bestämmelserna om fastighetsöverlåtelse, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg träda i kraft den 1 november 2013. I regel ska de också tillämpas från och med nämnda dag. Bestämmelser om undantag vid tillämpningen tas in i 2 §.

Nämnda dag ska således de aktuella lagarna av den 4 februari 2011, dvs. lagen om ändring av jordabalken, lagen om ändring av 12 kap. 6 § i ärvdabalken och lagen om ändring av utsökningsbalken träda i kraft. Lagen av samma dag om ändring av 66 § i äktenskapslagen har trätt i kraft redan tidigare. Bestämmelsen om elektronisk fastighetsöverlåtelse i äktenskapslagens 66 § 2 mom. ska däremot tillämpas från och med nämnda dag.

2 §. *Undantag vid tillämpningen.* I paragrafen föreskrivs om undantag, enligt vilka bestämmelserna om de elektroniska ärendehanteringssystemen i den lag som nämns i 1 § 1 mom. 1 punkten, dvs. lagen om ändring av jordabalken, delvis ska tillämpas först från en senare tidpunkt än vad som nämns i 1 §. Detta beror på att ärendehanteringssystemen byggs upp i faser. Alla egenskaper är därför inte färdiga att tas i bruk genast när lagarna träder i kraft. Ärendehanteringssystemen kommer att kunna utnyttjas till fullo från och med den 1 mars 2015, då lagens bestämmelser börjar tillämpas till alla delar.

I 1 mom. föreslås bestämmelser om sådana överlåtelser av en fastighet eller en fastighetsdel eller nyttjanderätt till en fastighet på vilka bestämmelserna om elektroniska ärendehanteringssystem, i detta fall fastighets-

överlåtelssystemet, ska tillämpas först från den senare tidpunkt som nämns ovan. Överlåtelse av en fastighetsdel jämställs i detta avseende med överlåtelse av en självständig fastighet. Med en fastighetsdel avses i momentet detsamma som i 1 kap. 2 § i jordabalken, dvs. alla överlåtelseobjekt på vilka man enligt nämnda paragraf allmänt tillämpar bestämmelserna om fastighetsöverlåtelse. Undantagen ska också gälla sådana överlåtelser av nyttjanderätten till en fastighet som enligt de aktuella bestämmelserna kan göras i fastighetsöverlåtelssystemet.

Enligt 1 punkten ska bestämmelserna om fastighetsöverlåtelssystemet för det första tillämpas på alla andra överlåtelser än köp eller gåva först från den 1 mars 2015. T.ex. fastighetsbyte eller sådan överlåtelse som avses i 4 kap. 3 § i jordabalken, såsom fastighetsöverlåtelser genom apport i bolag eller ingående av avtal om delning av kvotägda fastigheter, ska således inte vara möjliga i fastighetsöverlåtelssystemet när lagen träder i kraft, utan först senare.

I systemet ska man alltså — om det inte är fråga om ett sådant fall som avses i 2 eller 3 punkten — redan i initialskedet kunna sluta vilket köp eller ge vilken gåva som helst som enligt den lag som avses i 1 § 1 mom. 1 punkten kan slutas eller ges på elektronisk väg. Detta täcker största delen av alla de överlåtelser som avses i bestämmelserna. Möjligheten till köpslut i systemet omfattar också en möjlighet att ingå ett föravtal om köpet.

Att köpet kan slutas på elektronisk väg i fastighetsöverlåtelssystemet betyder inte nödvändigtvis att köpet i avtalstekniskt hänseende kan genomföras på exakt samma sätt som ett traditionellt köp. Vid ett traditionellt fastighetsköp är det t.ex. vanligt att flera fastigheter överläts genom samma överlåtelsehandling, medan det i fastighetsöverlåtelse-

systemet för detta kan behövas ett annat tillvägagångssätt.

Enligt 2 punkten ska bestämmelserna om fastighetsöverlåtelsesystemet tillämpas först från och med den 1 mars 2015 på överlåtelse av samfällt område, överlåtelse av ett outbrutet område av eller en andel i samfällt område. Detsamma gäller fastighetsöverlåtelse med förbehåll om en andel i samfällt område.

I 3 punkten föreslås bli föreskrivet att bestämmelserna om fastighetsöverlåtelsesystemet ska tillämpas först från och med den 1 mars 2015 på överlåtelse av en sådan fastighet till vilken äganderätten inte inskrivs genom lagfart eller på överlåtelse av en kvotdel eller ett outbrutet område av en sådan fastighet. Det är fråga om sådana fastigheter utanför lagfartssystemet som avses i 11 kap. 4 § i jordabalken och för vilka rätten att upprätta ett utkast till elektroniskt köpbrev inte kan kontrolleras med hjälp av beviljad lagfart, utan måste verifieras med hjälp av andra anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret (9 a kap. 8 § 2 mom. i lagen om ändring av jordabalken).

