

Sähköisen suostumuksen konseptikuvaus

- 1. Johdanto
 - 1.1. Sähköinen suostumus ja sähköinen hakemus
 - 1.2. Sähköisen suostumuksen merkitys rekisteröintiprosessissa
 - 1.3. Suostumuksen elinkaaren vaiheet
- 2. Oikeudelliset vaatimukset
 - 2.1. Suostumuksen antamiseen sovellettavat säännökset
 - 2.2. Sähköiselle allekirjoitukselle asetettavat vaatimukset
 - 2.3. Johtopäätökset suostumuksen sähköiselle allekirjoitukselle asetettavista vaatimuksista
 - 2.4. Annetun suostumuksen alkuperäisyyden ja eheyden varmistaminen
 - 2.5. Suostumuksen rekisteröinti
 - 2.6. Suostumuksen säilyttäminen
 - 2.7. Hakemuksen toimittaminen
- 3. Suostumuksen antaminen
 - 3.1. Asiakkaan tunnistaminen
 - 3.2. Suostumuksen tietosisällön näyttäminen
 - 3.3. Omistajan suostumus uuden omistajan rekisteröimiseksi: asiakkaan näkyvässä suostumuksen antajalle näytettävät tiedot
 - 3.3.1. Suostumuksen otsikko
 - 3.3.2. Suostumuksen antajan tiedot
 - 3.3.3. Kohteen tiedot
 - 3.3.4. Saajien tiedot
 - 3.3.5. Omistuksen osoittaminen
 - 3.3.6. Suostumuksen ehdollisuus
 - 3.3.7. Asiakkaalle annettavat tiedot suostumuksen sisällöstä ja vaikutuksista
 - 3.3.8. Suostumuksen antamispäivämäärä
 - 3.4. Omistajan suostumus panttauksen rekisteröimiseksi: asiakkaan näkyvässä hakijalle näytettävät tiedot
 - 3.4.1. Suostumuksen otsikko
 - 3.4.2. Suostumuksen antajan tiedot
 - 3.4.3. Kohteen tiedot
 - 3.4.4. Panttauksen tiedot
 - 3.4.5. Asiakkaalle annettavat tiedot suostumuksen sisällöstä ja vaikutuksista
 - 3.4.6. Suostumuksen antamispäivämäärä
- 4. Suostumuksen muodostaminen
 - 4.1. Maanmittauslaitokselle välitettävät tiedot
 - 4.2. Suostumuksen suojaaminen muutoksilta
- 5. Suostumuksen lähettäminen, vastaanottaminen ja validointi
 - 5.1. Suostumuksen välittäminen Maanmittauslaitoksen suostumus -rajapintaan sekä lähettäjän tunnistaminen
 - 5.2. Suostumuksen validointi
- 6. Suostumuksen käsitteleminen ja säilyttäminen

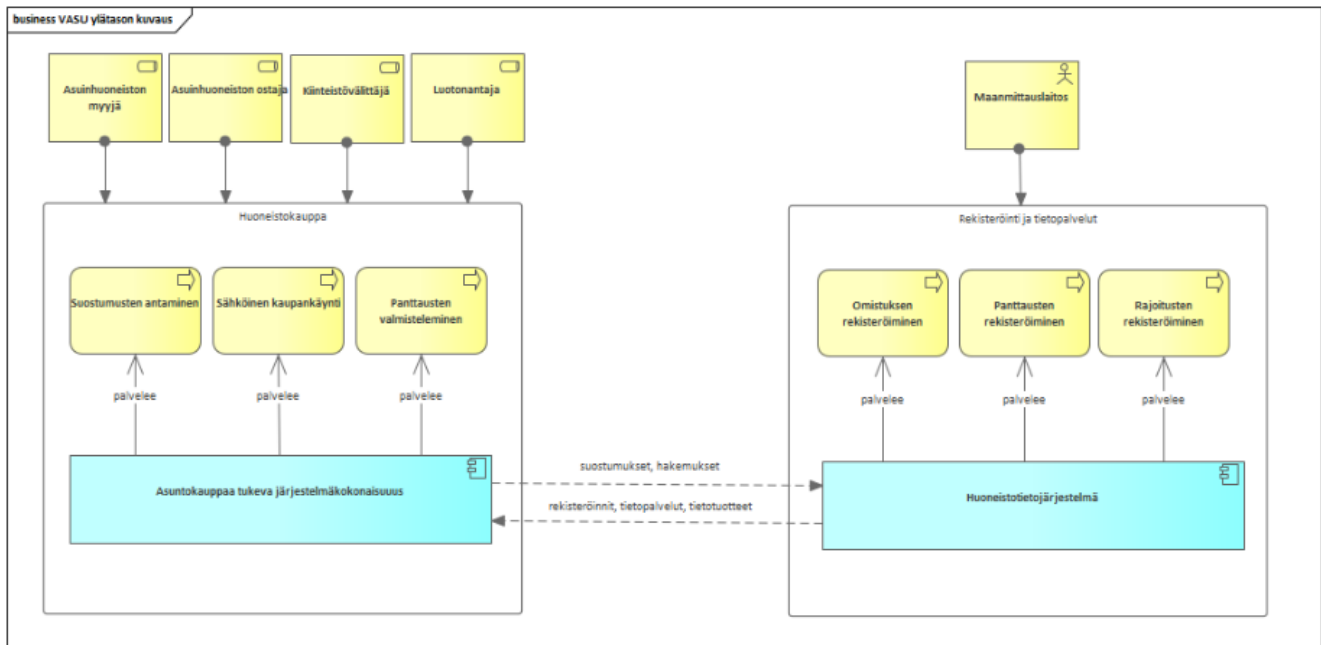
1. Johdanto

Tämä konseptikuvaus on määrittelydokumentti, ja se on tarkoitettu erityisesti asuntokauppaa tukeville järjestelmäkokonaisuuksille (jäljempänä myös ATJK) sekä muille asuntokauppaluonaiden osapuolille, esimerkiksi pankeille ja kiinteistönvälittäjille.

Konseptikuvausta tarkennetaan kehittämisen edetessä. Kaikki konseptikuvauksessa esitetyt käyttötapaukset edellyttävät tilannetta, jossa osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Alla olevassa tavoitetilakuvassa myös osakehuoneistoilla on sähköinen omistajamerkintä.

