

Maa- ja metsätalousministeriö  
PL 30  
00023 VALTIONEUVOSTO

[kirjaamo@mmm.fi](mailto:kirjaamo@mmm.fi)

Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö 23.3.2018 / MMM / 1463/01.01./2016

## **MAANMITTAUSLAITOKSEN LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYSLUONNOKSESTA HUONEISTO-TIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI**

Maanmittauslaitoksen keskushallinto esittää lausuntona esitysluonnoksesta seuraavaa.

### **1. Yleistä**

Asunto-osakkeet muodostavat merkittävän osan yhteiskuntamme kokonaisvarallisuudesta. Paitsi että niillä on tärkeä rooli yhtenä omistusasumisen muotona, ne ovat myös jatkuvan ja laajamittaisen vaihdannan kohteita. Tähän kuuluvat niiden erilaiset luovutustoimet ja muut saannot kuten myös niiden vakuuskäyttö. Tässä mielessä ne rinnastuvat arvoltaan ja merkitykseltään hyvin läheisesti kiinteistöihin.

Toisin kuin monissa muissa maissa lähialueillamme, Suomessa ei ole ollut näitä omistus- ja hallintakohteita koskien modernia kirjaamisjärjestelmää. Tässä tarkoitettu asunto-omaisuuden omistus ja vaihdanta on järjestetty osakeyhtiömuotoisesti siten, että omistus palautuu osuusosakeyhtiön omistajien kesken. Oikeuden yhtenä konkreettisena ilmentymänä on asunto-osakeyhtiön antaman fyysisen osakekirjan hallinta. Vaihdanta on perustunut tämän fyysisen dokumentin omistuksen ja hallinnan siirtoihin.

Vaikka suomalainen järjestelmä, jossa asunto-omistus on järjestetty edellä kuvatuin tavoin yhtiömuotoisesti, on kansainvälisesti arvioiden ehkä omintakeinen, se on kuitenkin todettu varsin toimivaksi. Ongelmana voidaan kuitenkin nähdä se, että on puuttunut keskitetty, julkinen ja julkista luotettavuutta nauttiva, asunto-osakkeisiin kohdistuvia oikeuksia koskeva rekisteri.

Nyt lausuttavana olevan lakiehdotuksen tarkoituksena on poistaa tämä puute. Samalla kun se säilyttää perusratkaisumme yhtiömuotoisesta

asunto-omistuksen järjestämisestä, sillä luodaan näitä omistuskohteita koskeva moderni kirjaamisjärjestelmä. Uudistus sisältää paperisista osakekirjoista luopumisen sekä siirtymisen sähköisiin omistusta ja muita oikeuksia koskeviin rekisterimerkintöihin. Vaihdannassa voidaan tämän jälkeen tukeutua luotettavaan viranomaisrekisteriin, mikä osin tulee lisäämään vaihdannan varmuutta ja tehokkuutta sekä osin vähentämään tähän liittyviä transaktiokustannuksia. Tämä koskee ennen kaikkea asunto-osakkeita, mutta myös ns. keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeita, jotka myös kuuluisivat ehdotetun lainsäädännön piiriin.

Myöhemmässä vaiheessa rekisterin tietosisältöä tultaisiin laajentamaan oikeuksia koskevien merkintöjen lisäksi myös yhtiötä ja hallintakohteita, siis osakehuoneistoja ja muita osakkeilla hallittuja tiloja, koskeviin taloudellisiin ja teknisiin tietoihin. Tämä tulee jatkossa lisäämään keskitetyn rekisterin hyötyjä monille toimijoille. Lisäksi on mahdollista, että jatkossa rekisterit tulisivat kattamaan myös muita asumismuotoja koskevia yhteisöllisiä oikeuksia.

Maanmittauslaitos pitää lakiehdotusta erittäin tärkeänä ja myös kokonaisuutena ottaen varsin onnistuneena. Esitys on tärkeä myös osana yhteiskunnan ja viranomaispalvelujen digitalisaatiokehitystä. Koska tällaiseen laajamittaiseen uudistukseen liittyy myös aina pitkäköjä siirtymäaikoja, tulisi lait saattaa voimaan mahdollisimman joutuisasti.

Seuraavissa kannanotoissa Maanmittauslaitos nostaa vielä esiin joitakin esitykseen sisältyviin lakiehdotuksiin ja niiden perusteluihin liittyviä tarkennus- ja kehittämissuhteita.

## **2. Lakiehdotuksia ja niiden perusteluja koskevat yksityiskohtaiset kommentit**

### **2.1. Laki huoneistotietojärjestelmästä**

#### **2.1.1. Osakehuoneistorekisteriä ja sen tietosisältöä koskeva perussäännös (ehdotuksen 2 luvun 4 §)**

Lakiehdotuksen 2 luvun 4 § koskisi huoneistotietojärjestelmän kahdesta eri rekisteristä ehkä keskeisintä, nimittäin osakehuoneistorekisteriä. Tähän rekisteriin kirjataan osakkeisiin kohdistuvat omistukset eli saannot, osakkeisiin kohdistuvat panttaukset samoin kuin muut osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat oikeudet tai rajoitukset. Toinen huoneistotietojärjestelmän sisältämistä rekistereistä tulisi olemaan ns. hallintakohderekisteri, josta säädettäisiin huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 3 luvun 13 §:ssä.

Sanotussa 2 luvun 4 §:ssä säädettäisiin niistä tiedoista, joita osakehuoneistorekisteriin kirjaamista tai muita merkintöjä koskien tallennettaisiin. Säännös kuuluisi seuraavasti:

*"Maanmittauslaitos kirjaa osakkeen saannon ja panttauksen sekä merkitsee muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan oikeuden ja rajoituksen tarkoitusta varten pidettävään rekisteriin (osakehuoneistorekisteri).*

*Osakehuoneistorekisteriin tallennetaan:*

- 1) kirjaamishakemusta ja sen käsittelyä koskevat tiedot;*
- 2) oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevaa hakemusta tai ilmoitusta sekä hakemuksen käsittelyä koskevat tiedot;*
- 3) kirjaamista sekä oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut.*

*Jos 1 momentissa tarkoitettu asia koskee luonnollista henkilöä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan henkilön täydellinen nimi ja henkilötunnus. Jos henkilöllä ei ole henkilötunnusta, tallennetaan sen sijaan henkilön syntymäaika, kansalaisuus ja kotiosoite.*

*Jos 1 momentissa tarkoitettu asia koskee yhteisöä tai säätiötä, osakehuoneistorekisteriin tallennetaan sen toiminimi ja y-tunnus. Jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole y-tunnusta, tallennetaan vastaava rekisteritunnus ja rekisteri, johon se on merkitty. Ulkomaalaisesta yhteisöstä tai säätiöstä tallennetaan toiminimi ja kotipaikka."*

#### *2.1.1.1. Kirjaamishakemuksen ja muun oikeuden tai rajoituksen merkitsemistä koskevan hakemuksen käsitteellinen erottelu*

Säännöksessä tehdään ero toisaalta kirjaamishakemuksiin ja toisaalta muun oikeuden tai rajoituksen merkitsemistä koskeviin hakemuksiin. Samoin tehdään ero kirjaamisen ja sekä muun oikeuden tai rajoituksen rekisteriin merkitsemisen välillä. Kirjaamishakemuksilla ja kirjaamisella tarkoitetaan esityksessä ainoastaan osakkeen saannon kirjaamista sekä osakkeeseen kohdistuvan panttauksen kirjaamista. Kun kysymys on muusta oikeudesta, kuten osakehuoneistoon kohdistuvasta vuokraoikeudesta, niistä käytettäisiin nimitystä "oikeuden merkitsemistä koskeva hakemus" tai "oikeuden merkitsemistä koskeva ratkaisu". Ne eivät siis olisi kirjaamishakemuksia eivätkä kirjaamiskäsitteisiä. Vastaavasti erilaisten rajoitusten osalta kysymys ei olisi käsitteellisesti kirjaamishakemuksista eikä kirjaamisesta vaan "rajoitusten merkitsemistä koskevistä hakemuksista tai ilmoituksista" ja "rajoitusten rekisteriin merkitsemisestä".

Tällainen eri hakemusten ja ratkaisujen käsitteellinen erottelu voi olla perusteltua, jos näihin eri asioihin liittyy merkittäviä asiallisia eroja. Näin voikin olla, kun otetaan esimerkiksi huomioon ratkaisuihin liittyvät erilaiset oikeusvaikutukset. Maanmittauslaitos esittää, että perustelut tälle käsitteelliselle erottelulle lisätään 2 luvun 4 §:ää koskeviin perusteluihin. Käsitteiden eroavaisuus tulisi ottaa yleisesti huomioon asianmukaisella tavalla ehdotetussa laissa. Esimerkiksi lain soveltamisalaa koskevassa 1 luvun 1 §:n 2 momentissa säänneltäisiin ainoastaan, että lakia sovelletaan omistuksen ja muiden oikeuksien ja rajoitusten "kirjaamisessa noudatettavaan menettelyyn ja kirjaamisen oikeusvaikutuksiin." Säännöksessä edellä todettua käsitteellistä erottelua ei siis ole otettu huomioon. Lisäksi tosiasiallisesti, esimerkiksi järjestelmään liittyvän asiointijärjestelmän sähköisiä lomakkeita ja suostumuksia luotaessa, tällainen käsitteellinen erottelu tulee merkitykselliseksi ja otettavaksi huomioon.

2.1.1.2. *Luonnollisen henkilön täydellisen nimen sekä yhteisön tai säätiön toiminimen merkitseminen rekisteriin*

Ehdotetun 2 luvun 4 §:n 3 momentissa säädettäisiin, että rekisteriin merkitään henkilön täydellinen nimi ja henkilötunnus, jos säännöksen 1 momentissa tarkoitettu asia koskee luonnollista henkilöä. Rekisterin ylläpitoon ja tietopalveluun liittyvistä teknisistä ja käytännöllisistä haasteista johtuen Maanmittauslaitos esittää, että luovuttaisiin henkilön nimen merkitsemisestä rekisteriin, jos sanotulla henkilöllä on henkilötunnus, joka aina merkittäisiin rekisteriin. Nimi on aina tallennettuna ajantasaisena väestötietojärjestelmässä, eikä ole tarkoituksenmukaista muodostaa osakehuoneistorekisteriin rinnakkaista luonnollisten henkilöiden nimitietokantaa. Esimerkiksi tietopalvelutuotteita varten henkilötunnuksen avulla haettaisiin aina järjestelmätieteellisesti kysymyksessä olevan luonnollisen henkilön nimi ajantasaisena väestötietojärjestelmästä. Jos asiaan liittyvällä henkilöllä ei ole henkilötunnusta, hänestä rekisteriin kuitenkin merkittäisiin aina myös täydellinen nimi sekä syntymäaika, kansalaisuus ja kotiosoite.

Vastaavasti 4 §:n 4 momentissa säädettäisiin, että rekisteriin tallennetaan yhteisön tai säätiön toiminimi ja y-tunnus, jos säännöksen 1 momentissa tarkoitettu asia koskee yhteisöä tai säätiötä. Maanmittauslaitos esittää, että yhteisön tai säätiön toiminimen merkitsemisestä rekisteriin luovutaan, jos sanotulla yhteisöllä tai säätiöllä kuitenkin on y-tunnus, joka aina merkittäisiin rekisteriin, ja jos kysymys on yhteisöstä tai säätiöstä, jonka ajantasainen toiminimi on lisäksi yhteisöä tai säätiötä koskevassa sähköisessä rekisterissä. Esimerkiksi tietopalvelutuotteille asianomainen toiminimi haettaisiin aina ajantasaisena kyseisestä rekisteristä. Sen sijaan jos yhteisöllä tai säätiöllä ei ole y-tunnusta, rekisteriin tallennettaisiin aina myös toiminimi. Sama koskisi niitä tilanteita, että y-tunnusta vastaavaa toiminimeä ei pystytä hakemaan sähköisesti rekisteristä (esim. julkisyhteisöt, kuten kunnat).

Ulkomaisten yhteisöjen tai säätiöiden osalta 4 §:n 4 momentissa säännelään rekisteriin tallennettavina tietoina toiminimi ja kotipaikka. Maanmittauslaitos katsoo, että myös ulkomaisen yhteisön tai säätiön kotipaikan rekisteriviranomaisen yhteisölle tai säätiölle antaman rekisteritunnuksen tallentaminen olisi perusteltua ainakin, jos tällainen numero on tiedossa.

2.1.1.3. *Saannosta tallennettavat eräät tiedot*

Ehdotetun 2 luvun 4 §:n perusteluissa säännellään (esitysluonnos s. 35):

*”Osakkeiden saantoa ja omistusta koskevat tiedot kertovat luovuttajan ja luovutuksen saajan sekä luovutushetken. Kysymys on rekisteriin tallennettavien henkilöä koskevien tietojen näkökulmasta omistajasta ja osakkeen-saajasta. Lisäksi rekisteröitäviä tietoja ovat saantotyyppi sekä tapa, jolla luovuttajan suostumus on selvitetty.”*

Perustelulausumassa mainituista, rekisteriin tallennettavista tiedoista luovutushetkeä ja saantotyyppiä ei mainita itse rekisterin tietosisältöä koskevassa säännöksessä. Maanmittauslaitos esittää, että luovutushetki ja saantotyyppi lisätään rekisteriin tallennettaviksi tiedoiksi 2 luvun 4 §:ään.

Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, että tällaiset rekisterin sisältöä koskevat seikat sisällytetään lisäksi säädösten osalle.

Lähtökohtana saannon kirjaamisessa on, että saantokirjaa ei tarvitse esittää kirjaamisviranomaiselle. Luovutushetkeä ja saantotyyppiä koskevaa tietoa ei siten pystytä tavallisesti toteamaan autenttisesta lähteestä, vaan tieto perustuu joko hakijan tai luovuttajan tai molempien ilmoitukseen. Sikäli kuin nämä tiedot tallennetaan rekisteriin, ne tallennetaan tällöin pelkästään hakijan ilmoituksen perusteella ja tämä ilmoitus sisällytettäisiin siten saannon kirjaamista koskevaan hakemukseen. *De facto* tämä ei aiheuta ongelmaa, jos hakemus tehdään Maanmittauslaitoksen tarjoamassa asiointipalvelussa sen valmiita sähköisiä lomakkeita käyttäen. Jos hakemus on laadittu jollakin muulla tavalla, tieto saantotyyppistä tai luovutushetkestä saattaa olla jäänyt pois hakemukselta. Tällöin on Maanmittauslaitoksen näkemyksen mukaan turvaututtava täydennysmenettelyyn.

Perustelulausumassa esitetään lisäksi, että myös se tapa, jolla luovuttajan suostumus on selvitetty, olisi osa saannon kirjauksen yhteydessä rekisteriin tallennettavista tiedoista. Tätä ei liioin ole kirjoitettu itse säädöstehtäviin. Maanmittauslaitos esittää, että perustelulausuma poistettaisiin esitysluonnoksesta tai joka tapauksessa sitä muutettaisiin niin, että tältä osin ei ole nimenomaisesti kysymys rekisteriin tallennettavista tiedoista eli rekisterin tietosisällöstä. Sen sijaan se, että asiaan liittyen on annettu laissa edellytetty suostumus ja että kirjaamisviranomaisen voi tämän tarvittaessa jälkikäteen osoittaa, liittyisi ennemminkin kirjaamista tai merkintää koskevan ratkaisun perusteita koskevien kirjallisten tai sähköisten asiakirjojen arkistointiin.

#### 2.1.1.4. *Eräitä lisähuomioita 2 luvun 4 §:n perusteluihin sisältyvistä ristiriitaisuuksista*

Esitysluonnoksen perusteluissa on 2 luvun 4 §:ään liittyen myös esitetty seuraava (s. 35):

*”Jos luovutus tapahtuu rakentamisvaiheessa ennen kuin luovuttaja on saanut lopullisen omistusoikeuden osakkeisiin, rekisteriin on kirjattava myös jäljempänä asuntokauppalaain muuttamista koskevan lakiehdotuksen kohdalla kuvattu osakkeen saanto tai panttaus.”*

Tämä virke tuntuu irralliselta tässä kohden perusteluja ja on sen vuoksi osittain myös vaikeasti ymmärrettävä. Virke liittyy rakenteilla olevan yhtiön osakkeiden rakentamisvaiheen aikaisiin luovutuksiin. Perustelujen selkeys ei kärsisi, vaikka virke poistettaisiin kokonaan tästä kohden ja rakentamis-

vaiheen aikaisten luovutusten kirjaamista käsiteltäisiin ainoastaan myöhemmin asuntokauppalain 2 lukuun liittyvien perustelujen yhteydessä. Lisäksi virke on ristiriidassa sen kanssa, että rakentamisvaiheen aikana, ennen kuin omistusoikeus on lopullisesti siirtynyt, luovutuksia ei kirjata osakehuoneistorekisteriin, vaan niistä pitää kirjata ns. turva-asiakirjojen säilyttäjä (yleensä pankki).

Edelleen perusteluissa on 2 luvun 4 §:ään liittyen esitetty seuraava (s. 35):

*”Jos saanto ei ole kauppaan liittyvän ehdon taikka lunastusta tai muuta luovutusrajoitusta koskevan yhtiöjärjestyksen lausekkeen vuoksi lopullinen, rekisteriin kirjataan tieto siitä, että saanto on ehdollinen.”*

Perustelulausuma on ristiriitainen siinä mielessä, että esityksessä toisaalla tuodaan esiin, että ehdollisena kirjataan ainoastaan sellainen saanto, joka on sitä luovutuskirjaan otetun ehdon perusteella (kuten omistusoikeuden siirtymiseen sidottu lykkäävä ehto). Nimenomaan on toisessa yhteydessä haluttu korostaa sitä, että jos saantoon kohdistuu yhtiöoikeudellinen lunastusmahdollisuus tai jokin muu yhtiöjärjestykseen perustuva vaihdannan rajoitus, saantoa ei kirjata ehdollisena. Esitysluonnoksen s. 37 lausutaan:

*”Siitä, että saanto on yhtiöjärjestyksen mukaan lunastusoikeuden alainen, ei seuraa, että saanto kirjattaisiin vain ehdollisena. Lunastusoikeus ei vaikuta saannon kirjaamisen, jossa on [kysymys] saannon esineoikeudellisesta suojasta, vaan osakeoikeuksien käyttämiseen asunto-osakeyhtiölaista ilmenevällä tavalla.”*

Koska näistä kahdesta esityölausumasta jälkimmäisen voidaan ajatella vastaavan lainvalmistelussa omaksuttua tarkoitusta, jota myös säädösteksti tukee, edellistä lausumaa tulisi muuttaa siten, että ristiriitaisuus poistuu. Sääntelyn suhteellisen väljyyden vuoksi lakiesityksen perusteluilla tulee olemaan *de facto* tavanomaista suurempi merkitys.

