

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi sääntely, jolla poikettaisiin eräistä voimassa olevaan lakiin perustuvista osakkeenomistajan kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä koskevista vaatimuksista osakekirjojen nk. massakonversion mahdollistamiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa ja nopeuttaa osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin siirtymistä. Pankeilla on hallussaan suuria määriä muun muassa lainan vakuutena säilytettäviä osakekirjoja, joiden mitätöinti sähköisiin omistajamerkintöihin siirtymiseksi voimassa olevan lain mukaisessa osakekirja kerrallaan tapahtuvassa menettelyssä on kustannuksia ja aikaa vievää.

Ehdotuksen tarkoituksena on järjestää osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin siirtyminen siten, että osakkeenomistajan ja muiden osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asema ei muutu. Menettelyn lähtökohtana on, että osakkeenomistajan ja osakkeeseen kohdistuvan panttioikeuden haltijan oikeusasema massamenettelyssä muodostuu tosiasiaassa yhtä suojatuksi kuin voimassa olevan lain mukaan tapahtuvassa osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisessa ja osakekirjan mitätöinnissä

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
PERUSTELUT	3
1 Asian tausta ja valmistelu	3
1.1 Tausta	3
1.2 Valmistelu	4
2 Nykytila ja sen arviointi.....	5
2.1 Nykymenettelyn kuvaus	5
2.2 Nykytilan arviointi	6
3 Tavoitteet	7
3.1 Sähköisten omistajamerkintöjen edistäminen ja kustannusvaikutukset.....	7
3.2 Huoneistotietojärjestelmän yhteiskunnallisten hyötyjen nopeampi toteutuminen	8
3.3 Positiivinen luottotietorekisteri	8
4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset	9
4.1 Keskeiset ehdotukset.....	9
4.1.1 Tiivistelmä	9
4.1.2 Osakekirjojen massakonversion toimintamalli	9
4.1.3 Osakekirjan käsittely massakonversiossa	12
4.1.3.1 Virhelähteet	12
4.2 Pääasialliset vaikutukset.....	15
4.2.1 Taloudelliset vaikutukset	15
4.2.2 Yhdenvertaisuus ja osakkeenomistajan asema.....	18
4.2.3 Viranomaisen toiminta	19
4.2.4 Luottolaitosten toiminta	20
5 Muut toteuttamisvaihtoehdot	20
5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	20
5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot	23
6 Lausuntopalaute	23
7 Säännöskohtaiset perustelut	23
8 Voimaantulo	29
9 Toimeenpano ja seuranta	29
9.1 Suhde talousarvioesitykseen	29
10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	29
10.1 Yksityisyyden suoja	29
10.2 Yhdenvertaisuus	31
10.3 Omaisuuden suoja ja vakuudenhaltijan asema.....	32
10.4 Osakekirjan mitätöinti ja hallintotehtävän antaminen muulle kuin viranomaiselle, PL 124 §	33
LAKIEHDOTUS	35
Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon muuttamisesta.....	35

PERUSTELUT

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Huoneistotietojärjestelmä otettiin käyttöön vuoden 2019 alussa. Tästä lähtien huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvat yhtiöt on perustettu sähköisinä, eikä osakekirjoja ole painettu. Ennen vuotta 2019 perustettujen yhtiöiden osalta alkoi siirtymäaika, jonka kuluessa yhtiöiden tuli siirtää osakeluettelonsa ylläpito huoneistotietojärjestelmään. Tämä siirtymäaika päättyi 31.12.2023. Osakeluettelon siirron jälkeen osakkailla on aikaa kymmenen vuotta hakea sähköistä omistajamerkintää ja mitätöidä paperinen osakekirja. Sähköistä omistajamerkintää pitää hakea myös kahden kuukauden kuluessa, kun osake vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa osakeluettelon siirron jälkeen.

Osa paperisista osakekirjoista on luotonantajilla lainojen vakuutena. Luottolaitokset hallinnoivat vakuuskohteidensa tietoja omissa vakuushallinnan järjestelmissään. Tämä mahdollistaisi osakekirjojen massakonversiomenettelyn, jossa luottolaitoksella olevaa paperista osakekirjaa ei mitätöitäisikään kirjaamisviranmaisen eli Maanmittauslaitoksen toimesta, vaan luottolaitos pidättäisi osakekirjan itsellään siten, että se ei enää massakonversion jälkeen päädy vaihdantatilanteisiin. Osakekirjan tarkastelun korvaisi luottolaitoksen ja huoneistotietojärjestelmän tietojen vertailu.

Luottolaitoksella tarkoitetaan tässä yhteydessä luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 7 §:ssä tarkoitettua luottolaitosta. Myös muut luotonantajat voivat pitää osakekirjoja myöntämiensä lainojen vakuutena, mutta osakekirjojen massakonversioon voisivat osallistua vain luottolaitokset, joiden toiminta on säänneltyä ja riittävän kehittyntä teknisesti, jotta massakonversio olisi ylipäättään mahdollista tehdä.

Menettelyllä saavutettaisiin merkittäviä tuottavuushyötyjä. Luottolaitoksilla on vakuutena luottolaitoksille tehdyn kyselyn perusteella hieman yli 700 000 osakekirjaa, jotka voitaisiin merkittävältä osin sähköistää ilman paperisten osakekirjojen käsittelyä yksittäin. Koska osakekirjat ovat luottolaitoksilla vakuutena, samassa yhteydessä osakekirjojen massakonversion kanssa tehtäisiin panttausmerkintä osakehuoneistorekisteriin.

Luottolaitosten vakuushallinnan tietojen täsmäämistä huoneistotietotietojärjestelmän osakeluettelotietoihin on selvitetty luottolaitosten ja Maanmittauslaitoksen vuosina 2024–2025 tekevässä tietojen vertailussa. Vertailu perustui satunnaisotantaan. Mukana vertailussa oli viisi luottolaitosta. Tämän vertailun perusteella näyttäisi siltä, että tiedot vastaavat toisiaan noin 90 % tapauksista. Vertailua varten luottolaitosten aineistoa pitää perusparantaa osakeryhmän yksilöintitiedoilla.

Pelkkä luottolaitosten ja huoneistotietojärjestelmän aineistovertilu ei kuitenkaan tuota tyydyttävää lopputulosta osakkeenomistajan aseman turvaamiseksi. Tämän takia ehdotetussa toimintamallissa omistuskirjausratkaisun tekeminen edellyttäisi aineistovertilun lisäksi osakkeenomistajan hakemusta. Massakonversiossa tehtäisiin aina myös panttausmerkintä, joka edellyttää osakkeenomistajan suostumusta.

Osakekirjojen massakonversioon osallistuminen olisi luotonantajille vapaaehtoista.

1.2 Valmistelu

Luottolaitoksilla vakuutena olevien osakekirjojen ja luottolaitosten vakuushallinnan tietojen käyttäminen sähköisten omistajamerkintöjen tekemiseksi massamenettelyssä nousi esiin jo valmisteltaessa huoneistotietolakia. Hallituksen esityksen mukaan (HE 127/2018, kappale 5.2.2 Lausuntokierros) ”...lausunnoissa nousi esille tarve tehostaa paperisista osakekirjoista luopumisen aikataulua ja siten lyhentää siirtymäaika, jonka kuluessa eri toimijat joutuvat ylläpitämään sekä paperisten osakekirjojen että kirjaamisen prosesseja ja toimintoja. Mahdollisina keinoina nousivat esiin paperisista osakekirjoista luopuminen siten, että luottolaitokset toteuttavat hallussaan olevien osakekirjojen mitätöinnin niin sanotun massakonversion avulla sekä takarajan asettaminen kaikille osakkeenomistajille sähköisen omistajamerkinän hakemista ja osakekirjan mitätöintiä varten.”. Massakonversion yksityiskohtaisempi valmistelu ei vielä tuolloin ollut aikataulusyistä mahdollista.

Huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntöryhmä käsitteli osakekirjojen massakonversiota vuonna 2019 oikeudellisesta näkökulmasta. Huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntöryhmän työhön osallistuivat maa- ja metsätalousministeriön ohella oikeusministeriö, ympäristöministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö, Maanmittauslaitos, Finanssiala ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry sekä Suomen Isännöintiliitto ry. Oikeudellisessa selvityksessä oli kysymys mallista, missä osakeomistusten, panttausmerkintöjen sähköistäminen ja osakekirjojen mitätöinti tehtäisiin ilman osakkeenomistajan myötävaikutusta. Tähän havaittiin liittyvän useita ongelmia perusoikeuksien näkökulmasta.

Osakeomistusten sähköistäminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidon huoneistotietojärjestelmään. Osakeluetteloiden siirron määräaika päättyi 31.12.2023. Tuohon mennessä huoneistotietojärjestelmään oli osakeluettelo siirretty yli 90 %:ssa yhtiöistä, ja osakekirjojen massakonversio tuon vaiheen jälkeen olisi mahdollista tehdä siten, että se tuottaisi laajasti hyötyjä eri tahoille.

Osakekirjojen massakonversion jatkovalmistelussa Maanmittauslaitos sekä viisi luottolaitosta selvittivät satunnaisotannalla tehdyllä poiminnalla luottolaitosten vakuushallinnan ja huoneistotietojärjestelmän osakeluetteloiden tietojen yhdenmukaisuutta. Tämän tarkastelun johtopäätöksenä oli, että noin 90 % vakuushallinnan tiedoista on yhdenmukaisia osakeluettelotietojen kanssa. Lisäksi tietojen vertailussa selvitettiin vakuushallinnan järjestelmien tietojen perusrannustarpeita.

Maanmittauslaitoksen ja luottolaitosten aineistoverailun jälkeen valmisteltiin mallia, missä vuonna 2019 tehdyssä huoneistotietojärjestelmän lainsäädäntöryhmän selvityksessä olleet oikeudelliset ongelmat voitaisiin ratkaista. Valmisteluun osallistui maa- ja metsätalousministeriö, oikeusministeriö sekä Maanmittauslaitos. Lisäksi asiaa käsiteltiin huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen yhteistyöryhmässä, jossa jäsenenä on edellisten lisäksi valtiovarainministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö sekä ympäristöministeriö. Uudessa toimintamalliehdotuksessa massakonversioon osallistuu myös osakkeenomistaja omistuskirjauksen hakijana sekä suostumuksen antajana panttausmerkinnän tekemiselle, jolloin osakkeenomistajalla on selkeä rooli itseään koskevassa asiassa kirjaamisprosessin käynnistäjänä.

Massakonversiomallia on valmisteltu yksityiskohtaisemmalla tasolla Maanmittauslaitoksen ja luottolaitosten välillä syksyn 2025 aikana järjestetyissä työpajoissa. Lisäksi luottolaitoksille on tehty kyselyjä eri aihepiireistä sekä käyty suoria neuvotteluja massakonversiomallin yksityiskohdista.

Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat julkisessa palvelussa www.mmm.fi/hankkeet HTJ massakonversio tunnuksella MMM049:00/2025.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Nykymenettelyn kuvaus

Osakkeenomistajan kirjaaminen ja osakekirjojen mitätöinti toteutetaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain (1329/2018), eli niin sanotun voimaantulolain mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden tuli siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle vuoden 2023 loppuun mennessä. Vuoden 2025 joulukuuhun mennessä siirron on tehnyt 95,6 % kaikista asunto-osakeyhtiöistä. Huoneistotietojärjestelmä kattaa myös ne keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka ovat vapaaehtoisesti liittyneet osaksi järjestelmää. Osakkeenomistajan on haettava omistusoikeutensa kirjaamista viimeistään 10 vuoden kuluttua osakeluettelon siirrosta, ja uuden omistajan on haettava sitä kahden kuukauden kuluessa, kun osake vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa osakeluettelon siirron jälkeen. Lainsäädännöllä on pyritty varmistumaan siitä, että yhtä aikaa ei voi olla tilannetta, jossa osakehuoneistorekisterissä olisi sähköinen omistajamerkintä ja samaan aikaan osakkeenomistajalla tai muulla taholla voisi olla hallussaan vielä mitätöimätön paperinen osakekirja. Tämä on toteutettu käytännössä siten, että osakekirjan sähköistämisen edellytyksenä on osakekirjan toimittaminen hakemuksen liitteenä Maanmittauslaitokselle, jossa osakekirja mitätöidään ja voidaan luovuttaa takaisin vain mitätöidyn merkittynä.

Osakkeenomistajan kirjaamisen ja osakekirjan mitätöinnin prosessi käynnistyy, kun Maanmittauslaitos on saanut osakkeenomistajan hakemuksen. Hakemus voidaan tehdä Maanmittauslaitoksen sähköisessä Asiointipalvelussa, henkilökohtaisesti asiakaspalvelussa tai toimittamalla täytetty hakemuslomake sähköpostilla tai postitse. Hakemuksen liitteeksi tarvitaan aina alkuperäinen osakekirja. Mikäli hakemus tehdään Asiointipalvelussa tai toimitetaan sähköpostilla, tulee hakijan toimittaa alkuperäinen osakekirja aina erikseen Maanmittauslaitokselle joko postitse tai henkilökohtaisesti tuomalla asiakaspalvelupisteeseen. Asiointipalvelussa kirjautuneen käyttäjän mahdollinen olemassa oleva osakeluettelomerkintä tuodaan hakemukselle pohjatiedoksi, mutta tietoa on hakemuksella mahdollista muokata ennen lähettämistä. Lisäksi Asiointipalvelussa on mahdollista hakea rekisteröintiä myös kohteeseen, johon kirjautuneella käyttäjällä ei ole pohjalla olevaa osakeluettelomerkintää lainkaan. Hakija maksaa Asiointipalvelussa hakemusmaksun hakemuksen tehdessään. Myös asiakaspalvelussa asioidessaan hakijat tyypillisesti maksavat hakemusmaksun asiointin yhteydessä. Mikäli hakemusmaksua ei ole maksettu hakemusta jätettäessä, laskutetaan se jälkikäteen ratkaisun antamisen yhteydessä.

Hakemuksella tulee ilmoittaa omistajien tiedot (nimi ja henkilötunnus /y-tunnus), kunkin omistajan omistusosuus, hakemuksen yhteyshenkilö yhteystietoineen sekä mahdolliset osakkeenomistajien taloyhtiön hallintoa varten tarkoitetut yhteystiedot. Lisäksi hakijan tulee ilmoittaa, haluaako hän, että mitätöity osakekirja palautetaan hänelle maksua vastaan. Hakemuksen voi tehdä kuka tahansa osaomistajista, jos huoneiston omistaa useampi kuin yksi taho. Muiden osaomistajien myötävaikutusta ei edellytetä, mikäli tiedoissa ei ole ristiriitaa tai epäselvyyksiä.

Kun osakekirja on luotonantajalla lainan vakuutena, osakkeenomistaja ei voi ilman luotonantajan myötävaikutusta saada omistustaan kirjattua. Jos tällainen luotonantajan hallussa oleva osakekirja halutaan sähköistää, luotonantaja käytännössä tekee hakemuksen omistajan puolesta ja hakee samalla myös panttauksen rekisteröimistä sekä toimittaa alkuperäisen osakekirjan Maanmittauslaitokselle.

Vakuutena olevan osakekirjan sähköistäminen on käytännössä toimeksianto, jonka osakkeenomistaja antaa luotonantajalle toteuttavaksi, jolloin luotonantaja ja osakkeenomistaja sopivat asiasta. Luotonantaja laatii hakemukset omistuksen ja panttauksen rekisteröimiseksi. Vakuutena oleva osakekirja on säilytyksessä joko luotonantajan holvissa tai keskitetyssä säilytyksessä, josta osakekirja lähetetään Maanmittauslaitokselle joko hakemusten liitteenä tai erillisenä lähetystenä. Vakuutena olevan osakekirjan sähköistämisestä luotonantaja perii hinnastonsa mukaisen maksun Maanmittauslaitoksen kirjaamismaksun lisäksi.

Luotonantajan tekemälle osakkeenomistajan kirjaamishakemukselle, joka ei perustu saantoon, ei ole olemassa sähköistä hakemuskanavaa, joten hakemus toimitetaan Maanmittauslaitokselle joko sähköpostilla tai postitse. Hakemus laitetaan Maanmittauslaitoksessa manuaalisesti viireille, toimitettu osakekirja skannataan ja liitetään hakemusasialle ja viedään sen jälkeen säilytykseen tätä varten varattuun paikkaan.

Hakemuksen viireille tulon jälkeen hakemuksen käsittelynsä ottava Maanmittauslaitoksen käsittelijä on ohjeistettu vertaamaan osakeluettelon siirrossa yhtiön huoneistotietojärjestelmään ilmoittamaa osakeluetteloon merkittyä omistajatietoa ja osakekirjan siirtomerkintää osakkeenomistajan hakemuksen tietoihin. Jos tiedot vastaavat toisiaan, tekee käsittelijä osakkeenomistajan kirjaamisen huoneistotietojärjestelmään, jossa osakeryhmälle syntyy sähköinen omistajamerkintä. Mikäli tiedot poikkeavat toisistaan, tilanteen mukaan käsittelijä tutkii myös mahdolliset saantokirjat, osakekirjaan merkityn siirtoketjun ja tekee muut tarvittavat selvitykset. Maanmittauslaitos voi tarvittaessa pyytää hakijalta täydennystä hakemukseen ja hankkia lisäselvitystä. Osakkeenomistajan kirjaamisen jälkeen käsittelijä ratkaisee asiaan liitetyn panttaushakemuksen. Tehdyistä ratkaisuksista lähtee automaattisesti turvaviestinä ratkaisuilmoitus hakemukseen merkitylle yhteyshenkilölle. Jos hakemusmaksua ei ole maksettu etukäteen asioinnin yhteydessä, se laskutetaan ratkaisun tekemisen jälkeen. Käytännössä kaikki luotonantajilta saapuvat saantoon perustumattomat osakkeenomistajan kirjaamishakemukset kuuluvat jälkikäteisen laskuttamisen piiriin ja käsittelijä tekee niissä erillisen laskutusmääräyksen, jonka perusteella lasku muodostuu. Osakkeenomistajan kirjaamisen jälkeen järjestelmästä lähtee automaattinen alkuperäisen osakekirjan mitätöintipyyntö, joka käsitellään sillä paikkakunnalla, jossa alkuperäinen osakekirja on säilytyksessä. Maanmittauslaitos mitätöi hallussaan olevan alkuperäisen osakekirjan ja mitätöity osakekirja joko hävitetään tai palautetaan pyynnöstä ja maksua vastaan osakkeenomistajalle. Maanmittauslaitos säilyttää pysyvästi skannatun kopion kaikista sille toimitetuista ja sittemmin mitätöidyistä osakekirjoista. Näin varmistutaan osaltaan siitä, että katkeamaton omistusketju voidaan tarvittaessa todistaa myöhemmin.