Konseptikuvauksessa käytettävät termit löytyvät liitteestä 2, sanasto.

Maanmittauslaitos edellyttää konseptikuvaukseen määriteltyjen vaatimusten noudattamista rajapintojen toteutuksessa.



Huoneistokaupan tavoitetilassa huoneiston myyjä ja ostaja hoitavat kauppaan liittyvät toimenpiteet pankin ja tarvittaessa kiinteistönvälittäjän avustuksella asuntokauppaa tukevilla järjestelmäkokonaisuuksissa.

Myyjä antaa suostumuksensa huoneiston omistuksen rekisteröintiin ja ostaja antaa suostumuksensa panttauksen hakemiseen. Kiinteistönvälittäjä hoitaa kauppaan liittyvät toimenpiteet ja pankki hoitaa panttauksen liittyvät valmistelut. Kun kaikki tarvittavat suostumukset on saatu, pankki asiamiehenä lähettää rajapinnan kautta tarvittavat suostumukset sisältävän hakemuksen omistuksen rekisteröimiseksi sekä panttausten rekisteröimiseksi Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään. Hakemukset käsitellään mahdollisimman pitkälle automatisaation avulla.

Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän sekä asuntokauppaa tukevan järjestelmäkokonaisuuden välillä on rajapinta myös tietopalveluiden hyödyntämiseksi.

1.1. Sähköinen suostumus ja sähköinen hakemus

Huoneistokirjaamisessa lähtökohtana on, että osakkeen saantoon perustuva omistusoikeus kirjataan rekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumuksen perusteella. Myös osakkeen panttauksen kirjaaminen ja hakemuksesta merkittävä käyttöoikeuden rajoitus perustuvat osakkeenomistajan suostumukseen. Muun selvityksen perusteella tehtävät oikeuksien kirjaukset ja rajoitusmerkinnät ovat toissijaisia suostumukseen nähden. Lisäksi kirjaamisasioiden sujuva ja joutuisa käsittely edellyttää tarvittavien sähköisten asiointipalvelujen (sähköinen suostumus, sähköinen hakemus ja automaattioratkaisut) järjestämistä.

Laissa ei ole säädetty suostumukselta edellytettävistä vaatimuksista. Saannon kirjaamista koskevaan suostumukseen otetaan lain esitöissä kuitenkin kantaa seuraavasti (HE 127/2018 vp s. 45). ”Pykälässä ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi siitä, millainen suostumuksen on oltava. Tämä jäisi ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä. Ottaen huomioon muun muassa virheellisestä kirjaamisratkaisusta seuraava valtion vahingonkorvausvastuu, suostumuksen olemassaolo on kuitenkin osoitettava luotettavalla tavalla. Käytännössä tämän vaatimuksen täyttää esimerkiksi se, että suostumus annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Sen sijaan esimerkiksi pelkän kaupakirjaksi esitetyn, perinteisellä tavalla allekirjoitetun asiakirjan esittämistä kirjaamisviranomaiselle ei voida yksin pitää riittävänä osoituksena myyjän suostumuksesta, koska viranomaisen ei ole mahdollista varmistua kaupakirjan oikeellisuudesta myyjää kuulematta.”

Asiat tulevat kirjaamisviranomaisessa vireille joko asianosaisen hakemuksesta tai kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta (viran puolesta). Jotta asuntokauppaa tukevan järjestelmäkokonaisuuden hyödyt saadaan kattavasti käyttöön, manuaalisesti täytettävistä hakemuksista on siirryttävä aitoihin sähköisiin hakemuksiin, jotka rekisteröinti prosessissa mahdollistavat hakemuksen automaattisen vireilletulon ja ratkaisemisen.

RS-menettelyyn liittyvät turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitukset eivät edellytä suostumuksia, joten ne eivät sisälly tähän konseptiin. Tavoitetilassa ilmoitukset otetaan vastaan rajapinnan kautta. Asia jää tältä osin jatkokehittelyyn niin, että toiminnallisuudet toteutetaan vaiheittain ja tarpeen mukaan.

Vähintään vuoteen 2033 saakka käytössä olevat paperiset osakekirjat aiheuttavat sen, ettei suostumuksen antajan oikeellisuutta kaikissa käyttötapauksissa (Liite 1, käyttötapauskuvaukset 1-2) voida tarkistaa osakehuoneistorekisteristä, kun annetaan suostumusta panttauksen eikä rekisteriin merkittyä omistajaa vielä suostumuksen antamisvaiheessa ole.

1.2. Sähköisen suostumuksen merkitys rekisteröinti prosessissa

Kaikki käyttötapaukset edellyttävät, että osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään.

Suostumus voi olla (Liite 1, käyttötapauskuvaukset):

- Omistajan suostumus uuden omistajan rekisteröimiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumus uuden omistajan rekisteröimiseksi

- Omistajan suostumus panttauksen rekisteröimiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumus panttauksen rekisteröimiseksi
 - Luovutuksensaajan (tuleva omistaja, ei rekisteröity) suostumus panttauksen rekisteröimiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn ehdollisen osakkeenomistajan (rekisteröidyn luovutuksensaajan) suostumus panttauksen rekisteröimiseksi

Seuraavien käyttötapauksien tietosisällöt tarkentuvat myöhemmin:

- Omistajan suostumus panttauksen muuttamiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumus panttauksen muuttamiseksi (rahamäärä, etusija)
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn ehdollisen osakkeenomistajan (luovutuksensaajan) suostumus panttauksen muuttamiseksi
- Pantinsaajan suostumus panttauksen muuttamiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn pantinsaajan suostumus panttauksen poistamiseksi tai panttauksen muuttamiseksi (rahamäärä, etusija)
- Omistajan suostumus käyttöoikeutta koskevan rajoituksen rekisteröimiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumus käyttöoikeutta koskevan rajoituksen rekisteröimiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn ehdollisen osakkeenomistajan (luovutuksensaajan) suostumus käyttöoikeutta koskevan rajoituksen rekisteröimiseksi
- Hallintaoikeuden haltijan suostumus uuden omistajan rekisteröimiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn käyttöoikeuden haltijan suostumus uuden omistajan rekisteröimiseksi
- Hallintaoikeuden haltijan suostumus käyttöoikeutta koskevan rajoituksen poistamiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn käyttöoikeuden haltijan suostumus käyttöoikeutta koskevan rajoituksen poistamiseksi