Edellä selostettua esityölausumaa voisi muuttaa esim. seuraavasti:

*”Jos saanto ei ole kauppaan liittyvän ehdon vuoksi lopullinen, rekisteriin kirjataan tieto siitä, että saanto on ehdollinen. Jos saanto ei ole lopullinen lunastusta koskevan yhtiöjärjestyksen lausekkeen vuoksi, saanto kirjataan rekisteriin kylläkin lopullisena, mutta rekisteriin tehdään lisäksi merkintä lunastusmahdollisuuden olemassa olosta. Sama koskee soveltuvin osin muuta yhtiöjärjestyksen sisältämää luovutusrajoitusta, jos sen vaikutus on lunastusmahdollisuuteen verrattava.”*

Vielä voidaan nostaa esiin 2 luvun 4 §:n perustelujen yhteydessä esiintyvistä ristiriidoista seuraava lausuma (s. 35):

*”Pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan rekisteriin tallennettaisiin kirjaamista sekä oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut. Jos*

*kirjaamisasia on ratkaistu hakemuksen mukaisena, kirjaus on samalla asiassa tehtävä hallintopäätös. Jos asia ratkaistaisiin hakemuksesta poiketen, viranomaisen olisi tehtävä 10 §:n 3 momentissa tarkoitettu erillinen päätös.”*

Kirjaus tai rekisteriin tehty merkintä ovat aina samalla kysymyksessä olevassa asiassa tehtyjä hallintopäätöksiä. Asian ratkaiseminen eli hallintopäätöksen tekeminen siis samaistuu rekisteriin tehtävään lopulliseen kirjaukseen tai merkintään ja tämä koskee sekä hakemuksen mukaan tehtyjä ratkaisuja että hakemuksesta poikkeavia, kuten hylkääviä ratkaisuja. Kysymys on sähköiseen rekisterijärjestelmään perustuvalla kirjausmenetelmällä ominaisesta seikasta. Päätös tehdään siten toiminnallisessa mielessä eli päätösharkintaa seuraavana, ulospäin ilmenevänä tapahtumana rekisteriympäristössä. Päätöstä ei ole, jos ei ole rekisterimerkintää, ja jos on jo olemassa rekisterimerkintä, päätös vastaavasti on olemassa, vaikka ehkä lisäksi on vielä laadittava päätösdokumentti, johon toistetaan rekisteriympäristössä oleva ratkaisu ja johon liitetään lisäksi erityiset perustelut. Tämä ilmenee myös ehdotetun 2 luvun 10 §:n 3 momentin 1. virkkeestä: ”Asia ratkaistaan tekemällä asianomainen kirjaus tai merkintä osakehuoneistorekisteriin.”

Hallituksen esitysluonnoksen yhtenäisyys ja johdonmukaisuus edellyttäisivät Maanmittauslaitoksen näkemyksen mukaan, että edellä siteerattua perustelulausumaa muutettaisiin esim. seuraavasti:

*”Pykälän 2 momentin 3 kohdan mukaan rekisteriin tallennettaisiin kirjaamista sekä oikeuden ja rajoituksen merkitsemistä koskevat ratkaisut. Asia ratkaistaan aina tekemällä asianomainen kirjaus tai merkintä osakehuoneistorekisteriin. Asian ratkaiseminen samaistuu näin ollen rekisterimerkintään eli kysymyksessä on aina samalla asiaa koskeva varsinainen hallintopäätös. Jos asia ratkaistaisiin hakemuksesta poiketen, viranomaisen olisi tehtävä lisäksi 10 §:n 3 momentissa tarkoitettu erillinen perusteltu päätös. Tällöinkin on huomattava, että tällainen päätös ei korvaa rekisteriin tehtyä kirjausta tai merkintää, vaan jos nämä puuttuvat, hallintopäätöstä eli ratkaisua kysymyksessä olevassa asiassa ei vielä ole olemassa.”*

2.1.1.5. 2 luvun 4 §:n perustelulausumat koskien panttauksista rekisteriin merkittäviä tietoja

Lakiehdotuksen 2 luvun 4 §:ää koskevissa perusteluissa lausutaan (s. 35):

*”Osakkeisiin kohdistuvaa panttioikeutta sekä muuta osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvaa oikeutta koskevat tiedot sisältävät tiedon kirjattavasta oikeudesta ja sen syntyhetkestä. Panttauksista kirjataan pantinsaaja ja pantinantaja. Jos vireillä on osakkeiden luovutus ja luovutuksensaajan saanto on kirjattu ehdollisena, kirjataan pantinantajan ominaisuudessa osakeryhmän omistajan sekä ehdollisen luovutuksen saajan tiedot. Jälkimmäisen osalta kirjataan lisäksi tieto suostumuksesta. Panttausitoumuksen ja -suostumuksen osalta kirjataan yksilöivät tiedot. Lisäksi kirjataan mahdollinen panttivastuun rajoitus.”*

Ensiksi perustelulausuman ensimmäisestä virkkeestä saa käsityksen, että rekisteriin kirjattaisiin myös panttioikeuden osalta tieto oikeuden syntymishetkestä. Virkettä tulisi jäsentää niin, että siitä ei ole luettavissa tällaista vaatimusta panttioikeuden osalta. Panttauskirjaukseen ei ole loogisesti mielekäästä sisällyttää erillistä tietoa panttioikeuden syntymishetkestä, koska panttioikeus ei missään tapauksessa voi syntyä ennen kirjaamishetkeä. Lisäksi edes kirjaamishetki ei välttämättä osoita panttioikeuden syntymishetkeä, sillä jos panttauskirjauksen tarkoittama saaminen syntyy vasta myöhemmin, myös panttioikeus syntyy vasta tuolloin.

Edellä siteerattu perustelulausuma edellyttää lisäksi, että ”panttauksesta kirjataan pantinsaaja ja pantinantaja.” Pantinsaajan tallentaminen panttioikeutta koskevan kirjauksen yhteyteen on ymmärrettävää, mutta pantinantajan kirjaamisen osalta voidaan kysyä sen tarpeellisuutta. Joka tapauksessa jälkikäteen kirjaamisviranomaisen on kyettävä osoittamaan, että panttauskirjaus on tehty asianmukaisin edellytyksin.

Edelleen kyseisessä perustelulausumassa todettiin: ”*Jos vireillä on osakkeiden luovutus ja luovutuksensaajan saanto on kirjattu ehdollisena, kirjataan pantinantajan ominaisuudessa osakeryhmän omistajan sekä ehdollisen luovutuksen saajan tiedot. Jälkimmäisen osalta kirjataan lisäksi tieto suostumuksesta.*”

Maanmittauslaitos lausuu edelleen, että pantinantajan kirjaamisen tarve rekisteriin panttauskirjaukseen liittyvänä itsenäisenä rekisteritietona voitaisiin vielä harkita uudelleen ja joka tapauksessa edellä olevan sitaatin mukaisessa tilanteessa voidaan kysyä, miksi myös osakeryhmän omistaja tulisi kirjata rekisteriin pantinantajan ominaisuudessa. Sanottu taho ei esiinny tässä tapauksessa edes panttaussuostumuksen antajana. Jos tämä sellaisena esiintyisi, eli suostumus olisi sekä osakeryhmän omistajalta että ehdollisen luovutuksen saajalta, panttauskirjaus voitaisiin tehdä heti ehdollisesta saannosta riippumatta, mutta tällöinkin pantinantajana tulisi juridisesti pitää ainoastaan ehdollisen luovutuksen saajaa. Hän panttaisi osakkeen tällöin luovuttajan suostumuksin ollen kuitenkin itse varsinainen panttioikeuden perustaja.

Maanmittauslaitos esittää tältä osin kuitenkin, että *de facto* lienee harvinaista, että omistuksenpidätysehdoin tapahtuneen luovutuksen yhteydessä luovuttaja ja luovutuksensaaja yhdessä panttaisivat osakkeen esim. luovutuksensaajan velasta. Tätä tavallisempaa lienee juuri se, että ehdollisen luovutuksen saaja panttaa osakkeen omasta velastaan ja panttauksen sitovuus luovuttajaan nähden edellyttää, että omistusoikeus osakkeeseen myös lopulta siirtyy luovutuksensaajalle. Näin ollen näissä tilanteissa panttauskirjaus tapahtuu yleensä vain siten, että pantinantajana eli panttauskirjausta koskevan suostumuksen antajana esiintyy ainoastaan sanottu luovutuksensaaja. Samalla tämä merkitsee, että rekisterissä tulee esiintymään suuri määrä panttauskirjaushakemuksia, joita ei pantinantajan eli panttaus-



kirjauksen edellyttämän suostumuksen antajan oman saannon ehdollisuuden vuoksi voida heti hyväksyä. Siksi samalla, kun pantinantajan saanto kirjataan ehdollisena, myös hänen suostumukseensa perustuva panttauskirjaushakemus tulisi voida kirjata ehdollisena.

Lisäksi on huomattava, että panttauskirjauksenkin osalta perusteluissa edellytetään, että panttausta koskevan kirjauksen yhteydessä rekisteriin kirjattaisiin tieto panttauskirjaukseen annetusta suostumuksesta nimenomaan erillisenä rekisteriin tallennettavana tietosisältönä. Samalla tavalla kuin saannon kirjauksen yhteydessä edellä on todettu Maanmittauslaitos esittää, että tältä osin ei olisi nimenomaisesti kysymys rekisteriin tallennettavasta tietosisällöstä. Sen sijaan se, että asiaan liittyen on annettu laissa edellytetty suostumus ja että kirjaamisviranomaisen voi tämän tarvittaessa jälkikäteen osoittaa, liittyisi tässäkin yhteydessä lähinnä kirjaamisratkaisun perusteita koskevien kirjallisten tai sähköisten asiakirjojen arkistointiin.

### **2.1.2. Osaketta koskevan saannon kirjaamista koskeva perussäännös (ehdotetun lain 2 luvun 5)**

Saannon kirjaamista koskeva säännös tulisi kuulumaan seuraavasti:

*” Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin osakkeen saajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta.*

*Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, kirjataan osakehuoneistorekisteriin ehdollisena.”*

Ehdotettu säännös on sellaisenaan hyvin selkeä, mutta se sisältää kuitenkin eräitä merkittäviä, kirjaamismenettelyä linjaavia valintoja. Näistä yhtenä tärkeimmistä Maanmittauslaitos tuo esille sen, että pääsääntöisesti kirjaamisviranomaiselle ei esitettäisi lainkaan kirjaamishakemuksen perusteena olevaa saantokirjaa. Sen sijaan saanto kirjattaisiin pelkästään luovutuksen saajan tekemän hakemuksen ja luovuttajan kirjaamiseen antaman suostumuksen perusteella. Vaihtoehtona tosin laissa säännellään, että myös muu selvitys saannosta, siis muu kuin luovuttajan suostumus, voi tulla kysymykseen kirjaamisen perusteena. Tällöin tarkoitetaan ensiksi tilanteita, joissa luovuttajan suostumusta ei syystä tai toisesta ole saatu tai sellaista ei ainakaan ole esitetty kirjaamisviranomaiselle. Lisäksi toisena esimerkiksi perhe- ja jäämistöoikeudellisissa saannoissa saatetaan tarvita varsinaista, joskus hyvinkin laajaa saantoselvitystä.

Seuraavassa Maanmittauslaitos lausuu erityisesti joistakin säännökseen ja sen perustelulausumiin liittyvistä seikoista.

#### **2.1.2.1. Saannon kirjaamisen edellytyksistä ja niiden tutkimisesta**

Esitysluonnoksen perusteluissa saannon kirjaamisen edellytyksistä lausutaan mm. seuraavaa (s. 36):

*” Momentin mukaan saannon kirjaamisen edellytyksenä olisi rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan saannosta. Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus olisi riittävä peruste kirjaamiselle, eikä esimerkiksi hakijan saannon perusteena olevan oikeustoimen pätevyyttä tutkittaisi enemmälti. Kirjaamiseen perustuvat esineoikeudelliset vaikutukset voitaisiin siten käytännössä saada aikaan yhtä helposti kuin nykyisin käytettäessä osakekirjoja, joiden hallinnalla on esineoikeudellisten kysymysten kannalta keskeinen merkitys. Ehdotus poikkeaa tältä osin merkittävästi kiinteistökirjaamista koskevasta sääntelystä.”*

*”Jos rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumusta ei voida saada, hakijan on esitettävä muu selvitys saannostaan. Näin on luonnollisesti aina silloin, kun rekisteriin merkitty osakkeenomistaja ei enää ole elossa. Myös erinäisissä muissa tilanteissa hakija joutuu esittämään muun selvityksen saannostaan. Edellytettävän selvityksen riittävyys jää kirjaamiskäytännössä arvioitavaksi ottaen huomioon muun muassa virheelliseen ratkaisuun liittyvä riski valtion vahingonkorvausvastuusta. Jos saanto on riittävä, voi kirjaaminen käytännössä yleensä perustua vain tuomioistuimen lainvoimaiseen tuomioon. Riittaisen asian osoittamisesta tutkittavaksi oikeudenkäynnissä säädetäisiin 10 §:n 4 momentissa.”*

Näiltä osin Maanmittauslaitos lausuu ensiksi, että pelkästään hakemukseen ja luovuttajan suostumukseen perustuva kirjaaminen luo mahdollisuuksia tehokkaaseen ja nopeaan kirjaamisen menettelyyn. Kuitenkin sekä itse vaihdannan että myös kirjaamisen menettelyn kannalta ensiarvoisen tärkeätä on, että suostumuksen antaminen voidaan integroida saumattomaksi osaksi tuota kokonaisprosessia. Suostumukseen liittyvistä eräistä seikoista Maanmittauslaitos lausuu vielä jäljempänä erikseen.

Toiseksi jos suostumusta ei ole kirjaamisviranomaiselle esitetty, saannon kirjaaminen edellyttää ”muuta selvitystä saannosta”. Se, mikä tämän selvityksen tulee olla, ei käy selville itse säädöstekstistä eikä liioin perusteluista. Sen sijaan perusteluissa lausutaan: ”Edellytettävän selvityksen riittävyys jää kirjaamiskäytännössä arvioitavaksi ottaen huomioon muun muassa virheelliseen ratkaisuun liittyvä riski valtion vahingonkorvausvastuusta.”

Tältä osin sääntely poikkeaa merkittävästi esimerkiksi kiinteistökirjaamisen menettelystä, jonka osalta laissa on yleissäännös ensinnäkin siitä, että hakijan tulee esittää selvitys saantonsa laillisuudesta (MK 12:1). Lisäksi laissa on lepäämäänjättämistä ja hylkäämistä koskevien säännösten kautta osoitettu tutkimisvelvollisuuden ulottuvuutta (MK 12:2 ja 12:4).

Asunto-osakkeisiin ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvien saantojen kirjaamisedellytykset on näin säädetty huomattavasti väljemmin kuin kiinteistösaantojen kirjaamisen osalta. Tämä antaa mahdollisuuden sille, että kirjaamiskäytännössä muodostuu riittäväksi katsottava tutkimisvelvollisuuden taso. Toisaalta on huomattava, että esitysluonnoksessakin useissa kohdin korostetaan luotettavan kirjaamisen merkitystä.

Samoin on huomattava, että saantoa koskevaan kirjaukseen liitetään aina positiivista julkista luotettavuutta koskeva vaikutus, jolloin omistuskirjaukseen luottanut kolmas saa lähtökohtaisesti suojaa ns. oikean omistajan vaatimuksia vastaan (ehdotuksen 2 luvun 12 §:n 1 momentti). Kirjaamisratkaisuun siis liittyy implisiittisesti aina myös se, että oikea omistaja saattaa menettää kirjaamisen vuoksi mahdollisuuden voittaa kohde takaisin itselleen, vaikka se jonkin pätemättömyys- tai tehottomuusperusteen vuoksi muutoin olisi ollut mahdollista. Positiivien julkisen luotettavuuden ominaisuuden sisältävän kirjaamisjärjestelmän yhtenä edellytyksenä onkin yleensä nähty se, että kirjaamisrekisteriin kirjatut saannot edustavat myös tosiasiallista luotettavuutta. Näillä näkökohdilla on oma merkityksensä tutkimisvelvollisuutta ajatellen.

Lisäksi tutkimisvelvollisuuden tason asettamisessa vaikutusta on sillä esitysluonnoksessakin korostetulla seikalla, että valtio on lähtökohtaisesti vastuussa virheellisistä kirjaamisratkaisuista aiheutuneista vahingoista.

#### *2.1.2.2. Hallintolain ja ns. sähköasiointilain soveltuvuudesta*

Esitysluonnoksessa esitetään (s. 35 - 36), että saannon kirjaamista koskevan hakemuksen, kuten muutenkin osakehuoneistorekisteriin kirjattavien tai merkittävien asioiden yhteydessä, sovelletaan hallintolain määräyksiä hakemuksen sisällöstä, viranomaiselle toimittamisesta ja asiamiehen käyttämisestä. Lisäksi lausutaan, että menettelyyn sovelletaan myös sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annettua lakia (ns. *sähköasiointilaki*). Tältä osin ehdotukseen ei ole huomautettavaa. Eräiltä osin menettelyyn sovelletaan kuitenkin hallintolain säännöksistä poikkeavia oikeusohjeita, mikä on ehdottomasti perusteltua. Näihin palataan jäljempänä lausuttaessa 2 luvun 10 §:n osalta erikseen.

Esitysluonnoksen perusteluissa viitataan myös sähköasiointilain 5 §:ssä tarkoitettujen sähköisten asiointipalvelujen järjestämiseen. Tältä osin on huomattava, että parhaillaan valmistellaan uutta lakia digitaalisten palvelujen tarjoamisesta ja siinä yhteydessä on tarkoitus kumota mm. sähköasiointilain 5 §. Pykälään sisältyvistä asioista säädettäisiin jatkossa digitaalisista palveluista annetun lain 4 ja 5 §:ssä sekä eräiltä osin lain 3 luvussa (saavutettavuuskysymykset). Laki digitaalisten palvelujen tarjoamisesta on määrä saatua voimaan 1.9.2018.

#### *2.1.2.3. Pelkkään saantokirjaan tukeutuvan selvityksen merkityksestä kuulemisvelvollisuuden kannalta*

Ehdotetun 2 luvun 5 §:n perusteluissa todetaan (s. 36), että "...pelkän kaupakirjan esittämistä ei voida yksin pitää riittävänä, koska viranomaisen ei ole mahdollista varmistua kaupakirjan oikeellisuudesta myyjää kuulematta." Lausuma liittyy tilanteeseen, jossa kirjaamista haettaisiin ilman erillistä, luovuttajan kirjaamista varten antamaa suostumusta ja "muuna selvityksenä saannosta" esitettäisiin luovutuskirja. Tältä osin saannon kirjaamista koskeva menettely poikkeaisi huomattavasti tiukempaan suuntaan

siitä, mikä on asian laita kiinteistökirjaamismenettelyssä. Siellä saannon perusteena esitetään säännönmukaisesti pelkkä luovutuskirja eikä tämän lisäksi kuulla myyjää, ellei siihen ilmene jotain erityistä syytä.

