

The implementation of the European Land Registry Document in EU Member States

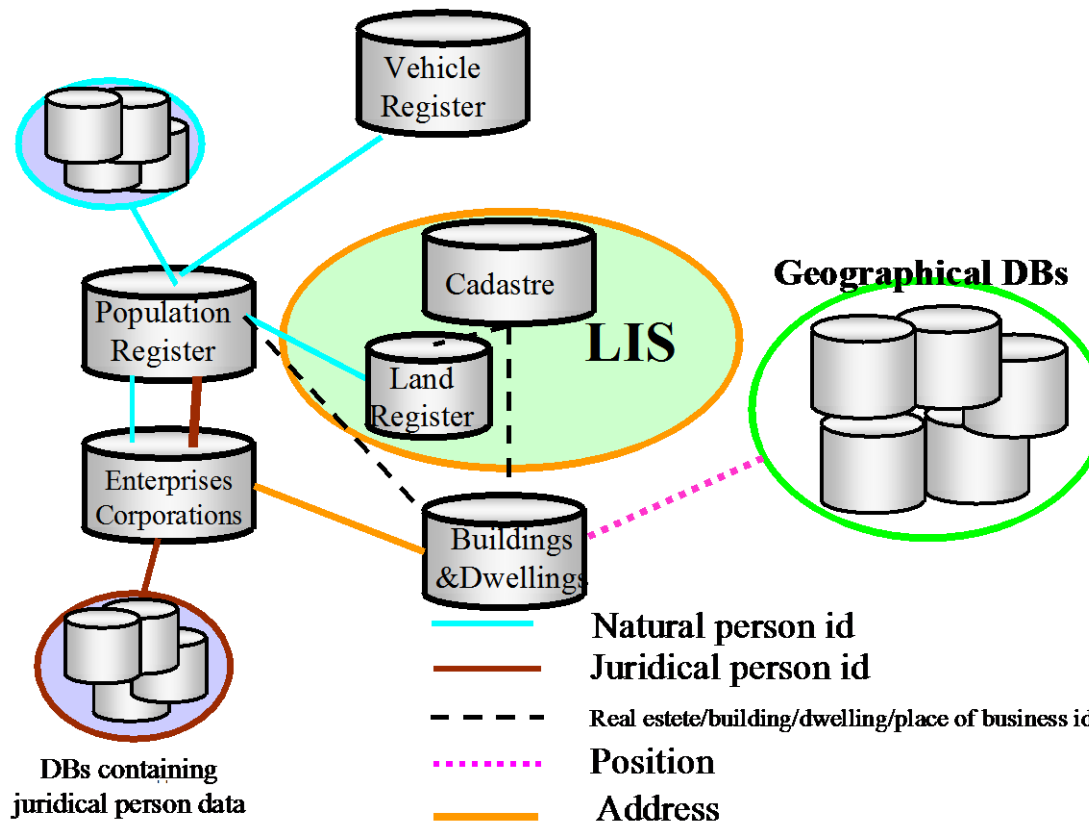
Presentation by the ELRN member of Finland

Henrik Ungern
Chief legal counsel

28th January 2016, IMOLA closing conference



Land Registration as part of the Land Information System (LIS)



Key registers in Finland and integrations

Recording property (real estates) in Finland

- **Real Estate Register (Cadastre), registering of real estate units**
 - Each unit has a property identifier which is registered together with other information and the date of entry
 - It's given in a cadastral procedure in which the real estate has been formed. Information: Area, easements etc. Also land use plan information by municipalities (not complete)
 - Map about the register unit
- **Title and mortgage (Land) register, registering of rights**
 - Title, mortgage, special rights (a lease etc.)
 - Also information on execution etc. or statutory liens
- **Real Estate Market Price Register**
 - Conveyance of a real property based on the official notice from a public Purchase witness ("deedsregister")
 - Purchase price (market price)



View from a real estate unit (summer cottage) in the archipelago of Turku



Building on the landplot belongs to the real estate unit



LIS Certificate of Title



LAINHUUTODISTUS 13.1.2016
 Rekisteriyksikkö 529 518-1-43 KESÄNIEMI Real estate unit Sku1 (2)

Basic Information

Perustiedot

Kirjeseläminen:	529 518-1-43 → code	Rekisteröintivuosi:	1.1.2008
Nimi:	KESÄNIEMI	Kokonaispinta-ala:	2,000 ha total area
Rekisteriyksiköt:	Tila	Maapinta-ala:	2,000 ha Land -11-
Kunta:	Naantali (529)		
Arkistointi:	29.24 (Rymättylä)		

Owner Information

Lainhuutotiedot

1)	Selvityslainhuuto 6.1.2009
Asiainumero:	761/6.1.2009/9118760
Omistussuhteet:	1/1
Omistajat:	Ungern, Kirsti Kaarina, Identity code of the owner x)
Aikaisemmat lainhuutot:	Lainhuuto 14.5.1976
Asiainumero:	153/01/14.5.1976/570
Arkistointi:	153/01. Piikkiö tml / maakunta-arkisto.