Keskeiset toiminnalliset vaatimukset suostumuksen antamiseen liittyen ovat:

- Osakehuoneistorekisteriin merkityn omistajan suostumus omistusoikeuden rekisteröimiseksi vaaditaan kaikilta osakehuoneistorekisteriin merkityiltä osakkeen omistajilta. Omistustieto tarkistetaan osakehuoneistorekisteristä.
- Osakehuoneistorekisteriin merkityn omistajan suostumus hallintaoikeuden rajoituksen rekisteröimiseksi vaaditaan kaikilta osakehuoneistorekisteriin merkityiltä osakkeen omistajilta. Omistustieto tarkistetaan osakehuoneistorekisteristä.
- Osakehuoneistorekisteriin merkityn omistajan suostumus panttauksen rekisteröimiseksi vaaditaan kaikilta niiltä osakehuoneistorekisteriin merkityiltä osakkeen omistajilta, joiden omistusosuuteen panttauksen rekisteröinti kohdistuu. Omistustieto tarkistetaan osakehuoneistorekisteristä.
- Osakehuoneistorekisteriin merkityn pantinsaajan suostumus panttauksen poistamiseksi tai panttauksen muuttamiseksi vaaditaan niiltä, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä (eli paremmalla etusijalla olevilta pantinsaajilta)
- Suostumusta ei voi antaa toisen puolelta.
- Suostumuksen antaja tunnustetaan vahvasti suostumuksen antamisen yhteydessä.

1.3. Suostumuksen elinkaaren vaiheet

- Suostumuksen antaminen
- Suostumuksen muodostaminen
- Suostumuksen lähettäminen, vastaanotto ja validointi
- Suostumuksen käsittely ja säilyttäminen

2. Oikeudelliset vaatimukset

2.1. Suostumuksen antamiseen sovellettavat säännökset

Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin (1328/2018) ei sisälly säännöksiä lain 5 §:n 2 momentissa, 6 §:n 1 ja 3 momentissa ja 8 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetun suostumuksen muodosta tai suostumuksen antamisen tavasta. Edellä on tuotu esille, mitä lakia koskevassa hallituksen esityksessä on todettu suostumuksen antamisesta. Hallituksen esityksen perusteella suostumuksen antamisen tapa jää ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä. Ottaen kuitenkin huomioon muun muassa virheellisestä kirjaamisratkaisusta seuraava valtion vahingonkorvausvastuu, suostumuksen olemassaolo on kuitenkin osoitettava luotettavalla tavalla. Hallituksen esityksen perusteella vaatimuksen täyttäisi esimerkiksi se, että suostumus annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnustaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen.

Johtoa kysymykseen siitä, millaista suostumusta edellytetään kirjaamismenettelyssä, on tässä tapauksessa haettava sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetusta laista (13/2003). Kysymyksessä on yleissääädös, joka tulee täydentävästi sovellettavaksi myös edellä tarkoitetun suostumuksen antamiseen. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 9 §:n 1 momentin mukaan vireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä vaatimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös viranomaiselle toimitettu sähköinen asiakirja. Saman pykälän 2 momentin mukaan viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 9 §:n 1 ja 2 momentin perusteella viranomaiselle, kuten esimerkiksi Maanmittauslaitokselle, voidaan toimittaa vireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä sähköisiä tahdonilmaisuja, kuten esimerkiksi edellä tarkoitettuja suostumuksia, joko 1) sähköisenä asiakirjana, jossa on sähköinen allekirjoitus, tai 2) sähköisenä asiakirjana, jossa ei ole sähköistä allekirjoitusta, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

2.2. Sähköiselle allekirjoitukselle asetettavat vaatimukset

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 9 §:n perusteella sähköiselle allekirjoitukselle asetettavat vaatimukset riippuvat siitä, millaisesta asiasta on kysymys. Säännös koskee lähtökohtaisesti kaikkia hallintoasioita. Kysymyksessä voi olla taloudellisesti lähes merkityksetön hallintoasia, jolla ei ole mitään vaikutuksia hallinnon asiakkaan ja viranomaisen välisen suhteen ulkopuolella. Tai sitten kysymyksessä voi olla oikeudellisesti tai taloudellisesti erittäin merkittävä viranomaisen ratkaistavaksi kuuluva asia, jolla on lisäksi merkittäviä oikeusvaikutuksista suhteessa kolmansiin. Kysymyksessä voi esimerkiksi olla asia, jonka sivullisvaikutuksista viranomainen vastaa ankaralla vahingonkorvausvastuulla. Kun kysymys on esineoikeudellisesta kirjaamisrekisteristä, johon liittyy merkittäviä varallisuusarvoja asianosaisen välisessä suhteessa ja suhteessa kolmansiin, sähköisen allekirjoituksen tasovaatimus korostuu.

Aikaisemmin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 9 §:n 1 momentissa säädettiin soveltuvaan allekirjoitusvaatimuksesta (1.2.2003-31.8.2009: "Kehittynyt sähköinen allekirjoitus, joka perustuu laatuvarmenteeseen ja on luotu turvallisella allekirjoituksen luomisvälineellä", 1.9.2009-30.6.2016: "Kehittynyt sähköinen allekirjoitus, joka perustuu laatuvarmenteeseen ja on luotu turvallisella allekirjoituksen luomisvälineellä. Sähköiseltä allekirjoitukselta ei tule kuitenkaan evätä oikeusvaikutuksia yksinomaan sen vuoksi, että se on tehty muualla kuin edellä mainitulla tavalla"). Vuonna 2016 kysyistä säännöstä kuitenkin muutettiin siten, että säännöksestä poistettiin viittaus allekirjoitusvaatimukseen. Muutos tuli voimaan 1.7.2016.