2.2 Nykytilan arviointi

Huoneistotietojärjestelmässä on reilut 1,8 miljoonaa osakeryhmää ja niiden määrä kasvaa parilla kymmenellä tuhannella kappaleella vuosittain, lähinnä uusien yhtiöiden perustamisen kautta. Asunto-osakkeiden omistajanvaihdoksia tapahtuu vuosittain noin 100 000. Lisäksi lainoittamattomia osakekirjoja mitätöidään ja omistuksia kirjataan tällä hetkellä vuositason reilut 100 000 kappaletta. Osakekirjoja sähköistyy tällä hetkellä vajaat 200 000 vuodessa. Osakekirjojen sähköistysasteen noustessa määrä alkaa laskea sitä mukaa, kun omistajanvaihdoksissa kohteena alkaa yhä useammin olla jo sähköisessä muodossa oleva osake. Marraskuussa 2025 sähköinen omistajamerkintä on reilulla 573 000 osakeryhmällä, ja näiden osuus kaikista osakeryhmistä on noin 31 %.

Osakkeenomistajan kirjaamisen ja osakekirjan mitätöinnin prosessi on nykyisellään hyvin manuaalinen ja edellyttää ihmisen myötävaikutusta prosessin eri vaiheissa sekä Maanmittauslaitoksessa että vakuudenhaltijalla. Jokainen asia joudutaan käsittelemään yksitellen ja jokaisessa asiassa joudutaan käsittelemään fyysisistä paperista osakekirjaa sekä luottolaitoksessa että

Maanmittauslaitoksessa, ja lisäksi liikuttelemaan sitä näiden tahojen välillä postin välityksellä. Prosessi on monivaiheinen, työläs ja hidas. Mikäli osakekirjojen massakonversiota ei tehtäisi, pitäisi jokainen pankissa vakuutena oleva osakekirja mitätöidä ja siihen liittyvä omistus ja panttaus kirjata nykymuotoisessa menettelyssä, ja tämä edellyttää mittavia henkilöresursseja.

Osakeluettelon ylläpidon siirrolle säädetty määräaika sai monet osakkeenomistajat heti liikkeelle rekisteröimään omistuksensa ja mitätöimään osakekirjansa, vaikka mitään velvollisuutta tähän ei ollut. Maanmittauslaitoksessa käsiteltiin elokuun 2023 ja kesäkuun 2025 välisenä aikana reilut 200 000 osakkeenomistajan kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä. Budjetointi ja resursointi oli tehty sillä olettamalla, että käsittelyyn tulee noin 100 000 omistajan kirjaamista vuodessa, mutta asioita saapui vuositasolla lähes kaksinkertainen määrä budjetoituun nähden. Näin mittavaan ylimääräiseen asiamäärään ei ollut ennalta osattu riittävästi varautua, käsittely ruuhkautui pahoin ja ruuhkan purkamiseen tarvittiin merkittäviä lisäpanostuksia sisäisillä työjärjestelyillä.

Mikäli osakekirjojen massakonversio jäisi tekemättä, siirtymäajan päättyessä vuoden 2033 lopussa jäljellä olisi arviolta vielä noin 450 000 paperista osakekirjaa eli noin viidesosa kaikista osakeryhmistä, kun otetaan huomioon normaalin vaihdannan kautta sähköistyvät omistukset sekä lainoittamattomina olevien osakekirjojen vapaaehtoiset sähköistämiset. Tämä vääjäämättä tarkoittaisi vielä edellä kuvattua mittavampaa käsittelyn ruuhkautumista Maanmittauslaitoksessa, ja edellyttäisi väistämättä merkittävää henkilöstön lisäresursointia useamman vuoden ajalle.

Oletettavasti hakemusten käsittely myös luottolaitoksissa ruuhkautuisi vielä sähköistämättä olevien osakekirjojen suuren määrän vuoksi, mikäli massakonversiota ei toteutettaisi. Siirtymäajan päätyttyä osakkeenomistajilla ei ole enää oikeutta osallistua yhtiökokoukseen, mikäli omistuksen kirjaamista ei ole haettu ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Tämä tulisi luomaan paineita erityisesti luotonantajien suuntaan, jotta hakemukset saadaan tehtyä ajoissa. Osakkeenomistajille voisi pahimmillaan aiheutua heistä riippumattomasta syystä jopa oikeudenmenetyksiä, jos he eivät pääse osallistumaan yhtiökokoukseen. Käsittelyruuhka heijastuisi myös kiinteistönvälityksen toimintaan, taloyhtiöiden ja isännöinnin toimintaan ja kaikkiin niihin toimialoihin, jotka ovat riippuvaisia huoneistotietojärjestelmän omistajatiedoista ja niiden ajantasaisuudesta.

3 Tavoitteet

Osakekirjojen massakonversiolla tavoitellaan omistajamerkinnän sähköistämisessä merkittäviä hyötyjä kirjaamisviranomaiselle, osakkeenomistajille sekä luotonantajille. Sähköisessä menettelyssä omistajamerkintöjen sähköistäminen tapahtuisi nopeammin, kuin yksittäin tapahtuva osakekirjojen mitätöinti ja sähköisen omistajamerkinnän tekeminen. Massakonversio tukee myös positiivisen luottotietorekisterin käyttöönottoa, johon välitetään tietoa vain sähköisen omistajamerkinnän omaavista osakkeenomistajista ja heidän osakeryhmiinsä kohdistuvista yhtiön lainavastuista.

3.1 Sähköisten omistajamerkintöjen edistäminen ja kustannusvaikutukset

Osakekirjojen massakonversiolla tavoitellaan nopeampaa siirtymää sähköisiin omistajamerkintöihin, jolloin myös tästä aiheutuvat hyödyt toteutuisivat nopeammin. Jos massakonversion myötä saataisiin muutettua suurin osa luotonantajien hallussa olevista osakekirjoista sähköiseksi omistajamerkinnäksi, siirtymäajan lopulla luottolaitoksilla lainojen vakuutena olisi jäljellä enää vain joitakin kymmeniä tuhansia paperisia osakekirjoja.

Maanmittauslaitoksella sähköisten omistajamerkintöjen kattavuuden kasvu tulee näkymään suoraan asioiden käsittelyyn tarvittavissa henkilöresursseissa. Sähköiset omistajamerkinnät mahdollistavat sähköisen vaihdannan, johon liittyvät rekisteröinnit tuleaan jo lähivuosina hoitamaan pääasiallisesti täysin automaattisesti. Mikäli massakonversio toteutuisi, siirtymäajan päättyessä omistuksen rekisteröintien käsittelyyn tarvittaisiin enää vain noin puolet henkilötyövuosista nykyiseen verrattuna olettaen, että massakonversiossa suurimmat massat painottuisivat mieluummin alku- kuin loppupäähän.

Osakekirjojen massakonversiolla tavoitellaan tilannetta, jossa luotonantajalla olevaa osakekirjaa ei tarvitsisi käsitellä muutoin kuin tilanteissa, joissa järjestelmien tietoja tarkastelemalla omistajatietoa ei voida varmasti ratkaista. Osakekirjan käsittelystä luotonantajille aiheutuvat kustannukset, jotka ovat saattaneet olla hyvin korkeita, jäisivät pois. Samalla osakkeenomistajalle tulevat kustannukset laskisivat. Massakonversio olisi siten myös osakkeenomistajalle taloudellisesti kannattavampi vaihtoehto.

3.2 Huoneistotietojärjestelmän yhteiskunnallisten hyötyjen nopeampi toteutuminen

Huoneistotietojärjestelmältä odotettavat hyödyt osakkeenomistajille ja laajemminkin yhteiskunnalle toteutuvat sitä mukaa, kun osakkeenomistajien sähköisten omistajamerkintöjen osuus kasvaa. Ilman sähköistä merkintää ei ole mahdollista käyttää huoneistotietojärjestelmään liittyviä tai sen tietoja hyödyntäviä sähköisiä palveluita, koska palveluissa tyypillisesti pitää tunnistaa osakkeenomistaja. Mitä nopeammin omistajamerkintöjen sähköistäminen tapahtuu, sitä nopeammin sähköisistä palveluista tulee kattavampia ja ne hyödyttävät useampia toimijoita.

Olenneimpia sähköisiä palveluita tässä vaiheessa ovat sähköinen vaihdanta sekä positiivinen luottotietorekisteri, josta saatavalle luotonantajien käyttämälle otteelle tuotetaan jatkossa myös huoneistotietojärjestelmän tietoja. Positiiviseen luottotietorekisteriin ei voida välittää huoneistotietojärjestelmästä luonnollisen henkilön taloyhtiölainoja koskevia tietoja, mikäli sähköistä omistajamerkintää ei ole. Niin kauan kuin on merkittäviä määriä tilanteita, joissa omistusoikeus osoitetaan osakekirjalla eikä sähköisellä omistajamerkinnällä osakehuoneistorekisterissä, monet toimijat joutuvat ylläpitämään kahta rinnakkaista toimintamallia palveluissaan. Osakekirjaa käsitellään mm. vaihdannassa sekä luotonannossa. Sähköinen asuntokauppa on mahdollista, vaikka omistus osoitettaisiin osakekirjalla, mutta kaupan yhteydessä osakekirja pitää siirtää luovutuksensaajalle tai luovutuksensaajan pankille ja edelleen Maanmittauslaitokselle sähköisen omistajamerkinnän tekemistä varten. Sähköistä omistajamerkintää on haettava 2 kuukauden kuluessa luovutuksesta. Mikäli osakekirja olisi jo mitätöity ja sähköinen omistajamerkintä olisi olemassa, osakekirjaa ei enää tarvitsisi käsitellä luovutuksen yhteydessä.

3.3 Positiivinen luottotietorekisteri

Positiivinen luottotietorekisteri on Verohallinnon Tulorekisteriyksikön ylläpitämä järjestelmä, jonka avulla luotonantajat voivat tarkistaa luonnollisten henkilön lainavastuut ja tulotiedot luoton käsittelyä varten. Huoneistotietojärjestelmää on kehitetty EU:n elpymis- ja palautumistukivälineen rahoituksella (RRF) siten, että huoneistotietojärjestelmän avulla voitaisiin muodostaa positiiviselle luottotietorekisterille tietoa taloyhtiöiden lainojen ensisijaista vastuista luonnollisille henkilöille. Vastuut, jotka syntyvät taloyhtiöiden ottamien lainojen seurauksena, voivat olla hyvin suuria varsinkin uudiskohteissa, mutta myös suurten kunnossapitotöiden seurauksena vanhoissa kohteissa.

Tietoja voidaan välittää huoneistotietojärjestelmästä positiiviseen luottotietorekisteriin vain niiden osakkeenomistajien osalta, joiden osakeomistus osoitetaan sähköisellä omistajamerkinnällä osakehuoneistorekisterissä. Osakekirjojen massakonversion toteuttaminen nopeuttaisi

sähköisten omistajamerkintöjen syntymistä, joten samalla myös positiivisen luottotietorekisterin tietosisältö muodostuisi kattavammaksi voimassa olevan lainsäädännön siirtymäaika nopeammassa aikataulussa.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Tiivistelmä

Osakekirjojen massakonversiossa on kysymys luotonantajilla olevien osakekirjojen muuntamisesta sähköisiksi omistajamerkinnöiksi osakehuoneistorekisteriin ilman osakekirjan toimittamista Maanmittauslaitokselle. Samalla tehtäisiin aina panttausmerkintä.

Luottolaitos vastaa siitä, että sen Maanmittauslaitokselle ilmoittamat tiedot ovat yhdenmukaisia osakekirjan merkintöjen kanssa. Luottolaitos ilmoittaisi vakuushallinnan tiedot tekemällä Maanmittauslaitokselle ennakkopanttaushakemuksen. Luottolaitosten vakuushallinnan tiedot olisi perusparannettava ennen ennakkopanttaushakemuksen jättämistä.

Omistus- ja panttausmerkinnän tekeminen tulisivat vireille vasta silloin, kun osakkeenomistaja on tehnyt hakemuksen omistusmerkinnän tekemiseksi sekä antanut suostumuksensa panttausmerkinnälle luottolaitoksen hakemuksen mukaisesti. Omistus- ja panttausmerkintä voitaisiin tehdä luotettavasti vertaamalla keskenään luottolaitosten toimittamia ennakkopanttaushakemusten tietoja, huoneistotietojärjestelmässä olevia osakeluettelotietoja sekä osakkeenomistajan jättämän hakemuksen tietoja.

Ehdotetussa mallissa osakekirjoja ei toimitettaisi Maanmittauslaitokselle. Luottolaitos vastaisi siitä, että osakekirja ei enää voi päätyä vaihdantatilanteisiin tai ylipäättään osakkeenomistajalle ilman, että osakekirja on selvästi merkitty mitätöidyksi. Luottolaitoksilla olisi myös velvollisuus skannata osakekirjat ja toimittaa skannatut jäljennökset osakekirjoista Maanmittauslaitokselle. Skannatut osakekirjat säilytettäisiin pysyvästi, joka vastaa Maanmittauslaitoksen toimintaa osakekirjojen mitätöinnin yhteydessä.

4.1.2 Osakekirjojen massakonversion toimintamalli

Vakuushallinnan aineistojen perusparannus

Ennen aineistovertailun suorittamista luottolaitosten vakuushallinnan järjestelmän ja osakeluetteloiden välillä on tehtävä tarvittavat tietojen perusparantamistoimenpiteet luottolaitosten vakuushallinnan tietoihin. Perusparannuksessa luottolaitoksilta puuttuvat tiedot täydennetään. Tarpeet tietojen perusparannukselle vaihtelevat toimijoittain. Eräiden luottolaitosten järjestelmien ja huoneistotietojärjestelmässä olevien osakeluetteloiden tietojen välillä on tehty otantaan perustuvia vertailuja, joissa on todettu ilmeisimmät perusparannustarpeet. Tietoja on syntynyt luottolaitosten järjestelmiin eri aikoina, lisäksi sekä järjestelmät että toimintatavat ovat saattaneet poiketa toisistaan. Eri luottolaitosten välillä on myös eroavaisuuksia tietojen ylläpidossa. Luottolaitosten vakuushallinnan järjestelmistä puuttuvat tyypillisesti huoneistotietojärjestelmässä osakeryhmän yksilöivät osakeryhmätunnukset. Lisäksi yhtiöiden y-tunnuksiin liittyy perusparannustarpeita.

Aineistojen perusparannuksessa voidaan käyttää huoneistotietojärjestelmän tietoja vain osakeryhmätunnusten ja yhtiöiden y-tunnusten osalta. Perusparannuksessa ei voida päivittää

perusparannustyönä luottolaitoksella olevaa omistajatietoa huoneistotietojärjestelmän osakeluetteloon merkityllä omistajatiedolla. Osakekirjojen massakonversio perustuu itsenäisesti syntyneiden aineistojen vertailuun. Mikäli luottolaitoksen vakuushallintaan merkittäviä omistajatietoja muutettaisiin perusparannustyönä osakeluettelon mukaisiksi, vertailua ei voitaisi tehdä.

Luottolaitosten toiminnassa on tietojen ylläpidossa voinut syntyä tilanteita, joissa lakanneita panttaustietoja ei ole poistettu vakuushallinnan tiedoista, ja kun uudet omistajat hakevat myöhemmin samaan osakeryhmään uutta lainaa, vakuushallinnassa sama osakeryhmä voi esiintyä useilla eri omistaja- ja panttaustiedoilla. Perusparannuksena luottolaitoksen tulisi poistaa vakuushallinnan aineistoistaan jo lakanneet panttaustiedot. Mikäli luottolaitokselta tulisi ennakkopanttaushakemuksessa sama osakeryhmä useilla eri omistaja- ja panttaustiedoilla, osakeryhmä ei voisi olla mukana massakonversiossa.

Vakuushallinnan tietoihin on myös saattanut jäädä päivittämättä vakuuskäytön päättymisen tilanteissa, joissa laina on kilpailutettu ja siirretty toiselle luotonantajalle. Luottolaitosten tulisi perusparantaa aineistonsa myös näiltä osin, jotta samaa osakeryhmää koskevaa ennakkopanttaushakemusta ei tule kahdelta eri luottolaitokselta. Luottolaitokset voivat toimittaa ennakkopanttaushakemuksessaan tietoja vain koskien niitä osakeryhmiä, jotka ovat sillä lainan vakuutena edelleen.

Tietojen vertailu Maanmittauslaitoksen tietoihin

Luottolaitosten vakuushallinnan tietojen perusparannuksen jälkeen tehtäisiin tietojen vertailu huoneistotietojärjestelmän tietojen kanssa. Vertailtavat tiedot olisivat osakeryhmän yksilöivät osakeryhmätunnus sekä tieto osakkeenomistajista. Luottolaitoksilla ei ole kattavaa tietoa omistussuoksista, joten sitä ei voida käyttää tietojen vertailussa.

Aineistovertilu tehtäisiin siten, että osakekirjojen massakonversioon osallistuva luottolaitos toimittaisi Maanmittauslaitokselle ennakkopanttaushakemukset, joiden olennaista sisältöä massakonversiota varten olisivat luottolaitoksen vakuushallinnan järjestelmästä ilmenevät kohteen (osakeryhmän) tiedot sekä omistajien tiedot.

Maanmittauslaitos tekisi myös aineistovertilun massakonversioon osallistuvien luottolaitosten tietojen välillä. Tällä vertailulla saataisiin esille ne tilanteet, joissa useampi luottolaitos ilmoitaisi osakekirjan olevan sillä velan vakuutena. Jotta luottolaitosten välinen aineistovertilu voitaisiin tehdä, massakonversioon osallistuvat luottolaitokset toimisivat aineistojen perusparannuksessa ja aineistojen toimittamisissa Maanmittauslaitokselle samalla aikataululla. Näitä tilanteita ei pitäisi ennakkopanttaushakemuksissa olla, koska luottolaitosten velvoitteena olisi poistaa vakuushallinnan tiedoistaan kaikki ilmentymät, joita ei enää vastaa voimassa oleva lainasuhde. Aineistovertilulla varmistuttaisiin siitä, että aineistojen perusparannus on tehty oikein.

