

Asia: VN/34717/2025

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne esitysluonnoksesta alla olevaan tekstikenttään

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi huoneistotietojärjestelmästä annettavan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta.

Maanmittauslaitos lausuu asiassa seuraavaa.

Esitykseen liittyvänä lähinnä muodollisena seikkana Maanmittauslaitos toteaa ensiksi, että esitysluonnoksessa mainitaan useassa kohdin huoneistotietojärjestelmään kuuluvista yhtiöiden osakeluetteloista. Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukaan huoneistotietojärjestelmä muodostuu kahdesta rekisteristä, osakehuoneistorekisteristä ja hallintakohderekisteristä. Maanmittauslaitoksen ylläpidettäväksi siirretyt yhtiöiden osakeluettelot eivät muodollisesti kuulu huoneistotietojärjestelmään. Maanmittauslaitos esittää, että selvyyden vuoksi esitysluonnosta täsmennetään mainituilta osin.

Edelleen Maanmittauslaitos toteaa, että esityksessä on varsin hyvin kuvattu massakonversiona tehtäviin omistusmerkintöihin liittyviä riskejä. Tällaisena riskinä on luonnollisesti virheellisen omistusmerkinnän tekeminen yksityisten merkittävää varallisuutta koskevaan, julkista luotettavuutta nauttivaan rekisteriin. Riskien toteutumista pidetään vähäisenä

ennen kaikkea sen vuoksi, että omistajaa koskevan tiedon tulee olla yhteneväinen kolmessa eri tietolähteessä: luottolaitoksen ilmoituksessa omistajasta, Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä osakeluettelossa sekä omistajan tekemässä hakemuksessa. Jos tieto omistajasta poikkeaa jossakin näistä lähteistä, omistusmerkintää ei tehdä massakonversiossa.

Esityksen perusteluihin yksityiskohtaisemmin liittyvistä seikoista Maanmittauslaitos lausuu seuraavaa.

Ehdotetun 7 a §:n 1 momentin 1 kohdan yksityiskohtaisissa perusteluissa kirjoitetaan:

“Säännöksessä tarkoitettu kirjaamismenettely 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.” Koska hakemusmahdollisuuden avaaminen on Maanmittauslaitoksen toiminnallisuus, olisi luontevaa, että Maanmittauslaitos olisi se taho, joka ilmoittaisi kullekin osakkeenomistajalla hakemuksen tekemismahdollisuudesta. Käytännössä pankki voisi lähinnä yleisesti

informoida osakkeenomistajia omistuksen rekisteröintimahdollisuudesta. Siksi Maanmittauslaitos ehdottaa muutettavaksi perustelutekstiä seuraavasti: “Säännöksessä tarkoitettu kirjaamismenettely voitaisiin käytännössä toteuttaa esimerkiksi siten, että pankki tekisi kerralla hakemuksen suuremmasta määrästä panttauskirjauksia, ja Maanmittauslaitos informoisi tämän jälkeen hakemuksen kohteena olevien osakkeiden omistajia mahdollisuudesta momentin 2 kohdassa tarkoitetun omistajakirjauksen hakemiseen.”

Ehdotetun 7a §:n 3 momentin yksityiskohtaisissa perusteluissa kuvataan hakemusten vireille tuloa ja käsittelyä. Perustelujen viimeisessä virkkeessä lausutaan seuraavasti: ”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.” Maanmittauslaitoksen näkemyksen mukaan maininnalla perustellaan nimenomaan sitä, että ennakkopanttaushakemus ei tule lainkaan vireille eikä edellytä varsinaista hallintoasian muodossa tapahtuvaa käsittelyä, jos omistaja ei lainkaan hae massakonversioon perustuvaa omistuskirjausta. Muutoin tässä kohdassa esitetty toimintatapa olisikin kirjaamismenettelylle vieras ja ongelmallinen omistajan hakemuksen puuttuminen huomioon ottaen. Jos omistuksen rekisteröintihakemusta ei tehdä, panttaushakemus ei koskaan tule vireille, eikä siihen siten varsinaisesti tällöin liity myöskään viranomaisen käsittelyvelvollisuutta tai ratkaisupakkoa. Maanmittauslaitos ehdottaa kuitenkin, että edellä siteerattua virkettä täsmennetään niin, että perusteluista selvästi käy ilmi tämä tarkoitus. Ennakkohakemus ei näy rekisterissä vireillä olevana asiana, eikä sellaiseen voida järjestelmässä kohdistaa viranomaisen ratkaisuja. Yksinkertaisin ja selkein menettely näiden käsittelyyn olisikin, että tällainen ennakkohakemus voitaisiin tietyn ajan jälkeen (viimeistään massakonversion päätyttyä) todeta rauenneeksi, eikä erityisiä varsinaisia päätöksiä näistä tarvitsisi erikseen tehdä. Sen sijaan, jos omistuksesta tehty hakemus ja sen ohessa myös

panttaushakemus on tullut jo vireille, mutta jonkun osaomistajan suostumus olisi saamatta, nämä tilanteet saavat aikaan viranomaisen käsittelyvelvollisuuden ja niihin viranomaisen on annettava ratkaisu.