Edellä mainittu säännös sisältää edelleen implisiittisesti vaatimuksen sähköisestä allekirjoituksesta, vaikka allekirjoituksen laadusta ei ole enää mainintaa itse säännöksessä. Voimassa olevaa säännöstä koskevassa hallituksen esityksessä on todettu säännöksen sisällöstä seuraavaa (ks. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, HE 74/2016 vp, s. 48):

"Pykälän 2 momentissa ehdotetaan nykytilaa vastaavasti säädettäväksi, ettei viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Asiakirjan alkuperäisyydellä tarkoitettaisiin säännöksessä tietoa asiakirjan lähettäjistä ja eheydellä asiakirjan säilymistä muuttumattomana, kuten nykyisessäkin laissa.

Käytännössä pääsäännöksi on nykyisen säännöksen mukaisesti muodostunut, ettei asiakirjoja täydennytetä allekirjoituksilla. Alkuperäisyyteen ja eheyteen liittyvät epäilyt oikeuttaisivat viranomaisen vaatimaan asiakirjan toimittamista joko alkuperäisenä ja asianmukaisin allekirjoituksin varustettuna tai asiakirjan toimittamista uudelleen sähköisesti allekirjoitettuna. Allekirjoituksella tarkoitettaisiin siten fyysistä tai sähköistä allekirjoitusta. Kuten nykyisenkin säännöksen mukaan myös ehdotetussa sääntelyssä jäisi viranomaisen harkintaan, millaista sähköistä allekirjoittamista se pitäisi riittävänä asiakirjan alkuperäisyydestä ja eheydestä varmistautumiseksi."

Sinänsä nykyinen säännös näyttäisi antavan viranomaiselle, kun käsiteltävän hallintoasian laatu sitä edellyttäisi, oikeuden asettaa raja niinkin korkealle, että hyväksyttävä olisi vain sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisiin transaktioihin liittyvistä luottamuspalveluista sisämarkkinoilla ja direktiivin 1999/93/EY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 910/2014 eli ns. eIDAS-asetuksen 3 artiklan 12 kohdassa tarkoitettu hyväksytty sähköinen allekirjoitus. EIDAS-asetuksen 3 artiklan 12 kohdan mukaan hyväksytyllä sähköisellä allekirjoituksella tarkoitetaan kehitettyä sähköistä allekirjoitusta, joka on luotu hyväksytyllä sähköisen allekirjoituksen luontivälineellä ja joka perustuu sähköisten allekirjoitusten hyväksytyyn varmenteeseen. EIDAS-asetuksen 25 artiklan 2 kohdan perusteella hyväksytyllä sähköisellä allekirjoituksella on samanlaiset oikeusvaikutukset kuin käsin tehdyllä allekirjoituksella. Edellä tarkoitettu säännös ei kuitenkaan edellytä tällaista allekirjoitusmenetelmää, mutta ei myöskään kiellä tällaisen menetelmän asettamista vaatimukseksi, jos viranomainen katsoo sen tarpeelliseksi.

Edellä tarkoitettua allekirjoitusmenetelmää eli eIDAS-asetuksen 3 artiklan 12 kohdassa tarkoitettua hyväksyttyä sähköistä allekirjoitusta ei tarvitse välttämättä edellyttää suostumuksen osalta, kunhan vaadittavassa allekirjoitusmenetelmässä huomioidaan oikeusturva- ja luotettavuusvaatimukset riittävällä tavalla ottaen huomioon asianomaisten hallintopäätösten oikeudellinen ja taloudellinen merkittävyys. Keskeistä on hallituksen esityksen perusteella arvioida, millaista sähköistä allekirjoittamista viranomainen pitää riittävänä asianomaisten asiakirjan alkuperäisyydestä ja eheydestä varmistautumiseksi. Kyseisessä tapauksessa tämä tarkoittaa, että Maanmittauslaitoksen tulee arvioida, millaista sähköistä allekirjoittamista Maanmittauslaitos pitää riittävänä edellä tarkoitettua kaltaisen ulkopuolisen palveluntarjoajan tarjoamassa kaupankäyntijärjestelmässä annettavan suostumuksen alkuperäisyydestä ja eheydestä varmistautumiseksi.

2.3. Johtopäätökset suostumuksen sähköiselle allekirjoitukselle asetettavista vaatimuksista

Maanmittauslaitoksessa on edellä olevaan perustuen päädytty siihen, että suostumus tulee antaa ja allekirjoittaa eIDAS-asetuksen 3 artiklan 11 kohdassa tarkoitettua kehitettyneellä sähköisellä allekirjoituksella. Kyseisen säännöksen mukaan kehitettyneellä sähköisellä allekirjoituksella tarkoitetaan sähköistä allekirjoitusta, joka täyttää mainitun asetuksen 26 artiklassa säädetyt vaatimukset. EIDAS-asetuksen 26 artiklan mukaan kehitettyneen sähköisen allekirjoituksen on täytettävä seuraavat vaatimukset: a) se liittyy yksilöivästi allekirjoittajaansa, b) sillä voidaan yksilöidä allekirjoittaja, c) se on luotu käyttäen sähköisen allekirjoituksen luontitietoja, joita allekirjoittaja voi korkealla varmuustasolla käyttää yksinomisessa valvonnassaan, ja d) se on liitetty sillä allekirjoitettuun tietoon siten, että tiedon mahdollinen myöhempi muuttaminen voidaan havaita. Käytännössä esimerkiksi mobiilivarmenteella tai pankkitunnuksilla tehty sähköinen allekirjoitus on kehitetty sähköinen allekirjoitus (ks. <https://dvv.fi/eritasoiset-sahkoiset-allekirjoitukset>).

Edellä kohdassa 2.2. mainittu hyväksytty sähköinen allekirjoitus eroaa kehitettyneestä sähköisestä allekirjoituksesta siten, että hyväksytty sähköinen allekirjoitus on luotu eIDAS-asetuksen 29 artiklassa tarkoitettulla hyväksytyllä sähköisen allekirjoituksen luontivälineellä ja perustuu saman asetuksen 28 artiklassa tarkoitettuun sähköisten allekirjoitusten hyväksytyyn varmenteeseen. Hyväksytyyn sähköisen allekirjoituksen luontivälineeseen tulee täyttää eIDAS-asetuksen 29 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen asetuksen liitteessä II asetettujen vaatimukset. Sähköisten allekirjoitusten hyväksytyyn varmenteeseen tulee puolestaan täyttää eIDAS-asetuksen 28 artiklan 1 kohdassa tarkoitettujen asetuksen liitteessä I asetettujen vaatimukset.