Osallistuminen osakekirjojen massakonversioon ei olisi luottolaitoksille pakollista, vaan luottolaitokset arvioisivat itse, osallistuuko luottolaitos massakonversioon. On mahdollista, että osa pienemmistä luottolaitoksista jäisi massakonversiosta pois. Mikäli massakonversiosta jättäytyisi pois jokin suurista luotonantajista, ei luotonantajien välillä tehtävä tietojen vertailu tuotaisi enää täysin luotettavaa lopputulosta panttausmerkintöjen osalta. Omistajamerkintöjen tekemiseen tämä ei kuitenkaan vaikuttaisi eikä aiheuttaisi virhelähdettä, koska omistajamerkinnän tekemiseksi vertaillaan tietoja luotonantajan ilmoituksen, osakeluettelon ja osakkeenomistajan hakemuksen välillä. Panttausmerkintä voisi syntyä virheellisenä, jos luottolaitos toimittaisi ennakkopanttaushakemuksessaan sellaisen osakeryhmän tiedot, joka ei enää ole luottolaitoksessa

lainan vakuutena. Tämä on yksi aineistojen perusparannuksessa kuntoon laitettava asia, joten tällaisia tapauksia ei pitäisi luottolaitosten aineistoissa perusparannuksen jälkeen olla.

Ennakkopanttaushakemuksen tekeminen

Aineistovertailun tekemisen ja tarvittavien aineistokorjausten jälkeen luottolaitos voisi tehdä ennakkopanttaushakemuksen. Hakemukseen sisältyisivät luottolaitoksen tiedot osakeryhmästä, omistajista sekä panttausmerkinnän tekemiseen tarvittavat tiedot, joita olisivat mm. pantinsaaja sekä tieto siitä, onko panttaus tehty osakeryhmän koko arvoon vai rahamääräisenä.

Maanmittauslaitos vastaanottaisi ennakkopanttaushakemukset rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa, ja suorittaisi tietojen vertailun huoneistotietojärjestelmässä olevien osakeluettelotietojen kanssa sekä muiden luottolaitosten ilmoittamien tietojen kanssa. Mikäli vertailun lopputuloksena todettaisiin, että luottolaitoksen vakuushallinnan järjestelmästä ennakkopanttaushakemukseen tuotetut tiedot olisivat yhdenmukaisia huoneistotietojärjestelmän osakeluettelotiedon kanssa ja vain yksi luottolaitos ilmoittaisi osakekirjan olevan sillä, avattaisiin näiden osakeryhmien osalta osakkeen omistajille mahdollisuus hakea sähköistä omistusmerkintää massakonversiomenettelyssä ilman osakekirjan toimittamista Maanmittauslaitokselle.

Luottolaitokset ilmoittaisivat ennakkopanttaushakemuksessaan vain sellaisia osakeryhmiä, joita vastaava osakekirja olisi luotonantajalla ja se olisi lainan vakuutena. Ennakkopanttaushakemuksessa ilmoitettuja tietoja olisi pakko ylläpitää. Kun osakekirjan vakuuskäyttö päättyisi, tätä vastaava ennakkopanttaushakemus vedettäisiin pois.

Osakkeenomistajan hakemus

Osakkeenomistaja tekisi hakemuksen sähköisen omistusmerkinnän tekemiseksi Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä Asiointipalvelussa. Mikäli osakkeenomistajia olisi useita, tarvittaisiin suostumus myös muilta osakkeenomistajilta. Osakkeenomistajan hakemusta massakonversiomenettelyä varten ei voitaisi tehdä muutoin kuin sähköisesti, sillä se on ainoa tapa varmistua hakemustietojen yhdenmukaisuudesta ja käyttökelpoisuudesta sähköisesti tehtävässä massakonversiossa. Mikäli hakemusta ei voitaisi tehdä sähköisesti, olisi huoneistokirjaamisasia käsiteltävä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja osakekirja olisi esitettävä.

Sähköisen omistaja- ja panttausmerkinnän tekeminen tulisi vireille osakkeenomistajan tekemällä hakemuksella. Osakkeenomistajat voisivat jättää hakemuksia niistä osakeryhmistä, joiden osalta Maanmittauslaitoksen suorittama aineistovertailu olisi onnistunut. Mikäli luottolaitoksen ja Maanmittauslaitoksen tiedoissa olisi eroavaisuuksia, omistus- ja panttausmerkintä olisi ratkaistava massakonversiomenettelyn ulkopuolella. Osakkeenomistajat voisivat jättää hakemuksiaan koko siirtymäkauden ajan eli vuoden 2033 loppuun saakka. Maanmittauslaitos määräisi tarkemmin siitä, miten ja missä aikataulussa hakemuksia otettaisiin vastaan.

Kirjaamisratkaisun tekemisen edellytyksistä

Kirjaamisratkaisu koskien sähköistä omistaja- ja panttausmerkintää voitaisiin tehdä, mikäli tiedot täsmäisivät luottolaitosten, huoneistotietojärjestelmän ja osakkeenomistajan tekemän hakemuksen välillä, ja vain yksi luottolaitos olisi ilmoittanut, että osakekirja on sillä luoton vakuutena. Osakkeenomistajan olisi myös annettava suostumuksensa panttausmerkinnän tekemiseksi. Massakonversiossa tehtävässä kirjaamisratkaisussa olisi aina tehtävä omistuskirjauksen ohella sähköinen panttausmerkintä. Mikäli osakekirja olisi luottolaitoksella, mutta se ei olisi luoton vakuutena, olisi asia ratkaistava muussa menettelyssä ja osakkeenomistajan olisi esitettävä

osakekirja Maanmittauslaitokselle. Mikäli olisi mahdollista tehdä massakonversiossa vain sähköinen omistajamerkintä, aiheuttaisi se virheiden syntymisen mahdollisuuden, koska osakkeenomistajalla on oikeus saada osakekirja itselleen luotonantajalta laina-ajan päätyttyä, ja samaan aikaan voisi syntyä myös sähköinen omistajamerkintä.

Sähköisen omistajamerkinnän tekemisen edellytyksiä olisivat myös yleiset edellytykset, eli yhtiön on pitänyt mm. siirtää osakeluettelonsa ylläpito Maanmittauslaitokselle, osakeryhmään ei saa kohdistua ulosmittausmerkintöjä sekä hakija tai hakijan edunvalvoja ovat toimivaltaisia hakeaan sähköistä omistajamerkintää.

4.1.3 Osakekirjan käsittely massakonversiossa

Osakekirjojen massakonversion suurin näkyvä ero menettelyllisesti voimassa olevan voimaantulon mukaiseen menettelyyn olisi se, että osakekirjoja ei mitätöitäisi kirjaamisviranomaisen toimesta prosessin yhteydessä eikä niitä toimitettaisi Maanmittauslaitokselle. Normaalissa voimaantulon mukaisessa menettelyssä viranomaistaho, eli kirjaamisviranomaisena toimiva Maanmittauslaitos, vastaanottaa paperisen osakekirjan, skannaa sen ja suorittaa osakekirjan mitätöinnin. Mitätöinnin jälkeen suoraan osakekirjasta ilmenee, että se on mitätön.

Massakonversiossa pitäisi varmistaa se, että osakekirja ei päätyisi osakkeenomistajalle tai muutoin liikenteeseen sen jälkeen, kun osakkeenomistaja olisi tehnyt hakemuksen sähköisen omistajamerkinnän tekemiseksi. Luottolaitos ei saisi tämän jälkeen luovuttaa osakekirjaa enää eteenpäin muille tahoille kuin Maanmittauslaitokselle. Luottolaitoksen täytyisi myös varmistaa menettely, jossa osakekirjasta tehty sähköinen kopio voitaisiin luovuttaa osakkeenomistajalle sekä Maanmittauslaitokselle pyynnöstä.

Luottolaitoksen tulisi skannata ne osakekirjat, joita vastaa sähköinen omistajamerkintä, joka on syntynyt massakonversiomenettelyssä. Kaikki tällaiset osakekirjat tulisi olla skannattuna viimeistään vuoden 2034 loppuun mennessä. Paperiset osakekirjat voisi hävittää sähköisen omistajamerkinnän tekemisen ja skannauksen jälkeen, ellei niitä toimitettaisi mitätöitynä osakkeenomistajalle. Osakekirjojen skannatut jäljennökset toimitettaisiin Maanmittauslaitokselle arkistoitavaksi.

4.1.4 Erityiskysymyksiä

4.1.3.1 Virhelähteet

Aineistoissa olevat virheet

Sekä luottolaitoksen vakuushallinnan tiedot että yhtiön ilmoittaman osakeluettelon tiedot voivat olla virheellisiä tai puutteellisia. Tämän takia kaikki luottolaitoksella olevat osakekirjat eivät päätyisi massakonversiomenettelyyn. Mikäli luottolaitoksen ja Maanmittauslaitoksen tiedoissa olisi eroavaisuuksia, osakeryhmän osalta ei avattaisi mahdollisuutta hakea omistajamerkintää ilman osakekirjan toimittamista Maanmittauslaitokselle.

Osakkeenomistaja jättäisi hakemuksen, johon sisältyisi myös suostumus panttausmerkinnän tekemiseen. Myös osakkeenomistajan hakemuksen tietojen pitäisi olla yhtenevät luottolaitoksen ja Maanmittauslaitoksen ilmoittamien tietojen kanssa, jotta ratkaisu voitaisiin tehdä massakonversiomenettelyssä. Kaikissa muissa tapauksissa asia olisi ratkaistava muussa menettelyssä, ja osakekirja olisi esitettävä.

Virheellisen ratkaisun tekeminen aineistoissa olevan puutteen vuoksi edellyttäisi, että jokaisesta kolmesta lähteestä, luottolaitokselta, Maanmittauslaitokselta sekä hakijalta tulisi samalla tavalla virheellinen tieto, joten virheen mahdollisuutta olisi pidettävä hyvin vähäisenä.

Toinen aineistoissa oleva virhelähde olisi se, että useammalla luottolaitoksella olisi vakuushallinnan järjestelmässään tieto siitä, että osakekirja on sillä luoton vakuutena. Tällainen tilanne voisi syntyä esimerkiksi siten, että vakuushallinnan tietoja ei ole päivitetty lainan poismaksun yhteydessä. Aineistojen perusparantamisen jälkeen näitä tapauksia ei luottolaitosten vakuushallinnan järjestelmissä pitäisi enää olla, koska perusparannuksessa vakuushallinnan tiedoista poistettaisiin ne tapaukset, joissa lainasuhdetta ei enää ole.

Luottolaitosten vakuushallinnan aineistoissa saattaa olla myös tilanteita, joissa sama osakeyryhmä on merkitty usealle eri taholle omistukseen. Tällainen virheellinen tieto syntyy, jos luottolaitos ei ole ylläpitänyt päättäneitä lainatietoja, ja sama luottolaitos myöhemmin myöntää lainan samalle osakeyryhmälle uusilla omistajatiedoilla. Virhetilanteen vaikutus osakekirjojen massakonversioon voidaan estää siten, että luottolaitokset poistavat perusparannuksen yhteydessä tiedoistaan ylimääräiset osakeyryhmiin kohdistuvat ilmentymät, ja ennakkopanttaushakemukseen tuodaan vain todellisen, voimassa olevan panttauksen mukaiset tiedot. Virheellisen tiedon vaikutus väärien omistajamerkintöjen ja siten myös virheellisten panttausmerkintöjen tekemisen suhteen olisi hyvin vähäinen tai sitä ole, koska luottolaitosten ilmoittamien omistajatietojen pitäisi täsmätä huoneistotietojärjestelmän osakeluettelossa oleviin omistajatietoihin. Ilman tämän vertailun onnistumista osakeyryhmä ei edes voisi osallistua massakonversioon.

Prosessin aiheuttamat virheet

Ennakkopanttaushakemus, mikäli se toimitettaisiin eräajona eikä ajantasaisesti päivitettävänä tietona, alkaisi vanhentumaan välittömästi aineiston toimittamisen jälkeen. Velalliset voisivat maksaa lainoja pois tai vaihtaa luotonantajaa, jolloin velkasuhdetta ei enää olisi luottolaitokseen, jonka tekemään ennakkopanttaushakemukseen tiedot sisältyvät.

Mikäli laina olisi maksettu pois eikä osakkeenomistaja olisi vielä tehnyt hakemusta omistus- ja panttausmerkinnän tekemiseksi, osakkeenomistaja olisi oikeutettu saamaan osakekirjan takaisin luottolaitokselta. Mikäli samaan aikaan osakeyryhmä sisältyisi luottolaitoksen ennakkopanttaushakemukseen, osakkeenomistaja voisi hakea sähköistä omistajamerkintää massakonversio-menettelyssä saatuaan paperisen osakekirjan haltuunsa. Huoneistokirjaamisasian ratkaisemisen jälkeen osakkeenomistajalla olisi sekä sähköinen omistajamerkintä että osakekirja.

Luottolaitoksen vaihtotilanteessa saattaisi syntyä tilanne, missä osakkeenomistaja kilpailuttaisi lainansa, joka kohdistuisi osakeyryhmään, josta vanha pankki olisi tehnyt ennakkopanttaushakemuksen, mutta osakkeenomistaja ei olisi vielä tehnyt hakemusta sähköisen omistajamerkinnän tekemiseksi. Tällöin vanhasta luottolaitoksesta toimitettaisiin osakekirja uuteen luottolaitokseen. Mikäli tässä yhteydessä ei samalla päivitettäisi ennakkopanttaushakemusta, osakkeenomistaja saattaisi tehdä omistuskirjaushakemuksen, jolloin huoneistotietojärjestelmässä tehtäisiin sähköinen omistajamerkintä ja panttausmerkintä osoitettaisiin vanhalle luottolaitokselle, jonka kanssa ei enää velkasuhdetta olisi. Tämän jälkeen osakkeenomistaja voisi hakea panttausmerkinnän poistamista, ja lopputilanteeksi tulisi, että uudella luottolaitoksella on vakuutena osakekirja, mutta tätä vastaava sähköinen omistajamerkintä olisi olemassa eikä osakeyryhmään kohdistuisi panttausmerkintää.

Näiden virhelähteiden estäminen edellyttäisi sitä, että ennakkopanttaushakemuksen tiedot olisivat peräisin ajantasaisena ylläpidetystä tietolähteestä tai tietoa päivitettäisiin kaikissa niissä

tilanteissa, joissa luottosuhdetta ei enää olisi. Tällöin luottolaitoksen pitäisi poistaa tällaista osakeryhmää koskeva ennakkopanttaushakemus. Luottolaitoksen vaihtotilanteessa riittäisi se, että sähköinen omistusmerkintä viettäisiin loppuun ja panttausmerkintä tehtäisiin ensin sähköisenä vanhalle luottolaitokselle, jonka jälkeen laina voitaisiin siirtää uuteen luottolaitokseen ja tehdä samalla tätä koskevat panttausmerkinnät huoneistotietojärjestelmään sähköisesti ilman osakekirjan siirtelyä.

Yhteisomistustilanteet ja omistusosuudet

Luottolaitoksilla ei ole vakuushallinnan järjestelmissä yleisesti ylläpidettynä tietoa omistusosuuksista. Omistusosuus olisi ratkaistava massakonversiomenettelyssä tukeutuen osakeluetteiloissa ja osakkeenomistajien hakemuksissa oleviin tietoihin.

Suurin osa osakeomistuksista on yhden omistajan osakeomistuksia, ja lähes kaikki loput tapaukset ovat kahden omistajan osakeomistuksia. Tilanteita, joissa omistajia on enemmän kuin kaksi, on hyvin pieni osuus kaikista osakeryhmistä.

Yhden osakkeenomistajan tilanteessa omistusosuustieto on aina selvä, eli tällöin omistusosuudeksi voitaisiin merkitä omistusosuudeksi 1/1. Kahden osakkeenomistajan tilanteessa osakkeenomistajan tulisi ilmoittaa hakemuksessaan osakkeiden omistusosuudet. Mikäli huoneistokirjaamisen yhteydessä olisi syytä epäillä, että omistusosuustiedot olisi ilmoitettu väärin, kirjaamisviranomaisen tehtävänä olisi hankkia lisäselvitystä todellisista omistusosuuksista. Epäilyksiä väärin ilmoitetuista omistusosuuksista voisi syntyä mm. tilanteissa, joissa osakkeenomistajan ilmoittama omistusosuustieto poikkeaisi taloyhtiön ilmoittamasta osakeluettelossa olevasta tiedosta.

Vastuukysymykset

Voimassa olevan huoneistojärjestelmästä annetun lain 22 pykälän 1 momentin mukaisesti valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta taikka muusta sellaisesta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta tai teknisestä virheestä osakehuoneistorekisterin kirjauksia ja merkintöjä koskevien tietojen käsittelyssä. Saman lainkohdan toisen momentin mukaan, jos vahingon kärsineellä olisi oikeus saada korvausta muulta taholta, oikeus korvaukseen siirtyy valtiolle siltä osin kuin valtio maksaa vahingonkorvausta.

Voimassa olevan voimaannpanolain mukaisesti toimittaessa kirjaamisviranomaisen ratkaisee hakemuksesta sähköisen omistajamerkinnän tekemisen, ja käyttää ratkaisun tukena osakekirjaa, jonka hakija toimittaa Maanmittauslaitokselle. Kirjaamisratkaisun tekemiseen ei tällöin osallistu muita toimijoita kuin Maanmittauslaitos.

Osakekirjojen massakonversiossa ei tutkittaisi osakekirjaa kirjaamisviranomaisen toimesta, vaan tämä tehtävä siirtyisi luottolaitokselle. Tällöin ilmoituksen tehnyt luottolaitos vastaisi siitä, että sen ilmoittamat tiedot olisivat osakekirjaan tehtyjen merkintöjen mukaisia ja että osakekirja on sillä luoton vakuutena. Siten normaalisti viranomaisella oleva tehtävä tutkia osakekirja olisi massakonversiossa luottolaitoksella. Mikäli luottolaitos ilmoittaisi omistajiksi eri tahoja kuin on merkitty osakekirjaan, ja samat tiedot olisivat myös Maanmittauslaitoksen osakeluettelossa ja tiedot olisivat samalla tavalla väärin kummassakin tietolähteessä, olisi mahdollista, että sähköinen omistajamerkintä tehtäisiin väärälle taholle. Omistuskirjauksen hakijan pitäisi tällöin myös toimia vilpillisesti.