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisiä luovutuksia yhteisaloasuoitusta. = no unseparated parcels

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei aiempiviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia = no earlier conveyances without a granted title

Tuotettu kortistotietojärjestelmällä 13.1.2016

Todistuksessa käytetään ainoastaan kalleja ne lakenumerot, jotka ovat säilyneet kirjautusviranomaiselle todistuksen osaksi päiväystä edeltävänä ajankohtana ennen viraston auktoriteetin päättymistä. Mahdolliset välittämät luovutukset on korostava rekisteröintilainin.

Rekisteriyksikön pinta-ala-asuissa voi olla epävarmuuksia

Rekisteritiedoista kelpo lauseen www.maa- ja metsätaloustieteiden tutkimuskeskus

to be seen in mortgage certificate

x) Given by Population Center

Cadaster extract


 KIINTEISTÖREKISTERIOTE 20.1.2016
 Rekisteriyksikkö 529-518-1-43 KESÄNIEMI

Sivu 1 (1)

 Basic Information
 Perustiedot

Kiinteistön tunnus:	529-518-1-43	Rekisteröintipvm:	1.1.2009
Nimi:	KESÄNIEMI	Kokonaispinta-ala:	2,000 ha
Rekisteriyksiköitä:	Tila	Maapinta-ala:	2,000 ha
Kunta:	Naantali (529)	Peltojen lukumäärä:	1
Arkkistoville:	29:24 (Rymäntylä)		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös	
Kuntaosan muutos	Rekisteröintipvm: 1.1.2009
Rekisteriyksiköt ja määrät, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut	
Rekisteriyksiköistä:	Maapinta-ala
705-431-1-43 KESÄNIEMI	(ha)
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (ha):	2,0000

Erottamattomat määrät ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

Kaavat ja rakennuskiellot

Master Plan

1) Ranta-asemakaava (705-13091878)	Kaavan arkkistotunnus: 705Rn784
Valmistamispvm: 13.9.1976	Voimaantulopvm: 13.9.1976

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

servitudes, usufruct etc.

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Share to common area

Kiinteistöllä ei ole osuuksia

- 1) Yhteiset maa- ja vesialueet Ei osuutta

no share (water area)

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

Muita tietoja

1) Toimenpiteitä rekisteröity entisen kunnan rekisteriyksiköille	Rekisteröintipvm: 1.1.2009
--	----------------------------

Tulostettu kiinteistörekisteristä 20.1.2016

 Kiinteistörekisterin tiedot voi olla puutteita ja epä tarkkuuksia.
 Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot

Mortgage excerpt



RASITUSTODISTUS 4.2.2014
Rekisteriyksikkö 444-8-425-5

Sivu 1 (1)

Perustiedot

Kiinteistönnumeros:	444-8-425-5	Rekisteröintipvm:	1.1.1997
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	1838 m ²
Kunta:	Lohja (444)		
Kaupunginosa/kunnanosa:	NEITSYTLINNA (8)		
Kortteli:	425		
Tontti:	5		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AO		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

1)	Kiinnitys 13.10.2003	
Asianumero:	733/13.10.2003/5976	
Arkistoviite:	733:2003:KI:5976	
Etusija:	13.10.2003 / 5976	
Rahamäärä:	10 000 €	Mortgage
Panttikirja:	Kirjallinen	
Panttikirjan haltija:	Nordea Pankki Suomi Oyj, 1680235-8	
2)	Kiinnitys 13.10.2003	
Asianumero:	733/13.10.2003/5977	
Arkistoviite:	733:2003:KI:5977	
Etusija:	13.10.2003 / 5977	
	ja huonompi kuin asialla 5976	
Rahamäärä:	10 000 €	Mortgage
Panttikirja:	Kirjallinen	
Panttikirjan haltija:	Nordea Pankki Suomi Oyj, 1680235-8	

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutuksia

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 4.2.2014.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Land Information System (LIS)

- Act on LIS and related information service (453/2002)
- LIS is a national system maintained by the National Land Survey of Finland (jointly by about 70 municipalities)
- NLS is responsible for administration, maintenance, and development of LIS and for information service
- Objectives of the Act: to organize a **national information service** concerning real estate and other units of land and water areas based on information technology
- Free public access to the data included in the LIS, i.e. everyone has the access to information. However through electronic user interface LIS is accessible only for professional users (banks, real estate brokers etc.)