Edellä todetun mukaisesti ainoastaan hyväksytyllä sähköisellä allekirjoituksella on samanlaiset oikeusvaikutukset kuin käsin tehdyllä allekirjoituksella. Kuitenkin myös kehitettyneellä sähköisellä allekirjoituksella voidaan pätevästi allekirjoittaa asiakirjoja ja tällä tavalla allekirjoitettuja asiakirjoja voidaan käyttää todisteena oikeudellisissa menettelyissä (ks. eritasoisista sähköisistä allekirjoituksista ja siitä, minkä tasoista allekirjoitusta vaaditaan, <https://dvv.fi/eritasoiset-sahkoiset-allekirjoitukset>). Tämä perustuu osaltaan eIDAS-asetuksen 25 artiklan 1 kohdan säännökseen, jonka mukaan sähköisen allekirjoituksen oikeusvaikutuksia ja käytettävyyttä todisteena oikeudellisissa menettelyissä ei voida kieltää pelkästään sillä perusteella, että se on sähköisessä muodossa tai että se ei täytä hyväksytyjen sähköisten allekirjoitusten vaatimuksia.

2.4. Annetun suostumuksen alkuperäisyyden ja eheyden varmistaminen

Sen lisäksi, että suostumuksen antaja tulee tunnistaa ulkopuolisen palveluntarjoajan tarjoamassa kaupankäyntijärjestelmässä vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista annetun lain (617/2009) 2 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetulla vahvalla sähköisellä tunnistamisella ja suostumus tulee antaa ja allekirjoittaa eIDAS-asetuksen 3 artiklan 11 kohdassa tarkoitetulla kehittyneellä sähköisellä allekirjoituksella, Maanmittauslaitoksessa on päädytty siihen, että annettu suostumus tulee varustaa sähköisellä leimalla ja suostumus tulee suojata siten kuin jäljempänä tässä konseptikuvauksessa on esitetty. Kysymys on toimenpiteistä, joilla voidaan varmistaa, että ulkopuolisen palveluntarjoajan tarjoamassa kaupankäyntijärjestelmässä annetun ja allekirjoitetun suostumuksen alkuperäisyys ja eheys säilyvät ennen suostumuksen toimittamista Maanmittauslaitokselle.

Sähköisellä leimalla tarkoitetaan eIDAS-asetuksen 3 artiklan 25 kohdan mukaan sähköisessä muodossa olevaa tietoa, joka on liitetty tai joka loogisesti liittyy muuhun sähköisessä muodossa olevaan tietoon viimeksi mainitun tiedon alkuperän ja eheyden varmistamiseksi. Hyväksytyllä sähköisellä leimalla tarkoitetaan asetuksen 3 artiklan 27 kohdan perusteella kehittyntä sähköistä leimaa, joka on luotu hyväksytyllä sähköisen leiman luontivälineellä ja joka perustuu sähköisen leiman hyväksytyyn varmenteeseen. eIDAS-asetuksen 35 artiklan 2 kohdan mukaan edellä tarkoitettu hyväksytyyn sähköiseen leimaan liitetään oletta tietojen eheydestä ja niiden tietojen alkuperän oikeellisuudesta, joihin hyväksyty sähköinen leima on liitetty. Edelleen saman artiklan 3 kohdan mukaan yhdessä EU:n jäsenvaltiossa myönnettyyn hyväksytyyn varmenteeseen perustuva hyväksyty sähköinen leima on tunnustettava hyväksytyksi sähköiseksi leimaksi kaikissa muissa EU:n jäsenvaltioissa.

Edellä olevan perusteella eIDAS-asetuksessa tarkoitettua hyväksytyä sähköistä leimaa voidaan käyttää tapana varmistaa niiden tietojen eheys ja alkuperäisyys, joihin leima on liitetty. Vaihtoehtoisesti voidaan myös käyttää muuta esimerkiksi viranomaisen tarjoamaa sähköistä leimaa tietojen eheyden ja alkuperäisyyden varmistamiseksi. Valtionhallinnossa toisen viranomaisen tarjoamaa sähköistä leimaa voitaneen lähtökohtaisesti katsoa riittävän luotettavaksi tavaksi varmistaa niiden tietojen eheys ja alkuperäisyys, joihin kyseinen leima on liitetty.

2.5. Suostumuksen rekisteröinti

Edellä tarkoitetun Maanmittauslaitokselle toimitetun suostumuksen rekisteröintiin sovelletaan muun ohella julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annetun lain (906/2019, ns. tiedonhallintalaki) 25 §:n ja 26 §:n säännöksiä.

Tiedonhallintalain 25 §:n 1 momentin mukaan tiedonhallintayksikön on ylläpidettävä viranomaisen käsittelyssä olevista ja olleista asioista asiarekisteriä, johon rekisteröidään asiaa, asian käsittelyä ja asiakirjoja koskevat tiedot. Viranomaisen on rekisteröitävä viipymättä sille saapunut tai sen laatima asiakirja asiarekisteriin. Sen lisäksi mitä tiedonhallintalain 26 §:ssä säädetään, asiakirjan rekisteröinnistä on käytävä ilmi asiakirjan saapumisajankohta. Tiedonhallintalain 26 §:n 3 momentin mukaan viranomaiselle saapuneesta asiakirjasta rekisteröidään ainakin: 1) asiakirjan yksilöivä tieto, 2) asiakirjan saapumistapa ja 3) asiakirjan lähettäjä tai asiamies.

Suostumus on tiedonhallintalain 25 §:ssä ja 26 §:ssä tarkoitettu asiakirja. Maanmittauslaitoksen on edellä olevan perusteella rekisteröitävä viipymättä Maanmittauslaitokselle saapunut suostumus Maanmittauslaitoksen pitämään asiarekisteriin. Suostumuksesta on rekisteröitävä suostumuksen saapumisajankohta sekä lisäksi ainakin suostumuksen yksilöivä tieto, suostumuksen saapumistapa ja suostumuksen lähettäjä tai asiamies.