Osakeryhmämuutokset

Osakkeet yksilöidään huoneistotietojärjestelmässä yksilöllisellä osakeryhmätunnuksella, joka on 16-merkkiä pitkä numero- ja kirjainsarja. Osakeryhmätunnuksen kautta osakkeeseen voidaan luotettavasti rekisteröidä sitä koskevat omistus-, panttaus- ja rajoitusmerkinnät. Osakeryhmätunnus voi kuitenkin muuttua tietyissä tilanteissa. Teknisesti osakeryhmätunnuksen muutos tapahtuu siten, että muutoksen myötä olemassa ollut osakeryhmätunnus lakkaa ja sen sijaan syntyy uusi osakeryhmätunnus, joka on tämän lakanneen osakeryhmätunnuksen seuraaja. Osakeryhmätunnusten muutosta hallinnoidaan Patentti- ja rekisterihallituksessa, joka välittää tiedon muutoksesta ja osakeryhmätunnuksen lakkaamisesta ja syntymisestä Maanmittauslaitokselle, kun yhtiöjärjestyksen muutos on rekisteröity. Huoneistotietojärjestelmässä näkyy muutoksen jälkeen sekä lakanneet että syntyneet osakeryhmät.

Yhtiöjärjestyksen muutoksista ja niiden vaikutuksista säädetään sekä asunto-osakeyhtiölaissa että huoneistotietojärjestelmää koskevassa laissa. Asunto-osakeyhtiölaki käsittää säädökset muutoksen toteuttamisesta ja huoneistotietojärjestelmää koskeva laki siitä, miten yhtiöjärjestyksen muutoksen vaikutukset hallinnoidaan huoneistotietojärjestelmässä.

Mikäli osakeryhmätunnukset muuttuisivat kesken massakonversion yhtiöjärjestyksen muutoksen myötä, eivät kyseiset osakeryhmät voisi enää osallistua massakonversioon vaan omistukset, panttaukset ja rajoitukset kohdistettaisiin uusiin syntyneisiin osakeryhmiin manuaaliprosessissa sen tahon toimesta, joka kussakin muutostilanteessa on lain mukaan velvoitettu oikeudet kohdistamaan.

Jälkipanttaus

Jälkipanttaustilanteessa samat osakkeet ovat vakuutena useammalla kuin yhdellä luotonantajalla. Osakekirja voi olla vakuutena vain yhdellä luotonantajalla fyysisesti. Mikäli samat osakkeet ovat vakuutena myös toisen luotonantajan myöntämässä lainassa, on pantinsaaja normaalisti sitoutunut säilyttämään panttia myös jälkipantinsaajan eli toisen luotonantajan lukuun. Osakekirjaa hallussaan pitävä luotonantaja ylläpitää tietoa jälkipanttauksesta vakuushallinnan järjestelmässään.

Osakekirjojen massakonversion yhteydessä ongelmaksi saattaisi tulla se, että pantinhaltijan eli ensimmäisen velkojan ylläpitämissä vakuushallinnan tiedoissa ei välttämättä ole ylläpidetty jälkipantinsaajan tiedoissa tapahtuneita muutoksia kaikissa tilanteissa. Oletettavasti tiedot ylläpidetään silloin, kun toinen laina kilpailutetaan ja luotonantaja vaihtuu. Uusi luotonantaja vaatii luonnollisesti ensipantinsaajalta sitoumuksen pantin säilyttämisestä. Muita tietojen muutoksia aiheutuu siitä, että lainoja voidaan järjestellä uudestaan tai tapahtuu esim. pankkifuusioita.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Taloudelliset vaikutukset

Massakonversion taloudelliset vaikutukset voidaan jakaa siihen osallistuvien tahojen taloudellisiin vaikutuksiin sekä niihin vaikutuksiin, jotka syntyvät massakonversion lopputuloksesta muille toimijoille. Massakonversion toteuttaminen edellyttää tietoteknisiä kehitystoimia siihen osallistuvien toimijoiden järjestelmiin, viestintää sekä lisää asiakaspalvelun tarvetta.

Luottolaitoksissa on vakuutena yhteensä noin 700 000 osakekirjaa (tilanne vuoden 2025 loppupuolella). Vakuutena olevien osakekirjojen määrä vähenee normaalin toiminnan seurauksena. Alla olevissa laskelmissa on käytetty arviota siitä, paljonko osakekirjoja olisi edelleen luottolaitoksissa vakuutena vuoden 2027 puolivälissä, milloin massakonversiota voitaisiin arviolta alkaa soveltaa. Arvio vakuutena tuolloin olevien osakekirjojen määrästä on 620 000 kpl.

Ehdotuksella ei olisi talousarviovaikutuksia Maanmittauslaitoksen osalta. Ehdotettu toimintamalli tuottaisi Maanmittauslaitokselle tuottavuusetuja, ja tarvittavien toiminnallisuuden toteuttamisen kustannukset saataisiin niillä katetuksi.

Taloudelliset vaikutukset Maanmittauslaitokselle

Osakekirjojen sähköistäminen nykymuotoisessa menettelyssä edellyttää henkilöstöresursseja karkeasti arvioiden vähintään 30 henkilötyövuotta jokaista 100 000 osakekirjaa kohden ja lisäksi niihin liittyvien panttausten rekisteröinti noin 3 henkilötyövuotta jokaista 100 000 panttausta kohden. Massakonversion kohteena olevien arviolta 620 000 osakekirjan ja niihin liittyvien panttausten sähköistäminen edellyttäisi Maanmittauslaitoksessa noin 205 henkilötyövuoden panostuksen. Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaan tämä tarkoittaisi noin 9,5 miljoonan euron henkilöstökustannuksia.

Rekisterin sähköistysasteen kehittämisellä on merkittävä vaikutus Maanmittauslaitoksen henkilöstötarpeeseen. Sähköiset omistajamerkinnot mahdollistavat sähköisen vaihdannan, johon liittyvät rekisteröinnit taas tullaan jo lähivuosina hoitamaan pääasiallisesti täysin automaattisesti. Mikäli massakonversio toteutuisi, siirtymäajan päättyessä omistuksen rekisteröintien käsittelyyn arvioidaan tarvittavan noin puolet henkilötyövuosista nykyiseen verrattuna olettaen, että massakonversiossa suurimmat massat painottuisivat siirtymäkauden alkuun.

Massakonversio edellyttäisi kehittämistoimia Maanmittauslaitoksen järjestelmiin ja sähköisiin asiointikanaviin. Massakonversion suunnittelun, tarvittavien järjestelmämuutosten toteutuksen ja käyttöönoton kustannusten suuruuden arvioidaan kokonaisuudessaan olevan noin 3 miljoonaa euroa. Lisäksi järjestelmistä aiheutuu noin 300 000 euron vuotuiset ylläpitokustannukset koko sen ajan, minkä massakonversio on mahdollista. Arviot aiheutuvista kustannuksista ovat suuntaa antavia, koska tarkempia teknisiä ratkaisuja ja yksityiskohtia ei ole vielä tiedossa.

Taloudelliset vaikutukset luottolaitoksille

Massakonversio toisi merkittäviä henkilötyövuosisäästöjä myös luottolaitoksille, kun paperisten osakekirjojen yksittäisestä käsittelystä päästäisiin eroon ja prosessit tehostuisivat. Luottolaitosten tekemien arvioiden mukaan yksittäisen osakekirjan sähköistysasian käsittely vie luotonantajalla kaiken kaikkiaan keskimäärin kaksi tuntia aikaa. Noin 620 000 osakekirjan sähköistäminen edellyttäisi tämän arvion mukaan luotonantajilta noin 826 henkilötyövuoden panostusta. Työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin mukaan tämä tarkoittaisi noin 36 miljoonan euron henkilöstökustannuksia.

Luottolaitokset ovat arvioineet, että taloudelliset vaikutukset ovat järjestelmäkehityskustannuksia, henkilöstökuluja sekä viestinnän kustannuksia. Luottolaitosten kokonaiskustannuksia ei voida tällä hetkellä arvioida. Luottolaitoksille on tehty kysely syksyllä 2025, jossa on tiedusteltu arvioita kustannuksista. Vastausten perusteella ei voida muodostaa tarkempaa arviota kuin että kustannukset ovat sadoissatuhansissa luottolaitosta kohden. Luottolaitoksia, jotka toimivat asuntoluototuksessa ja joiden voidaan ennakoida osallistuvan massakonversioon, on kymmenen kappaletta.

Varsinaisesta massakonversion toteuttamisesta on erotettava osakekirjojen käsittely massakonversion jälkeen. Osakekirjojen säilyttäminen massakonversion jälkeen voisi tuoda lisäkustannuksialuottolaitoksille riippuen siitä, miten osakekirjojen säilyttäminen on tällä hetkellä ratkaistu. Keskitettyjä säilytyspalveluita käyttävissä luottolaitoksissa säilytyskustannukset voivat olla suuria suuriksi. Osakekirjojen skannaaminen sähköiseen muotoon vaatisi jokaisen massakonversioon osallistuneen osakekirjan yksittäistä käsittelyä ja tuo omat erilliset kustannukset. Luottolaitoksilta saatujen arvioiden ja työ- ja elinkeinoministeriön sääntelytaakkalaskurin perusteella osakekirjojen skannaamisesta ja siihen liittyvistä tehtävistä aiheutuisi luottolaitoksille arviolta yhteensä noin 2,4–4,9 miljoonan euron kustannukset. Erityisesti pienemmissä luottolaitoksissa on arvioitu, että sähköiseen muotoon skannaaminen veisi jopa enemmän resursseja kuin osakekirjojen pitkäaikainen säilyttäminen. Ajallisesti massakonversion edellyttämien kehitystoimien on arvioitu vievän aikaa useista kuukaudesta jopa puoleentoista vuoteen, ja arviot vaihtelevat luottolaitoksittain ja tulevat riippumaan järjestelmäkehityksien laajuudesta sekä vaativista teknisistä ratkaisuista.

Taloudelliset vaikutukset osakkeenomistajille

Osakkeenomistajalle massakonversio toisi edullisemman vaihtoehdon sähköistää lainan vakuutena oleva osakekirja verrattuna nykyisin käytössä olevaan menettelyyn. Nykymenttelyssä luottolaitos perii vakuutena olevan osakekirjan sähköistämisestä ja sähköisen panttausmerkinän hakemisesta oman palvelumaksun Maanmittauslaitoksen hakemusmaksujen lisäksi. Luottolaitosten perimät palvelumaksut vaihtelevat hyvin paljon. Luottolaitosten julkisten palveluhinnastojen perusteella matalin palvelumaksu omistuksen ja panttauksen hakemiselle on 110 euroa ja korkein 500 euroa. Luottolaitoksille tehdyn kyselyn perusteella tiedetään kullakin luottolaitoksella vakuutena olevien osakekirjojen määrä, jonka perusteella laskettu painotettu keskiarvohinta luottolaitoksen perimälle palvelumaksulle omistuksen ja panttauksen hakemiselle on n. 302 euroa. Massakonversiossa osakkeenomistaja ei tee luottolaitoksen kanssa erillistä toimeksiantoa osakkeen sähköistämisestä, jolloin osakkeenomistajalle maksettavaksi tulevat kulut rajautuvat Maanmittauslaitoksen omistuksen rekisteröinnistä syntyviin kuluihin. Maksun suuruus määrätään Maanmittauslaitoksen maksuja koskevassa maa- ja metsätalousministeriön antamassa maksuasetuksessa. Osakkeenomistajien massakonversiosta saama hyöty olisi yhteensä noin 187,2 miljoonaa euroa.

Taloudelliset vaikutukset muille toimijoille

Huoneistotietojärjestelmässä olevien sähköisten omistajamerkintöjen määrän kasvaessa vähenee tarve ylläpitää laajasti kahta erillistä prosessia sähköisille omistuksille ja paperisille osakekirjoille. Erityisesti tämä hyöty toteutuisi palveluissa, joissa käsitellään tällä hetkellä osakekirjaa, eli kiinteistönvälityksessä ja luotonannossa. Massakonversio edistäisi huoneistotietojärjestelmällä tavoiteltavien hyötyjen nopeampaa toteutumista.

Asunto-osakeyhtiöille ja niiden hallinnolle ei arvioida kohdistuvan suoria tai välittömiä kustannuksia massakonversion toteuttamisesta eikä massakonversio tule edellyttämään järjestelmäkehitystoimenpiteitä. Massakonversion vaikutukset olisivat näin ollen positiivisia, ja ne näkyisivät muun muassa osakekirjojen sähköistyksen vauhdittumisena, käytännön tekemisen helpottumisena ja osakekirjoihin ja sähköiseen omistajamerkintään sovellettavien osittain eri säädöksiin perustuvien säännösten tulkintahaasteiden vähentymisenä. Konkreettisena esimerkkinä on nostettu esiin yhtiöjärjestysmuutosten toteuttamisen helpottuminen silloin, kun kaikki taloyhtiön osakkeet ovat sähköisessä muodossa.

Positiivisen luottotietorekisterin kannalta massakonversio tukisi rekisterin käyttöönottoa ja sen tietosisällön kattavuutta. Huoneistotietojärjestelmään ilmoitettavat osakaskohtaiset ensisijaiset vastuut taloyhtiölainoista välitetään huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin käyttöön. Edellytyksenä tälle on, että osakkeella on olemassa sähköinen omistajamerkintä. Tietojen välittäminen positiiviseen luottotietorekisteriin alkaa 1.4.2027.

4.2.2 Yhdenvertaisuus ja osakkeenomistajan asema

Osakekirjojen massakonversion yhteydessä tehtävä osakeomistuksen sähköistäminen saattaisi johtaa tilanteisiin, joissa kaikilla osakkeenomistajilla ei olisi mahdollisuutta saada haettua sähköistä omistajamerkintää massakonversiomenettelyssä. Tämä on seurausta siitä, että luottolaitokset tekevät itsenäisesti päätöksen siitä, osallistuvatko ne massakonversioon. Osakekirjojen massakonversioon osallistuminen olisi luottolaitoksille vapaaehtoista, ja ne tekisivät päätöksen menettelyyn osallistumista omista lähtökohdistaan. Voisi siis syntyä tilanteita, joissa jonkin luottolaitoksen laina-asiakkaat eivät voisi osallistua massakonversioon. Lisäksi olisi olemassa tilanteita, joissa asiaa ei voitaisi ratkaista massakonversiomenettelyssä, vaikka luottolaitos olisi menettelyssä mukana. Tällaisia tilanteita olisivat mm. kuolinpesien käsittely ja kaikki muutkin tilanteet, joissa asiaa ei pystyittäisi ratkaisemaan ilman lisäselvityksiä.

Omistuksen sähköistäminen massakonversiomenettelyssä olisi osakkeenomistajalle olennaisesti halvempaa kuin se, että luottolaitos joutuisi toimittamaan osakekirjan Maanmittauslaitokselle ratkaisun tekemistä varten. Osakkeenomistaja joutuu nykyisessä toimintamallissa maksamaan luottolaitokselle osakekirjan käsittelystä aiheutuvat kustannukset. Osakeomistuksen sähköistäminen on mahdollista kaikille osakkeenomistajille voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti, mutta toiminta massakonversion ulkopuolella olisi osakkeenomistajalle luottolaitosten palvelumaksujen seurauksena kalliimpaa kuin se, että asia ratkaistaisiin massakonversiossa. Yhdenvertaisuusnäkökulma saattaa ilmetä myös siirtymäkauden loppupuolella, jos osakkeenomistaja ei saa asioiden ratkaisuruuhkan seurauksena asiaansa käsiteltäviä kohtuullisessa ajassa. Näin saattaisi käydä tilanteessa, joissa massakonversion ulkopuolelle jäisi paljon osakehuoneistoja, ja näihin haettaisiin sähköistä omistajamerkintää laajassa mitassa vasta siinä vaiheessa, kun siirtymäaika sähköisten omistuskirjausten tekemiseksi olisi päättymässä. Tämän seurauksena saattaisi käydä niin, että osakkeenomistajan osallistuminen yhtiökokouksiin estyisi.

Yhdenvertaisuuden näkökulmasta voisi muodostua ongelmaksi myös se, että osakkeenomistaja voisi tehdä omistuskirjaushakemuksensa vain sähköisesti Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa. Omistuskirjaamishakemuksen ratkaisu massakonversiomenettelyssä tehtäisiin aina sähköisten hakemusten perusteella automaattipäätösinä. Mikäli osakkeenomistaja ei jostakin syystä voisi tehdä hakemusta sähköisessä asiointipalvelussa, omistuskirjaushakemus pitäisi aina tehdä nyt voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti, jolloin osakkeenomistajan kustannukset koskien vakuutena olevia osakekirjoja olisivat korkeammat. Tällöin myös ratkaisun kestoajat olisivat pidemmät kuin massakonversioon osallistuvilla osakkeenomistajilla, koska asia pitäisi ratkaista manuaalisessa käsittelyssä.

Osakekirjojen massakonversiomenettelyyn osallistuvat osakkeenomistajat saisivat omistuksensa sähköistettyä nopeammin. Tällöin myös näitä osakkeenomistajia koskevat sähköiset palvelut olisivat käytössä nopeammin. Sähköiset palvelut, kuten esimerkiksi tietojen saaminen positiivisen luottotietorekisterin kautta tai muut osakkeenomistajan sähköiset palvelut perustuvat pitkälti sähköiseen omistajamerkintään. Huoneistotietojärjestelmän yhtenä tavoitteena on ollut, että osakkeenomistajat voisivat asioida erilaisissa sähköisissä palveluissa siten, että tarve isännöitsijäntodistusten käytölle vähenisi, jolloin myös asioinnista aiheutuvat kustannukset alenisivat osakkeenomistajien käyttämissä palveluissa.

Osakekirjojen massakonversiossa ei heikennettäisi yhdenkään osakkeenomistajan asemaa. Taavoitteena on tuottaa toimintamalli, jolla suurin osa osakkeenomistajista voisi saada osakeomistuksen sähköistettyä edullisemmin kuin voimassa olevan lainsäädännön mukaan on mahdollista. Osa osakkeenomistajista ei voisi saada osakeomistuksen sähköistämistä käsiteltyä massakonversiossa. Heidän asemansa ei kuitenkaan heikkene nykyisestä.