Ehdotetun 7a §:n 4 momentin yksityiskohtaisissa perusteluissa on kuvattu osakekirjan skannaamista seuraavasti: ”Osakekirjan mitätöinnin yhteydessä luottolaitoksen tulisi ehdotuksen mukaan varmistua siitä, että osakekirjasta olisi pysyvästi saatavilla sähköinen jäljennös. Tällainen jäljennös olisi ehdotuksen mukaan pyydettäessä toimitettava Maanmittauslaitokselle tai osakkeenomistajalle. Ehdotus vastaa nykyisen voimaanpanolain mukaista kirjaamisviranomaisen käytäntöä ja sen

tarkoituksena on varmistaa, että kaikki kirjaamisratkaisun 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.” Skannaamista selostetaan lisäksi aikaisemmin yleisperustelujen kappaleessa 4.1.3: ”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 osakkeen omistajalle. Osakekirjojen skannatut jäljennökset toimitettaisiin Maanmittauslaitokselle arkistoitavaksi.”

Perustelutekstit ovat skannaamiselle asetettuun velvollisuuteen kohdistuen keskenään hieman ristiriitaiset tai joka tapauksessa antavat luottolaitokselle tulevasta velvoitteesta hyvin erilaisen kuvan. Luottolaitoksille

asetettu kaikkien massasähköistettyjen osakekirjojen skannausvelvollisuus ja sen mahdollinen aikaraja olisikin ilmaistava nyt ehdotettua selkeämmin ja yksiselitteisemmin perusteluteksteissä. Skannaukselle asetettu määräaika olisi ehkä myös tarpeen sisällyttää itse lakitekstiin. Tältä osin on syytä arvioida sitä, asetetaanko toimelle laissa ehdoton takaraja vai voiko ajankohta määräytyä prosessin edetessä ja kuulua Maanmittauslaitoksen määräystenantovalan piiriin. Selkeyden vuoksi ehdoton

takaraja olisi kannatettavampi vaihtoehto, ja muutoilultaan se voisi kuulua esimerkiksi: ”Sähköinen jäljennös kaikista massasähköistyksessä sähköistetyistä osakekirjoista on toimitettava Maanmittauslaitokselle viimeistään vuoden 20xx loppuun mennessä”.

Varsinaisiin säännösehdotuksiin liittyen Maanmittauslaitos esittää vielä pohdittavaksi seuraavia tarkennuksia.

Ehdotetun 7 a §:n 1 momentin 1 kohdan b alakohta kuuluu nyt seuraavasti:

”Osakkeenomistaja voidaan ... kirjata osakehuoneistorekisteriin ilman osakekirjan toimittamista Maanmittauslaitokselle, jos ... luottolaitostoiminnasta annetun lain ... 1 luvun 7 §:ssä tarkoitettu luottolaitos ... on tehnyt Maanmittauslaitokselle osakkeisiin kohdistuvan panttioikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen, jossa ... b) panttioikeuden kirjausta

koskevan hakemuksen tekijä vakuuttaa hakemuksessa ilmoitetun osakkeenomistajan olevan merkittynä hallussaan olevaan osakekirjaan osakkeenomistajaksi...”

Maanmittauslaitos ehdottaa harkittavaksi b alakohdan muuttamista näin kuuluvaksi:

”...panttioikeuden kirjausta koskevan hakemuksen tekijä vakuuttaa hakemuksessa ilmoitetun osakkeenomistajan olevan merkittynä hallussaan olevaan osakekirjaan viimeisimmäksi osakkeenomistajaksi ja että osakekirja on luottolaitoksen hallussa näin ilmoitetun osakkeenomistajan lukuun...”

Vastaavasti ehdotetun 7 b §:n 1 kohta kuuluu nyt seuraavasti:

”...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...”

Maanmittauslaitos ehdottaa harkittavaksi mainitun kohdan muuttamista näin kuuluvaksi:

”...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 viimeisimmäksi osakkeenomistajaksi tai että osakekirja ei ollut luottolaitoksen hallussa tai ei ainakaan ollut sen hallussa hakemuksessa ilmoitetun omistajan lukuun...”

Mikkonen Soile

Maanmittauslaitos - Pääjohtajan sijaisena ylijohdaja Petri Korpinen ja
maanmittausneuvos Markku Markkula