Osakehuoneistorekisteriin liittyvissä kirjaamisasioissa ei ole sinällään aina välttämättä kuultava muita asiaan osallisia, toisin kuin hallintolain yleissäännöksessä veloitetaan (tähän liittyvästä poikkeavasta sääntelystä osakehuoneistorekisterissä, ks. 2 luvun 10 §, josta lausutaan myös jäljempänä). Näin ollen myyjän kuuleminen näissä tilanteissa ei olisi pykälien mukaan ehdoton vaatimus. Esitysluonnoksessa oleva, kuulemisvelvoitetta osoittava lausuma liittyyneen kuitenkin siihen, että toisin kuin kiinteistönluovutukset, osakkeen luovutus on vapaamuotoinen oikeustoimi. Vaikka se olisi tehty kirjallisesti, siinä ei tarvitse käyttää todistajia, puhumattakaan kaupanvahvistajaan rinnastettavasta virallisesta todistajasta. Näin ollen riski siitä, että kirjaamisen perusteeksi esitetty kauppakirja ei olisi aito, olisi suurempi.

Tältä osin Maanmittauslaitos toteaa, että kuulemisen aiheuttamasta hidasteesta ei koidu suurta ongelmaa, jos suurimmassa osassa saannon kirjaamista koskevissa asioissa esitetään myyjän erillinen suostumus kirjaamista varten. Tällöin erillistä kuulemistä ei tarvittaisi, mikäli suostumus on annettu luotettavalla tavalla (esim. kirjaamisviranomaisen sähköisessä asiointipalvelussa). Mutta jos pelkkään saantokirjaan perustuvia kirjaamishakemuksia esiintyy käytännössä paljon, asialla alkaa olla suurempaa merkitystä. Masaluonteisena, suuria vuosittaisia hakemusmääriä koskevana toimintana kirjaamismenettelyn sujuvuus kärsii merkittävästi, jos useissa tapauksissa kirjaaminen edellyttää erillistä kuulemismenettelyä. Ainakin silloin, kun kirjaamisasiassa on asiamiehenä luotettavana pidettävä taho (kuten pankki tai kiinteistönvälittäjä), myyjän erilliseen kuulemiseen ei liene tarvetta.

#### 2.1.2.4. Osakehuoneistorekisteriin kirjaamattomien vallintarajoitusten merkityksestä

Ehdotetun 2 luvun 5 §:n perusteluissa todetaan (s. 36):

*”... rekisteriviranomainen ei tutkisi sellaisia vallinnanrajoituksia, jotka eivät ilmene rekisteristä. Sanottu koskee esimerkiksi tilanteita, joissa osakkeen luovutus edellyttää avioliittolain (234/1929) 39 §:n mukaista tai perintökaaren (40/1965) 12 luvun 6 §:n mukaista suostumusta, jollei kyseistä vallinnanrajoitusta ole merkitty rekisteriin 8 §:n nojalla.”*

Esitysluonnokseen sisältyy merkittävänä ehdotuksena se, että kirjaamisviranomainen ei tutki sitä, tarvitaanko asunto-osakkeen luovutukseen avioliittolain 39 §:n 1 momentin 2 kohdan mukainen puolison suostumus, ellei tätä koskevaa vallintarajoitusta ollut kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Asiasta ei ole nimenomaisesti säädetty näin varsinaisessa lakitekstissä, mutta tulkinta voitaneen perustaa ns. e contrario -päätelmänä 2 luvun 10 §:n 2 momentin

ensimmäiseen virkkeeseen. Sen alkuosassa säädettäisiin: ”Rekisteriviranomaisen on viran puolesta tutkittava osakehuoneistorekisteristä ilmenevät osaketta koskevat määräämisvallan rajoitukset..”.

Ilmeisesti tämä kuitenkin tarkoittaa, että vaikka saanto vallintarajoitusta koskevan kirjauksen puuttuessa tulisikin kirjatuksi, puoliso ei ole pelkästään tuon saannon kirjaamisen johdosta menettänyt oikeuttaan vedota ilman suostumusta tehdyn luovutuksen pätemättömyyteen, jos suostumus kuitenkin olisi tarvittu. Toisaalta on kuitenkin huomattava, että saannon kirjaamiseen liittyvä positiivinen julkisuusvaikutus välillisesti voi vaikuttaa myös puolison materiaaliseen oikeuteen vedota saannon pätemättömyyteen. Tämä vaikutus ilmenisi puolison suhteessa ensimmäisen luovutuksensaajan seuraajiin.

Edelleen on huomattava, että ehdotetun lain 12 §:n 1 momentin mukaan osakehuoneistorekisteriin liittyä varsin laaja negatiivinenkin julkinen luotettavuus. Jos vallintarajoitusta ei ollut kirjattu, ilman puolison suostumusta asunto-osakkeen ostanut voi vedota siihen, että hän ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää kohteen olevan vallintarajoituksen alainen.

Kirjaamisen menettelyn kannalta on ilman muuta käsittelyä nopeuttavaa, jos puolison suostumuksen tarpeellisuuteen ei tarvitse kiinnittää huomioita, mikäli vallintarajoitusta ei ole kirjattu. Asialla on merkitystä myös ratkaisujen automatisointimahdollisuuksien kannalta. Ehkä asiassa korostuukin tiedotustarve uudesta lainsäädännöstä, jotta tarpeen niin vaatiessa vallintarajoituksia osataan hakea kirjattaviksi.

Tosin avioliittolain 39 §:n mukaisen vallintarajoituksen kirjaamatta jättämisen vaikutuksiin kirjaamisen menettelyssä liittyy myös seuraava kysymys. Lähökohta on siis se, että mikäli vallintarajoitusta ei ole kirjattu, kirjaamisviranomaisen ei tutki saantoa kirjattaessa, olisiko puolison suostumus tarvittu ja jos olisi, onko se annettu. Tarkastettaessa luovuttajan tietoja väestötietojärjestelmästä ei siis tarvitsisi tutkia, manuaalisesti tai järjestelmäteknisesti, onko luovuttaja avioliitossa ja onko luovutettu kohde osoitetietojen perusteella puolisoiden yhteinen koti. Voi kuitenkin olla, että kirjaamisviranomaisen tulee tästä seikasta kaikesta huolimatta tietoiseksi satunnaisesti, esimerkiksi muita seikkoja väestötietojärjestelmästä tutkiessaan. Onko tällöinkin niin, että asiaan ei tarvitse kiinnittää sen enempää huomiota, jos puoliso ei ollut kirjauttanut vallintarajoitusta osakehuoneistorekisteriin? Tästäkin voisi mainita esitysluonnoksen perusteluissa.

Edellä olevat pohdinnat soveltuvat myös avioliittolain 86 §:n 2 momentissa säädettyyn vallintarajoitukseen. Säännöksen mukaan eloon jäänyt puoliso tarvitsee luovutukseen joko oikeuden luvan tai perillisten suostumusten, jos hän aikoo tehdä luovutuksen, johon olisi avioliittolain 39 §:n nojalla tarvittu puolison suostumus (jos tämä vielä eläisi). Ilmeisesti on siis tarkoitettu, että tätäkään suostumustarvetta ei tutkita asunto-osakkeen saannon kirjaamisen menettelyssä, mikäli puoliso ei eläessään tai mikäli perilliset eivät puolison

kuoltua olleet hakeneet vallintarajoituksen kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Ehkä olisi kuitenkin hyvä ottaa tästäkin maininta esitysluonnoksen perusteluihin, samoin kuin siellä on maininta AL 39 §:n lisäksi myös perintökaaren 12 luvun 6 §:ään perustuvasta suostumustarpeesta.

Sikäli kuin vallintarajoitus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, suostumus vaadittaisiin saannon kirjaamisen yhteydessä. Tältä osin on huomattava, että puolison suostumusta koskee erityinen muotovaatimus. Suostumus on annettava avioliittolain 66 §:n mukaisesti kirjallisena ja kahden esteettömän todistajan oikeaksi todistamana. Koska asiasta ei ole erikseen muuta säädetty, kirjallista muotoa ei voida täyttää sähköisesti annetulla suostumuksella. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 181 §:ssä oleva kirjallisen ja sähköisen muodon rinnastussäännös ei koske näitä tilanteita. Jotta suostumus voitaisiin antaa sähköisesti esimerkiksi kirjaamisviranomaisen tarjoamassa asiointipalvelussa, asiasta pitäisi ilmeisesti säätää avioliittolaisissa erikseen, tai voitaisiinko samalla, teknis-käytännöllisistä syistä, luopua vaatimasta todistajia suostumukseen.

Kirjaamisviranomainen voi siis toimia varmalla pohjalla, vaikka se jättää esimerkiksi juuri avioliittolain 39 §:ssä tarkoitetun suostumustarpeen tutkimatta asunto-osakkeen saannon kirjaamisessa, jos vallintarajoitusta ei ollut merkitty osakehuoneistorekisteriin. On kuitenkin melko todennäköistä, että avioliiton kestäessä tällaisia merkintöjä ei haeta ja avioliiton erilaisissa kriisitilanteissa niitä ei enää huomata tai ehditä hakea. Luovutuksia ilman vaadittavaa suostumusta voi esiintyä ja saannon kirjaaminen suostumusta tutkimatta voi aiheuttaa vahinkoa. Ankaran vastuun ulottamisen näissä tilanteissa kirjaamisviranomaiseen ei pitäisi kuitenkaan tulla kysymykseen, kun vastuu on luovuttajalla ja kun nimenomaan on tarkoitettu, että vallintarajoitusta koskevan merkinnän puuttuessa rekisteristä saannon kirjaus voidaan tehdä tutkimatta puolison suostumuksen tarpeellisuutta.

#### 2.1.2.5. Saannon kirjaamisen edellytyksenä olevasta suostumuksesta

Tältä osin Maanmittauslaitos toteaa, että saannon kirjaamiseen liittyvä suostumustarve on uusi elementti asunto-osakkeen vaihdannassa. Itse kirjaamisessa suostumus voi olla saannon tutkimista helpottava tekijä, kuten edellä on esitetty. Suostumus korvaisi yleensä saannon muun tutkimisen. Vaihdannassa ostajan tulee kuitenkin ennen omaa suoritustaan varmistua siitä, että tarvittava suostumus on olemassa. Keskeistä on lisäksi se, että suostumus on myös sellainen, että se voidaan sellaisenaan hyväksyä kirjaamismenettelyssä. Tämä luo omia haasteita vaihdantaan uudessa ympäristössä ja tämä koskee sekä asunto-osakkeen luovutuksia että varsinkin luovutuksen yhteydessä tapahtuvia vakuusjärjestelyjä.

Suostumuksen muodosta ei ole erikseen säädetty. Tämä onkin varmasti perusteltua, sillä muunlainen ratkaisu sitoisi liiaksi kirjaamismenettelyä ja myös vaihdantaa. Asialla on kuitenkin myös omat heikot puolensa.

Suostumuksen muodosta todetaan esitysluonnoksen perusteluissa seuraavaa (s. 36):

*”Pykälässä ei ehdoteta tarkemmin säädettäväksi siitä, millainen suostumuksen on oltava. Tämä jäisi ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä. Ottaen huomioon muun muassa virheellisestä kirjaamisratkaisusta seuraava valtion vahingonkorvausvastuu, suostumuksen olemassaolo on kuitenkin osoitettava luotettavalla tavalla. Käytännössä tämän vaatimuksen täyttää esimerkiksi se, että suostumus annetaan rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen.”*

Kirjaamisen menettelyn kannalta onkin optimaalista, että suostumus annetaan viranomaisen omassa asiointijärjestelmässä, jossa annetun suostumuksen osalta on varmistettu asianomaisen vahva tunnistaminen, suostumustahdon ilmaisuuden täsmäytys itse suostumuksen sisältöön ja sähköisen suostumuksen jälkikäteinen, todennettavissa oleva eheys. Tämän lisäksi tulee kuitenkin ratkaistavaksi se, että suostumusta koskeva viranomaispalvelu toimii myös vaihdannan tarpeita ajatellen siten, että suostumuksen olemassaolo pystytään etukäteen varmistamaan ja lukitsemaan vaihdantatilanteessa ennen, kuin se, jonka oikeus jälkikäteen on suostumuksesta riippuvainen, tekee transaktiossa oman suorituksensa.

Kirjaamisen menettelyn kannalta ongelmallisia tulevat puolestaan olemaan ne tilanteet, joissa suostumus annetaan jotakin muuta kuin viranomaispalvelua hyödyntäen. Tällöin joudutaan ottamaan kantaa esimerkiksi kaupallisten allekirjoituspalvelujen luotettavuuteen tai kirjallisesti annettujen suostumusten luotettavuuteen. Näiden osalta on aina vaarana se, että kirjaamisen menettely hidastuu jouduttaessa esimerkiksi varmuuden vuoksi kuulemaan suostumuksen antajaa, koska suostumusformaattia, jota on käytetty, on riskialtista sellaisenaan hyväksyä. Lisäksi kirjallisesti annettujen suostumusten osalta pitäisi voida lähteä siitä, että kuulemista ei aina tarvitse suorittaa, jos suostumuksen toimittaa esimerkiksi luotettava asiamies.

Myös mahdollisia automatisointeja ajatellen olisi erittäin tärkeätä, että suostumus pääsääntöisesti annettaisiin kirjaamisviranomaisen asiointipalvelussa sähköisenä tai ainakin muussa sellaisessa sähköisessä palvelussa, jonka ominaisuudet ja luotettavuus varmasti tunnetaan.

#### 2.1.2.6. Luovutuskirjaan liittyvä ehto ja ehdollisen saannon kirjaaminen

Ehdotetun 2 luvun 5 §:n 2 momentin mukaan *”saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, kirjataan ehdollisena”*. Saannon ehdollinen kirjaaminen edellyttää jo ensi vaiheessa luovuttajan suostumusta. Lisäksi saannon lopullinen kirjaaminen edellyttää luovuttajan uutta suostumusta. Tosin luovuttaja voi antaa ensimmäisen suostumuksen siten *”ehdollisena”*, että se sisältää *”ehdottoman”* suostumuksen saannon ehdolliseen kirjaamiseen ja lisäksi ehdollisen suostumuksen saannon lopulliseen

kirjaamiseen, kun suostumuksessa mainitut nimenomaiset ehdot ovat täyttyneet ja tästä esitetään luotettava selvitys kirjaamisviranomaiselle (esitysluonnos s. 37). Tällaisessa tapauksessa suostumus annetaan vain yhden kerran, mutta suostumus sisältäisi tällöin jo ehdot myös saannon lopulliselle kirjaamiselle.

Ehdollisen saannon kirjaamiseen liittyisi lähtökohtaisesti myös kaksi erillistä luovutuksensaajan tekemää hakemusta: ensin saannon ehdollista kirjaamista koskeva hakemus ja lisäksi myöhemmin saannon lopullista kirjaamista koskeva hakemus. Toisaalta perusteluissa kuitenkin lausutaan myös (s. 37): *"Myös luovutuksensaajan kirjaamishakemus voisi jo alun perin sisältää sekä saannon kirjaamisen ehdollisena että saannon lopullisen kirjaamisen."*

Luovuttajan suostumus voisi siis sisältää jo ensi vaiheessa sekä luvan saannon ehdolliseen kirjaukseen että, tietyin edellytyksin, luvan myös saannon lopulliseen kirjaukseen. Lisäksi luovutuksensaajan sama hakemus voisi sisältää jo ensivaiheessa pyynnön sekä ehdolliseen kirjaukseen että lopulliseen kirjaukseen. Kun tällainen järkevä mahdollisuus luodaan, käytännössä myös näin pääsääntöisesti meneteltäisiin.

Ehdotuksessa on kuitenkin haluttu korostaa sitä, että ehdollisen saannon kirjaaminen ja saman saannon lopullinen kirjaaminen ovat erillisiä, itsenäisiä kirjaamisasioita. On korostettu, että kysymys ei ole ensi vaiheessa kirjaamisasian lepäämään jättämisestä ja toisessa vaiheessa lepäämään jätetyn hakemuksen ratkaisemisesta. Perusteluissa lausutaan (s. 37):

*"Pykälän 2 momentissa säädettäisiin ehdollisen saannon kirjaamisesta. Tällä tarkoitetaan saantoa, joka ei vielä ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia. Tyypillisesti tällainen on esimerkiksi ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy vasta kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan maksetuksi, tai muu vaikutuksiltaan vastaava sopimusehto. Ehdollisen saannon kirjaamisella luovutuksensaaja voi saada esineoikeudellista suojaa luovuttajan velkojia ja seuraajia vastaan jo ennen kuin hänen saantonsa on lopullinen. Kirjaus vastaisi arvo-osuustileistä annetun lain (827/1991) 9 §:ssä tarkoitettua kirjausta. Toisin kuin lainhuudatusmenettelyssä, kyse olisi itsenäisestä kirjauksesta eikä saantoa koskevan kirjaamishakemuksen lepäämään jättämisestä."*

Ottaen huomioon edellä selostettu mahdollisuus antaa suostumus ja tehdä hakemus jo ensi vaiheessa sekä ehdollista että lopullista kirjausta koskevana, erot lainhuudatuksesta tunnettuun lepäämäänjättämismenettelyyn eivät vaikuta kovin suurilta. Sinällään ei ole estettä järjestää kirjaamismenettely tällä tavalla "ehdollisena" ja "lopullisena" kirjauksena ja siten, että nämä olisivat täysin itsenäisiä asioita. Tällöin on lisäksi huomioitava se, että kysymyksessä olevan saannon kirjaamista koskevat oikeusvaikutukset alkavat, siis ajallisesti ja kun lopullinenkin kirjaus on tullut tehdyksi, jo siitä, kun ehdollisen saannon kirjaamishakemus tuli vireille. Lisäksi jos hakija pyytää samalla kertaa sekä ehdollista kirjausta että lopullista kirjausta, nousee esiin



kysymys, onko tällöin pantava vireille kaksi erillistä kirjaamisasiaa samalla kertaa, koska nämä ovat ehdotuksen tavoin itsenäisiä. Tämä tarkoittaisi, että siltä osin kuin hakemus koskee lopullista kirjaamista, asia saattaa olla vireillä hyvinkin pitkään.