Omistuksen sähköistäminen massakonversiossa voisi estyä kahdesta osakkeenomistajasta riippumattomasta syystä. Joko luottolaitos ei osallistu massakonversioon tai huoneistokirjaamis-asiaa ei voitaisi ratkaista massakonversiomenettelyssä muusta syystä. Luottolaitosten osallistuminen massakonversioon ratkaistaan jokaisessa luottolaitoksessa erikseen. Massakonversiomenettelyn edistäminen on perustunut pitkälti siihen, että luottolaitokset ovat nähneet menettelyn järkevänä ja tuottavan merkittäviä hyötyjä. Siten massakonversion valmistelussa on luotettu siihen, että luottolaitokset osallistuvat kattavasti massakonversiomenettelyyn. Mikäli näin myös tapahtuisi, tästä aiheutuva yhdenvertaisuusongelmaa ei olisi. Yhdenvertaisuutta on tässä yhteydessä arvioitava myös luottolaitosten ”elinkeinonvapauden kunnioittamisen” näkökulmasta. Itsenäiset yksityiset yritykset (*luottolaitokset*) saavat lähtökohtaisesti itsenäisesti arvioida, onko niiden kannalta mielekästä osallistua massakonversiomenettelyyn. Kun menettelyllä on ainoastaan tarkoitus tarjota tarkoin rajatuin reunaehdoin vaihtoehtoinen malli rekisteröinnin aikaansaamiseksi, eikä asettaa osakkeenomistajia eri asemaan itse rekisteröinnin sisällön, tai siihen liittyvien oikeusvaikutusten suhteen, viranomaisella ei ole yhteiskunnan kokonaisedun nimissä intressiä puuttua yritysten toimintavapauteen velvoittamalla niitä osallistumaan menettelyyn. Mikäli taas osakeomistusta ei voitaisi ratkaista massakonversiomenettelyssä, kyse olisi tilanteista, joissa asiaa ei voida selvittää tukeutuen luottolaitosten ja Maanmittauslaitoksen tietovarastoihin ja omistuskirjausta koskevassa hakemuksessa esitettyihin tietoihin. Tällöin osakkeenomistajan omaisuudensuoja ohittaisi yhdenvertaisuusperiaatteen. Aikaisempien aineistovertailujen perusteella ja luottolaitoksilta edellytettävien perusparannustoimenpiteiden seurauksena selkeä enemmistö voisi saada asiansa käsiteltyä massakonversiossa.

Mikäli osakkeenomistaja ei voisi käyttää sähköisiä asiointipalveluita, massakonversioon ei voisi osallistua. Tähän liittyviä ongelmia voisi ratkaista käyttämällä suomi.fi -valtuuspalvelua tai hakemuksella valtuuttamista, jossa osakkeenomistaja voisi valtuuttaa kolmannen henkilön hoitamaan osakeomistuksen sähköistämisen puolestaan.

Osakekirjojen massakonversio tuottaisi suuret taloudelliset hyödyt sekä osakkeenomistajille että muille toimijoille. Osakkeenomistajien toimintamahdollisuuksia ei heikennettäisi kenenkään osalta. Suurin este massakonversioon osallistumiselle arvioidaan olevan se, että tietovertailu ei tuottaisi lopputulosta, jolla suojataan osakkeenomistajan omistusoikeutta. Näissä tilanteissa olisi tarpeen nimenomaan painottaa omistuksen suojaa, vaikka yhdenvertainen osallistuminen massakonversioon ei olisikaan näissä tilanteissa mahdollista.

4.2.3 Viranomaisten toiminta

Osakekirjojen massakonversiolla vaikutettaisiin huomattavalla tavalla kirjaamisviranomaisena toimivan Maanmittauslaitoksen työmäärään. Osakekirjojen massakonversio vaikuttaisi myös Verohallinnon Tulorekisteriyksikön toimintaan. Tulorekisteriyksikkö ylläpitää positiivista luottotietorekisteriä, jonne toimitetaan jatkossa tietoja osakkeenomistajien ensisijaista vastuista liittyen yhtiöiden nostamiin lainoihin. Näitä tietoja toimitetaan positiiviseen luottotietorekisteriin 1.4.2027 alkaen. Tietoja voidaan toimittaa vain silloin, kun osakkeenomistajalla on sähköinen omistajamerkintä.

Maanmittauslaitoksen osalta kirjaamiseen tarvittavan työmäärän väheneminen vähentäisi olennaisesti riskiä sille, että huoneistokirjaaminen ruuhkautuisi siirtymäajan loppupuolella vuonna

2033. Osakkeenomistajien määräaika hakea sähköistä omistajamerkintää päättyy 10 vuoden kuluessa siitä, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidon huoneistotietojärjestelmään. Lainojen vakuutena olevat osakekirjat muodostavat suuren massan, jolloin käsityönä tehtävien huoneistokirjaamisratkaisujen väheneminen massakonversiossa vaikuttaisi suoraan Maanmittauslaitoksen kykyyn tehdä huoneistokirjaamispäätöksiä kohtuullisessa ajassa.

Verohallinnon Tulorekisteriyksikön osalta osakekirjojen massakonversio nopeuttaisi tietojen saamista huoneistotietojärjestelmästä. Osakekirjojen massakonversio parantaisi Tuloveroyksikön kykyä tarjota kattavampaa tietopalvelua positiivisen luottotietorekisterin kautta erilaisiin luottotapahtumiin. Tämä edistäisi positiivisen luottotietorekisterin tavoitteiden saavuttamista parantamalla luonnollisten henkilöiden tietojen kattavuutta.

Ulosottolaitoksen kannalta osakekirjojen massakonversio helpottaisi erilaisten ulosmittaus- ja rajoitusmerkintöjen hallintaa, kun osakekirjoja ei tarvitsisi käsitellä ja ottaa haltuun esimerkiksi ulosmittauksen yhteydessä. Massakonversion myötä Ulosottolaitos saisi kattavammin varmistettua osakkeen omistajatiedot suoraan huoneistotietojärjestelmästä. Myös poliisi käyttää huoneistotietojärjestelmän omistaja- ja muita tietoja toimintansa tukena. Osakekirjojen massakonversio tukisi näin myös poliisin selvitystehtäviä ja osakekirjoja ei tarvitsisi käsitellä.

4.2.4 Luottolaitosten toiminta

Luottolaitosten kustannukset osakekirjojen käsittelystä niiden sähköistämisen yhteydessä ovat merkittävät. Osakekirjojen massakonversiolla vaikutettaisiin suoraan siihen, kuinka suuria kustannuksia vakuutena olevien osakekirjojen sähköistämisestä syntyisi. Osakekirjojen sähköistäminen on voimassa olevan lainsäädännön mukaan pakko tehdä. Mikäli tämä voitaisiin tehdä ilman osakekirjan käsittelyä, säästöt luottolaitoksille ja sitä kautta myös osakkeenomistajille olisivat merkittävät.

Osakeomistusten sähköistäminen mahdollistaa luottolaitoksille nopeamman siirtymän sähköisten palveluiden käyttöönottoon siten, että osakekirjaa ei enää tarvitsisi käsitellä luotonannossa tai vaihdannassa. Tämän prosessin nopeutuminen mahdollistaisi tähän liittyvien hyötyjen saavuttamisen aikaisemmin, kuin on mahdollista toimimalla voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Osakekirjojen säilyttäminen on joillekin luottolaitoksille suuri kustannus. On myös tilanteita, joissa luottolaitos ei pidä osakekirjojen säilyttämistä suurena kulueränä. Luottolaitokset joutuisivat ehdotetun massakonversiomallin mukaisesti skannaamaan osakekirjat, mikäli ne päättävät osallistua massakonversioon. Luottolaitoksen pitäisi myös perusparantaa tietojään sekä valmistautua teknisesti toimittamaan ennakkopanttaushakemuksia. Näistä aiheutuisi kustannuksia, joiden määrä näyttäisi vaihtelevan suuresti eri luotonantajien välillä. Osallistuminen osakekirjojen massakonversioon olisi kuitenkin luottolaitoksille vapaaehtoista, jolloin luottolaitos voi itse arvioida, aiheutuuko massakonversiosta riittävästi etuja.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoina osakekirjojen massakonversiolle olisi ns. nollavaihtoehto, jossa osakekirjojen sähköistäminen tehdään voimassa olevan voimaannapolain mukaisesti siirtymäajan loppuun eli 31.12.2033 mennessä (vaihtoehto 1) tai siirtämällä määräaika osakekirjojen sähköistämiselle myöhempään ajankohtaan (vaihtoehto 2).

Vaihtoehto 1 (nollavaihtoehto)

Toimittaessa nykyisen voimaannepäätöksen mukaisesti kaikissa tapauksissa Maanmittauslaitokselle on toimitettava osakekirja mitätöitäväksi. Osakeomistuksen sähköistämistä tulee hakea kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon huoneistotietojärjestelmään. Tämän jälkeen esimerkiksi yhtiökokoukseen osallistuminen ei ole mahdollista, mikäli osakeomistusta ei ole sähköistetty. Luovutusten yhteydessä luovutuksensaajan on haettava sähköistä omistajamerkintää kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta.

Luottolaitoksilla on vakuutena merkittävä määrä osakekirjoja. Luottolaitoksille tehdyn kyselyn perusteella luottolaitoksilla on yhteensä vakuutena 714 000 osakekirjaa (09/2025). Vakuutena olevien osakekirjojen määrä vähenee osakeluovutusten yhteydessä, koska luovutuksen yhteydessä luovutuksensaajan on haettava sähköistä omistajamerkintää. Lisäksi lainoja maksetaan pois, jolloin osakekirja palautetaan osakkeenomistajalle.

Luovutusten ja lainojen takaisinmaksun seurauksena vakuutena olevien osakekirjojen määrän arvioidaan vähenevän noin 10 % vuosittain. Jos oletetaan, että sähköisiä omistusmerkintöjä ei haettaisi vakuutena oleville osakeryhmille, niin siirtymäkauden lopussa 31.12.2033 olisi osakekirjoja luottolaitoksilla noin 290 000 kpl vakuuskäytössä. Tämä on samalla se määrä, joka tulisi Maanmittauslaitokselle sähköistettäväksi ilman osakeluovutuksen aiheuttamaan velvoitetta sähköistää osakeomistus. Sähköistäminen tapahtuisi yksittäin tapahtuvassa menettelyssä, jossa myös käsitellään ja mitätöidään osakekirja.

Arvio vakuutena olevien osakekirjojen määrän kehittymisestä:

Arvio osakekirjojen määrästä pankeissa 2027 alussa 650 000		2027/01	2028/01	2029/01	2030/01	2031/01	2032/01	2033/01	2034/01
Osakekirjoja poistuu pankeista - vaihdanta 5 % / vuosi	5 %		32 500	61 750	87 913	111 142	131 585	149 381	164 662
Osakekirjoja poistuu pankeista - luottojen päättymisen 5 % alkuperäisestä määrästä / vuosi	5 %		32 500	65 000	97 500	130 000	162 500	195 000	227 500
Yhteensä (kpl)		650 000	585 000	523 250	464 588	408 858	355 915	305 619	290 338

Ilman luovutusta tapahtuva osakeomistuksen sähköistäminen on tehtävä, joka tehdään normaalin huoneistokirjaamisen volyymin lisäksi. On oletettavaa, että vakuutena olevien osakekirjojen sähköistämistä haettaisiin suurimmaksi osaksi siirtymäkauden lopussa eli vuoden 2033 loppupuolella.

Yhtiöiden osakeluetteloiden siirron yhteydessä osakkeenomistajat hakivat runsaasti sähköisiä omistusmerkintöjä ilman, että tähän olisi ollut velvoitetta luovutuksen takia. Yhtiöiden siirtymäaika siirtää osakeluettelon ylläpito huoneistotietojärjestelmään päättyi 31.12.2023, ja suurin osa osakeluetteloista siirrettiin viimeisen puolen vuoden aikana. Samaan aikaan tuli hakemuksia omistuksen kirjaamiseksi kuukausittain 11 000–28 000 kpl. Osakeluovutuksia on vuosittain noin 90 000 kpl, eli tasaisesti kuukausille jaettuna normaaleja omistusvaihdoksiin perustuvia huoneistokirjaamisasioita on noin 7 500 kpl kuukaudessa. Tämä tietysti vaihtelee

asuntomarkkinan tilanteen mukaisesti. Käsittelymäärän moninkertaistuminen normaalitasosta ruuhkautti huoneistokirjaamistoiminnan pahoin.

Mikäli omistuksen sähköistämisen siirtymäkauden lopussa tulisi satojatuhansia osakekirjoja mitätöitäväksi, olisi huoneistokirjaamistoiminnan ruuhkautuminen paljon vakavampi tilanne kuin vuoden 2023 osakeluetteloiden siirron jälkeinen aika. Käytännössä satojentuhansien osakekirjojen mitätöinti ja omistuksen sähköistämishakemusten saapuminen lyhyessä ajassa ruuhkauttaisi huoneistokirjaamistoiminnan ja Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelun pitkäksi aikaa.

Maanmittauslaitos arvioi, että 100 000 osakekirjan sähköistämiseen menee työaikaa 30 henkilötyövuotta. 100 000 panttausmerkinnän tekemiseen kuluu noin 3 henkilötyövuotta. Osakekirjoja olisi edelleen pankeilla noin 290 000 kpl, joten yhteensä tarvittaisiin noin 96 henkilötyövuoden työpanos purkamaan tästä aiheutuva ruuhka. Tämä työmäärä tarvittaisiin siirtymäajan lopussa vuonna 2033 hoitamaan vain siirtymävaiheessa vakuutena olevien osakekirjojen mitätöintiä, omistusten sähköistämistä ja panttausmerkintöjen tekemistä, jotta ruuhkalta välttyttäisiin huoneistokirjaamisessa. Tämän lisäksi tulisivat käsiteltäväksi ne osakekirjat, jotka eivät ole luottolaitoksissa vakuutena. Käytännössä tällaisen työntekijämäärän rekrytointi erityisellä toimialalla, jossa ainoa toimija on Maanmittauslaitos, saattaisi olla hyvin vaikeaa tai jopa mahdotonta, joten hyvin suurella todennäköisyydellä voimassa olevan sääntelyn mukaisessa toimintamallissa täytyisi hyväksyä siirtymäkauden lopussa alkavat huoneistokirjaamisen pitkäkestoiset ruuhkat.

Voimassa olevan lain mukaisessa toimintamallissa osakkeenomistajien kustannukset muodostuvat Maanmittauslaitoksen huoneistokirjaamisen maksuista sekä luottolaitosten perimistä palvelumaksuista. Luottolaitokset perivät palvelumaksua osakekirjan toimittamisesta Maanmittauslaitokselle. Perittävät palvelumaksut saattavat olla huomattavia.

Vaihtoehdossa 1 huoneistokirjaaminen tapahtuu voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti kirjaamisviranomaisen toimesta. Osakekirjat mitätöidään ja ne skannataan, jolloin voidaan olla varmoja, että omistuksen sähköistämisen jälkeen osakekirja ei pääse enää vaihdantatilanteisiin. Myös vastuukysymykset ovat selkeät, koska ainoastaan Maanmittauslaitos osallistuu nykymallissa huoneistokirjaamisratkaisun tekemiseen.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 siirrettäisiin takarajaa eteenpäin siten, että aikaa huolehtia sähköisen omistajamerkinnän hakemisesta ja osakekirjan mitätöinnistä olisi 31.12.2043 saakka eli pidennystä nykyiseen aikarajaan tulisi kymmenen vuotta. Aikarajan pidentäminen koskisi kaikkia osakekirjoja, ei pelkästään vakuutena olevia osakekirjoja. Näin jouduttaisiin tekemään siksi, että seurauksena sähköisen omistajamerkinnän puuttumisesta siirtymäkauden jälkeen on se, että osakkeenomistaja ei voi osallistua yhtiökokoukseen, ja taloyhtiön hallinto ei tiedä, onko osakekirja vakuutena vai onko se osakkeenomistajan hallussa. Taloyhtiö ei siis voisi tietää, onko osakkeenomistaja oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen vai ei. Tässä mallissa osakirjat sähköistisivät osin luovutusten seurauksena ja osin osakkeenomistajien omaehtoisten hakemusten kautta.

Marraskuussa 2025 sähköinen omistajamerkintä oli noin 31 %:lla osakeryhmistä. Osakeryhmiä on yhteensä reilu 1 800 000 kpl. Siten sähköistämättä on toistaiseksi 1 230 000 osakeryhmää, joista osan osalta osakekirja on luotonantajalla vakuutena ja osa on osakkeenomistajan hallussa. Osakekirjojen määrän voidaan arvioida vähenevän vaihdannan seurauksena 5 % vuosittain ja

omaehtoisen eli ilman saantoa tapahtuvan omistajakirjauksen hakemisen seurauksena toiset 5 % vuodessa. Tällaisilla oletuksilla vuoden 2043 lopussa olisi vielä lähes 200 000 osakekirjaa sähköistämättä. Mikäli aktiivisuus hakea sähköisiä omistajamerkintöjä ilman saantoa laskisi siirtymäkauden aikana kuten voitaneen olettaa tapahtuvan, lisäisi se entisestään työpainetta siirtymäkauden lopussa tapahtuvalle huoneistokirjaamiselle ja osakekirjojen mitätöinnille.

Tässä vaihtoehdossa luotonantajien kustannukset osakekirjojen säilyttämisestä ja hallinnoinnissa pysyisivät huomattavan pitkän ajan entisellään. Itse huoneistokirjaamisen kustannukset pysyisivät samoina, mutta ne ajoittuisivat pidemmälle ajalle. Siirtyminen sähköisiin prosesseihin, jonka luopuminen paperisesta osakekirjasta mahdollistaa, viivästyisi ja samalla tämä aiheuttaisi ylimääräisiä kustannuksia eri toimijoiden prosesseissa, koska jouduttaisiin ylläpitämään sähköisten toimintamallien ohella paperiseen osakekirjaan perustuvia toimintoja.