Land Information System....

- LIS comprises data referred to the Real Estate (cadastre) register act (392/1985) and data entered into the land register according to the Code of Real Estate (540/1995)
- On the other hand owners of residential apartments as well as owners of some other types of flats in a business building are not registered in Land Register, but to registers held by the limited liability housing companies, which then own the buildings and the plot of land
- These companies in turn are registered in Land Register as owners of the property



Land Information System....

- In Finland the division between the Cadaster and the Land Registry is legally clear, but as a part of LIS both form a unified functional service
- This means that different kinds of extracts and certificates are available in the same system and may be provided to users by one and same customer service
- The real estate units are described only literally in the Land Registry, but in the Cadaster the real estate units are described both literally and graphically => in most cases when an acquisition of property is to be made, both extracts are needed
- In addition a certificate about liens (mortgages (or non mortgages) is to be needed



Challenges considering the template

- A,B,C division of the IMOLA -template is OK in principle, but there are some remarks to be noticed
- For the moment half of the residential property (apartments) owners **are not** registered in Land Register even if the property may act as a security for a loan
- On the other hand the limited liability housing companies are registered as the owner of the whole real estate unit (including the building, in which the apartments exist). This may cause some confusion when thinking about the information in a LIS printouts
- Because of the fact that information about certain kinds of burdens (for example mortgage liens) and again some other kind of burdens (for example servitudes) belong to the different registers, the former in the Land Register and the latter to the Cadaster, for the moment there is no easy way to show all this information on one and same template

Challenges considering the template...

- A big question is that in for example in Finland the major part of the relevant information has been collected during the last 3-4 centuries and this information does not technically belong to our electronic and up to date Land Information System but is in our public archives (either in electronic or paper form)
- This means that if a customer really wishes to have access to all information available in the archive concerning a certain property, he or she has to make a request according to the Act on the Openness of Government Activities (621/1999). In general the customer (citizen) is entitled to get the information (except in cases when it concerns secret official documents). So this is not a problem. **But to collect all this information in one single template as printout from the LIS is a problem. That's why I consider the thesaurus model a huge challenge**



Formation Chain of the unit

MUODOSTUMISKETJU TAAKSEPÄIN 20.1.2016
Rekisteriyksikkö 98-436-3-196 JUOKKO

Perustiedot

Käsitelötunnus:	98-436-3-196	Rekisteröinti-pvm:	14.7.2011
Nimi:	JUOKKO	Kokonaispinta-ala:	30,89 ha
Rekisteriyksikkö(t):	Tila	Maaominta-ala:	30,89 ha
Kunta:	Hollola (58)	Palojen lukumäärä:	4
Arkiotointi:	MMLm/2111/33/2011		

Muodostumisketju taaksepäin

Muodostetun rekisteriyksikön rekisteröintipvm	Muodostetun rekisteriyksikön kintositunnus	Muodostaja	(X) = lakanut rekisteriyksikkö
14.7.2011	98-436-3-196	< 98-436-3-1501 (98-436-3-1501 (X))	Loiskominen, MMLm/2111/33/2011
17.1.1990	98-436-3-151	< 98-436-3-151 (X)	(Tuntimäen), 27:19
21.12.1994	98-436-3-151 (X)	< 98-436-3-151 (X)	Loiskominen, 27:232
21.12.1994	98-436-3-151 (X)	< 98-436-3-151 (X)	Määräajan siirtäminen loiskomelle, 27:232
5.2.1967	98-436-3-94 (X)	< 98-436-3-94 (X)	Hakominen, 27:94
13.12.1804	98-436-3-5 (X)	< 98-436-3-5 (X)	Hakominen, 27:B,L
13.12.1804	98-436-3-5 (X)	< 98-436-3-5 (X)	Isajoki, 27:B,L
30.8.1948	98-436-3-46 (X)	< 98-436-3-46 (X)	Loiskominen, 27:74
5.4.1932	98-436-3-46 (X)	< 98-436-3-46 (X)	Hakominen, 27:53

Tuotettu kintositietojärjestelmästä 20.1.2016.

Kintositietojärjestelmän tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin: www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

How to implement the template

- I think that the planned construction of the template may be implemented in Finland too, but the best way to go on is to take small steps to begin with
- Before fully completed implementation some specifying amendments in our legislation has to be made
- Also the formula of the certificates has to be updated and unified
- Finally we should develop our registers (or at least printouts) so that the major part of the information would be available in English (minimum)

Thank you

www.nls.fi