2.6. Suostumuksen säilyttäminen

Edellä tarkoitetun Maanmittauslaitokselle toimitetun suostumuksen säilyttämiseen Maanmittauslaitoksessa sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 18 §:n säännöksiä. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 18 §:n 1 momentin mukaan lain 4 §:ssä tarkoitetut tiedot säilytetään pysyvästi. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan osakehuoneistorekisteriin tallennetaan muun ohella kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot.

Suostumus on osakehuoneistorekisteriin tehtävän kirjauksen edellytyksenä. Suostumus on siten huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu osakehuoneistorekisteriin tallennettava kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskeva tieto. Edellä olevan perusteella suostumus tulee säilyttää pysyvästi Maanmittauslaitoksessa.

2.7. Hakemuksen toimittaminen

Huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ei sisälly säännöksiä lain 5 §:n 2 momentissa, 6 §:n 1 ja 3 momentissa ja 8 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetun hakemuksen muodosta tai hakemuksen toimittamisen tavasta. Kyseistä lakia koskevassa hallituksen esityksessä on tuotu esille, että hakemuksen sisältöön ja viranomaiselle toimittamiseen samoin kuin esimerkiksi mahdollisuuteen käyttää asiamiestä sovelletaan yleisiä hallintomenettelyä koskevia säännöksiä. Hakemuksen tekemiseen sähköisesti sovelletaan lisäksi sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annettua lakia (ks. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, HE 127/2018 vp, s. 45).

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 9 §:n 1 momentin mukaan vireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä vaatimuksen kirjallisesta muodosta täyttää myös viranomaiselle toimitettu sähköinen asiakirja. Saman pykälän 2 momentin mukaan viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 9 §:n 1 ja 2 momentin perusteella viranomaiselle, kuten esimerkiksi Maanmittauslaitokselle, voidaan toimittaa vireillepanossa ja asian muussa käsittelyssä sähköisiä tahdonilmaisuja, kuten esimerkiksi edellä tarkoitettuja hakemuksia, joko 1) sähköisenä asiakirjana, jossa on sähköinen allekirjoitus, tai 2) sähköisenä asiakirjana, jossa ei ole sähköistä allekirjoitusta, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä. Sähköisenä asiakirjana toimitettavan hakemuksen lähettäjä tavallisesti tunnustetaan kirjaamisviranomaisen eli Maanmittauslaitoksen toimesta vahvaan sähköiseen tunnistamiseen perustuvalla menetelmällä. Jos tästä poiketaan, tunnistamisen tietoturvasuus ja todisteellisuus on varmistettava muulla tavalla. Tällaisena tapana voi tulla kysymykseen myös tunnistamiseen liittyvien veloitteiden ja vastuiden sopimusperusteinen täsmentäminen kirjaamisviranomaisen ja hakemuksen lähettäjän tai tämän asiamiehen välillä.

3. Suostumuksen antaminen

3.1. Asiakkaan tunnistaminen

Suostumuksen antajan tulee olla vahvasti tunnistautunut. Tunnistusvälityspalvelun, tunnistusvälineen tarjoajien ja tunnistusmenetelmän on täytettävä vahvasta sähköisestä tunnistautumisesta ja sähköisistä tunnistuspalveluista annetun lain (7.8.2019/61) ja joko EIDAS-asetuksen korotetun tai korkean tason vaatimukset. Tunnistusvälityspalvelun ja tunnistusvälineen tarjoajien täytyy olla Liikenne- ja viestintäviraston hyväksymiä.

Tunnistautumisen tulee tapahtua asiainn alkuvaiheessa, ennen henkilötietojen näyttämistä käyttäjälle. Asuntokauppaa tukevan järjestelmäkokonaisuuden tulee tarkistaa huoneistotietojärjestelmästä tai muusta käytössä olevasta järjestelmästä, että suostuja on osakehuoneistorekisteriin merkitty henkilö tai muu laissa tarkoitettu henkilö, joka voi antaa suostumuksen, ja että suostumuksen antamiselle ei ole olemassa osakehuoneistorekisteriin merkittyyn rajoitukseen perustuvaa estettä. Suostumuksen antamisen yhteydessä suostumuksen antaja tulee tunnistaa uudelleen. Uudelleentunnistautumisella ehkäistään tilanteita, joissa kolmas osapuoli pääsisi luvattomasti antamaan suostumuksen AKTJ:ään auki jääneen istunnon kautta ja varmistetaan, että suostumuksen antaja todella on tunnistautunut henkilö.

3.2. Suostumuksen tietosisällön näyttäminen

Suostumukset voidaan antaa asuntokauppaa tukevan järjestelmäkokonaisuuden avulla. Maanmittauslaitos edellyttää, että suostumuksiin liittyvät tiedot näytetään asiakkaan käyttöliittymässä Maanmittauslaitoksen määrittelemässä muodossa. Näin voidaan varmistua siitä, että toteutus on tietosisällön osalta yhtenevä riippumatta siitä, mistä asuntokauppaa tukevasta järjestelmäkokonaisuudesta on kyse.

Keskeiset toiminnalliset vaatimukset asiakkaalle näytettäviin tietoihin liittyen ovat:

- Suostumuksen antajan tulee ymmärtää, mitä asioita ja mitä kohdetta suostumus koskee.
- Suostumuksen antajan tulee ymmärtää, mikä merkitys suostumuksen antamisella tai sen puuttumisella on.
- Suostumuksen antajan tulee ymmärtää, mitä oikeusvaikutuksia suostumisella on.
- Suostumuksen antajan tulee ymmärtää, miten ja milloin suostumus annetaan.
- Asuntokauppaa tukevan järjestelmäkokonaisuuden tulee varmistaa omistukset, kohteen tiedot, panttauksen tiedot ja rajoitusten tiedot Huoneistotietojärjestelmästä aina, kun se on mahdollista.

Nämä ehdot tulee varmistaa teknisesti niin, ettei suostumusta voi antaa ennenkuin tiedot on hyväksytty tms. etenemisvaihe käyttöliittymässä. Tieto hyväksymisestä tulee toimittaa Maanmittauslaitokselle.