Vaihtoehto 2 heikentäisi positiivisen luottotietorekisterin tiedon kattavuutta koskien taloyhtiölainatietoja hyvin pitkäksi aikaa. Positiiviseen luottotietorekisteriin on tarkoitus toimittaa huoneistotietojärjestelmästä luonnollisten henkilöiden ensisijaisia vastuita taloyhtiöiden ottamista lainoista. Positiiviseen luottotietorekisteriin on tarkoitus välittää osakeryhmille jaettua tietoa lainavastuista. Osakeryhmien lainavastuut kohdistetaan osakkeenomistajille, ja tätä tietoa on tarkoitus välittää positiiviseen luottotietorekisteriin. Tietoa ei kuitenkaan voitaisi tuottaa, mikäli ei ole olemassa sähköistä omistajamerkintää. Vaihtoehdossa 2 merkittävä osa osakeomistuksista osoitettaisiin pitkään osakekirjalla, ja näitä koskien tietoja ei siis voitaisi toimittaa positiiviseen luottotietorekisteriin.

5.2 Ulkomaiden lainsäädäntö ja muut ulkomailla käytetyt keinot

Asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on käytössä vain Suomessa, eikä vastaavaa asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden muuttamista sähköiseen omistajarekisteriin ole siten tehty missään muualla.

6 Lausuntopalaute

7 Säännöskohtaiset perustelut

7 a §. Osakekirjojen massakonversiomenettely. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 7 a §, jossa poikettaisiin eräistä voimassa olevaan lakiin perustuvista osakkeenomistajan kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä koskevista vaatimuksista osakekirjojen nk. massakonversion mahdollistamiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa ja nopeuttaa osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin siirtymistä. Pankeilla on hallussaan suuria määriä muun muassa lainan vakuutena säilytettäviä osakekirjoja, joiden mitätöinti sähköisiin omistajamerkintöihin siirtymiseksi voimassa olevan lain mukaisessa osakekirja kerrallaan tapahtuvassa menettelyssä on kustannuksia ja aikaa vievää.

Ehdotuksen tarkoituksena on järjestää osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin siirtyminen siten, että osakkeenomistajan ja muiden osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asema ei muutu. Menettelyn lähtökohtana on, että osakkeenomistajan ja osakkeeseen kohdistuvan panttioikeuden haltijan oikeusasema massamenettelyssä muodostuu tosiasiaa yhtä suojatuksi kuin voimassa olevan lain mukaan tapahtuvassa osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisessa ja osakekirjan mitätöinnissä.

Pykälän 1 momentin johtolauseessa ehdotetaan säädettäväksi, ettei osakekirjaa toimiteta säännöksessä tarkoitetun massamenettelyn yhteydessä Maanmittauslaitokselle. Osakekirjan käsitteystä ehdotetaan säädettäväksi erikseen pykälän 3 momentissa. Osakekirjan Maanmittauslaitokselle toimittamatta jättämisestä seuraa, ettei Maanmittauslaitos voi tutkia osakkeenomistajan kirjaamisen edellytyksiä voimassa olevan lain 7 §:ssä säädettyä vastaavalla tavalla (HE 127/2018 vp, s. 73). Ehdotetussa säännöksessä tarkoitettua kirjaamisen menettelyssä Maanmittauslaitoksen tietopohja ja tutkimisvelvollisuus osakkeenomistajan oikeuden kirjaamiseksi poikkeaisivat siten tavanomaisesta voimaannpanolain 7 §:n mukaisesta menettelystä. Tätä poikkeamaa ja sen vaikutuksia ehdotetaan hallittavaksi pykälässä ehdotetuilla erityisillä massamenettelyä koskevilla vaatimuksilla. Pykälän mukaisessa menettelyssä osakkeenomistajan oikeuden kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin perustuisi kolmesta eri lähteestä saataviin omistusta koskeviin tietoihin siten, että kirjaus voitaisiin näiden tietojen vastatessa toisiaan tehdä osakekirjaa Maanmittauslaitoksessa tutkimatta.

Vaikka osakkeenomistajan kirjaamiseksi ehdotuksen perusteella tarvittavat (pankin, osakkeenomistajan ja osakeluettelon) tiedot ovat yleensä seurausta samasta vaihdantaprosessista, pyritään tietojen tarkistamisella kolmesta toisestaan poikkeavasta lähteestä varmistamaan ratkaisun oikeellisuus. Ehdotettujen tietojen vertailun perusteella tehtävän osakkeenomistajan kirjaamisen voidaan vain erittäin harvinaisissa poikkeustapauksissa arvioida johtavan aineellisesti virheelliseen kirjaamisratkaisuun. Laissa on kuitenkin otettava huomioon erikseen tilanteet, jossa käytettävissä olevan aineiston perusteella massamenettelyssä tehtävä omistajakirjaus on jostakin syystä poikkeuksellisesti virheellinen (ks. mm. osakekirjan jäljennöksen säilyttämisestä ja vahingonkorvausvastuusta jäljempänä ehdotettu).

Kyseessä olisi käytännössä massamenettely, jolla on olennaisia oikeusvaikutuksia osakkeenomistajien ja muiden osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden kannalta ja jossa osa kirjaamisratkaisun perusteena olevista tiedoista tulee Maanmittauslaitoksessa viran puolesta tehtävän selvityksen sijasta säännöksessä tarkoitetuilta ulkopuolisilta tahoilta (*erit. luotonantaja momentin 1 kohdassa tarkoitetun hakemuksen tekijänä*). Tämän vuoksi kirjaamisen menettelystä on tarpeen säätää voimassa olevan lain osakkeenomistajan kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä koskevaa sääntelyä tarkemmin.

Momentin 1 kohdan mukaan säännöksessä tarkoitetun kirjaamisratkaisun tekeminen edellyttäisi ensinnäkin pankin hakemusta osakkeisiin kohdistuvan panttioikeuden kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin. Käytännössä vaatimus rajoittaa menettelyn käytön sellaisiin osakekirjoihin, jotka ovat lainan vakuutena pankin hallussa. Pankin kirjaamishakemus ja sen yhteydessä edellytettävät tiedot olisivat keskeinen osa menettelyä siitä syystä, että pankki on säännöksessä tarkoitettua tilanteessa käytännössä ainoa taho, joka voi esittää luotettavana pidettävää selvitystä osakekirjasta.

Vaikka säännöksessä mainitaan osakkeisiin kohdistuvan panttioikeuden kirjaamista koskeva hakemus ja kirjaamisratkaisu yksikkömuodossa, voitaisiin säännöksessä tarkoitettu kirjaamisen menettely järjestää siten, että pankki hakisi massamenettelynä usean panttauskirjauksen tekemistä ja toimittaisi säännöksessä tarkoitetut tiedot ja vakuutuksen samalla kertaa kaikkien näiden osakkeiden ja osakekirjojen osalta. Säännöksessä tarkoitettu kirjaamisen menettely voitaisiin käytännössä toteuttaa esimerkiksi siten, että pankki tekisi kerralla hakemuksen suuremmasta määrästä panttauskirjauksia ja informoisi tämän jälkeen hakemuksen kohteena olevien osakkeiden omistajia mahdollisuudesta momentin 2 kohdassa tarkoitetun omistajakirjauksen hakemiseen.

Momentissa tarkoitetun menettelyn kohteena olevat osakkeet on voitu jälkipantata. Tällaisen panttioikeuden perustamiseen liittyvä julkivarmistus tapahtuu ennen sähköistämistä osakekirjan

hallinnan siirtämisen sijasta osakekirjaa ensipantinhaltijana pitävälle tehtävällä ilmoituksella. Ensipantinsaaja on siis käytännössä tietoinen kaikista jälkipanttauksista. Ilmoituksen saaneen ensipantinhaltijan on tällöin huolehdittava myös jälkipantinsaajan asemasta. Pykälässä tarkoitettun massamenettelyn osalta ensipantinsaajalla on lojaliteettiperiaatteesta ja yleisestä huolenpitovelvollisuudesta johtuen velvollisuus varmistua siitä, että jälkipantinsaajan asema ei huone sähköiseen omistajamerkintään siirryttäessä, mikä edellyttää käytännössä jälkipantinsaajan panttioikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin olemassa olevine etusijoineen. Käytännössä tämä tarkoittaa jälkipantinsaajan oikeuden kirjaamista ensipantinsaajan oikeutta huonommalle etusijalle ja tällainen kirjaus voitaisiin tehdä säännöksessä tarkoitettun hakemuksen perusteella huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 6 §:n 2 momentin estämättä. Edellä esitetystä ensipantinsaajalle tehtävästä ilmoituksesta panttauksen toteuttamiskeinona, ensipantinsaajan lojaliteettivelvoitteesta sekä jälkipantinsaajan omasta edusta seuraa, että ensipantinsaajan tekemä hakemus on tulkittavissa pantinsaajien yhteiseksi hakemukseksi HTJ-lain 6 §:n 2 momentin merkityksessä.

Nykyistä ilmoituksin julkivarmistettavaa jälkipanttausta vastaava oikeustila saataisiin jatkossa aikaan hakemalla kaikkien panttausten rekisteröintiä etusijoineen samassa yhteydessä, kun haetaan osakkeen sähköistä omistajarekisteröintiä. Ensipantinsaajan tulisi siis merkitä hakemuksensa kaikki tiedossaan olevat panttauksset, jälkipantinsaajat nimeltä sekä se, mille etusijalle mikäkin panttaus rekisteröidään. Erillisiä suostumuksia ei jälkipantinsaajilta pyydetäisi, vaan ensipantinsaajan hakemus, joka sisältää julkivarmistuksen myötä saadun tiedon jälkipantinsaajan oikeudesta, katsotaan käytännössä yhteishakemukseksi. Keskeistä menettelyssä on pantinantajan suostumus kaikkiin mainittuihin panttauksiin, mikä toteutuu omistajan tehdessä oman hakemuksensa omistuksen kirjaamisesta ja samalla hyväksymällä pantinhaltijan hakemukseen merkityt panttioikeudet.

Kohdan *a alakohdan* mukaan pankin olisi yksilöitävä hakemuksen kohteena olevista osakkeista annettu osakekirja. Laissa ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi yksilöinnin toteuttamistavasta, mutta vaatimuksen tarkoituksena on, että hakemuksen tekevä luotonantaja osoittaa yksiselitteisesti, mistä osakkeista ja aiemmin voimassa olleen asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n mukaisesti annetusta osakekirjasta on kyse. Yksilöintivaatimus on tarpeen myös sen varmistamiseksi, että tietoja voidaan vertailla momentin 2 kohdassa tarkoitettun osakkeenomistajan hakemuksen ja 3 kohdassa tarkoitettujen osakeluettelon tietojen kanssa massamenettelyssä siten, että riski päätöksen kohdistumisesta muuhun kuin hakijan tarkoittamaan osakekirjaan on poissuljettu. Kirjaamiskäytännössä ratkaistavaksi jää, millaista yksilöintiä pidetään tässä suhteessa riittävänä, sillä osakekirjojat voivat olla keskenään hyvin erilaisia, eikä täysin yhteismitallisia vaatimuksia niiden yksilöimiseksi ole lainsäädännössä mahdollista esittää.

Kohdan *b alakohdan* mukaan hakijan olisi vakuutettava hakemuksessa ilmoitetun osakkeenomistajan olevan merkittynä osakekirjaan osakkeenomistajaksi. Ehdotetun vakuutuksen antamiseksi pankin tulisi käytännössä varmistua siitä, että osakkeenomistajan kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on osakekirjaan tehtävien merkintöjen perusteella vastaavat edellytykset kuin voimassa olevan lain 7 §:n 1 momentin perusteella osakkeenomistajan oikeuta kirjattaessa. Voimassa olevan lain mukaisessa menettelyssä kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin voidaan tehdä, kun osakeluetteloon merkitty osakkeenomistaja esittää Maanmittauslaitokselle osakekirjan, johon hänet on merkitty osakeluettelon mukaiseksi osakkeenomistajaksi (HE 127/2018 vp, s. 73). Koska ehdotetussa kirjaamisen menettelyssä ei ole tarkoitus ratkaista tilanteita, joissa pankin ilmoittama ja oikeutensa kirjaamista hakenut osakkeenomistaja ei ole merkittynä osakeluetteloon, ehdotuksessa ei oteta erikseen huomioon tilanteita, joissa oikeus määrätä osakkeesta perustuu osakekirjasta ilmenevään katkeamattomaan luovutussarjaan tai muuhun selvitykseen.

Kohdan *c alakohdan* mukaan pankin pitäisi hakemuksessa vakuuttaa varmistavansa osakekirjan käsittelyn tämän pykälän 3 momentissa säädetyn mukaisesti. Ehdotettu erillinen pankin vakuutus on tarpeen ensinnäkin sen johdosta, että 3 momentin mukaiset velvollisuudet osakekirjan mitätöintiin alkavat vasta säännöksessä tarkoitetun kirjaamisratkaisun tekemisestä. Sen varmistaminen, ettei kirjaamishakemukseen valikoiduista osakeryhmistä päädy kiertoon painettuja osakekirjoja edellyttää, että jo kirjaamista haettaessa varmistutaan osakekirjojen säilymisestä hakemuksen tehneen pankin hallussa. Ehdotetun vakuutuksen mukaisesti toimiminen jo hake-musta tehtäessä varmistaa riittävällä tavalla sen, että pankki voi kirjaamisratkaisun tekemisen jälkeen täyttää 3 momentista johtuvat velvollisuutensa osakekirjan käsittelyn osalta. Nimen-omaista säännöstä ehdotetaan muun ohella myös hakijan huomion kiinnittämiseksi 3 momentin velvollisuuksiin jo ennalta. Käytännössä vaatimuksen toteuttaminen edellyttää sitä, että pankilla on asiakassuhteidensa hallinnan kannalta riittävät menettelytavat sen varmistamiseksi, ettei osa-kekirjaa säännöksessä tarkoitetun hakemuksen vireilletulon jälkeen luovuteta mitätöimättö-mänä asiakkaalle.

Momentin 2 kohdan mukaan pykälässä tarkoitetun kirjaamisratkaisun tekeminen edellyttäisi osakkeenomistajan hakemusta oikeutensa kirjaamisesta. Ehdotuksella ei siten poikettaisi voi-massa olevan voimaannpanolain 7 §:n 1 momentin lähtökohdasta, jonka perusteella osakkeen-omistajan oikeuden kirjaaminen perustuu tämän hakemukseen, joka voidaan tehdä yhtiön siir-rettyä osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Pankin 1 momentin mukaisen panttaus-hakemuksen, tässä kohdassa tarkoitetun osakkeenomistajan hakemuksen ja momentin 3 kohdan mukaisen osakeluettelomerkinnän osoittaessa osakkeiden olevan yhden omistajan omistuk-ssa, perustuisi omistuskirjaus osakkeet yksin omistavan hakemukseen. Kohdassa ehdotetaan erikseen mainittavaksi myös osakkeenomistajan suostumus säännöksessä tarkoitetun omistuk-sen kirjaamisen edellytyksenä. Mainittu liittyy osakkeiden yhteisomistustilanteisiin, jotka eh-dotetaan käsiteltäväksi siten, että kirjaamisasian vireille saaminen osakkeenomistajien osalta olisi mahdollista jo yksittäisen yhteisomistajan hakemuksella. Hakemuksen jälkeen kirjaamis-ratkaisun edellytyksenä olisi, että kaikki yhteisomistajat antavat suostumuksensa omistuskir-jaukselle pankin hakemusta ja osakeluettelon tietoa vastaavin omistusosuuksin. Jos osakkeen-omistajien käsitys omistusosuuksista poikkeaisi pankin hakemuksen ja osakeluettelon tiedon mukaisesta eikä suostumusta siten saataisi, sähköiseen omistajakirjaukseen siirtyminen tulisi käsitellä voimassa olevan lain 7 §:n mukaisessa ns. normaalissa kirjaamismenettelyssä.

Omistusoikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen tekemisen ohessa osakkeenomistajan olisi momentin 2 kohdan mukaan annettava myös suostumuksensa momentin 1 kohdassa tarkoitetun hakemuksen mukaisen panttauksen tai panttauksien kirjaamiselle osakehuoneistorekisteriin. Tämä tarkoittaisi osakekirjaa hallussaan pitävän ensipantinsaaja-luottolaitoksen oikeuden kir-jaamista, ja pitäisi sisällään myös tiedossa olevien ensipantinsaajaa huonommalle sijalle kirjat-tavien jälkipantinsaajien panttioikeuden kirjaamisen etuoikeuksineen.

Osakkeenomistajan hakemuksen tekeminen ja sen yhteydessä osakkeenomistajalle aiemmin tehdyn panttauskirjaushakemuksen osalta esitettävät tiedot olisi käytännössä järjestettävä ja sel-vitettävä osakkeenomistajalle siten, että osakkeenomistajan olisi mahdollista antaa riittävään tietoisuuteen perustuva suostumuksen panttioikeuden tai -oikeuksien kirjaamiselle.

Momentin 3 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi edellytyksistä, joiden täytyessä säännöksessä tarkoitettu kirjaamisratkaisu voitaisiin osakkeiden omistusta osoittavien tietojen osalta tehdä. Kirjaamisratkaisun edellytyksenä olisi, että kolme erillisestä ja itsenäisestä tietolähteestä saatua omistajatietoa vastaisivat toisiaan. Ehdotetussa kohdassa kolmantena tietolähteenä mainittaisiin yhtiön Maanmittauslaitokselle voimassa olevan lain 5 §:n mukaisesti siirtämän osakeluettelon tieto. Näiden edellytysten toteamisella voidaan varmistaa omistajakirjauksen tekemisestä osak-keenomistajan oikeudet riittävästi turvaavalla tavalla, kun otetaan huomioon myös se, että

kaikkien kolmen tietolähteen osoittaessa (erittäin) poikkeuksellisesti väärään omistajaan, voidaan tilanne selvittää ja virheellisestä kirjaamisratkaisusta mahdollisesti syntynyt vahinko tulee korvattavaksi. Yhteisesti omistettujen osakkeiden osalta myös omistusten määräosien tulisi kaikkien tietolähteiden osalta olla samat.

Jos kohdan edellytys kolmen erillisen tietolähteen omistajatietojen vastaavuudesta ei täytyisi, säännöksessä tarkoitettua kirjaamisratkaisua ei voitaisi tehdä. Mainitusta huolimatta kirjaamis-asiaa olisi Maanmittauslaitoksessa vireillä osakkeenomistajan 2 kohdan mukaisesti tekemän hakemuksen perusteella. Osakkeenomistajan kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti tulisi tällöin tehtäväksi voimassa olevan lain 7 §:n mukaisessa menettelyssä, mihin ryhtymistä varten Maanmittauslaitoksen tulisi hallintoasian käsittelyä koskevia vaatimuksia vastaavasti joko kehottaa osakkeenomistajaa toimittamaan asian ratkaisemiseksi tarvittavaa lisäselvitystä, taikka suoraan hylättävä hakemus, jos edellytyksiä asian ratkaisemiselle täydentämisen jälkeenkään ei ilmeisesti olisi mahdollista saada.