I 2 mom. föreskrivs för sin del att bestämmelserna om det elektroniska inteckningssystemet i lagen om ändring av jordabalken ska tillämpas på ansökan om fastställande av gemensam inteckning som avses i 16 kap. 2 § i jordabalken först från och med den 1 mars 2015. I övrigt ska inteckningssystemet på det sätt som förutsatts i nämnda lag om ändring av jordabalken kunna användas redan från lagens ikraftträdande, dvs. från och med den 1 november 2013. I inteckningssystemet kan man alltså då, med undantag för fastställande av gemensam inteckning, göra alla andra ansökningar om fastställande av inteckning liksom alla ansökningar i fråga om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev samt meddelanden i fråga om innehavaren av ett skriftligt pantbrev. Genom förordning av statsrådet kan dessutom användningen av systemet utvidgas till ansökningar om ändring av inteckning och meddelanden om samtycken i inteckningsärenden (9 a kap. 15 § 1 mom. i lagen om ändring av jordabalken).

3 §. *Ikraftträdande.* Införandelagen ska träda i kraft samtidigt som de lagar som sätts i kraft, dvs. den 1 november 2013.

1.2 Jordabalken

2 kap. Fastighetsköp

14 §. *Nyttjande av fastigheten före äganderättens övergång.* Paragrafen innehåller specialbestämmelser om utövande av rättigheter som tillkommer fastighetens ägare i situationer då det i köpbrevet avtalats att äganderättens bestånd eller övergång är beroende av villkor. I regel får köparen efter köpslutet redan under den mellanliggande tid som beror på villkoret använda fastigheten och rättsligt råda över den. I 2 mom. föreskrivs dock bl.a. hur säljarens rätt begränsar köparens rätt att under den mellanliggande tiden upplåta panträtt eller särskilda rättigheter som belastar fastigheten.

Det föreslås att bestämmelserna görs klarare för att deras syfte bättre ska framgå av lagens ordalydelse. Det nuvarande förbudet i momentet mot att upplåta panträtt eller särskilda rättigheter utan säljarens samtycke föreslås bli ersatt med en bestämmelse om att rättigheter som köparen upplåtit utan säljarens samtycke inte är bindande för säljaren, om inte äganderätten slutligt övergår till köparen. Med andra ord hindrar bestämmelsen inte köparen från att upplåta panträtt eller särskilda rättigheter under den mellanliggande tiden, men utan säljarens samtycke blir de upplåtna rättigheterna utan verkan gentemot säljaren. Den omständigheten att säljarens samtycke saknas leder däremot inte till att rättigheten blir utan verkan gentemot andra, t.ex. mot köparens konkurs- eller utmätningsborgenärer. Om äganderätten slutligt övergår till köparen när köpeskillingen blir betald eller när något annat köpevillkor uppfylls, upphör det skyddsbehov som avses i bestämmelsen för säljarens del. I så fall blir en rättighet som köparen upplåtit utan säljarens samtycke bindande också för säljaren.

Köparen kan alltså redan under den mellanliggande tiden upplåta t.ex. en giltig panträtt, som annars uppkommer helt normalt för gäldenären i enlighet med 17 kap. 2 §. Fram till det att äganderätten övergår slutligt belastar dock panträdden säljarens rätt. Säljarens rätt är av praktisk betydelse om äganderättens slutliga övergång inte verkställs, t.ex. av den anledningen att köpeskillingen inte betalas

och säljaren inom utsatt tid väcker talan för att fastigheten ska återgå i hans eller hennes ägo. När fastigheten återgår till säljaren kan denna yrka att panträtten ska förklaras vara utan verkan. I övrigt innebär bestämmelsen inget hinder för att en av köparen upplåten panträtt till alla delar har verkan från det att den upplåts.

Det är t.ex. vid ett elektroniskt fastighetsköp således möjligt med ett förfarande där å ena sidan köparens köpeskillingsfordran säkras genom ett förbehåll om äganderättens bestånd eller överföring och där å andra sidan köparen pantsätter fastigheten hos sin finansär efter köpslutet men före äganderättens slutliga övergång. Köparens finansär kan försäkra sig om att panträtten har verkan antingen genom att förutsätta att säljaren ger sitt samtycke till pantsättningen eller se till att kreditmedlen på behörigt sätt används till betalning av köpeskillingen, och den i övrigt giltiga panträtten blir då bindande också för säljaren och får på så sätt verkan i alla avseenden.