Edelleen esitysluonnoksen perusteluissa lausutaan (s. 37):

*”Erityisesti perustajaurakoinnin yhteydessä on tavallista, että osakkeen omistuksenpidätys ehdoin ostaneen asunnonostajan oikeusasema siirretään jo rakentamisvaiheessa oikeuksineen ja velvollisuuksineen edelleen uudelle ostajalle. Jotta kauppasopimuksesta johtuvat velvoitteetkin siirtyisivät uuden ostajan vastattaviksi, perustajaosakkaankin on hyväksyttävä tällainen edelleen luovutus. Myös uuden ostajan ehdollisen saannon kirjaaminen edellyttää tällaisessa tilanteessa sekä rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan (perustajaosakkaan) että osakkeen alkuperäisen ostajan suostumusta, koska näistä kummallakaan ei ole valtaa yksin määrätä osakkeesta.”*

Tältä osin perustelulausuma on ristiriidassa sen kanssa, mitä säädettäisiin ehdotetun asuntokauppalain 2 luvun uudistetun 6 a §:n 2 momentissa. Esityksessä nimittäin lähdetään tältä osin siitä, että kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin tapahtuu tällaisissa tilanteissa vasta siinä vaiheessa, kun osakkeen saanto on tullut lopulliseksi. Rakentamisvaiheessa saannot ilmoitetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle, joka on tavallisesti jokin rahoituslaitos. Kun saanto on tullut lopulliseksi, tämä ns. säilyttäjä tekee ilmoituksen saannosta kirjaamisviranomaiselle ja saanto kirjataan tällöin rekisteriin pelkästään säilyttäjän tekemän ilmoituksen nojalla. Perustelulausumaan sisältyvä ristiriita tulisi oikaista.

#### 2.1.2.7. Muut ehdollisuutta sisältävät saantotilanteet

Vaihdannassa esiintyy myös muita tilanteita, joissa omistusoikeuden siirtyminen lopullisesti on epävarmaa, vaikka kysymys ei olekaan varsinaisesti luovutuskirjaan sisältyvän ehdon aiheuttamasta välitilasta. Näistä on jo edellä lyhyesti kosketeltu sitä tilannetta, että saanto on yhtiöjärjestyksestä johtuvan lunastusmahdollisuuden alainen. Näiltä osin esityksessä on otettu kanta, että tällainen saanto kirjataan heti lopullisena. Maanmittauslaitos esittää, että myös tällöin rekisteriin on kuitenkin tehtävä merkintä siitä, että osakkeen saanto saattaa vielä joutua lunastuksen kohteeksi. Näin siitä huolimatta, että tällaista lunastusmahdollisuuden alaista saantoa eli sen luovutuksensaajaa ei vielä merkittäisi huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettävään asianomaisen asunto- tai muun vastaavan yhtiön osakeluetteloon.

Edellä olevan lisäksi on myös muita tilanteita, joissa saanto on ikään kuin välitilassa, vaikka luovutuskirjassa ei olekaan tästä ehtoa. Tyypillisenä esimerkinä voidaan esittää se, että kysymyksessä oleva asunto-osake on ulosmittauksen kohteena. Ulosmittaus aiheuttaa omistajalle osaketta koskevan määräämisvallan menetyksen. Ei ole aivan harvinaista, että velallinen disponoi ulosmittauksen kohteesta. Käsillä oleva lainsäädäntö ei näyttäisi sisältävän välineitä käsitellä tällaista saantoa kirjaamisen menettelyssä muulla

tavalla kuin hylätä kirjaamishakemus välittömästi tai antamalla saannon kirjaamista koskevan hakemuksen olla vireillä epämääräisen ajan sen selvittämiseksi, tullaanko ulosmittaus mahdollisesti peruuttamaan. Erillistä välipäättöstä, kuten lepäämään jättämistä, ei voitaisi tehdä tai ainakaan sellaisista ratkaisulajeista ja niiden oikeusvaikutuksista ei ole lakiehdotuksessa säännelty.

Toisinaan tällaisessa tilanteessa ulosmittaus kuitenkin peruutetaan ja velallisen tekemä luovutus jää pysyväksi. Tällöin ostajan kannalta on edullista, että hän olisi voinut hakea saannon kirjausta, jota ei olisi heti hylätty, jo ennen kuin tilanne ulosmittauksen peruuttamisen osalta on varmistunut. Asialla on merkitystä mm. ostajan esineoikeudellisen suojan kannalta. Maanmittauslaitos kiinnittää huomiota siihen, että tällaisiin tilanteisiin ei ole lainkaan kiinnitetty huomiota sen enempää säädös- kuin perustelutekstissä.

Toinen tyypillinen esimerkki on pesänjakajan tekemä ositus tai perinnönjako, jossa on jaettu asunto-osake toiselle puolisolalle tai jollekin perillisistä. Jakoa voi moittia 6 kuukauden kuluessa tuomioistuimessa eikä saantoa voi kirjata tätä ennen. Käytännössä olisi siis nykyin tyydyttävä pitämään kirjaamishakemusta vireillä kuukausia, jopa vuosia, jos jaosta nostetaan moitekanne. Tilanne ei tunnu täysin tyydyttävältä.

#### *2.1.2.8. Omistusta koskevat selvennykskirjaukset ja saannon kirjaaminen kuulutusmenettelyn avulla*

Lakiehdotus ei sisällä säännöstä omistuksen kirjaamisesta niissä tapauksissa, joissa ei ole olemassa varsinaista saantoa, vaan kysymys on ns. yleisseuraannosta. Tyypillinen tilanne on se, kun omistus pitäisi kirjata kuoleen nimistä jakamattoman kuolinpesän nimiin. Käytännössä asunto-osakkeiden vaihdannassa tulisi olemaan merkittävää hyötyä tällaisesta kirjaamismahdollisuudesta ja kirjauksen tuottamasta varmuudesta vaihdannalle. On tulkinnallista, voisiko jo nyt ehdotetun säännöksen perusteella tällaisia selvennykskirjauksia tehdä. Tämä tapahtuisi laissa olevan ilmauksen ”tai muu selvitys saannosta” nojalla. Maanmittauslaitos kuitenkin esittää asiaa täsmennettäväksi joko lakitekstissä tai ainakin sen perusteluissa. Rekisteritasolla asia voisi ilmetä muista kirjauksista poikkeavasti esim. ”omistuksen selventäminen” tms. tavalla ilman lainsäädännön tukeakin.

Lakiehdotus ei liioin sisällä säännöstä saannon kirjaamisesta jonkinlaisen yleisen kuulutusmenettelyn kautta. Tosiasiallisesti voi esiintyä asunto-osakkeita koskien tilanteita, että saant selvitys on aikojen saatossa kadonnut tai muodostunut ainakin hyvin hankalasti koottavaksi. Tällaisia tilanteita voi esiintyä silloin, kun asunto-osake on siirtynyt useita kertoja kuolintapausten johdosta eteenpäin ilman, että välissä olisi tapahtunut asianmukaista omistuksen kirjaamista. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, että lakiin sisällytettäisiin mahdollisuus, jonka mukaan saanto voisi tulla kirjattavaksi erityisen kuulutusmenettelyn ja mahdollisesti jonkinlaisen, tosin puutteellisen, saant selvityksen nojalla.

### 2.1.2.9. Automatisoiduista ratkaisuista

Lakiehdotuksen 2 luvun 5 §:n perusteluihin sisältyy seuraava kohta (sivu 36):

*”Käytännössä kirjaamisasioiden sujuva ja joutuisa käsittely edellyttää... sähköisten asiointipalvelujen järjestämistä ja mahdollisuuksien mukaan ratkaisujen automatisointia.”*

Perustelutekstissä viitataan siihen, että osakehuoneistorekisteriin tehtäviä kirjaamisratkaisuja ja muita rekisteriin tehtäviä merkintöjä koskevia ratkaisuja tulisi mahdollisuuksien mukaan automatisoida, jotta turvataan ”kirjaamisasioiden” sujuva ja joutuisa käsittely. Tietojärjestelmien ja digitalisoidun käsittelyn täysimääräinen hyödyntäminen on yksi uuden kirjaamisen menetelmän ehdottomista lähtökohdista ja tämän on hankkeen alusta asti ajateltu sisältävän sen, että ratkaisuja mahdollisuuksien mukaan automatisoidaan.

Lakiehdotukseen ei sisälly erikseen säännöksiä siitä, että ratkaisuja voitaisiin tehdä myös automatisoidusti. Tässä yhteydessä on kuitenkin syytä viitata EU:n uuden tietosuoja-asetuksen 22 artiklaan, jossa säädetään automatisoiduista päätöksistä. Artiklan 1. kappaleessa todetaan: ”Rekisteröidyllä on oikeus olla joutumatta sellaisen päätöksen kohteeksi, joka perustuu pelkästään automaattiseen käsittelyyn, kuten profilointiin, ja jolla on häntä koskevia oikeusvaikutuksia tai joka vaikuttaa häneen vastaavalla tavalla merkittävästi.” Artiklan 2. kappaleessa säädetään puolestaan edellytyksistä, joiden nojalla rekisteröityä koskevia automatisoituja ratkaisuja voidaan kuitenkin tehdä. Automatisoitu ratkaisu on luvallinen, jos se on ”välttämättömän rekisteröidyn ja rekisterinpitäjän välisen sopimuksen tekemistä tai täytäntöönpanoa varten”, jos sellaisen tekeminen on ”hyväksytty rekisterinpitäjään sovellettavassa unionin oikeudessa tai jäsenvaltion lainsäädännössä, jossa vahvistetaan myös asianmukaiset toimenpiteet rekisteröidyn oikeuksien ja vapauksien sekä oikeutettujen etujen suojaamiseksi” tai jos se ”perustuu rekisteröidyn nimenomaiseen suostumukseen.”

On esitetty erilaisia käsityksiä siitä, miten laajasti tämä säännös koskee hallintoa ja siellä tehtäviä päätöksiä. Olisi selvitettävä, onko silloinkin, kun hallintopäätöksessä ei ole kysymys varsinaisesti päätöksen kohteena olevan henkilön henkilökohtaisten ominaisuuksien arvioinnista (profiloinnista), tilanne se, että tämä säännös rajoittaa hallinnossa omaksuttavia automatisoituja päätösmenettelyjä ja niiden käyttöön ottoa. Mikäli näin on, esimerkiksi automatisoidun päätöksenteon laillasäättämiskaava näyttäisi selvästi laajentuneen verrattuna aikaisempaan oikeustilaan (ks. henkilötietolaki 31 §).

Maamittauslaitoksen näkemys on, että tietosuoja-asetuksen 22 artikla ei rajoittaisi hallintopäätösten automatisointia kaikissa tapauksissa. Tällöin kyseisessä artiklassa asetetut automatisoinnin edellytykset eivät koskisi sellaisia hallintopäätöksiä, joissa ei ole kysymys niiden kohteena olevan henkilön profiloinnista. Näin esimerkiksi osakehuoneistorekisterissä voitaisiin toteut-

taa automatisoituja kirjaamisratkaisuja, vaikka siitä ei olisikaan laissa säädetty tai vaikka sille ei olisi rekisteröidyn tai rekisteröitävän henkilön suostumusta.

Luonnollisesti tällöinkin on huomattava, että automatisoidut ratkaisut tapahtuvat siten, että niiden sekä sisällöllinen että menettelyllinen oikeellisuus taataan. Tämä edellyttää automatisointiin soveltuvien asioiden tarkkaa valintaa sekä automatisoinnissa käytettävän tietojärjestelmän huolellista määrittelyä ja toteuttamista.

Vaikka tältä pohjalta automatisoinnista ei tarvitsekaan säätää lailla, Maanmittauslaitos esittää, että näin kuitenkin tehtäisiin. Automatisoidustikin tehty päätös on viranomaisratkaisu ja se tapahtuu virkavastuulla. Jonkun virkamiehen on otettava automatisoidusti tehdyt ratkaisut nimiinsä. Kysymys on tällöin siitä, että virkamiehen tekemiksi kirjataan ehkä satoja tai jopa tuhansia tällaisia ratkaisuja vuodessa. Jos automatisoinnista säädettäisiin tässä yhteydessä lailla, voitaisiin kartoittaa myös sitä, missä määrin olisi mahdollista sovittaa näitä ratkaisuja koskeva virkavastuu laajemmin niistä vastaavalle organisaatiolle.

### **2.1.3. Panttauskirjausta koskeva perussäännös (ehdotetun lain 2 luvun 6 §)**

Panttauksen kirjaamista koskeva säännös tulisi kuulumaan seuraavasti:

*” Osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta.*

*Kirjauksessa on mainittava pantinsaaja ja muut panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Pyydettyessä on lisäksi mainittava panttivastuun enimmäismäärä tai muu panttivastuun rajoitus.*

*Panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muutamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä.”*

Maanmittauslaitos lausuu, että ehdotukseen sisältyvä yleisen tason valinta siten, että panttauskirjaus tulee osakehuoneistorekisterissä olemaan saamiskohtainen. Kysymys ei siis ole esim. kiinteistökirjaamisen puolella tunnetusta kiinnitysjärjestelmästä, jossa kiinnitykseen liittyy mahdollisuus siirtää kiinnitys ja samalla siihen liittyvä vakuus koskemaan uutta saamista ja myös uudelle velkojalle. Kiinnitystä voidaan siis käyttää uudestaan eri tahojen hyväksi, mikä tapahtuu sähköinen panttikirja -konstruktion avulla. Osakehuoneistorekisterin mukainen panttauskirjaus voidaan siirtää uudelle velkojalle vain, jos se saaminen, johon panttauskirjaus liittyy, siirretään. Jos otetaan lainaa uudelta velkojalta muussa tilanteessa ja jos osaketta halutaan käyttää vakuutena, uusi panttauskirjaus tulee hakea juuri tuohon uuteen velkaan sidottuna. Samankin velkojan osalta uuden velan

ottaminen ja osakkeen antaminen vakuudeksi siitä edellyttää uutta panttauskirjausta juuri tuohon velkaan liittyen, ellei aikaisempi panttauskirjaus ole perustunut yleispanttaussitoumukseen.

Nämä periaatteelliset erot suhteessa kiinteistökiinnitysjärjestelmään on tiedostettava sekä kirjaamis- että vakuuskäytännössä.

Muilta osin Maanmittauslaitos lausuu käsillä olevasta säännöksestä ja sen perustelulausumista lisäksi seuraavaa.

#### 2.1.3.1. Suhde yrityskiinnitykseen

Esitysluonnoksen perusteluissa lausutaan (s. 38):

*”...osakkeen panttauksella ei ehdotuksessa tarkoiteta yrityskiinnityksen tuottamaa panttioikeutta, joka perustuu kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan elinkeinotoimintaan kuuluvan irtaimen omaisuuden panttaamiseen siten kuin yrityskiinnityslain (634/1984) säädetään, vaikka tällainen panttioikeus voi koskea myös rekisteriin kirjattua osaketta.”*

Esityksessä lähdettäneen siitä, että sellainenkin osake, joka on panttina yrityskiinnityksen perusteella, voi olla tässä laissa tarkoitetun panttauskirjauksen kohteena. Yrityskiinnityksen piiriin kuuluva osake voitaisiin siis pantata erikseen ja panttaus sitoisi yrityskiinnityksen haltijaa, niin kuin yrityskiinnityslain (634/1984) 4 §:n 3 momentissa säädetään. Tämän vuoksi ei ole ilmeisesti nähty myöskään tarpeellisena, että yrityskiinnityksestä tehtäisiin merkintä osakehuoneistorekisteriin. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, olisiko kuitenkin tässä yhteydessä tarpeen täsmentää yrityskiinnityslain 4 §:n 3 momentin sanamuotoa, jossa nyt säännellään vain arvopapereista, arvo-osuuksista ja saatavista.

#### 2.1.3.2. Suostumus panttaukseseen tai muu selvitys hakijan oikeudesta

Jos rekisteriin kirjattu omistaja on antanut nimenomaisen suostumuksen panttauskirjaukseen kirjaamisviranomaisen ylläpitämässä sähköisessä asiointijärjestelmässä, tilanne on kirjaamisviranomaisen kannalta varsin selkeä. Tällöin tosin suostumuksen antamiseen liittyy eräitä vaihdannallisia haasteita samalla tavalla kuin edellä on todettu saannon kirjaamista koskevan suostumuksen osalta. Vakuuden vastaanottavalla luottolaitoksella saattaa olla tarve saada hallintaansa varmuudella viranomaiselle kelpaava omistajan tai tulevan omistajan suostumus panttauskirjaukseen jo ennen, kuin panttauskirjausta edes on haettu. Ostajan rahoittajapankki saattaa tarvita ostajalta pätevän, kirjaamisviranomaiselle kelpaavan sähköisen suostumuksen käyttöönsä jo ennen kuin luovutuskirja allekirjoitetaan tai viimeistään ennen, kuin pankki suostuu siirtämään kauppahintaa varten tarvittavat rahavarat omasta hallustaan myyjälle tai myyjän pankille. Kysymys on kuitenkin sellaisista käytännön haasteista, jotka kaikei pystytään ratkaisuun ehdotettujen säännösten puitteissa.

Kirjaamisviranomaisen kannalta haasteellisia tulevat olemaan muissa kuin viranomaisen sähköisessä asiointipalvelussa annetut suostumukset. Myös kirjalliset suostumukset tulevat olemaan haasteellisia sekä luotettavuutensa että ratkaisujen automatisoinnin kannalta. Lähtökohtaisesti sähköisessä järjestelmässä muita kuin digitaalisesti annettavia suostumuksia ei tulisi sallia.

Oman tulkintaongelmansa muodostaa 6 §:n 1 momentin 2. virkkeen loppuosa: *"Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus **tai muu selvitys hakijan oikeudesta.**"*

Viittauksella "hakijan oikeuteen" tarkoitettaneen, että hänellä on oikeus "hakea panttauskirjausta", ei sen sijaan, että hänellä on "panttioikeus". Panttioikeuttahan ei ole olemassa ennen julkivarmistusta eli panttauskirjausta. Julkivarmistuksen lisäksi panttioikeus edellyttää pätevää panttaussitoumusta ja saamisen olemassa oloa. Säännöksessä käytetty ilmaisu "muu selvitys hakijan oikeudesta" viitanee näistä vain panttaussitoumukseen. Velkojalla katsottaneen siis olevan oikeus hakea panttauskirjasta jo pelkän panttaussitoumuksen perusteella eli jo ennen kun saaminen on syntynyt. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, tulisiko tästä lausua esitettyä selvemmin lain perusteluissa.

Maanmittauslaitos esittää lisäksi selvitettäväksi, onko olemassa riski, että panttauskirjaushakemuksia tullaan tekemään suuremmassa määrin nimenomaan panttaussitoumuksen perusteella eikä omistajan erikseen kirjaamisviranomaiselle osoittaman, panttauskirjausta koskevan suostumuksen perusteella. Verrattuna viranomaisen sähköisessä järjestelmässä panttauskirjaukselle annettuun suostumukseen panttaussitoumus hakemuksen perusteena on ongelmallinen muun muassa siksi, että panttaussitoumus lienee tavallisimmin kirjallinen dokumentti. Tämän tarkastaminen edellyttäisi aina manuaalista työtä kirjaamisviranomaisessa ja merkitsisi siten automatisoitujen ratkaisujen estymistä näissä tapauksissa.