Pykälän 2 *momentissa* ehdotetaan selvyuden vuoksi mainittavaksi, että 1 *momentissa* tarkoitettun omistajakirjausten edellytyksenä on panttausta koskevien hakemusten ratkaiseminen samassa yhteydessä. Edellytykset panttauskirjausten ratkaisemiselle seuraavat 1 *momentin* 1 kohdan hakemuksesta ja 2 kohdan suostumuksesta. Säännöksessä tarkoitettun kirjaamisen menettelyn ainutkertaisuus ja erityislaatuisuus huomioon ottaen erityinen säännös on tarpeen. Panttioikeuden kirjaamista koskevalla hakemuksella tarkoitettaisiin säännöksessä sekä pykälän 1 *momentin* 1 kohdan mukaisen hakemuksen tehneen ensipantinhaltija-pankin panttioikeuden kirjaamista että samalla hakemuksella haetun jälkipantinsaaajan panttioikeuden kirjaamista.

Pykälän 3 *momentissa* esitetään säädettäväksi hallintolain lähtökohtaisesta sääntelystä poikkeavasti siitä, milloin ns. massakonversiossa tehty omistus- ja panttauskirjausten tekemistä koskevat hakemukset tulevat vireille. Luottolaitoksen ajallisesti aiemmin tekemän panttausta koskevan hakemuksen käsittelemiseksi on välttämätöntä, että omistaja tekee oman hakemuksensa omistuskirjauksen tekemiseksi. Esitettävässä toimintamallissa omistuskirjausta koskeva hakemus on käytännössä oleellinen osa panttausta koskevan hakemuksen ratkaisemiseksi tarvittavaa aineistoa, ja edellytys sille, joten panttausta koskeva hakemus ei voi tulla itsenäisesti vireille ilman omistuskirjausta koskevaa hakemusta. Hallintolain näkökulmasta käsittelyn aloittamiseksi tarvittavat tiedot on kirjattu vasta omistuskirjausta koskevan hakemuksen saavuttua viranomaiselle. Muussa tapauksessa luottolaitoksen hakemukseen sisältyneet, mahdollisesti ilman omistajan hakemusta ja suostumusta jäävät osakeryhmät saisivat aikaan viranomaisen käsittelyvelvollisuuden, ja ne tulisi käsitellä ainakin panttausta koskevan hakemuksen hylkäävän päätöksen tekemiseksi.

Pykälän 4 *momentin* mukaan pankin olisi mitätöitävä hallussaan oleva osakekirja osakkeenomistajan kirjaamisen jälkeen. Pankki voisi mitätöidä osakekirjan esimerkiksi hävittämällä tai tekemällä osakekirjan muuten sillä tavoin kelpaamattomaksi, ettei kenellekään voi jäädä väärää käsitystä sen voimassaolosta.

Laissa ei tarkemmin säädettäisi mitätöinnin ajankohdasta. Mitätöinnin ei siten välttämättä tarvitsisi tapahtua heti Maanmittauslaitoksen kirjaamisratkaisun jälkeen. Mitätöiminen voitaisiin tehdä myöhemminkin, esimerkiksi luottosuhteen päättyessä, kunhan pankki huolehtii siitä, ettei osakekirja päädy mitätöimättömänä osakkeenomistajan tai muun henkilön haltuun. Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa, että massamenettely voidaan toteuttaa riittävän tehokkaalla ja kustannuksia säästävällä tavalla osakekirjan mitätöinnin jäädessä viranomaista avustavana tehtävänä luottolaitoksen tehtäväksi.

Osakekirjan mitätöinnin yhteydessä luottolaitoksen tulisi ehdotuksen mukaan varmistua siitä, että osakekirjasta olisi pysyvästi saatavilla sähköinen jäljennös. Tällainen jäljennös olisi ehdotuksen mukaan pyydettyäessä toimitettava Maanmittauslaitokselle tai osakkeenomistajalle. Ehdotus vastaa nykyisen voimaanpanolain mukaista kirjaamisviranomaisen käytäntöä ja sen tarkoituksena on varmistaa, että kaikki kirjaamiskorjauksen perusteena olleet seikat voidaan myöhemmin tarvittaessa näyttää toteen. Ehdotuksen ei arvioida tarpeettomasti lisäävän menettelyn kustannuksia, koska osakekirjan käsittely on joka tapauksessa tarpeen säännöksessä edellytetyn mitätöinnin toteuttamiseksi.

Momentissa tarkoitetun velvollisuutensa täyttämiseksi pankki tarvitsee tiedot siitä, minkä osakkeiden osalta sen 1 momentin 1 kohdan mukaisesti tekemä hakemus on johtanut sähköiseen omistajakirjaukseen. Pykälässä ei ehdoteta erikseen säädettäväksi kirjaamiskorjauksen tiedoksiannosta luotonantajalle, mihin sovellettaisiin hallintolain yleisiä säännöksiä.

7 b §. *Korvausvelvollisuus osakekirjojen massakonversiomenettelyn yhteydessä.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi virheellisestä kirjaamiskorjauksesta aiheutuvan vahingon korvaamisesta. Lain lähtökohtana olisi huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 22 §:ää vastaava valtion ankara vahingonkorvausvastuu. Viitattua huoneistotietojärjestelmästä annetun lain säännöstä vastaavasti valtion ankara vahingonkorvausvastuu voisi perustua osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta koskevaan virheelliseen ratkaisuun. Sillä, minkälaisesta virheestä on kysymys, ei olisi korvausvastuun kannalta merkitystä. Ankara vastuu lisää luottamusta kirjaamiskorjausten oikeellisuuteen ja suojaa tehokkaasti asianosaista, joka kärsii oikeudenmenetyksen virheellisen kirjaamiskorjauksen johdosta.

Valtion ankaran vastuun lisäksi momentissa ehdotetaan otettavaksi huomioon se, että pykälässä tarkoitettua kirjaamismenettelyssä osakekirjaa ei toimiteta Maanmittauslaitokselle, vaan sen hallintaa ja siihen tehtyjä merkintöjä koskevat tiedot perustuvat kirjaamiskorjausta tehtäessä pykälän 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun hakemuksen tehneen pankin tietoihin. Osakkeenomistajan suojaamiseksi sekä massamenettelyistä aiheutuvien hyötyjen ja riskien oikeudenmukaiseksi jakamiseksi ehdotuksessa lähdetään siitä, että pankilla olisi ankara vastuu ensinnäkin vahingosta, joka aiheutuu siitä, että korjauksen perusteena olevat pankilta saadut tiedot osakekirjan hallinnasta ja osakekirjaan tehdyistä merkinnöistä olisivat virheellisiä (momentin 1 kohta). Toiseksi pankki vastaisi myös vahingosta, joka seuraisi siitä, että osakekirja luovutetaan kirjaamista koskevan hakemuksen tekemisen tai osakkeenomistajan kirjaamisen jälkeen mitätöimättömänä eteenpäin.

Pankin ankara vastuu hakemuksessa ilmoitettujen osakekirjan hallintaa ja osakekirjaan tehtyjä merkintöjä koskevien tietojen oikeellisuudesta on perusteltu siksi, että ehdotetussa menettelyssä vain pankilla on edellytykset arvioida mainittuja seikkoja. Käytännössä pankin tulisi varmistua siitä, että sen tietojärjestelmät tuottavat riittävän luotettavaa tietoa sen hallussa olevista osakekirjoista. Maanmittauslaitoksella ei käytännössä ole mahdollisuutta kontrolloida osakekirjan hallintaa tai siihen tehtyjä merkintöjä, ellei osakekirjaa toimiteta kirjaamisviranomaiselle. Sama koskee osakekirjan käsittelyä hakemuksen tultua vireille sekä sen mitätöintiä osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen jälkeen.

Säännöksessä tarkoitettua vahinkoa voisi aiheutua esimerkiksi siitä, että kaikkien kolmen ratkaisun perusteena olevan tietolähteen osoittaessa väärään omistajaan, osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin kirjataan henkilö, joka ei olisi oikeutettu määrittämään osakkeista osakekirjan hallinnan ja osakekirjasta ilmenevien merkintöjen perusteella. Käytännössä tällaiset tilanteet olisivat hyvin harvinaisia ja edellyttäisivät yleensä omistuskirjausta hakeneen osakkeenomistajan tahallista menettelyä virheellisen omistuskirjauksen aikaansaamiseksi. Tällaisissa tilanteissa osakkeenomistaja voi olla vahingonkorvausvastuussa rikoksella aiheutetusta

vahingosta, jolloin valtio voi säännöksen perusteella vahingon korvattuaan osoittaa korvausvaatimuksen virheeseen johtaneen hakemuksen tehneeseen osakkeenomistajaan.

Ehdotettu luottolaitoksen ankara vastuu ei kuitenkaan kattaisi osakkeisiin kohdistuvan jälkipanttin pantinsaajalle aiheutuvaa vahinkoa, joka voi olla seurausta siitä, että luottolaitos jättää menettelyssä hakematta tämän oikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Tällaisen vahingon korvaamista arvioitaisiin yleisten panttioikeutta koskevien periaatteiden, kuten lojaliteettiperiaatteen ja oikeuden väärinkäytön kiellon, perusteella.

Osakekirjan mitätöimisen laiminlyönnistä voi aiheutua vahinkoa lähinnä, jos osakekirja, joka olisi pitänyt mitätöidä, päättyy takaisin osakkeenomistajalle, ja joku erehtyy luulemaan sitä voimassaolevaksi osakekirjaksi. Todennäköisyys korvattavan vahingon syntymisestä on kuitenkin hyvin pieni muun muassa siksi, että osakekirjan muuntaminen sähköiseksi käy ilmi osakehuoneistorekisterissä pidettävästä osakeluettelosta (ks. Laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulusta 11.2 §) ja osakkeista annettavasta isännöitsijäntodistuksesta (AOYL 7:27.2 §:n 6 kohta). Jos vahinkoa kuitenkin aiheutuu, se on korvattava tuottamuksesta riippumatta.

Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 22 §:n 2 momentin soveltamisesta seuraisi, että jos pankki on edellä esitetyn mukaisesti korvausvelvollinen samasta vahingosta, valtio voi vaatia maksamaansa korvausta takaisin luottolaitokselta. Vahingonkärsijän ei kuitenkaan tarvitsisi selvittää, kuka vahingosta on mahdollisesti viime kädessä vastuussa, vaan hän voisi kohdistaa päätöksen virheellisyyteen perustuvan korvausvaatimuksensa valtioon.

8 Voimaantulo

Ehdotetaan, että laki tulee voimaan 1.1.2027

9 Toimeenpano ja seuranta

9.1 Suhde talousarvioesitykseen

Esitys toteutetaan olemassa olevan kehyksen puitteissa.

10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Esityksen sisältämän sääntelyn säätämisyjärjestysten osalta on merkitykselliseksi perustuslain säännöksiä tunnistettu tietojen käsittelyn osalta yksityiselämän ja henkilötietojen suoja (PL 10 §) sekä massakonversiomenettelylle asetettujen edellytysten ja menettelyn vapaaehtoisuuden vuoksi myös yhdenvertaisuuteen (PL 6 §) sekä elinkeinonvapauteen (PL 18 §) ja omaisuuden suojaan (PL 15 §) liittyviä elementtejä. Paperisten osakekirjojen mitätöinnin ja skannaamisen osalta luottolaitosten toimintaa arvioidaan myös PL 124 §:ssä tarkoitetun julkisen tehtävän antamista yksityiselle koskevan sääntelyn näkökulmasta.

10.1 Yksityisyyden suoja

Perustuslakivaliokunta on johtanut perusoikeusjärjestelmän kokonaisuudesta ja oikeuksien luonteesta perustuslaissa turvattuina oikeuksina yleisiä perusoikeuksien rajoittamista koskevia vaatimuksia kuten lain tasuallisuuden ja tarkkarajaisuuden. Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan lain tasualla on myös säädettävä siitä, että tiedonsaantioikeus koskee salassa

pidettäviä tietoja (PeVL 19/2005 vp s. 9–10). Perustuslakivaliokunta on pitänyt ongelmallisena liian avoimia tiedonsaantioikeuksia, vaikka ne olisi sidottu tietojen välttämättömyyden vaatimukseen. (PeVL 59/2010 vp s. 4).

Ehdotettavat muutokset huoneistotietojärjestelmän kirjaamismenettelyä koskevaan sääntelyyn ovat yksityiskohtaisia. Sisällöllisesti muutoksia käsiteltäviin tietoihin ei esitetä ja tietojen toimittaminen ennakolta suhteessa omistajan itse tekemään kirjaamishakemukseen on perusteltua esitettävään menettelyyn sisältyvän omaisuuden suojan turvaamiseen liittyvän tarpeen vuoksi. Lisäksi Maanmittauslaitos toimii virkavastuulla ja on velvollinen käsittelemään tarpeettomiksi osoittautuneita tietoja asianmukaisesti.

Henkilötietojen suojan kannalta oleellista esitystä arvioitaessa on se, että esityksellä ei esitetä muutettavaksi Huoneistotietojärjestelmän rekisterinpitäjälle luovutettavien tietojen sisältöä taikka niiden käsittelytapaa. Ehdotuksella muutetaan omistus- ja panttioikeuksien kirjaamista koskevaa menettelyä ainoastaan siten, että kirjaamistoimen varmistuksena olevasta osakekirjan toimittamisesta kirjaamisviranomaiselle on mahdollista tietyin edellytyksin luopua. Osakekirjojen sähköistämisen yhteydessä tarvittavat tiedot eivät poikkea niistä tiedoista, joita viranomaisella on oikeus käsitellä jo olemassa olevan Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön nojalla tehtäessä kirjaus osakekirjan toimittamiseen perustuen ns. normaalimenettelyssä. Esityksessä ehdotettavien muutosten myötä huoneistotietojärjestelmässä ei siten edelleenkään käsitellä erityisiä henkilötietoryhmiä tai arkaluonteisia henkilötietoja (luottotietojen valtiosääntöisen luonteen osalta, PeVL 8/2022).

Maanmittauslaitoksen oikeuden saada tietoja, mukaan lukien esityksessä ehdotettavien muutosten jälkeen huoneistotietojärjestelmään tallennettavat yksilöidyt tiedot, on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 17 §:n mukaan perustuttava sellaiseen laissa säädettyyn tehtävään, jonka hoitamiseksi mainittujen tietojen ylläpitäminen on tarpeellista.

Maanmittauslaitoksen mainittua oikeutta käsitellä Huoneistotietojärjestelmään toimitettavia tietoja on arvioitu kattavasti hallituksen esityksissä 127/2018 ja 168/2022. Niissä esitetyin tavoin tietojen käsittely perustuu Maanmittauslaitoksella Huoneistotietojärjestelmää ylläpitävänä viranomaisena olevaan laissa säädettyyn tehtävään, jonka toteuttamiseksi tiedot ovat edelleen tarpeen. Tietojen käsittely on lisäksi perustuslakivaliokunnan edellyttämällä tavalla (PeVL 32/2018) tarkoin suojattua. Koska esityksellä ei esitetä uusien tietoryhmien käsittelemistä, taikka uusia käsittelyn tapoja, massakonversiomenettelyn yhteydessä siirtyvien tietojen osalta niiden käsittelyn yleiset edellytykset ovat siten olemassa jo voimassa olevan sääntelyn nojalla.

Tietojen saannin osalta merkityksellistä esityksessä on, että osa luottolaitosten ennakolta Maanmittauslaitokselle toimittamista tiedoista ei esitettävässä menettelyssä johda lopulliseen kirjaamistoimenpiteeseen jonkin massakonversiomenettelyyn osallistumiselle asetetun edellytyksen puuttuessa. Tällaisten tietojen vastaanottaminen on kuitenkin perusoikeusjärjestelmän edellyttämällä tavalla tarpeellista Maanmittauslaitoksella lain mukaan olevan rekisterin ylläpitotehtävän ja siihen kuuluvan kirjaamistehtävän toteuttamiseksi. Koska Maanmittauslaitoksen on saatava mainitut tiedot haltuunsa suorittaakseen massakonversiokirjauksen edellytysten olemassaolon selvityksen, kuuluu tällaisten tietojen käsittely selkeästi kirjaamisviranomaiselle laissa säädetyn rekisterin ylläpitotehtävän toteuttamisen piiriin. Mainittu esiselvitys on jatkossa oleellinen osa Huoneistotietojärjestelmän ylläpitämiseen liittyvää viranomaisen laissa säädettyä tehtävää, kun kirjauksia on tarkoitus tehdä toimittamatta osakekirjoja samassa yhteydessä Maanmittauslaitokselle.

Menettelyyn osallistumisen edellytysten selvittäminen virheellisten merkintöjen välttämiseksi on toisaalta myös perustuslaissa turvattu omaisuuden suojan (PL 15 §) toteutumisen kannalta

välttämätön toimi. Omistusoikeutta koskevan selvityksen arvioinnissa ja kirjaamisratkaisun tekemisessä on kysymys omaisuudensuojan kannalta merkityksellisestä, julkisen vallan käyttöä sisältävästä ratkaisutoiminnasta. Paperisista osakekirjoista luopuminen toteutetaan jatkossakin siten, että edellytykset esineoikeudellisen suojan muodostumiselle ja osakeoikeuksien käytölle säilyvät entisen kaltaisina.

Luottolaitoksen tekemän ennakkoilmoituksen yhteydessä saatujen tietojen jäädessä joissain tapauksissa hyödyntämättä massamenettelyssä, on luonnollisesti otettava huomioon niiden käsittelyä ja säilyttämistä koskevat vaatimukset tietojen osoittauduttua tarpeettomiksi. Tällaisten tietojen käsittelylle ei massamenettelyyn osallistumisen estyttyä ole enää rekisterin ylläpitotehtävän hoitamiseen liittyvää perustetta, ja viranomaisen on poistettava tiedot asianmukaisesti yleisessä tietosuojalainsäädännössä sekä Huoneistotietojärjestelmää koskevassa lainsäädännössä jo aiemmin säädettyjen edellytysten mukaisesti. Tässä yhteydessä on lisäksi huomioitava, että osakehuoneistorekisterin pito Maanmittauslaitoksessa on perustuslain 124 §:ssä tarkoitetun julkisen hallintotehtävän hoitamista. Tehtävää hoidetaan rikosoikeudellisen, vahingonkorvausoikeudellisen ja virkamiesoikeudellisen virkavastuun alaisuudessa ja henkilötietoja käsitellään vain Maanmittauslaitokselle säädetyn tehtävän edellyttämässä laajuudessa.