3.3. Omistajan suostumus uuden omistajan rekisteröimiseksi: asiakkaan näkyvässä suostumuksen antajalle näytettävät tiedot

3.3.1. Suostumuksen otsikko

- Käyttäjälle näytettävä otsikko: Suostumus omistuksen rekisteröintiin
- Suostumuksen laji:
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn omistajan suostumus uuden omistajan rekisteröimiseksi

3.3.2. Suostumuksen antajan tiedot

- Nimi
- Henkilötunnus
- Luovutettava omistusosuus

3.3.3. Kohteen tiedot

- Y-tunnus
- Asunto-osakeyhtiön nimi
- Luovutettavan kohteen osakeryhmätunnus
- Huoneiston osoite: osoitenimi, osoitenumero, porraskirjain ja huoneiston numero (esimerkiksi Maanmittaustie 1 A 2)

3.3.4. Saajien tiedot

- Nimi
- Henkilötunnus tai syntymäaika
- Nimi ja Y-tunnus tai ulkomaisista yhteisöistä tai säätiöistä
 - Kotipaikka
 - Kotimaa
- Omistusosuus

3.3.5. Omistuksen osoittaminen

- Jos omistusmerkintä on sähköinen ja omistus on tarkistettu MML:n rajapinnasta, tiedon lähde, *Huoneistotietojärjestelmä*, voidaan näyttää suostumuksen antajalle.
- Jos omistus osoitetaan paperisella osakekirjalla, tiedon lähde on osakekirja, ja samalla asiakkaan tulee valita vaihtoehto 'suostun osakekirjan mitätöintiin'.

3.3.6. Suostumuksen ehdollisuus

- Tieto suostumuksen ehdollisuudesta eli omistusoikeus siirtyy kun kauppahinta on maksettu
- Ehto: Kauppahinnan maksu

3.3.7. Asiakkaalle annettavat tiedot suostumuksen sisällöstä ja vaikutuksista

- "Vakuutan, että edellä esitetyt tiedot ovat oikein."
- "Hyväksymällä tiedot annan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 5 §:n 2 momentissa tarkoitetun osakehuoneistorekisteriin merkityn omistajan suostumuksen uuden omistajan rekisteröimiseksi osakehuoneistorekisteriin."
- "Ymmärrän, että antamani suostumuksen perusteella Maanmittauslaitos voi rekisteröidä uuden omistajan osakehuoneistorekisteriin."

3.3.8. Suostumuksen antamispäivämäärä

- Suostumuksen antamisen hetki

3.4. Omistajan suostumus panttauksen rekisteröimiseksi: asiakkaan näkyvässä hakijalle näytettävät tiedot

3.4.1. Suostumuksen otsikko

- Käyttäjälle näytettävä otsikko: Suostumus panttauksen rekisteröintiin
- Suostumuksen laji:
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumus panttauksen rekisteröimiseksi
 - Luovutuksensaajan suostumus panttauksen rekisteröimiseksi
 - Osakehuoneistorekisteriin merkityn ehdollisen osakkeenomistajan (luovutuksensaajan) suostumus panttauksen rekisteröimiseksi

3.4.2. Suostumuksen antajan tiedot

- Nimi
- Henkilötunnus

3.4.3. Kohteen tiedot

- Y-tunnus
- Asunto-osakeyhtiön nimi
- Pantattavan kohteen osakeryhmätunnus
- Huoneiston osoite: osoitenimi, osoitenumero, porraskirjain ja huoneiston numero (esimerkiksi Maanmittaustie 1 A 2)

3.4.4. Panttauksen tiedot

- Pantinsaajan y-tunnus
- Pantataan koko arvosta tai Panttivastuun enimmäismäärä (€)
- Pantattava osuus

3.4.5. Asiakkaalle annettavat tiedot suostumuksen sisällöstä ja vaikutuksista

- "Vakuutan, että edellä esitetyt tiedot ovat oikein."
- "Hyväksymällä tiedot annan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 6 §:n 1 momentissa tarkoitetun / osakehuoneistorekisteriin merkityn osakkeenomistajan suostumuksen panttauksen rekisteröimiseksi / luovutuksensaajan suostumuksen panttauksen rekisteröimiseksi / osakeluetteloon merkityn omistajan suostumuksen panttauksen rekisteröimiseksi / osakehuoneistorekisteriin merkityn ehdollisen osakkeenomistajan (luovutuksensaajan) suostumuksen panttauksen rekisteröimiseksi / osakehuoneistorekisteriin."
- "Ymmärrän, että antamani suostumuksen perusteella Maanmittauslaitos voi rekisteröidä panttauksen osakehuoneistorekisteriin."

3.4.6. Suostumuksen antamispäivämäärä

- Suostumuksen antamisen hetki

4. Suostumuksen muodostaminen

4.1. Maanmittauslaitokselle välitettävät tiedot

Suostumuksen tietosisältö on välitettävä Maanmittauslaitokselle kokonaisuudessaan rakenteellisessa, koneluettavassa muodossa. Tarkempi rajapinnan kuvaus laaditaan toteutuksen yhteydessä ja julkaistaan Maanmittauslaitoksen www-sivuilla.

Tietosisältö (Solu korvataan tietomallin mukaisella tietokentän nimellä määrittelyn edetessä)

Tietoon liittyvä lisätieto

Suostumuksen tiedot	
Suostumuksen tyyppi	
Suostumuksen antajan tiedot	
Nimi	
Henkilötunnus	
Luovutettava osuus	
Kohteen tiedot	
Y-tunnus	
Luovutettavan kohteen osakeryhmätunnus	
Saajien tiedot	
Nimi	
Henkilötunnus	
Syntymäaika	Syntymäaikaa käytetään, mikäli hetua ei ole.
Kansalaisuus	
Kotiosoite	
Y-tunnus	
Kotipaikka	
Kotimaa	
Omistusosuus	
Omistuksen osoittaminen	
Lähde	Osakekirja
Suostumus osakekirjan mitätöintiin	Kyllä/Ei
Panttauksen tiedot	
Y-tunnus	
Enimmäismäärä	
Etusija	
Pantattava osuus	
Suostumuksen ehdollisuus	
Ehdollinen	Kauppahinnan maksu omistusoikeuden siirtymisen ehtona on ainoa ehto joka sallitaan
Näytetyt tekstit ja suostumuksen päivämäärä	
Sitovuus	
Suostumuksen antamisen ajanhetki	
Muodostumistiedot	