Panttaussitoumuksen pätevyyteen tulisi kohdistaa vastaava tutkinta kuin mitä kohdistettaisiin nimenomaiseen panttauskirjausta koskevaan omistajan suostumukseen. Rekisteriin sisältyvät määräämävallan rajoitukset tutkittaisiin, samoin kuin väestötietojärjestelmän tiedot omistajan oikeustoimikelpoisuudesta. Näistä myös mainitaan nyt hallituksen esitysluonnoksessa (s. 38). Lisäksi olisi tutkittava yhteisön edustamisvalta panttaussitoumuksen antamisessa (kelpoisuus), samoin kuin panttauskirjausta koskevien suostumustenkin yhteydessä. Tästä ei ole nyt lainkaan lausuttu esityksessä eikä tämä liioin sisälly ehdotetun 2 luvun 10 §:n 2 momentin sanamuotoon.

Panttaussitoumuksen muuta aineellisoikeudellista pätevyyttä ei kuitenkaan vaadittane kirjaamisessa tutkittavaksi. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi sitä, onko panttaussitoumuksen antamisesta päätetty yhteisön toimivaltaisessa elimessä, ei tutkita. Tästä voisi ottaa selventävän maininnan esitysluonnoksen perusteluihin.

Yhtenä ongelmana nimenomaan panttaussitoumuksen käyttämiseen panttauskirjauksen hakijan oikeuden osoittamisessa liittyy kysymys panttaussitoumuksen aitouden varmistamisesta. Sähköisessä viranomaispalvelussa vahvasti tunnustautuen annettu suostumus panttauskirjaukseen ei lähtökohteisesti edellytä omistajan erillistä kuulemista kirjaamisen menettelyyn yhteydessä. Jos kirjallisen panttaussitoumuksen esittämisen yhteydessä omistajan erillinen kuuleminen muodostuisi säännönmukaiseksi menettelyksi, panttauskirjausprosessi voisi muodostua erittäin hitaaksi. Maanmittauslaitos pitääkin erittäin tärkeänä, että käytänteet eivät lähtisi kehittymään siihen suuntaan, että oikeus panttauskirjauksen hakemiseen osoitettaisiin panttaussitoumuksella. Kaikin tavoin pitäisi pyrkiä siihen, että panttauskirjauksessa käytettäisiin hyväksi nimenomaan sähköisessä viranomaispalvelussa annettua sähköistä suostumusta panttauskirjaukseen. Tällä on ensiarvoisen suuri merkitys, kun selvitetään mahdollisuutta muun ohella automatisoinnein tehostaa toimintaa.

Jos panttauskirjausta hakeva pankki osoittaa oikeutensa hakea kirjausta liittämällä hakemukseen kirjallisen panttaussitoumuksen, Maanmittauslaitos lähtee siitä, että sen aitoutta eli oikeaperäisyyttä ei lähtökohteisesti olisi syytä epäillä. Omistajan erillistä kuulemista panttaussitoumuksen aitouden osalta ei tarvittaisi.

Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, voisiko luottolaitostoiminnasta annetun lain 1 luvun 7 §:ssä tarkoitetun luottolaitoksen tekemän panttauskirjaushakemuksen osalta lähteä siitä, että hakemukseen ei tarvitsisi liittää edes panttaussitoumusta. Näin siis siitä huolimatta, että nimenomaista omistajan suostumusta ei olisi annettu panttauskirjausta varten myöskään esim. sähköisessä viranomaispalvelussa. Sen sijaan pankin olisi yksilöitävä hakemuksessa panttaussitoumuksen antaja ja panttaussitoumuksen päivämäärä sekä vakuuttaa, että omistaja tai omistajan laillinen edustaja on allekirjoittanut panttaussitoumuksen. Tämä kaikki lähtee siitä, että jos panttauskirjauksen hakeminen yleistyisi muun kuin viranomaispalvelussa annetun sähköisen suostumuksen perusteella, ratkaisujen automatisointien mahdollisuudet heikkenisivät olennaisesti. Sen sijaan se, että hakemuksen olisi toimittanut edellä tarkoitettu luottolaitos, voitaisiin varmistaa erityisten tunnistus- ja hakemusrajapintojen sekä niihin liittyvien sopimusten avulla.

#### 2.1.3.3. *Mistä ajankohdasta lukien panttauskirjausta voi hakea ja mistä ajankohdasta lukien sille voi antaa suostumuksen?*

Hallituksen esitysluonnoksessa lausutaan (s. 38):

*”Estettä ei olisi esimerkiksi sille, että saannon – joko ehdollisen tai lopullisen saannon – kirjaamista ja osakkeen luovutuksensaajan perustaman panttioikeuden kirjaamista haetaan samanaikaisesti. Jos panttioikeuden kirjaaminen perustuu luovutuksensaajan suostumukseen, panttioikeuden kirjaamisen edellytyksenä on, että luovutuksensaaja ensin kirjataan osakkeenomistajaksi. Kirjauksen oikeusvaikutukset määräytyvät ehdotettavan 12 §:n 1 momentin perusteella siitä lukien, kun hakemus on tullut vireille.”*

Maanmittauslaitoksen näkemyksen mukaan voidaan olettaa, että hyvin tavomaista tulee olemaan, että sekä saannon että panttauksen kirjaamista haetaan samanaikaisesti. Panttauskirjauksen osalta pankki toimii tällöin itse hakijana, mutta samalla se tyypillisesti toimisi saannon kirjaamisessa luovutuksensaajan asiamiehenä.

Esitysluonnokseen sisältyvästä maininnasta voitaneen päätellä seuraavaa: kun osakkeen uuden omistajan eli luovutuksensaajan antaman panttaussitoumuksen perusteella panttauskirjausta voidaan hakea samanaikaisesti saannon kirjaamisen kanssa, samalla tarkoitetaan, että panttauskirjausta ei voitaisi vielä hakea, jos uuden omistajan saannon kirjaaminen ei ole vielä edes vireillä. Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, tulisiko perusteluissa tarkemmin lausua, tai tulisiko asiasta jopa säätää laissa, että panttauskirjausta ei voida hakea ennen kuin pantinantajan saannon kirjaaminen on vähintäänkin vireillä.

Oma kysymyksensä on, milloin panttauskirjaukseen tarvittava omistajan suostumus tulee olla annettuna tai milloin se tulee toimittaa kirjaamisviranomaiselle. Lähtökohtana laissa lienee se, että riittää, että suostumus on olemassa ja kirjaamisviranomaisen käytettävissä ennen kuin asia ratkaistaan. Se voidaan siis toimittaa kirjaamisviranomaiselle myös hakemuksen vireille tulon jälkeen. Nimenomaisesti luovutustilanteita ajatellen huomionarvoista on se, että panttaussitoumus on saatettu käytännöllistä syistä allekirjoittaa jo ennen kuin edes luovutuskirja oli allekirjoitettu. Kun panttauskirjausta sitten haetaan luovutuksen jälkeen ja ehkä samalla, kun saannon kirjausta haetaan, tällaisen jo ennen luovutuskirjan allekirjoittamista annetun panttaussitoumuksen esittäminen panttauskirjauksen hakemista koskevana oikeutuksen ei sinällään ole ongelmana. Koska tulisi pyrkiä siihen, että panttauskirjausta haetaan sähköisesti viranomaisen palvelussa annettujen suostumusten perusteella, tulevan uuden omistajan tulisi pystyä antamaan rahoittajapankkia varten tällainen suostumus viranomaispalvelussa sähköisesti jo ennen luovutuskirjan allekirjoittamista. Kun pankki sitten luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen hakee saannon ja panttauksen kirjaamista, uuden omistajan etukäteen antama suostumus panttauksen tulisi myös kirjaamisviranomaisen hyödynnettäväksi.

#### 2.1.3.4. *Panttioikeuden kirjaaminen ehdollisen saannon tilanteissa*

Esitysluonnoksen sivulla 38 lausutaan edelleen:

*”Jos panttioikeuden kirjaaminen perustuu luovutuksensaajan suostumukseen, panttioikeuden kirjaamisen edellytyksenä on, että luovutuksensaaja ensin kirjataan osakkeenomistajaksi.”*

Uuden omistajan eli luovutuksensaajan suostumuksen tai panttaussitoumuksen perusteella voidaan siis hakea panttauskirjausta heti sen jälkeen, kun uuden omistajan saannon kirjausta on haettu. Panttioikeutta ei



kuitenkaan voida kirjata eli panttauskirjaushakemusta ei voida ratkaista hyväksyvästi, ennen kuin uuden omistajan saanto on myös tullut kirjatuksi.

Tämä tarkoittaa ensinnäkin seuraavaa: jos luovutuksensaajan saanto ei ole ollut ehdollinen eli asiassa annetaan suoraan lopullinen kirjaus, panttauskirjaus ratkaistaan heti, kun saannon kirjaaminen on ratkaistu.

Mutta edellä oleva tarkoittaa samalla myös seuraavaa: jos panttauskirjaus perustuu ehdollisen luovutuksen saajan suostumukseen ja jos tuo luovutus kirjataan ensi vaiheessa vain ehdollisena, panttauskirjausta ei voida tehdä lopullisena, mutta ei myöskään ehdollisena. Näin ollen ehdollisen kirjauksen ajaksi panttauskirjaus jäisi vireillä olevaksi. Maanmittauslaitos esittää vielä harkittavaksi, että panttauskirjaus voitaisiin tällaisessa tilanteessa tehdä myös ehdollisena ja että tästä otettaisiin maininta 2 luvun 6 §:ään. Käytännössä tällaisia tilanteita tulee esiintymään paljon, jolloin ehdollisen saannon kirjaukseen tulee liittymään panttauskirjauksia, jotka ovat rekisterissä vireillä huomattavankin pitkiä aikoja ilman minkäänlaista ratkaisua. On huomattava, että pantinsaajankin kannalta tämä voi olla ongelmallista, sillä vireillä oleva kirjaus on juridisesti epävarmempi kuin ehdollisesti tehty panttauskirjaus. Ehdollinen panttauskirjaus hyväksytään, jos ehto eli lopullisen saannon kirjaus tulee tehdyksi. Sen sijaan vakuuden saaja ei voi olla varma siitä, tuleeko vireillä näkyvän panttauskirjauksen osalta huomioon otettavaksi vielä jokin muukin seikka, joka estää kirjauksen. Ei muutoinkaan ole tarkoituksenmukaiselta, että rekisteriin olisi kirjattuina vireillä olevina asioita pitkiä aikoja.

#### *2.1.3.5. Panttioikeuden kirjaaminen muissa tilanteissa, joissa saantoon liittyy ehdollisuutta ilmentäviä välitiloja*

Esiintyy myös muita saantotilanteita, joissa omistusoikeuden lopullinen siirtyminen on epävarmaa, vaikka kysymys ei olekaan luovutuskirjan ehtoon liittyvästä ehdollisuudesta. Edellä on esitetty esimerkkinä ulosmittausvelallisen tekemä osakkeen luovutus tai lainvoimaisuutta vailla olevaan toimitusositukseen tai toimitusjakoon perustuva saanto. Tämän kaltaisia tilanteita varten tulisi pohtia mahdollisuutta tehdä jonkinlaisia välipäätöksiä, nimittäin niitä sitten ehdollisiksi kirjauksiksi tai lepäämään jätetyiksi kirjauksiksi taikka joksikin muiksi. Näihin saantoihin saattaa liittyä myös samanaikaisia panttauskirjaushakemuksia. Myös niiden osalta syntyy vastaava tarve kirjata panttioikeus väliaikaisella, kuten ehdollisella ratkaisulla.

Väliaikaisratkaisuna tehdyn panttauskirjauksen tarpeen ei kuitenkaan tarvitse perustua mihinkään tuontyyppiseen saantoon. Esimerkiksi jos osake on ulosmitattu ja jos panttauskirjausta haetaan tänä aikana velallisomistajan antaman suostumuksen perusteella, panttauskirjaus voitaisiin ratkaista väliaikaisesti, kunnes selviää, raukeako ulosmittaus.

Tällaiset kirjaamismahdollisuudet edellyttäisivät kuitenkin selkeää säännöstä laissa.

2.1.3.6. *Panttauskirjauksen sisältämä tieto pantinsaajasta, denuntiaatiopanttaus ja erityisesti jälkipanttioikeuden kirjaaminen*

Hallituksen esitysluonnoksessa lausutaan (s. 38):

*”Pykälän 2 momentin mukaan kirjauksessa olisi mainittava pantinsaaja. Tämä olisi yksilöitävä riittäväällä tavalla. Sanottu ei aina tarkoita pantinsaajien mainitsemista nimeltä. Panttauksen kirjaamista voisi hakea esimerkiksi joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetun lain (574/2017) mukaisesti vakuutta hallinnoiva joukkolainanhaltijoiden edustaja, jolloin pantinsaajaksi kirjattaisiin kysymyksessä olevan joukkolainan haltijat.”*

Perusteluissa viitataan pantinsaajan yksilöimiseen ”riittäväällä tavalla”. Maanmittauslaitos esittää, että selvennetään, mitä tällä tarkoitetaan. Lain perusteluissa voitaisiin antaa joitakin tarkempia esimerkkejä.

Lisäksi perusteluissa todetaan: *”Sanottu ei aina tarkoita pantinsaajien mainitsemista nimeltä.”*

Maanmittauslaitos katsoo, että jää epäselväksi, milloin se tätä tarkoittaa ja milloin ei. Lähtökohta on ilmeisesti nyt, että osakkeen panttaus osakehuoneistorekisterin osalta tapahtuu siten, että julkivarmistus kokonaisuudessaan toteutetaan rekisterin kautta. Kysymys ei ole kiinnitykseen perustuvasta järjestelmästä, vaan nimenomaan siitä, että aktuaalinen panttaus kirjataan rekisteriin ollakseen pätevä. Esimerkiksi maakaassa säännellyssä kiinnitysjärjestelmässä julkivarmistuksena voitaisiin käyttää myös sähköisen panttikirjan saajaksi rekisteriin kirjatulle taholle (muu kuin velallinen) tehtyä panttausilmoitusta. Sen sijaan osakehuoneistorekisterin osalta tämän ns. denuntiaatiopanttauksen mahdollisuus olisi tarkoitus jättää pois. Tässä mielessä siteerattu lause voi aiheuttaa epäselvyyttä. Epäselvyys liittyisi kysymykseen, voisiko rekisteriin sittenkin kirjata tahon, joka on pantinhaltija jonkun kolmannen lukuun, jonka panttioikeus perustuu rekisteriin kirjatulle pantinhaltijalle tehtyyn panttausilmoitukseen. Kun tätä ei liene kuitenkaan tarkoitettu, mikä on tullut erityisesti ilmi esim. jälkipanttioikeuksista käydyissä keskusteluissa, tätä seikkaa tulisi selvittää esitysluonnoksen perusteluissa.

Esimerkkinä siitä, että pantinsaaja ei aina mainittaisi rekisterissä nimeltä, perusteluissa viitataan joukkolainanhaltijoiden edustajasta annetun lain (574/2017) mukaisesti vakuutta hallinnoivaan joukkolainanhaltijoiden edustajaan. Maanmittauslaitos esittää selvennettäväksi, onko tältä osin itse asiassa kysymys vain erityislainsäädäntöön perustuvasta poikkeuksesta. Tällöin ehkä perusteluissa olisikin korostettava sitä, että oikea pantinsaaja on yleensä kirjattava rekisteriin, jotta panttaus olisi pätevä. Tästä voitaisiin todeta olevan poikkeuksia, jos siitä on erikseen säädetty, kuten juuri joukkolainanhaltijoiden edustajan osalta on säädetty laissa joukkolainanhaltijoiden edustajasta (lain 12 §).

Sivuhuomautuksena voidaan lisäksi esittää, että eikö perustelulausumassa tässä kohtaa pitäisi lukea: "...jolloin pantinsaajaksi kirjattaisiin kysymyksessä olevan joukkolainan haltijoiden edustaja", eikä, niin kuin nyt on mainittu, "joukkolainan haltijat".

Maanmittauslaitos korostaa vielä, että esitysluonnoksessa tulisi vielä selkeämmin täsmentää sitä, miten suhtaudutaan jälkipanttioikeuden kirjaamiseen. Asiasta on käyty eri yhteyksissä keskusteluja ja asia on epäselvää monille tahoille. Onko jälkipanttioikeus edelleen mahdollinen panttauskirjauksessa mainitulle pantinsaajalle tapahtuvin denuntiaatioin, vai edellyttääkö näiltäkin osin, että jälkipanttioikeus kirjataan aina rekisteriin kyseisen jälkipantinsaajan nimissä tehtynä panttauskirjauksena. Huomionarvoista on tässä yhteydessä todeta, että arvo-osuustileille ei kirjata jälkipanttioikeuksia, vaan ne voivat edelleen perustua jälkipanttauseroilmoituksiin, mutta toisaalta kirjausjärjestelmässä ei siltä osin sallitakaan useita samaan kohteeseen kohdistuvia, eri etusijalla olevia panttauskirjauksia. Osakehuoneistorekisterissä jälkipanttioikeutta vastaava panttioikeus puolestaan voitaisiin kirjata samaan osakkeeseen kohdistuvana huonompisijaisena panttioikeutena.

#### *2.1.3.7. Panttaussitoumuksen yksilöimistä koskeva vaatimus kirjauksessa*

Esitysluonnoksen perusteluissa todetaan (s. 38):

*"Momentin mukaan kirjauksessa olisi lisäksi mainittava panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Säännös on tarkoitettu vastaamaan asiallisesti arvo-osuustileistä annetun lain 6 §:n 2 momentin vaatimusta sitoumuksen mainitsemisesta."*

Kun esityksessä viitataan arvo-osuustileistä annetun lain 6 §:n 2 momenttiin, tämä tarkoittanee, että lain ilmaisulla "muut panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot" tarkoitetaan seuraavaa: kirjauksessa mainitaan ainoastaan panttaussitoumuksen päiväys. Eli sen lisäksi, että kirjauksessa ei mainita saatavan määrää, siinä ei myöskään kirjata sitä saamissuhdetta, johon saatava perustuu (ks. myös HE 136/1993 vp eli hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi arvo-osuustileistä annetun lain 6 ja 32 §:n muuttamisesta sekä arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain sekä siihen liittyvän lain-säädännön voimaantulosta annetun lain 6 §:n 2 momentin kumoamisesta). Maanmittauslaitos esittää selvennettäväksi, riittääkö pelkkä panttaussitoumuksen päiväyksen mainitseminen, vai pitääkö erikseen mainita myös panttaussitoumuksen antaja. Edellä on lähtökohtaisesti asetettu kysymyksenalaiseksi tarve kirjata rekisterin tietosisällöksi tieto pantinantajasta.

Koska panttauskirjaukseen tulee merkitä rekisterin tietosisältönä "panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot", nousee esiin myös kysymys: onko panttaussitoumus dokumenttina liitettävä hakemukseen silloinkin, kun omistaja on antanut panttauksen kirjaamiseen erillisen suostumuksen, vai riittäisikö, että esim. hakemuksesta ilmenee panttaussitoumuksen päiväys.

Maanmittauslaitos katsoo, että panttaussitoumusta ei tulisi vaatia liitettäväksi hakemukseen ja asiasta tulisi mainita perusteluissa.