Maanmittauslaitoksen toiminnassa noudatetaan jatkossakin henkilötietojen minimoinnin periaatetta siten, että järjestelmään kerättävän ja talletettavan tiedon määrä sekä laatu määritellään etukäteen rekisterien käyttötarkoituksen perusteella. Muita kuin määriteltyjä tietoja ei kerätä, minkä vuoksi kerättyjen henkilötietojen määrä on myös koko ajan rekisterinpitäjän tiedossa. Kerätyille henkilötiedoille on määritelty säädösten perusteella säilytysajat (pysyvästi säilytettävät, enimmäissäilytysajat sekä vähimmäissäilytysajat). Lisäksi tarkastellaan varsinkin pysyvästi säilytettävien henkilötietojen osalta säännöllisesti myös sitä, onko tietojen pysyväle säilyttämiselle edelleen lainmukainen peruste.

10.2 Yhdenvertaisuus

Massakonversiomenettelyn ulkopuolelle jäävien osakkaiden asema perustuslain 6 §:n mukaista yhdenvertaisuutta arvioitaessa on sekä toimintamallin että siihen liittyvien taloudellisten vaikutusten osalta mahdollisesti erilainen kuin niiden, jotka massamenettelyyn voivat osallistua. Yhdenvertaisuuden osalta ilmenevät vaikutukset ovat kuitenkin perusoikeuksien toteutumisen arvioinnissa hyväksyttäviä, sillä ne käytännössä seuraavat juuri siitä järjestelmästä, jonka avulla pyritään tehokkaasti varmistamaan, ettei osakeryhmien sähköistämiseen osana massamenettelyä liitty konkreettisia omaisuudensuojaa vaarantavia elementtejä. Massakonversiomenettelyn reunaehdoiksi on siis käytännössä asetettu vaatimuksia, joilla turvataan omaisuudensuojan toteutumista minimoimalla virheellisten rekisterimerkintöjen mahdollisuus sekä osakeryhmien omistajien että niitä koskevien panttioikeuksien haltijoiden osalta. Näitä edellytyksiä täyttämättömien kirjaamishakemusten jättäminen massakonversion ulkopuolelle on siten järjestelmän toimivuuden kannalta painavan yhteiskunnallisen tarpeen edellyttämää ja yhdenvertaisuuden näkökulmasta hyväksyttävää.

Yhdenvertaisuuden kannalta merkityksellistä on niin ikään se, ettei luottolaitoksille ehdotettavassa lainsäädännössä aseteta ehdotonta velvollisuutta osallistua massakonversiomenettelyyn. Osakkaat voivat esitetyssä menettelyssä siten käytännössä joutua eriarvoiseen asemaan riippuen siitä, osallistuuko heidän osakekirjaansa hallinnoiva luottolaitos menettelyyn, vai ei. Tällaisen velvollisuuden asettamista luottolaitoksille on kuitenkin aiheellista arvioida myös perustuslain 18 §:ssä turvatuksi elinkeinonvapauden näkökulmasta. Esitettävän menettelyn lopputuloksena olevat sähköiset rekisterimerkinnät kaikkine oikeusvaikutuksineen ja merkintään liittyvine hyötyineen on mahdollista jatkossakin saada aikaiseksi massakonversiomenettelystä riippumatta voimassa olevan lainsäädännön mukaisella menettelyllä. Massakonversio ei siten

kirjaamistoimen lopputuloksen kannalta aseta osakkeenomistajia keskenään erilaiseen asemaan. Osakkaiden yhdenvertaisuuden toteuttaminen täydellisenä itse konversiomenettelyssä ei tästä syystä muodosta sellaista painavaa yhteiskunnallista tarvetta, jonka vuoksi luottolaitokselle tulisi asettaa lainsäädännössä niiden perustuslaissa turvatun elinkeinonvapauden näkökulmasta arvioitava velvoite osallistua massakonversiomenettelyyn (velvoitteiden asettamisesta PeVL 14/2013 vp, s. 4/I, PeVL 58/2002).

Merkityksellistä perustuslakivaliokunnan lausuntokäytännön perusteella on välillisesti myös mahdollinen yhdenvertaisuuskysymys luottolaitosten välillä. yhdenvertaisuussäännöksen on todettu koskevan lähtökohtaisesti vain luonnollisia henkilöitä. Pakollinen menettelyyn osallistuminen asettaisi luottolaitokset ja niiden asiakkaat kuitenkin mahdollisesti keskenään eriarvoiseen asemaan riippuen niiden asiakasmääristä sekä teknisestä kyvykkyydestä osallistua menettelyyn. (PeVL 14/2015 vp, PeVL 9/2015 vp) Pienemmille luottolaitoksille osallistumisvelvollisuus saattaisi aiheuttaa suhteettoman suuren asiakkaisiin vaikuttavan hallinnollisen taakan saataviin hyötyihin nähden. Harkinnassa on jatkuvasti lisäksi huomioitava Huoneistotietojärjestelmän perustamiseen ja sen tietovarannon nopeaan kehittymiseen liittyvä selkeä yleinen etu, jonka toteutuminen voimistuu sen myötä, että osakekirjojen sähköistämisiä saadaan tehdä alkuperäistä menettelyä tehokkaammin sekä pienemmin yksikkökustannuksin. Perustuslakivaliokunnan käytännössä onkin vakiintuneesti korostettu, ettei yhdenvertaisuusperiaatteesta voi johtua tiukkoja rajoja lainsäätäjän harkinnalle pyrittäessä kulloisenkin yhteiskuntakehityksen vaatimaan sääntelyyn (esim. PeVL 2/2011 vp, s. 2/II, PeVL 64/2010 vp, s. 2).

10.3 Omaisuuden suoja ja vakuudenhaltijan asema

Omaisuus on perustuslain 15 §:n nojalla Suomessa perusoikeutena turvattu. Esityksessä ei ehdoteta omaisuuden käytön rajoittamista tai muuta puuttumista omistusoikeuteen ja omistajan asemaan. Esityksessä ehdotetaan esineoikeudellisen suojan muodostumisen ja osakkeen omistuksen tuottamien, yhtiölainsäädännön mukaisten oikeuksien käyttämisen ehtona olevan oikeuden kirjaamista koskevan menettelyn mahdollistamista nykyisestä poikkeavasti. Ehdotettavan menettelyn tarkoituksena on kirjausten oikeellisuuden varmistaminen ja sen keskeisenä osana ovat sekä omistajan että pantinhaltijan suostumukset.

Rekisteröitäviksi tulevien oikeuksien kannalta on keskeistä, että rekisteriin tulevat tiedot ovat oikein ja että viranomainen vastaa asianmukaisesti rekisteriin merkittävien tietojen eheydestä ja luotettavuudesta siten, ettei menettelyssä syntynyt virheellinen tai puutteellinen kirjaus mahdollista osakeryhmää koskevien oikeustoimien tekemistä omistajan tai pantinhaltijan oikeutta vaarantavalla tai loukkaavalla tavalla. Tämä seikka varmistetaan massakonversion yhteydessä eri lähteistä saatavia tietoja vertailemalla. Omaisuuden suojan toteutumista ei kirjaamistoiminnan oikeellisuuteen liittyvistä syistä siten esitettyllä sääntelyllä vaaranneta.

Alkuperäisen paperisen osakekirjan käsittelyä ja jälkikäteistä sähköistämistä koskevilla vaatimuksilla varmistetaan sen käsittely siten, ettei sen avulla ole mahdollista tehdä oikeustoimia sähköisen rekisterimerkinnän tultua tehdyksi, sekä toisaalta se, että osakekirjan tekstisisältö on myös rekisterimerkinnän sähköistämisen jälkeen tarvittaessa todennettavissa viranomaisen rekisteristä. Osakekirjan sisällön jälkikäteisellä tarkastamisella voidaan toisaalta poikkeustapauksissa osaltaan varmistaa tehtyjen rekisterimerkintöjen oikeellisuutta.

Omaisuuden suojan kannalta keskeistä on myös se, että esitettyyn menettelyyn sisältyvät oleellisenä osana osakkeenomistajan sekä pantinhaltijan itsenäiset kirjaamishakemukset, jolloin kirjaamistoimenpiteitä ei suoriteta uudessa järjestyksessä ilman oikeudenhaltijoiden nimenomaista suostumusta. Panttioikeudenhaltijan hakemus ei voi tulla vireille ennen kuin omistaja on osana prosessia tehnyt oman hakemuksensa omistusoikeutensa kirjaamiseksi. Ilman

osakkeenomistajan myötävaikutusta tapahtuvaan osakekirjojen massakonversioon pohjautuvaa ratkaisua ei nyt käsillä olevan esityksen valmistelussa pidetty lähtökohtaisestikaan toteuttamiskelpoisena siihen liittyvien perustuslaissa turvaton omaisuudensuojan toteutumisen näkökulmasta. Vaikkei menettelyllä käytännössä muuteta omistajien taikka pantinhaltijoiden asemaa millään tavoin, siirtymä osakekirjaan tehtäviin merkintöihin ja sen hallintaan perustuvasta järjestelmästä sähköiseen rekisteriin sekä osakekirjan mitätöinti on kuitenkin niin merkityksellinen muutos, että omistajan myötävaikutusta muutoksen yhteydessä on pidetty perustuslain omaisuudensuojasääntelyn kannalta valmistelun alusta alkaen välttämättömänä.

10.4 Osakekirjan mitätöinti ja hallintotehtävän antaminen muulle kuin viranomaiselle, PL 124 §

Perustuslakivaliokunta on (esim. PeVL 11/2006 vp, PeVL 26/2017 vp, PeVL 40/2018 vp) katsonut, että tietyt tehtävät ovat luonteeltaan teknisiä, valmistelua tukevia tai tosiasiallisia, eivätkä siten itsenäisiä hallintopäätöksiä. Näitä voidaan antaa yksityisille ilman, että PL 124 § muodostaa estettä. Teknisinä ja rutiininomaisena tehtävinä voidaan pitää esimerkiksi tietojen keräämistä, tallentamista ja välittämistä sekä rekisterien ylläpitoa teknisessä mielessä, asiakirjojen vastaanottoa ja käsittelyn valmistelua. Valiokunta on korostanut, että tällaiset tehtävät eivät sisällä harkintavaltaa yksilön oikeuksista tai velvollisuuksista.

Perustuslain 124 §:n merkityksessä osakekirjan mitätöintiä, tuhoamista ja skannaamista koskevaa tehtävää voidaan arvioida ennen kaikkea viranomaisesta avustavana tehtävänä. Kyseessä on viranomaisesta avustava tehtävä, sillä yksityisen tuottamaa sähköistä kopiota voidaan myöhemmin tarvittaessa hyödyntää kirjausmerkintöjen oikeellisuuden tarkastamiseen tilanteissa, joissa se syystä tai toisesta olisi tarpeen. Yksityiselle taholle ei tulisi järjestelmässä päätösvaltaa taikka harkintaa massakonversioon liittyvän oikeusvaikutteisen toiminnan osalta, eikä yksityinen taho tee asiassa itsenäisiä oikeusvaikutteisia ratkaisuja.

Itse oikeusvaikutteisen kirjaamistoimenpiteen suorittaa massakonversiossa aina viranomainen niihin tietoihin perustuen, jotka se saa pantinhaltijalta, omistajalta sekä omista rekistereistään massakonversiomenettelyn yhteydessä. Kun osakekirja mitätöidään vasta kirjauksen tultua jo tehdyksi viranomaisen toimesta em. tietojen vertailuun perustuen, ei itse mitätöintiin liity enää suoria oikeusvaikutuksia. Mitätöinti on luonteeltaan lähinnä varmistustoimi. Kirjaustoimenpiteen jälkeen oikeusvaikutukset liittyvät rekisteriin tehtyihin merkintöihin ja niiden muotoamiseen. Poikkeuksellisissa tapauksissa kirjausmerkintöjen oikeellisuuden tarkistamisessa voitaisiin joissain tilanteissa hyödyntää yksityisen luotonantajan alkuperäisestä osakekirjasta ottamaa sähköistä kopiota.

Osakekirjan mitätöinnin luonnetta viranomaisesta avustavana tehtävänä perustelee myös se, että viranomainen vastaa rekisterimerkintään liittyvästä päätösvallasta ja harkinnasta. Tämä edellytys toteutuu massakonversion yhteydessä tehtävän mitätöinnin osalta, sillä mitätöinnin voi tehdä vasta, kun luottolaitos on saanut viranomaiselta tiedon, että tämä on tehnyt oikeusvaikutteisen kirjaamisratkaisun ja tulevat oikeusvaikutukset liittyvät sähköiseen rekisteriin tehtäviin merkintöihin. Yksityiselle taholle, eli luottolaitokselle annettava mitätöintitehtävä on kirjaamisen tultua jo tehdyksi luonteeltaan siten tekninen, tosiasiallinen ja toimeenpanoa tukeva.

Viranomaisen tehtävänä on myös ohjata avustavan tahon toimintaa ilmoittamalla luotonantajalle rekisteriinsä tehdyistä omistus- ja panttausmerkinnöistä ja mahdollistamalla vasta tällä ilmoituksellaan osakekirjan skannauksen ja mitätöinnin. Mitätöinti ei ole mahdollista ennen tätä. Viranomainen tosiasiallisesti myös valvoo luottolaitoksen suoritusta, sillä se saa luottolaitokselta sähköisen kopion osakekirjasta, mikä käytännössä sisältää oletettaman siitä, että alkuperäinen on mitätöity taikka tuhottu laissa edellytetyllä tavalla.

Viranomaisen kantaa rekisterinpitäjänä myös viimekätisen vastuun toiminnasta, mikä seuraa suoraan HTJ-laista, jonka 22 §:n mukaan viranomainen vastaa rekisterissä olevien virheellisten tietojen aiheuttamista vahingoista, paitsi jos massakonversiossa virheellinen kirjaaminen on perustunut luotonantajan puolella olleeseen virheeseen, taikka osakekirjaa ei ole käsitelty laissa edellytetyllä tavalla. Tästä luotonantajan potentiaalisesta vastuusta käsillä oleva esitys sisältää erillisen säännöksen.

Esitykseen ei edellä esitetysti sisältyisi yksityisyyden suojan tai omistusoikeuden rajoittamista taikka omistajan asemaan ja määräysvaltaan puuttumista, joka olisi ristiriidassa perustuslain 15 §:n säännösten kanssa. Esityksessä ei ehdoteta yhdenvertaisuuden näkökulmasta perustuslain kanssa ristiriidassa olevaa sääntelyä. Omistuksen tai panttauksen kirjaamiseen liittyvää tehtävää ei myöskään esitetä siirrettäväksi perustuslain 124 §:ssä tarkoitetulla tavalla merkityksellisesti muulle kuin viranomaiselle.

Edellä mainituilla perusteilla lakiehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisyksityksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään Huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin (1329/2018) uusi 7 a ja 7 b § seuraavasti:

7 a §

Osakekirjojen massakonversiomenettely

Osakkeenomistaja voidaan 7 §:n 3 momentin estämättä kirjata osakehuoneistorekisteriin ilman osakekirjan toimittamista Maanmittauslaitokselle, jos:

1) luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:ssä tarkoitettu luottolaitos (luottolaitos) on tehnyt Maanmittauslaitokselle osakkeisiin kohdistuvan panttioikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen, jossa

- a) osakekirja yksilöidään riittävällä tavalla;
- b) panttioikeuden kirjausta koskevan hakemuksen tekijä vakuuttaa hakemuksessa ilmoitetun osakkeenomistajan olevan merkittynä hallussaan olevaan osakekirjaan osakkeenomistajaksi; ja
- c) panttioikeuden kirjausta koskevan hakemuksen tekijä vakuuttaa varmistavansa osakekirjan käsittelyn jäljempänä 4 momentissa säädetyn mukaisesti.

2) osakkeenomistaja on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista tai yhteisomistajana antanut siihen suostumuksensa ja antaa suostumuksen 1 kohdan mukaiseen hakemukseen perustuvan panttioikeuden kirjaamiselle osakehuoneistorekisteriin; sekä

3) edellä 1 ja 2 kohdassa tarkoitettujen pantti- ja omistusoikeuksien kirjaamista koskevien hakemusten tiedot osakkeenomistajista vastaavat yhtiön Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi siirtämän osakeluettelon omistustietoja.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun osakkeenomistajan hakemukseen perustuvan omistusoikeuden kirjaamisen yhteydessä on kirjattava myös momentin 1 kohdassa tarkoitettuun hakemukseen perustuva panttioikeus.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu panttioikeuden kirjaamista koskeva hakemus tulee vireille, kun osakkeenomistaja tekee 2 kohdassa tarkoitetun hakemuksen.

Luottolaitoksen on osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisen jälkeen mitätöitävä hallussaan oleva osakekirja ja varmistuttava osakekirjan pysyvän sähköisen jäljennöksen saatavilla olosta. Sähköinen jäljennös osakekirjasta on annettava pyynnöstä Maanmittauslaitokselle tai osakkeenomistajalle.

7 b §

Korvausvelvollisuus osakekirjojen massakonversiomenettelyn yhteydessä

Valtion velvollisuuteen korvata 7 a §:n nojalla tehdyn kirjaamisratkaisun virheellisyydestä aiheutuva vahinko sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 22 §:ää. Edellä 7 a §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun hakemuksen tehnyt luottolaitos on kuitenkin velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu siitä, että:

1) hakemuksessa ilmoitettu osakkeenomistaja ei ollut merkittynä luottolaitoksen hallussa olevaan osakekirjaan osakkeenomistajaksi;

2) osakekirjaa ei käsitellä 7 a §:n 1 momentin 1 kohdan c alakohdassa mainitun vakuutuksen mukaisesti tai mitätöidä 4 momentin mukaisesti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä x.x.20xx

Pääministeri

Petteri Orpo

Maa- ja metsätalousministeri Sari Essayah