9 a kap. **Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning**

11 §. Begränsningar som gäller bearbetning av utkast till köpebrev. Paragrafens 3 mom. ändras så att den tidsfrist inom vilken utkastet till köpebrevet anses ha återkallats blir 30 dagar i stället för en månad från det att köpebrevet senast bearbetades.

1.3 **Lag om upphävande av 2 mom. i ikraftträdandebestämmelsen i lagen om ändring av jordabalken**

Av de skäl som nämns i den allmänna motiveringen föreslås att övergångsbestämmelsen i 2 mom. i ikraftträdandebestämmelsen i lagen om ändring av jordabalken ska upphävas. Övergångsbestämmelsen gäller omvandling av skriftliga pantbrev till elektroniska i

ett särskilt förfarande under en viss övergångstid.

1.4 **Förköpslagen**

2 §. Paragrafens 3 mom. kompletteras så att den uppmaning som avses i paragrafen kan sändas förutom under den adress som säljaren uppgivit för köpvittnet också under den adress som säljaren uppgivit i det elektroniska fastighetsöverlåtelse-systemet.

2 **Närmare bestämmelser och föreskrifter**

I samband med ikraftträdandet av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg behövs det också mindre ändringar av teknisk natur i förordningen av lagfarts- och in-teckningsregister (960/1996).

I takt med att det uppstår beredskap att utvidga användningen av det elektroniska in-teckningssystemet till ansökningar om ändring av in-teckning och meddelanden om samtycken i in-teckningsärenden ska det enligt 9 a kap. 15 § i lagen om ändring av jordabalken föreskrivas om detta genom förordning av statsrådet. Enligt 9 a kap. 19 § i samma lag kan närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen och deras användning utfärdas genom förordning av statsrådet.

3 **Ikraftträdande**

De föreslagna lagarna och de redan tidigare utfärdade lagar som ska sättas i kraft avses träda i kraft den 1 november 2013. Till vissa delar ska de bestämmelser som sätts i kraft nu dock tillämpas först från och med den 1 mars 2015. Frågor kring ikraftträdande och tillämpning behandlas närmare under punkt 2.1 i den allmänna motiveringen och under punkt 1.1 i detaljmotiveringen.

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

*Lagförslag***1.****Lag****om införande av lagstiftningen om fastighetsköp, pantsättning och inskrivningsförfarande på elektronisk väg**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §*Ikraftträdande och tillämpning av lagarna*

Följande lagar träder i kraft den 1 november 2013:

- 1) lagen om ändring av jordabalken (96/2011),
- 2) lagen om ändring av 12 kap. 6 § i ärvdabalken (98/2011),
- 3) lagen om ändring av utsökningsbalken (99/2011).

Äktenskapslagens 66 § 2 mom., sådant det lyder i lag 97/2011, ska tillämpas från och med den 1 november 2013.

2 §*Undantag vid tillämpningen*

Bestämmelserna om det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet i den lag som nämns i 1 § 1 mom. 1 punkten ska tillämpas på följande slag av överlåtelser av en fastighet eller en fastighetsdel eller av nyttjande-

rätten till en fastighet först från och med den 1 mars 2015:

- 1) annan överlåtelse än köp eller gåva,
- 2) överlåtelse av samfällt område, överlåtelse av ett outbrutet område av eller en andel i samfällt område och fastighetsöverlåtelse med förbehåll om en andel i samfällt område,
- 3) överlåtelse av en fastighet till vilken äganderätten i enlighet med 11 kap. 4 § i jordabalken (540/1995) inte inskrivs genom lagfart och överlåtelse av en kvotdel eller ett outbrutet område av en sådan fastighet.

Bestämmelserna om det elektroniska inteckningssystemet i den lag som nämns i 1 § 1 mom. 1 punkten ska tillämpas på ansökan om fastställande av gemensam inteckning som avses i 16 kap. 2 § i jordabalken först från och med den 1 mars 2015.

3 §*Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 1 november 2013.

2.

Lag**om ändring av 2 kap. 14 § och 9 a kap. 11 § i jordabalken**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i jordabalken (540/1995) 2 kap. 14 § 2 mom. och 9 a kap. 11 § 3 mom., av dem
 9 a kap. 11 § 3 mom. sådant det lyder i lag 96/2011, som följer:

2 kap.

9 a kap.

Fastighetsköp**Elektroniska ärendehanteringssystem och
deras användning**

14 §

11 §

*Nyttjande av fastigheten före äganderättens
övergång*

*Begränsningar som gäller bearbetning av ut-
kast till köpebrev*

 Före äganderättens slutliga övergång får köparen dock inte utan säljarens samtycke avverka skog eller ta marksubstanser eller något annat som hör till fastigheten på ett sådant sätt att fastighetens värde sjunker avsevärt. Upplåter köparen panträtt eller särskilda rättigheter i fastigheten utan säljarens samtycke, är dessa inte bindande för säljaren, om inte äganderätten slutligt övergår till köparen.