#### 2.1.3.8. *Panttivastuuta koskevan muun rajoituksen kirjaaminen*

Rekisterissä on voitava tarvittaessa esittää panttivastuun enimmäismäärän lisäksi myös ”muu panttivastuun rajoitus”. *Esitysluonnoksen perusteluissa lausutaan tältä osin seuraavaa:*

*”Momentissa tarkoitettu muu panttivastuun rajoitus voisi koskea esimerkiksi panttausten keskinäistä etuoikeutta siten, että panttauksella on heikompi etuoikeus kuin sillä olisi 12 §:n 2 momentin mukaan. Sanottu tekee mahdolliseksi panttausten keskinäistä etusijaa koskeviin sopimuksiin perustuvien järjestelyjen kirjaamiseen rekisteriin.”*

Maanmittauslaitos esittää selvennettäväksi, voiko muu panttivastuun rajoitus tarkoittaa myös muunlaisia seikkoja ja mitä ne voisivat olla. Rekisterin kehittämisen ja ylläpidon kannalta tällaiset avoimet vaatimukset ovat ongelmallisia. Niitä ei pystytä etukäteen koodittamaan, mikä samalla voi merkitä sanottua kohdetta koskevien automatisoitujen ratkaisujen estymistä. Järjestelmäteknisesti ei voida lukea tällaisia ”Muu panttivastuun rajoitus” -kentissä olevia koodaamattomia selitetekstejä. Tärkeätä on, että laissa yksilöidään selkeästi ne rajoitukset, jotka voidaan merkitä rekisteriin.

#### 2.1.3.9. *Panttausta koskevan kirjauksen muuttaminen*

Ehdotetun 2 luvun 6 §:n 3 momentin mukaan panttausta koskevaa kirjausta voidaan tietyin edellytyksin muuttaa. Muutos voisi koskea myös pantinsaajan yksilöintiä tietyissä tilanteissa. Tältä osin esitysluonnoksen perusteluissa esitetään mm. seuraavaa (s. 39):

*”Myös pantinsaajan yksilöintiä koskevaa tietoa voitaisiin muuttaa esimerkiksi silloin, kun panttivakuudella turvattu saatava siirretään toiselle velkojalle tai se siirtyy sulautumisen taikka jakautumisen seurauksena. Kirjausta voidaan selvyyden vuoksi muuttaa myös esimerkiksi pantinsaajan nimen vaihtuessa. Jos siirronsaaja hakee panttauskirjauksen siirtämistä nimiinsä, muutos edellyttää rekisteriin kirjatun pantinsaajan suostumusta. Muuten näissä tapauksissa – esimerkiksi sulautumisessa tai jakautumisessa vastaanottavan yhtiön ollessa hakijana – ei tavallisesti ole sellaista tahoa, jonka asema muutoksen johdosta heikkenisi.”*

Esimerkin kaltaisissa tilanteissa myös pantinsaajan yksilöintiä koskeva muutos täytyy olla mahdollinen. Toisaalta pantinsaajan yksilöinnin muutokseen ei voitaisi suostua esimerkiksi sellaisessa tilanteessa, jossa samalla pyydetään muuttamaan panttaussitoumusta koskevaa tietoa toiseksi. Tällöinhän samaa kirjausta käytettäisiin mahdollisesti uuden velan vakuutena uudelle velkojalle, jolloin kirjausta käytettäisiin kiinnitysjärjestelmän tavoin panttivelkakirjatyyppisesti.

### 2.1.3.10. Panttauskirjaus ja huoneiston jakaminen tai huoneistojen yhdistäminen

Jos osakehuoneisto jaetaan kahdeksi huoneistoksi tai jos kaksi osakehuoneistoa yhdistetään yhdeksi huoneistoksi, tämä johtaa tai saattaa johtaa myös osakeryhmän jakamiseen tai osakeryhmien yhdistämiseen. Jos osakeryhmään tai osakeryhmiin kohdistuu panttauskirjauksia, tällä on vaikutuksia niiden jakamisessa ja ennen kaikkea niiden yhdistämisessä.

Osakeryhmän jakamisen osalta huomionarvoista on, että esityksen lähtökohdan mukaan saman panttauskirjauksen kohteena ei saisi olla useita osakeryhmiä (yhteiskiinnitystä vastaavaa yhteispanttauskirjausta ei sallitaisi). Panttauskirjauksen kohteena olevan osakeryhmän jakamisessa puolestaan näyttäisi luonnostaan syntyvän yhteispanttauskirjaus. Osakeryhmän jakamisen edellytykseksi pitäisi siten ilmeisesti säätää, ettei jaettavaan osakeryhmään kohdistu panttauskirjausta. Yhdistämisen osalta tilanne on puolestaan hyvin vahvasti analoginen kiinteistöjen yhdistämisen kanssa siltä osin kuin kiinteistöjen yhdistämisen edellytykset koskevat yhdistettävien kiinteistöjen omistusta, yhdistettäviin kiinteistöihin koskevia kiinnityksiä sekä kiinteistöihin kohdistuvia insolvenssimenettelyitä. Näistä edellytyksistä säädetään kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 214 §:ssä.

### 2.1.4. Ulosmittauksen ym. kirjaaminen (ehdotetun lain 2 luvun 7 §)

Hallituksen esitysluonnoksen perusteluissa lausutaan tältä osin (s. 39):

*”Osakkeen luovutus, jota ei ole kirjattu rekisteriin, ei estä esimerkiksi luovuttajan velasta tapahtuneen ulosmittauksen kirjaamista, koska sellainen luovutus ei 12 §:n 3 momentin mukaan sido luovuttajan velkojia.”*

Edellisestä voisi saada käsityksen, että kirjaamisviranomaisen tulisi jotenkin tutkia ulosmittausta koskevan merkinnän edellytyksiä. Kirjaamisviranomaisen kannalta on tärkeätä, että tällaiset ilmoitukset kirjataan rekisteriin pelkästään viranomaisen tekemän ilmoituksen perusteella, eikä niiden yhteydessä tutkita sitä, onko mahdollisesti kysymyksessä esim. edellisen omistajan velasta tapahtunut ulosmittaus.

Esitysluonnoksen perusteluissa lausutaan lisäksi (s. 40):

*”Pykälässä tarkoitetuissa merkinnöissä on kysymys sellaisista osaketta koskevista määräämisvallan rajoituksista, joita tarkoitetaan 8 §:n 2 momentissa ja 12 §:n 1 momentissa. Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan rekisteristä ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon, joten kenenkään ei voida katsoa olevan niiden suhteen vilpittömässä mielessä.”*

Maanmittauslaitos esittää tarkistettavaksi, pitäisikö tekstissä viitata 2 luvun 10 §:n 2 momenttiin eikä 8 §:n 2 momenttiin.

### **2.1.5. Muun oikeuden tai rajoituksen merkitseminen (ehdotetun lain 2 luvun 8 §)**

#### *2.1.5.1. Merkinnän julkisuusvaikutus*

Säännös koskee osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvien rajoitettujen esineoikeuksien, kuten vuokraoikeuden, merkitsemistä rekisteriin. Samoin säännös koskee muiden rajoitusten, myös muiden osakkeenomistajan oikeudellista määräämisvaltaa koskevien rajoitusten kuin 7 §:ssä säädettyjen, merkitsemistä rekisteriin.

Sinällään mielenkiintoiseksi on katsottava hallituksen esitysluonnoksen sivulla 40 oleva maininta:

*”Oikeuden merkitseminen rekisteriin ei kuitenkaan automaattisesti tarkoittaisi, että jokaisen katsotaan olevan siitä tietoinen.”*

Lausuma on johdonmukainen muun sääntelyn kanssa, esim. 12 §:ssä ei säännellä näiden merkintöjen julkisuusvaikutuksesta. Mutta toisaalta voidaan kysyä, miksi nämä muut oikeudet on asetettu eri asemaan kuin saannon tai panttauksen kirjaaminen. Legaalisen tietoisuusvaikutuksen puuttuminen näiltä merkinnöiltä tarkoittaa, että kirjauksesta huolimatta sen, joka väittää kolmannen olleen tietoinen hänen kirjatusta oikeudestaan, on lähtökohtaisesti näytettävä väitteensä toteen.

Toisaalta 8 §:n nojalla rekisteriin merkityillä omistajan määräämisvallan rajoituksilla on ns. legaalinen tietoisuusvaikutus: määräämisvallan rajoituksen tultua rekisteriin merkityksi sen katsotaan tulleen jokaiseen tietoon (2 luvun 12 §:n 1 momentin viimeinen virke). Tämä tarkoittaa, että myös sellaisen kompetenssinrajoituksen, joka perustuu omistajan ja jonkin muun tahon väliseen sopimukseen ja joka on kirjattu 8 §:n nojalla, katsotaan tulleen kolmansien tietoon *ex lege*. Tällaisten kompetenssinrajoitusten sitovuus suhteessa kolmansiin on kuitenkin epäselvää.

#### *2.1.5.2. Oikeudesta rekisteriin merkittävät tiedot*

Ehdotetun 8 §:n 2 momentissa säännellään: ”Oikeudesta merkitään osakehuoneistorekisteriin oikeudenhaltija ja muut oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot.” Esitysluonnoksen perusteluissa lausutaan tältä osin (s. 40):

*”Pykälän 2 momentin mukaan oikeudesta merkittäisiin rekisteriin oikeudenhaltija ja muut oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Tarkoitus ei ole, että oikeuden sisältö kävisi yksityiskohtaisesti ilmi rekisteristä, vaan yksilöinti voisi tapahtua esimerkiksi oikeuden nimen ja tarvittaessa oikeuden perusteena olevan asiakirjan päiväyksen avulla.”*

Myös pykälässä tarkoitettujen oikeuksien osalta tarkoitus on, että merkitseminen tapahtuu pääsääntöisesti hakemuksen ja suostumuksen nojalla, eli ilman, että oikeuden perusteena oleva asiakirja esitettäisiin kirjaamisviranomaiselle. Tällöin Maanmittauslaitos lähtee siitä, että oikeuden tyyppi ja oikeuden perusteena olevan asiakirjan päiväys merkitään rekisteriin pelkästään hakemuksessa olevien tietojen perusteella.

### 2.1.5.3. Rekisteriin merkittävien oikeuksien tyyppistö

Huomionarvoista ehdotetun 8 §:n osalta on, että siinä ei aseteta minkäänlaisia rajoituksia rekisteriin merkittävien oikeuksien tyyppin osalta. Noudatettavaksi ei siis tule tältä osin kirjaamisoikeudellista tyyppipakkoa. Esitysluonnoksessa lausutaan (s. 40):

*”Pykälässä ei erityisesti säädettäisi siitä, millaisia oikeuksia sen nojalla voidaan merkitä rekisteriin. Minkä tahansa oikeusjärjestyksen tunnustamien osakkeeseen tai sen tuottamaan hallinto-oikeuteen kohdistuvien oikeuksien merkitseminen rekisteriin olisi sinänsä mahdollista. Käytännössä rekisteriin merkittävät oikeudet jäävät riippumaan siitä, katsooko oikeudenhaltija rekisterimerkintään liittyvästä oikeuden julkiseksi tulemisesta olevan hänelle hyötyä.”*

Useimmiten merkittäväksi tulee tavanomaisia sekä asuinhuoneiston että liikehuoneiston vuokraoikeuksia. Kirjaamisviranomaisen tutkittavaksi saatava tulla mitä erilaisempia kirjaamispyyntöjä ja ne on myös kirjattava, jos ”oikeusjärjestys tunnustaa” sanotun oikeuden - riippumatta siitä, onko oikeudella sitovuusvaikutuksia suhteessa kolmansiiin, onko oikeus ehkä sitova suhteessa kolmansiiin ilman tietoisuuttakin tai onko oikeus yleisesti ottaen ja vaihdannan tehokkuutta ja varmuutta ajatellen tarkoituksenmukainen ja edistettävä. Onko olemassa vaara, että rekisterin tietosisältö muodostuisi ajan kuluessa epäselväksi ja ylimitoitetuksi näin monen laatuisten oikeuksien ollessa kirjattavissa. Rekisteriteknisesti tällainen sääntely merkitsee myös sitä, että rekisteriin on sisällytettävä Muu oikeus -tyyppisiä kenttiä, joihin oikeuden sisältö tai ainakin nimike kuvataan selitetekstillä. Näillä saattaa olla vaikutusta myös tällaisiin osakkeisiin kohdistuvien automatisoitujen ratkaisujen tekemiseen, sillä koneellisesti näiden vapaasti kirjoitettujen selitetekstien lukeminen ei yleensä ole mahdollista.

### 2.1.6. Kirjaaminen tai merkintä tuomioistuimen ratkaisun perusteella (ehdotetun lain 2 luvun 9 §)

Ehdotetussa säännöksessä säännellään: *”Se, jolla tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion mukaan on rekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattua parempi oikeus osakkeeseen, kirjataan hakemuksestaan osakkeenomistajaksi osakehuoneistorekisteriin.”* Sama koskee kirjauksen tai merkinnän poistamista tai muuttamista lainvoimaisen tuomion perusteella.

Onko ollut nimenomaan tarkoitus, että lainvoimaiseen tuomioon perustuvat muutokset tehdään rekisteriin ainoastaan asianomaisen hakemuksesta. Voitaisiinko ne tehdä myös tuomioistuimen ilmoituksesta tai tulisiko säätää tuomioistuimelle velvollisuus ilmoittaa tällaista asiaa koskevasta tuomiosta.

### 2.1.7. Kirjaamista koskea menettely (ehdotetun lain 2 luvun 10 §)

Kirjaamismenettelyä koskeva perussäännös kuuluisi seuraavasti:

*”Kirjaamista tai merkintää koskevasta vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Jos hakemus hyväksytään, kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi, kun hakemus on tullut vireille.*

*Rekisteriviranomaisen on viran puolesta tutkittava osakehuoneistorekisteristä ilmevät osaketta koskevat määräämisvallan rajoitukset ja asian ratkaisuun vaikuttavat väestötietojärjestelmästä ilmevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset. Kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi.*

*Asia ratkaistaan tekemällä asianomainen kirjaus tai merkintä osakehuoneistorekisteriin. Vain, jos asia ratkaistaan toisin kuin hakija tai muu asianosainen on vaatinut, ratkaisusta tehdään lisäksi erillinen päätös, joka annetaan tiedoksi kyseiselle asianosaiselle ja johon liitetään valitus-osoitus. Toimituskirjaksi hakijalle annetaan todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta tai merkinnästä taikka erillinen päätös. Lisäksi kirjaamisratkaisusta annetaan yhtiölle maksutta tiedoksi todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta.*

*Jos hakijan oikeus on riittävä eikä hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ole selvästi perusteeton, osoitetaan hakija tai muu, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määräajassa saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä. Hakijalle kehoitus annetaan uhalla, että hakemus muuten jätetään tutkimatta, ja muulle asianosaiselle uhalla, että kirjaus voidaan muuten tehdä. Asia, jonka on oikeudenkäynnissä tutkittavana, jätetään lepäämään, kunnes riita on lainvoimaisesti ratkaistu.”*

2.1.7.1. *Vireille tuloa koskeva, viipymättä rekisteriin tehtävä merkintä sekä samana päivänä vireille tulleiden asioiden keskinäinen järjestys*

Hallituksen esitysluonnoksessa lausutaan vireille tuloa koskevasta merkinnästä seuraavaa:

*”Kirjaamista tai merkintää koskevasta vireille tulleesta hakemuksesta tai ilmoituksesta on viipymättä tehtävä merkintä osakehuoneistorekisteriin. Jos hakemus hyväksytään, kirjaus tai merkintä katsotaan tehdyksi, kun hakemus on tullut vireille.”*

Jos kirjaamista tai merkintää koskeva hakemus tai ilmoitus tulee vireille kirjaamisviranomaisen sähköisen asiointijärjestelmän kautta, asiasta tehdään automatisoidusti vireillä oloa osoittava merkintä osakehuoneistorekisteriin saman tien hakemuksen tai ilmoituksen saapuessa. Näihin asioihin voidaan myös liittää järjestelmän antama aikaleima, josta niiden keskinäinen järjestys voidaan todeta.



Jos hakemus tai ilmoitus saapuu perinteistä tietä, siis postitse tai henkilökohtaisesti tuotuna, niistä on manuaalisesti tehtävä vireillä oloa koskeva merkintä rekisteriin. Lain mukaan merkintä on tehtävä viipymättä. Olisi selvennettävä, tarkoitetaanko tällä, että jos merkintä on tehty vielä saman päivän aikana, se on tehty viipymättä. Tästä olisi lausuttava esitysluonnoksen perusteluissa.

Perinteisellä tavalla ja erityisesti postitse saapuneiden asioiden osalta ei voida tarkkaan sanoa kellonaikaa, milloin ne ovat saapuneet. Näin saapuneita asioita täytyneekin pitää keskinäisen järjestyksensä osalta samanaikaisesti vireille tulleina, jos ne ovat saapuneet saman päivän aikana. Tällöin kuitenkin jää epäselväksi, onko niitä tällöin pidettävä samanaikaisesti vireille tulleina myös saman päivän aikana sähköisen asiointijärjestelmän kautta saapuneiden asioiden kanssa. Samalla olisi selvennettävä, onko tällöin mahdollista asettaa keskinäistä vireilletulojärjestystä lisäksi saman päivän aikana sähköisen asiointijärjestelmän kautta saapuneille asioille.

Maanmittauslaitos esittää selvennettäväksi, onko lähdettävä siitä, että saman päivän aikana vireille tulleet asiat ovat aina samanaikaisia ja samalla etusijalla, olkoon sitten kysymys panttauskirjauksista, vallintarajoitusmerkinnöistä, saannon kirjauksista jne. Samanpäiväisten asioiden keskinäistä etusijaa olisi tarpeen käsitellä laajemmin esitysluonnoksen perusteluissa. Tarvittaessa niistä tulisi ehkä jopa säätää tarkemmin. On huomattava, että kirjaamisen tai muun merkinnän keskinäiset oikeusvaikutukset alkavat nimienomaisesti vireille tulosta, ei esimerkiksi siitä, milloin ne merkittiin tietyn päivän aikana rekisteriin. Olisi pohdittava, voitaisiinko sähköisen asiointijärjestelmän kautta tulleille asioille antaa vireille tuloa koskien etusija ennen samana päivänä vireille tulleita muita asioita ja keskenään sähköisesti tulleiden asioiden etusija määräytyisi aikaleimojen mukaisessa järjestyksessä.