<p>Luottamuspalvelun palauttama vastaussanoma suostumuksen antajan tunnistamisesta (SAML Response tai OIDC:n palauttama Identity Token). Vastaussanomasta liitetään salaamattomina, eli mahdollinen tunnistuspalvelun AKTJ:n julkisella avaimella tekemä salaus purettuna.</p> <p>Vastaussanomasta on oltava luettavissa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tunnistuspalvelun tarjoajan tunniste (OIDC iss / SAML Issuer) • Tunnistusvälineen varmuustaso (korkea, korotettu) (OIDC acr / SAML AuthnContextClassRef) • Tunnistustapahtuman aikaleima (OIDC iat / SAML Response/@IssuedInstant) • Tunnistetun luonnollisen henkilön nimi • Tunnistetun luonnollisen henkilön henkilötunnus • Tunnistuspalvelua tarjoavan tietojärjestelmän sähköinen leima (allekirjoitus) 	
Aikaleima käyttäjän antamalle hyväksynnälle	

4.2. Suostumuksen suojaaminen muutoksilta

Asuntokauppa tukeva järjestelmäkokonaisuus leimaa (allekirjoittaa) suostumuksesta muodostetun tietokokonaisuuden sähköisesti. Leiman tiedot liitetään osaksi tietokokonaisuutta ETSI:n Advanced Electronic Signature -standardien (tiedostomuodosta riippuen joko XAdES tai JAdES) mukaisesti.

Leiman tietoihin on sisällytettävä standardin määrittämällä tavalla:

- Tietosisällöstä laskettu tiiviste salattuna asuntokauppa tukevan järjestelmäkokonaisuuden varmenteeseen liittyvällä yksityisellä avaimella
- Tiivisteeseen lasketaan ja salaukseen käytettyjen algoritmien tunnisteet
- Sähköisen leiman luonnin aikaleima
- Sähköisen leiman luontiin käytetty varmenne, tähän liitetty julkinen avain ja varmennehierarkia

Maanmittauslaitos määrittelee sähköisen leiman luonnissa hyväksyttävät salausalgoritmit.

Sähköinen leima tuotetaan Digi- ja väestötietoviraston sähköistä leimaa varten myönnettyllä varmenteella (järjestelmäallekirjoitusvarmenne). Vaihtoehtoisesti hyväksytään myös EIDAS-asetuksen mukaiset hyväksytyt tason sähköisen leiman varmenteet. Aikaleimapaalvelun käyttöä ei edellytetä toistaiseksi palvelutarjonnan puuttuessa, mutta tämän käyttöä voidaan tarkastella myöhemmin, kun palveluita tulee saataville (DVV). Tällöin tulee kyseeseen myös ETSI:n AdES standardien pitkäaikaissäilytykseen tarkoitettujen (LTA, Long Term Archive) profiilien käyttöönotto.

5. Suostumuksen lähettäminen, vastaanottaminen ja validointi

5.1. Suostumuksen välittäminen Maanmittauslaitoksen suostumus -rajapintaan sekä lähettäjän tunnistaminen

Sähköisesti leimattu suostumus välitetään Maanmittauslaitoksen rajapintapalveluun HTTPS pyynnöllä TLS salatun (protokollaversio 1.2 tai uudempi) tietoliikenneyhteyden kautta. Pääsy rajapintaan sallitaan vain asuntokauppa tukevien järjestelmäkokonaisuuksien ennalta ilmoitetuista IP-osoitteista. Lähettävä järjestelmä tunnistetaan varmennepohjaisella todennuksella. Todentamiseen käytettävän varmenteen toimittaa Maanmittauslaitos, ja sen voimassaoloaika on sidottu MML:n kanssa tehtyyn sopimukseen.

Suostumukset voidaan lähettää Maanmittauslaitokseen aina vain tiettyyn samaan aikaan toimitettavaan sähköiseen hakemukseen liittyvänä tietokokonaisuutena. MML ei vastaanota suostumuksia hakemuksista erillisinä.

5.2. Suostumuksen validointi

Maanmittauslaitoksen rajapintapalvelu tarkastaa suostumuksen vastaanoton yhteydessä

sähköisen leiman ja tiedon eheyden osalta, että

- tietokokonaisuuden sähköisen leiman luontiin käytetty varmenne on MML:n hyväksymän varmentajan myöntämä ja myönnetty suostumuksen välittäneelle taholle
- varmenne on ollut voimassa leiman luontihetkellä (alku- ja päättymisajat, sulkulistatarkistus)
- sähköinen leima on pätevä ja tietosisältö on muuttumaton

tietosisällön osalta, että

- suostumukseen liitetty luottamuspalvelusta saatu tunnistustapahtuman vastaussanoma vastaa tietosisällössä ilmoitettuja henkilön tietoja
- muodostumistietojen aikaleimat ovat kronologisesti loogisessa järjestyksessä ja riittävän lähekkäin
- tietosisältö on rakenteeltaan skeemakuvauksen mukainen ja sisältää muodollisesti oikeat tiedot

Validoinnin tulos (hyväksytty, hylätty) palautetaan lähettävälle tietojärjestelmälle heti. Huomioitavaa on, että mahdolliset häiriöt varmenteiden sulkulistapalveluissa tai Maanmittauslaitoksen ja varmentajien välisessä tietoliikenteessä estävät myös suostumusten käsittelyn häiriön ajan.

6. Suostumuksen käsitteleminen ja säilyttäminen

Asuntokauppaa tukevan järjestelmäkokonaisuuden on kerättävä riittävät lokitiedot suostumuksen antamiseen liittyvistä tapahtumista, jotta voidaan valvoa tietoturvallisuutta, havaita poikkeamia sekä selvittää ongelmatapauksia jälkikäteen. Erityisesti on kerättävä lokitiedot käyttäjän todentamiseen ja käyttäjän suorittamiin toimiin (kuten suostumuksen antaminen) liittyvät tiedot. Lokitiedot on suojattava muutoksilta.

Kun MML:n palvelu on kuitannut vastaanottaneensa suostumuksen, vastuu suostumuksen säilyttämisestä siirtyy Maanmittauslaitokselle (ks. edellä kohta 3.5. Suostumuksen säilyttäminen). Maanmittauslaitos noudattaa omien järjestelmiensä osalta kulloinkin voimassa olevaa arkistointiohjeistusta ja lokipolitiikkaa.