 Utkastet till köpebrev anses ha återkallats när 30 dagar har gått sedan det senast bearbetades.

 Denna lag träder i kraft den 1 november 2013.

3.

Lag

om upphävande av 2 mom. i ikraftträdandebestämmelsen i en lag om ändring av jordabalken

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 § Genom denna lag upphävs 2 mom. i ikraftträdandebestämmelsen i lagen om ändring av jordabalken (96/2011).	2 § Denna lag träder i kraft den 1 november 2013.
--	---

4.

Lag

om ändring av 2 § i förköpslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i förköpslagen (608/1977) 2 § 3 mom., sådant det lyder i lag 545/1995, som följer:

2 § Kommunen kan delge säljaren en uppmaning som avses i 1 mom. även genom att sända den med posten under den adress som	säljaren uppgivit för köpvittnet eller som säljaren uppgivit i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet. Säljaren anses ha tagit del av uppmaningen den sjunde dagen efter det att handlingen postades. I uppmaningen
---	--

kan säljaren åläggas att inom en tid om minst två veckor meddela köpevillkoren. I uppmaningen ska antecknas den dag då meddelandet senast ska ges in.

Denna lag träder i kraft den 1 november 2013.

Helsingfors den 25 april 2013

Statsminister

JYRKI KATAINEN

Justitieminister *Anna-Maja Henriksson*

*Bilaga
Parallelltext*

2.

Lag

om ändring av 2 kap. 14 § och 9 a kap. 11 § i jordabalken

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i jordabalken (540/1995) 2 kap. 14 § 2 mom. och 9 a kap. 11 § 3 mom., av dem
9 a kap. 11 § 3 mom. sådant det lyder i lag 96/2011, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 kap.

Fastighetsköp

Fastighetsköp

14 §

14 §

*Nyttjande av fastigheten före äganderättens
övergång*

*Nyttjande av fastigheten före äganderättens
övergång*

Före äganderättens slutliga övergång får köparen dock inte utan säljarens samtycke avverka skog eller ta marksubstanser eller något annat som hör till fastigheten på ett sådant sätt att fastighetens värde sjunker avsevärt. Köparen får inte heller utan säljarens samtycke upplåta panträtt eller särskilda rättigheter som belastar fastigheten.

Före äganderättens slutliga övergång får köparen dock inte utan säljarens samtycke avverka skog eller ta marksubstanser eller något annat som hör till fastigheten på ett sådant sätt att fastighetens värde sjunker avsevärt. *Upplåter köparen panträtt eller särskilda rättigheter i fastigheten utan säljarens samtycke, är dessa inte bindande för säljaren, om inte äganderätten slutligt övergår till köparen.*

9 a kap.

**Elektroniska ärendehanteringssystem och
deras användning**

11 §

*Begränsningar som gäller bearbetning av ut-
kast till köpebrev*

Utkastet till köpebrev anses ha återkallats
när en månad har gått sedan det senast bear-
betades.

9 a kap.

**Elektroniska ärendehanteringssystem och
deras användning**

11 §

*Begränsningar som gäller bearbetning av ut-
kast till köpebrev*

Utkastet till köpebrev anses ha återkallats
när *30 dagar* har gått sedan det senast bear-
betades.

*Denna lag träder i kraft den 1 november
2013.*

4.

Lag

om ändring av 2 § i förköpslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i förköpslagen (608/1977) 2 § 3 mom., sådant det lyder i lag 545/1995, som följer:

Gällande lydelse

2 §

Kommunen kan delge säljaren en uppmaning som avses i 1 mom. även genom att sända den med posten under den adress som säljaren uppgivit för köpvittnet. Säljaren anses ha tagit del av uppmaningen den sjunde dagen efter det handlingen postades. I uppmaningen kan säljaren åläggas att inom en tid om minst två veckor meddela köpevillkoren. I uppmaningen skall antecknas den dag då meddelandet senast skall ges in.

Föreslagen lydelse

2 §

Kommunen kan delge säljaren en uppmaning som avses i 1 mom. även genom att sända den med posten under den adress som säljaren uppgivit för köpvittnet *eller som säljaren uppgivit i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet*. Säljaren anses ha tagit del av uppmaningen den sjunde dagen efter det att handlingen postades. I uppmaningen kan säljaren åläggas att inom en tid om minst två veckor meddela köpevillkoren. I uppmaningen ska antecknas den dag då meddelandet senast ska ges in.

Denna lag träder i kraft den 1 november 2013.