#### 2.1.7.2. Kirjaamisen menettelyä koskeva kuulemissäännös

Ehdotettu 10 §:n 2 momentti kuuluu seuraavasti: *"Kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi."* Perusteluissa lausuttaisiin tältä osin seuraavaa (s. 42):

*"Momentin mukaan kirjaamisviranomaisen olisi tarvittaessa varattava hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuus tulla kuulluksi. Tämä poikkeaisi hallintolain yleisistä kuulemisvelvollisuutta koskevista säännöksistä. Kuulemisen tarvetta olisi kuitenkin arvioitava sitä hallintolain 31 §:n 1 momentista johtuvaa yleistä taustaa vasten, että viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Kuulemisen tarvetta arvioitaessa olisi otettava huomioon pyrkimys virheellisten kirjaamisratkaisujen ja siihen liittyvän valtion vahingonkorvausvastuun välttämiseen."*

Tältä osin Maanmittauslaitos lausuu, että sanottu kuulemisvelvollisuuden rajoitus suhteessa hallintolaissa säädettyyn on tarpeen kirjaamisen menettelyn massaluonteisuuden vuoksi. Kuuleminen ei voi olla rutiininomainen pääsääntö, vaan se voi tulla kysymykseen ainoastaan silloin, kun se jostakin

erityisestä syystä nähdään tarpeelliseksi. Sääntely vastaa tältä osin hyvin läheisesti maakaaren sääntelyä, mitä Maanmittauslaitos pitää tässä yhteydessä perusteltuna. Esimerkiksi kun saannon kirjaus perustuu saantokirjojen esittämiseen, esim. perinnönjakokirjan, pitäisi olla mahdollista kirjata saanto kuulematta vielä erikseen kaikkia pesän osakkaita. Silloinkin, kun saantoselvityksenä esitetään luovutuskirja (kauppakirja), eikä luovuttajan sähköisesti tunnistautuen antamaa kirjaamissuostumusta ole käsillä, olisi oltava mahdollista kirjata saanto luovuttajaa kuulematta ainakin, jos kirjaamishakemuksen asiamiehenä on jokin luotettava taho, kuten pankki.

#### 2.1.7.3. Päätöksen tiedoksi antaminen yhtiölle

Lain 10 §:n 3 momentin viimeisessä virkkeessä säänneltäisiin: *”Lisäksi kirjaamisratkaisusta annetaan yhtiölle maksutta tiedoksi todistus rekisteriin tehdystä kirjauksesta.”*

Maanmittauslaitos lausuu tältä osin *ensinnäkin*, että yhtiölle täytynee antaa säännöksen perusteella tieto ainoastaan rekisterin kirjattujen uusien saantojen osalta. Säädöstekstiä tulisikin tarkentaa siten, että siinä selvästi määrättäisiin, että yhtiölle annetaan tiedoksi *saannon kirjaamista* koskeva ratkaisu. Lisäksi säädöstekstistä tulisi tarpeettomana poistaa maininta *”todistuksen”* tiedoksiannosta. Riittäisi, että yhtiölle annetaan tieto ratkaisusta ja sen sisällöstä.

Tiedoksiantotavan osalta hallituksen esitysluonnoksessa lausutaan (s. 42 - 43):

*”Toimituskirjan tiedoksiantoon yhtiölle sovellettaisiin hallintolakia ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnasta annettua lakia. Viimeksi mainitun lain nojalla asiakirja voidaan asianosaisen suostumuksella antaa tiedoksi myös sähköisenä viestinä. Pykälässä tarkoitetun ilmoituksen toimittaminen, kuten muukin yhtiön hallinnon hoitamiseksi tarpeellisten huoneistotietojärjestelmän tietojen saanti, olisi yhtiölle maksutonta.”*

Maanmittauslaitos esittää tältä osin erityistä säännöstä, jonka mukaan tieto voitaisiin antaa yhtiölle aina sähköisesti, jos yhtiön asianomaisen edustajan sähköinen yhteystieto on kirjaamisviranomaisen käytettävissä. Lisäksi vähintään lain perusteluissa voitaisiin mainita, että tieto voitaisiin aina antaa kaupparekisteristä ilmenevään osoitteeseen, vaikka muuta yhteystietoa ei olisi käytettävissä. *De facto* pyritään kuitenkin siihen, että tieto voitaisiin lähettää suoraan yhtiön isännöitsijälle rajapintapalvelun kautta eli suoraan isännöintijärjestelmään.

#### 2.1.7.4. Riitaisen asian osoittaminen oikeudenkäyntiin

Lain 10 §:n 4 momentti kuuluisi:

*”Jos hakijan oikeus on riitainen eikä hakemus tai sitä vastaan esitetty väite ole selvästi perusteeton, osoitetaan hakija tai muu, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määrääjassa saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä. Hakijalle kehoitus annetaan uhalla, että hakemus muuten jätetään tutkimatta, ja muulle asianosaiselle uhalla, että kirjaus voidaan muuten tehdä. Asia, jonka on oikeudenkäynnissä tutkittavana, jätetään lepäämään, kunnes riita on lainvoimaisesti ratkaistu.”*

Vaikka lepäämäänjättämisinstituutio on ehdotuksessa muuten sivuutettu, tämän riitaisena oikeudenkäyntiin osoitetun asian osalta lepäämään jättämistä kuitenkin käytettäisiin. Näin ollen rekisteriin rakennetaan lepäämään jättämistä koskeva toiminto. Edellä on erinäisissä kohdin lausuttu, että jonkinlaisia ”välipäätöksiä”, jota lepäämään jättäminenkin on, saatettaisiin tarvita myös eräissä muissa asioissa.

Huomionarvoista ehdotuksessa on, että silloinkin, kun riitautus koskee pelkästään lain tulkintaa, siis oikeuskysymystä, asia tulee osoittaa erilliseen oikeudenkäyntiin, ellei tulkintaväite ole selvästi perusteeton. Koska tuomioistuimen on tunnettava laki viran puolesta (*iura novit curia*), ei tällöin ole asiassa kumpikaan taho lähtökohtaisesti näyttövelvollinen. Tämä on otettu huomioon ehdotuksessa siten, että tällöin osoitus tulee aina antaa hakijalle. Sen sijaan muissa tapauksissa, eli kun riitautus koskee jotakin saannon tai muun kirjattavan oikeuden kannalta relevanttia tosiseikkaa, osoitus annetaan sille, jolla on näyttövelvollisuus asiassa. Esitysluonnoksessa todetaan, että näyttövelvollisuus on yleensä hakijalla, mutta ei kuitenkaan aina. On huomattava, että silloinkin, kun se on hakijalla, kirjaamisviranomaisen on ensin, todistustaakkaa koskevien voimassa olevan oikeuden sääntöjen valossa, arvioitava asia. Rutiinina osoitusta ei voida hakijalle antaa ikään kuin varmuuden vuoksi. Esitysluonnoksessa tuodaan esiin kaksi esimerkitapausta siitä, milloin näyttövelvollisuus voisi olla muulla kuin hakijalla. Koska osoitusta koskeva säännös on, nimenomaan tosiseikkoja koskevan riitautuksen osalta, samanlainen kuin kiinteistökirjaamisessa, tulisi myös huolehtia, että ratkaisut näyttövelvollisuuden osalta ovat yhtenevät kummassakin prosessissa. Tosin on huomattava, että kiinteistökirjaamisessa vallitsevana maakaaren 6 luvun 6 §:n tulkintana on ollut, että pelkkiä oikeuskysymyksiä ei osoiteta tutkittaviksi erilliseen oikeudenkäyntiin.

Maanmittauslaitos lausuu, että riitaisuudella lainkohdassa tarkoitettaneen nimenomaan kirjattavan oikeussuhteen osapuolten välistä riitaisuutta. ”Riitaisuus” voi vallita myös yksimielisten asianosaisten ja kirjaamisviranomaisen välillä tai toisen asianosaisten (lähinnä hakijan) ja kirjaamisviranomaisen välillä, muiden asiaan osaisten suhtautuessa asiaan neutraalisti. Riitaisuus voi tällöin koskea esimerkiksi sitä, että kirjaamisviranomaisen katsoo, että hakija ei ole riittävästi täyttänyt selvitysvelvollisuuttaan, minkä vuoksi hakemus halutaan jättää tutkimatta. Tällaisiin tapauksiin ei sovellettane osoitusta, vaan asiaan soveltuu normaali muutoksenhakutie. Normaali muutoksenhakutie tulee kysymykseen myös silloin, jos kirjaamisviranomaisen on ratkaissut asian riitautuksesta huolimatta sillä perusteella, että se katsoo riitautuksen olleen selvästi perusteeton.

### 2.1.8. Rekisterissä olevan virheen korjaaminen (ehdotetun lain 2 luvun 11 §)

On perusteltua, että itseoikaisua koskeva säännös on muotoiltu maakaarissa olevien vastaavien säännösten pohjalta eikä yleisen hallintolain itseoikaisusäännösten pohjalta. Julkista luotettavuutta nauttivan esineoikeudellisen rekisterin taustaperiaatteet ovat näin tulleet paremmin otetuksi huomioon.

Maanmittauslaitos nostaa kuitenkin vielä esiin erään itseoikaisusäännöseen liittyvän epäkohdan. On tilanteita, joissa kirjaamisratkaisun voidaan todeta olevan ilmeisen virheellinen sillä perusteella, että kirjaus on myönnetty jollekin taholle, vaikka tältä selvästi puuttuu materiaallinen oikeus kyseisessä asiassa. Silloin, kun kysymyksessä on asiavirhe eikä tekninen virhe (kuten ”näppäilyvirhe”), virheen poistamisen ehdottomana edellytyksenä on, että kirjauksen nimiinsä saanut antaa korjaamiseen suostumuksensa. Jos suostumusta ei saada, ja jos muutoksenhakuaiakin on sanotun kirjaamisen johdosta jo kulunut umpeen (kuten virhettä huomattaessa useimmiten on jo tapahtunut), rekisterissä olevaa ongelmaa ei voida viranomaistietä poistaa muutoin kuin hakemalla purkua korkeimmalta oikeudelta. Tämän vuoksi esitetään pohdittavaksi, voitaisiinko joissakin tapauksissa myös asiavirheen osalta rekisterivirhe korjata ilman asianomaisen suostumusta, jos kuitenkin oikeusturvan takeista hänen osaltaan riittävästi huolehditaan (kuuleminen ja muutoksenhakumahdollisuus). Tällainen virhe rekisterissä voi korjaamattomana aiheuttaa jatkuvan vahingonkorvausriskin valtiolle, mikäli sitä ei saada korjattua esim. asianosaisten todetessa oikeudenkäynnin liian kalliiksi tieksi yksityisesti hoitaa asia.

### 2.1.9. Kirjaamisen oikeusvaikutukset (ehdotetun lain 2 luvun 12 §)

#### 2.1.9.1. Rekisterin positiivinen julkinen luotettavuus ja säännöksen suojavaikutuksen ulottuvuus

Lain 2 luvun 12 §:n 1 momentti tulisi kuulumaan seuraavasti:

*”Jos osakehuoneistorekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattu on luovuttanut tai pantannut osakkeen, luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeutta ei saannon tai panttauksen tultua kirjatuksi estä se, että osakkeenomistajaksi kirjatulla ei ollutkaan oikeutta määrätä osakkeesta, paitsi jos luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää siitä. Rekisteristä ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsotaan tulleen jokaisen tietoon.”*

Momentin 1. virke sisältää rekisterin positiivista julkista luotettavuutta koskevan säännöksen samoin kuin, ainakin tietyiltä osin, myös negatiivista julkista luotettavuutta koskevan idean.

Rekisteriin kirjattu saanto nauttii siis ns. positiivista julkista luotettavuutta. Kysymys on siitä, että kolmas taho, joka ryhtyy osaketta koskeviin oikeustoimiin rekisteriin kirjatun omistajan kanssa, saa lähtökohtaisesti luottaa siihen, että tämä todella on osakkeen *oikea omistaja*. Yllätykset tässä olosuhteissa eivät tällöin koidu ns. perustellussa vilpittömässä mielessä olleen sopimuskumppanin vahingoksi vaan hänen rekisteriin kirjatun omistajan kanssa tekemänsä oikeustoimi jää hänen hyväkseen pysyväksi. Se, jolla oli parempi oikeus osakkeeseen kuin rekisteriin kirjatulla omistajalla (*varsinaisen oikea omistaja*), puolestaan kokee oikeuden menetyksen. Yleisesti julkisen luotettavuuden ominaisuuden oikeudellisesti saaneeseen rekisteriin liittyy se, että oikean omistajan menetys korvataan rekisterin ylläpitäjän eli valtion varoista.

Ehdotettu 12 §:n 1 momentin säännös rekisterin positiivisesta julkisesta luotettavuudesta on ehdottomasti tärkeä ja välttämätön. Juuri tähän on ollut tarkoitus pyrkiä, kun rekisteriä on suunniteltu.

Positiivista julkista luotettavuutta koskevan säännön perusidea on, että rekisterin ylläpitäjä takaa *saannon kirjauksen* oikeellisuuden. Saanto tutkitaan, ennen kuin se kirjataan. Kun se on kirjattu, viestitään kolmansille, että kirjattu saanto on pätevä. Julkisen luotettavuuden järjestelmässä tämä viesti on ”terästäetty” siten, että vaikka saanto ei olisikaan pätevä, saannon kirjaukseen saa luottaa. Keskeistä on, että se mitä taataan, se kohdistuu kirjausta edeltävään aikaan, siis takuu viittaa ns. ”kirjauksen taakse”, sen takana olevaan historiaan.

Jos joku ostaa rekisteriin kirjatulta omistajalta osakkeen, julkista luotettavuutta nauttiva rekisteri takaisi hänelle sen, että myyjän omassa saannossa ei ole virhettä tai jos onkin, ostajan oikeus ei siitä huolimatta vaarannu. Sen sijaan myyjän ja ostajan välisen oman saannon mahdollisiin pätemättömyysperusteisiin, siltä osin kuin kysymys on niiden vaikutuksesta tässä ns. asianosaisrelaatiossa, rekisterin julkisen luotettavuuden ominaisuudella ei olisi mitään vaikutusta.

Näin sillä kirjauksella, joka osoittaa ostajalle myyjän olevan osakkeen omistajan, ei annettaisi ostajalle oikeutta luottaa esimerkiksi siihen, että myyjä on oikeustoimikelpoinen, että myyjää mahdollisesti edustavalla henkilöllä on oikeus tähän edustamiseen tai että tässä myyjän ja ostajan välisessä saannossa ei ole oikeustoimilain mukaista pätemättömyysperusteita. Näistä seikoista vastaisivat osapuolet keskenään, esimerkiksi ostajaan nähden kirjaamisviranomaisen ei ottaisi lainkaan vastuuta tällaisista seikoista.

Positiivinen julkinen luotettavuus vaikuttaisi siis ns. etenevässä sivullissuhteissa. Sillä ei olisi vaikutusta asianosaisrelaatiossa.

Se, että ostaja hakee puolestaan saantonsa kirjaamista ja että hakemus mahdollisesti hyväksytään, ei vaikuttaisi asiaan. Se, että kirjaamisviranomaisen tutkii ostajan saannon ja hyväksyy sen kirjaamisen, ei siten merkitseisi sitä, että ostaja nyt saisi suojaa myyjää kohtaan nimenomaan ostajan ja

myyjän välisessä saannossa mahdollisesti olevien pätemättömyysperusteiden osalta. Muussa tapauksessahan kirjaaminen pätevöittäisi saannon asianosaisrelaatiassa. Maanmittauslaitoksen käsityksen mukaan julkisen luotettavuuden periaatteessa ei yleensä ole ollut kysymys tästä. Siihen ei ole yleensä ollut tarkoitus sisällyttää sitä, että kirjaamisratkaisu ikään kuin jälkikäteenä myyjän ja ostajan välisen saannon sensorina sinetöisi myös myyjän ja ostajan välillä saannon pysyvyyden. Sen sijaan julkiseen luotettavuuteen kuuluisi se, että jälleen sen jälkeen, kun ostajan saanto kirjattiin, hänen tulevat oikeustoimikumppaninsa saisivat luottaa siihen, että ostajan saanto on pätevä.

Maanmittauslaitos lausuu, että 12 §:n 1 momentin ehdotettu sanamuoto voisi sekin oikeuttaa edellä olevan kaltaiseen, julkisen luotettavuuden periaatteen kanssa johdonmukaiseen tulkintaan. Säännöksen perusteluihin liittyy kuitenkin toteamus, joka näyttäisi aiheuttavan epäselvyyttä tässä suhteessa. Esitysluonnoksen perusteluissa esitetään (s. 44):

*”Pykälän 1 momentti koskisi tilanteita, joissa rekisteriin osakkeenomistajaksi kirjattu on luovuttanut tai pantannut osakkeen, vaikka hänellä ei ole ollut oikeutta määrätä osakkeesta. Puuttuva määräämisvalta voi johtua esimerkiksi siitä, että rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan oma saanto on pätemätön, osakkeenomistajan puuttuvasta oikeustoimikelpoisuudesta tai siitä, että osake kuuluu osakkeenomistajaan kohdistuvan maksukyvyttömyysmenettelyn piiriin. Kysymys voi olla myös esimerkiksi tilanteesta, jossa osakkeenomistaja luovuttaa osakkeen ilman suostumusta, jota edellytetään perintökaaren 12 luvun 6 §:ssä. Momentin mukaan sanotun kaltaiset olosuhteet eivät estäisi luovutuksensaajan tai pantinsaajan oikeutta saannon tai panttauksen tultua kirjatuksi, paitsi jos luovutuksensaaja tai pantinsaaja tiesi tai hänen piti tietää kyseisistä olosuhteista. Säännös on tarkoitettu vastaamaan asiallisesti mahdollisimman pitkälti osakekirjaan sovellettavia velkakirjalain (622/1947) 14 §:n säännöksiä.”*

Siltä osin kuin perusteluissa viitataan siihen, että rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan oma saanto on pätemätön, perustelut ovat yhdenmukaisia julkisen luotettavuuden perusideaan kuuluvien lähtökohtien kanssa. Sen sijaan tästä poikkeavalta vaikuttaa erityisesti viittaus siihen, että säännöksen antama suoja koskisi rekisteriin kirjatun omistajan ja hänen seuraajansa välisessä asianosaisrelaatiassa myös osakkeenomistajan ”puuttuvaa oikeustoimikelpoisuutta”. Maanmittauslaitoksen käsityksen mukaan tämä maininta olisi poistettava perusteluista ja ennemminkin tulisi korostaa sitä edellä esiin tuotua lähtökohtaa, että säännöksen tarkoituksena ei ole antaa suojaa rekisteriin merkityn omistajan ja ostajan tai pantinsaajan keskinäisessä oikeustoimessa olevia pätemättömyysperusteita vastaan. Tämä vastannee myös velkakirjalain 14 §:n perusideaa.

#### 2.1.9.2. *Positiivinen julkinen luotettavuus ja muut rajoitetut oikeudet kuin panttioikeus*

Lain 12 §:n 1 momentissa säädetty julkinen luotettavuus näyttäisi koskevan vain osakkeen luovutuksensaajaa sekä pantinsaajaa. Se ei ulottuisi sellaiseen, jolle rekisteriin merkitty omistaja on perustanut jonkin muun osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoitetun esineoikeuden, kuten vuokraoikeuden. Kysymys voisi olla esimerkiksi määräaikaista liikehuoneiston vuokraoikeudesta, jonka vuokralainen on tehnyt rekisteriin kirjattuun omistusmerkintään luottaen. Vuokralainen ei saa suojaa ehdotetun 12 §:n 1 momentin nojalla, vaan kollisio ratkaistaan edelleen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 40 §:n tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 33 §:n oikeusohjeiden mukaisesti. Valittu lainsäädäntöratkaisu voi olla oikeussystemaattiselta kannalta hyvinkin perusteltu mm. rajoitettujen esineoikeuksien irtaimisto-oikeudessa nauttiman heikomman sivullissuojan vuoksi. Ehkä lain perusteluissa voisi kuitenkin olla tältä osin oma mainintansa. Ovathan asunto-osakkeet tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet, niiden omistuksen tuottaman tosiasiallisen hallintakohteen näkökulmasta, merkitykseltään kiinteistöihin rinnastuvia.

#### *2.1.9.3. Positiivinen julkinen luotettavuus ja ns. kvalifioituiden virheperusteet rekisteriin kirjatun omistajan saannossa*

Rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan saanto on voinut perustua väärennytyyn luovutuskirjaan tai esimerkiksi siihen, että mitään luovutuskirjaa ei ole edes ollut olemassa. Osakkeiden kirjaamiseen hänen nimiinsä on esimerkiksi annettu vain sähköinen suostumus oikean omistajan tunnistusvälineitä luvottomasti käyttämällä eikä erillistä saantokirjaa ole laadittu. On myös mahdollista, että rekisteriin kirjatun omistajan saanto on saatu aikaan oikeustoimilain 28 §:n 1 momentin mukaisesti käyttämällä väkivaltaa tai pakottavaa hengen tai terveyden vaaran käsittänyttä uhkausta. Ei voida sulkea pois sitäkään mahdollisuutta, että rekisteriin on kirjattu omistaja laittomasti tietojärjestelmään tunkeutumalla eli ilman kirjaamisviranomaisen ratkaisua.

Kun tällainen rekisteriin kirjattu omistaja sitten luovuttaa tai panttaa osakkeen, näyttäisi siltä, että luovutuksensaajalle tai pantinsaajalle 12 §:n 1 momentin mukaan annettava vilpittömän mielen suoja kestää tässäkin tilanteessa. Ainakaan säännöksestä itsestään ei ole saatavissa viitteitä siihen, että tällaisessa tilanteessa suojavaikutus murtuisi oikean omistajan hyväksi. Näin vahva suoja, olkoonkin, että kysymys on julkista luotettavuutta nauttivasta rekisteristä, voi tuntua poikkeukselliselta. Ehkä asiaa tulisi analysoida hiukan tarkemmin lakiehdotuksen perusteluissa ja, mikäli aihetta ilmenee, huomioida tällaiset tilanteet säännöksessä niin, että julkinen luotettavuus ei tällöin takaa oikeustoimen pysyvyyttä.

#### *2.1.9.4. Rekisterin negatiivinen julkinen luotettavuus*

Lain 2 luvun 12 §:n 1 momentin sanamuoto kattaa myös negatiivisen julkisen luotettavuuden piiriin kuuluvia tilanteita. Erityisesti kysymys on siitä, että rekisteriin merkityn omistajan omassa saannossa ei sinällään ole puutteita, mutta hänen määräämisvaltansa osakkeeseen on kuitenkin tullut

muulla tavalla rajoitetuksi. Itse asiassa säännös tuottaa osakehuoneistorekisterille varsin kattavan negatiivisen julkisen luotettavuuden. Kohdistuu osakkeeseen nimittäin mihin tahansa perusteeseen nojaava omistajan oikeudellista määräämisvaltaa koskeva rajoitus, luovutuksensaaja tai pantinsaaja saa siltä osin vilpittömän mielen suojaa, mikäli rajoitusta ei ollut kirjattuna rekisteriin. Lisäksi vaaditaan, että luovutuksensaaja tai pantinsaaja on myös kirjauttanut oman oikeutensa rekisteriin. Kaksoisdisponoinnista johtuvasta omistajan määräysvallan rajoituksesta ja sen oikeusvaikutuksista säädettäisiin kuitenkin erikseen 12 §:n 2 momentissa.

Säännöksen keskeisenä soveltamisalueena ovat luonnollisesti erilaisiin insolvenssimenettelyihin liittyvät vallintarajoitukset. Ehkä huomionarvoista on kuitenkin ennen kaikkea se, että myös avioliittolain 39 §:ssä, 86 §:n 2 momentissa sekä perintökaaren 12 luvun 6 §:ssä tarkoitetut vallintarajoitukset ovat suoja säännöksen piirissä.

### **2.1.10. Rekisterissä olevaan virheelliseen kirjaukseen tai merkintään liittyvä vahingonkorvausvastuu (ehdotetun lain 5 luvun 21 §)**

Rekisterissä olevaa virhettä koskeva vahingonkorvaussäännös kuuluisi seuraavasti:

*”Valtio on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu:*

*1) osakehuoneistorekisteriin tehtävää kirjausta tai merkintää koskevasta virheellisestä ratkaisusta taikka muusta sellaisesta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta; 2) teknisestä virheestä tai toiminnan keskeytyksestä osakehuoneistorekisterin tietojen käsittelyssä.”*

Tältä osin Maanmittauslaitos viittaa ensiksi esitysluonnoksen perusteluissa olevaan mainintaan (s. 51), jonka mukaan, kysymys on *”osakehuoneistorekisterin luotettavuuden kannalta tärkeästä valtion ankarasta vahingonkorvausvastuusta...”*. Toiseksi erityisesti perustelujen johdosta on ajateltavissa, että kysymys ei ole kuitenkaan sellaisesta ankarasta vastuusta, joka liitetään rekisterin positiivisen julkisen luotettavuuden ominaisuuksiin esimerkiksi maakaassa. Tällaisen käsityksen saa erityisesti seuraavasta perustelulausumasta (s. 51): *”Sen sijaan pelkästään se, että kirjaus tai merkintä ei vastaa aineellisoikeudellisia oikeussuhteita, ei tee ratkaisusta virheellistä säännöksen tarkoittamassa mielessä, jos laissa säädetyt edellytykset kirjauksen tai merkinnän tekemiselle ovat olleet olemassa.”*

Maanmittauslaitos toteaa, että lausuma antaisi aiheen lähteä seuraavasta: jos kirjaamisasian käsittelyssä ja tutkimisessa ei sinällään ole sattunut virhettä, eli on tutkittu kaikki mitä säännökset edellyttävät ja kirjaamisessa on siten tältä osin toimittu lain vaatimusten mukaisesti, korvausvastuuta ei ole. Vaikka osoittautuisikin, että kirjattu saanto oli virheellinen ja vaikka oikea omistaja ehkä menettäkin oikeutensa osakkeeseen rekisterin positiivisen julkisen luotettavuuden nojalla, korvausvastuu ei kuitenkaan aktualisoituisi.



Perustelulausumien pohjalta ankara vastuu liittyisi tällöin Maanmittauslaitoksen käsityksen mukaan seuraavaan: jos kirjaamisen edellytykset eivät lain mukaan olleet käsillä, siitä huolimatta saanto tai panttaus kirjattiin tai muu merkintä tehtiin, ja jos tästä aiheutui sitten oikeudenmenetys, niin korvausvastuu tulee kysymykseen käsittelijän tuottamuksesta riippumatta.

Sen sijaan ankaraa vastuuta ei ulotettaisi tätä pidemmälle. Se ei siis koskisi esimerkiksi niitä tilanteita, joissa virheellinen saanto on tullut kirjattua esim. piiloon jääneen pätemättömyysperusteen vuoksi, mutta tätä ei ole havaittu eikä ole tarvinnutkaan havaita kirjaamisenmenettelyssä.

Toisaalta Maanmittauslaitos huomauttaa, että esitysluonnoksen perusteissa esitetään korvausvastuun ulottuvuuteen liittyen kuitenkin seuraava esimerkki (s. 51):

*”Ratkaisun virheellisyydessä voi olla kysymys ratkaisun edellytyksiä koskevasta väärästä lain soveltamisesta tai ratkaisun perusteena olevan selvityksen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta. Ratkaisu olisi virheellinen esimerkiksi, jos kirjaamisen perusteena oleva osakkeenomistajan suostumus ei ole aito, vaan perustuu siihen, että osakkeenomistajan sähköisessä tunnistamisessa käytettyä tunnistusvälinettä on oikeudettomasti käyttänyt muu henkilö, eivätkä olosuhteet myöskään ole sellaiset, että osakkeenomistaja vastaa oikeudettomasta käytöstä vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista annetun lain (617/2009) 27 §:n perusteella. Tällöin oikealle osakkeenomistajalle voi aiheutua vahinkoa esimerkiksi sen johdosta, että osake luovutetaan tai pantataan taholle, joka vilpittömässä mielessä luottaa rekisterissä olevaan kirjaukseen ja jonka oikeus siten jää pysyväksi niin sanottua saantosuoja koskevien säännösten perusteella.”*

Maanmittauslaitos lausuu, että selostetun esimerkin ja muiden perustelulausumien välillä on havaittavissa tässä yhteydessä ristiriita. Eikö nimittäin voida lähteä siitä, että esimerkin kaltaisessa tilanteessa *”laissa säädetyt edellytykset kirjauksen tai merkinnän tekemiselle ovat olleet olemassa”*? Kirjaamisviranomaisen on luottanut oikeilla tunnistusvälineillä annettuun suostumukseen. Saannossa on aineellisoikeudellinen puute eli kirjaus ei vastaa aineellisoikeudellisia olosuhteita, mutta kuitenkin laissa säädetyt edellytykset kirjauksen tekemiselle ovat olleet olemassa, koska kirjaamisviranomaisen ei voi mitenkään havaita tällaista tunnistusvälineen väärinkäyttöä. Toisaalla perustelutekstissä siis todetaan tämän kaltaisista tilanteista, että kysymys ei ole korvaussäännöksessä tarkoitettua virheellisyydestä, ja toisaalla taas, että tässä on yksi esimerkki korvausvastuun alaisesta virheellisyydestä.

Jos vastuu ulotetaan esimerkissä kuvattuun tilanteeseen, Maanmittauslaitoksen käsityksen mukaan silloin aletaan lähentyä juuri sellaista ankaraa vastuuta, josta on säädetty maakaareissa. Tällöin vastuu perustuu virheellisen saannon kirjaukseen sinänsä ja siitä aiheutuvaan, julkisen luotettavuus-

den johdosta tapahtuvaan oikeudenmenetykseen, riippumatta siitä, että kirjaamisviranomaisella ovat olleet käsillä kaikki kirjaamisen lailliset edellytykset. Kirjaamisviranomaisen toiminta ei siis menettelyllisesti ole ollut mitenkään virheellistä eli ratkaisu ei tässä mielessä ole ollut ”virheellinen”.

Maanmittauslaitos kiinnittää edelleen huomiota siihen, että vahingon todellisen aiheuttajan regressivastuusta ei tässä yhteydessä säädettäisi. Maanmittauslaitos esittää selvennettäväksi sitä, johtuuko tämä siitä, että vastuurakenteen perusteena on kuitenkin ajateltu olevan nimenomaan kirjaamisviranomaisen menettelyllinen virhe. Tätä ei kuitenkaan tue perusteluissa esitetty, edellä lainattu esimerkki. Jos valtion vastuu määräytyisi tuon esimerkin tavoin, kysymys on tilanteesta, jossa nimenomaan voisi aktualisoitua regressivaade vahingon todellista aiheuttajaa kohtaan.

Maanmittauslaitos esittää, että esitysluonnoksen perusteluja selkiytetään edellä olevilta osin. Tarvittaessa vahingonkorvausvastuuta koskevaa säännöstä tulisi myös selkiyttää ja täydentää esimerkiksi juuri valtioin takautumisoikeutta koskevilla säännöksillä.

Muilta osin Maanmittauslaitos kiinnittää huomiota siihen, että myös ”toiminnan keskeytyksestä osakehuoneistorekisterin tietojen käsittelyssä” aiheutuvat vahingot tulisivat korvattaviksi. Myös tältä osin kysymys olisi ankarasta vastuusta. Maanmittauslaitos huomauttaa, että osakehuoneistorekisterin tietojärjestelmät ovat yhteydessä monien muiden toimijoiden tarjoamiin palveluihin. Niiden ongelmat heijastuvat aina myös Maanmittauslaitoksen ylläpitämän osakehuoneistorekisterin toimintaan. Rekisterin keskeytyksettömyyden toimintaan vaikuttaa myös teknisen tuen järjestämismahdollisuudet, jotka valtion viranomaisen kysymyksessä olleen pääsääntöisesti sijoittuvat virka-aikaan. Maanmittauslaitos esittää selvitettäväksi, pitäisikö sanottua vastuuperustetta vielä harkita ja ainakin tarkemmin perusteluissa ja mahdollisesti myös laissa eritellä. Muun muassa kysymys siitä, koskeeko se kaikkia rekisterin osa-alueita, kuten esimerkiksi tietopalvelua, tulisi ottaa esille.

Maanmittauslaitos kiinnittää huomiota, että Maanmittauslaitos on toimivaltainen viranomaisen käsittelemään sellaiset valtioon kohdistuvat esine- tai varallisuusvahinkoon perustuvat korvausvaatimukset, jotka koskevat maanmittauslaitoksen ylläpitämien rekistereiden virheestä tai puutteellisuudesta aiheutunutta vahinkoa valtion vahingonkorvaustoiminnasta annettua lain, säädöskokoelman numero 978/2014, 1 §:n nojalla.

#### **2.1.11. Osakehuoneistorekisterin käyttötarkoituksesta ja lokitietojen säilyttämisestä säätäminen**

Osakehuoneistorekisteriin kirjataan osakkeisiin kohdistuvat omistukset eli saannot, osakkeisiin kohdistuvat panttaukset samoin kuin muut osakkeeseen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat oikeudet tai rajoitukset.

Maanmittauslaitos toteaa, että lakiehdotuksessa ei lainkaan ole maakaaren, 540/1995, 7 luvun 1 a §:ssä tai uuden yksityistielain 89 §:ssä (ks. myös voimassa olevan yksityisistä teistä annetun lain 51 a §, sellaisena kuin se on lain 907/2013 mukaan) tavoin säännelty rekisterien käyttötarkoituksista. Maanmittauslaitos lausuu, että huoneistotietojärjestelmä vastaavalla tavalla kuin edellä tarkoitetut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sekä osittain yksityistierekisteri sisältää henkilötietoja, joiden luovuttaminen tulee säännellä asianmukaisesti uuden 25.5.2018 alkaen sovellettavan EU:n tietosuoja-asetuksen linjausten sekä siihen liittyvän kansallisen lainsäädännön mukaisesti.

EU:n tietosuoja-asetuksen 13 artiklan nojalla on ilmoitettava lokitietojen säilytysajat. EU:n tietosuoja-asetuksen 25 artiklan nojalla rekisterinpitäjän on toteutettava asianmukaiset tekniset ja organisatoriset toimenpiteet, joilla varmistetaan, että oletusarvoisesti käsitellään vain käsittelyn kunkin erityisen tarkoituksen kannalta tarpeellisia henkilötietoja. Tämä velvollisuus koskee kerättyjen henkilötietojen määriä, käsittelyn laajuutta, säilytysaikaa ja saatavilla oloa.

Maanmittauslaitos esittää, että ehdotukseen sisältyvään lakitekstiin lisätään säännökset ainakin henkilötietoja sisältää osakehuoneistorekisterin sekä huoneistotietojärjestelmä käyttötarkoituksesta ja lokitietojen säilyttämisestä.

### **2.1.12. Hallintakohderekisteriä koskeva perussäännös (ehdotetun lain 3 luvun 13 §)**

Säännöksen 1 kohdassa todetaan, että hallintakohderekisteriin tallennettaisiin tieto yhtiön perustajaosakkaan nimestä ja henkilötunnuksesta tai muusta yksilöivästä tunnuksesta. Maanmittauslaitos nostaa tältä osin esiin kysymyksen, miksi tämä tieto perustajaosakkaasta tallennetaan hallintakohderekisteriin eikä osakehuoneistorekisteriin. Perustajaosakashan on osakkeiden ensimmäinen omistaja, joka voi osallistua osakkeiden vaihdantaan ja jonka tietoja siten tarvittaisiin omistajatiedot sisältävän osakehuoneistorekisterin puolella. Maanmittauslaitos toivoo tältä osin selventävää mainintaa perustelutekstiin ja mahdollisesti tämän kohdan poistamista kokonaan 13 §:stä.

Jos perustajaosakkaalla on henkilötunnus tai y-tunnus, jonka avulla toim nimi löytyy sähköisistä rekistereistä, Maanmittauslaitos ehdottaa, että perustajaosakkaan nimeä ei tarvitsisi tallentaa rekisteriin.

Säännöksen 6 kohdassa todetaan, että hallintakohderekisteriin merkitään myös tieto kauppahinnasta ja muusta luovutusvastikkeesta. Riittäisikö, että muusta luovutusvastikkeesta rekisteriin merkittäisiin vain sen arvo, jota koskeva tieto saataisiin verottajalta?

Edelleen Maanmittauslaitos ehdottaa, että 13 §:n perusteluihin lisättäisiin seuraava teksti: ”Lain 13 §:n 3 kohdassa tarkoitetaan kiinteistöllä myös yhtiölle kuuluvaa tai sen hallitsemaa määräalaa tai käyttöoikeutta. Rekisteriin

tallennettaisiin siten myös mahdollinen määräalatus tai käyttöoikeutta koskeva ns. laitostunnus.”

### **2.1.13. Maanmittauslaitoksen oikeus käsitellä muiden viranomaisten tietojärjestelmiin sisältyviä tietoja (ehdotetun lain 3 luvun 14 §)**

Säännöksessä ja sen perusteluissa viitataan myös kaupparekisterissä oleviin tietoihin yhtiön omistuksista (säännöksen kohta 1 esitysluonnos s. 45). Maanmittauslaitos nostaa tältä osin esiin kysymyksen, millä osin omistuksista on tietoa kaupparekisterissä. Mikäli tällaista tietoa ei ole, maininta voitaisiin poistaa säännöksestä ja perusteluista.

Lisäksi Maanmittauslaitos ehdottaa, että 14 §:n 3 kohtaa koskeviin perusteluihin lisättäisiin seuraava maininta (lisäys kursivilla tässä): ”Pykälän 3 kohdan mukaisesti teknisen käyttöyhteyden avulla saataisiin käyttöön lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot yhtiön hallitseman kiinteistön tai sen osan hallintaperusteesta ja tarvittaessa omistussuhteista. *Samoin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä saataisiin tiedot yhtiön hallitseman kiinteistön tai käyttöoikeuden rasitteista.* Lisäksi tarpeellisia tietoja ovat kiinteistörekisterin kiinteistön sijainti- ja muut ominaisuustiedot.”

### **2.1.14. Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeus sekä eräiden henkilö-tietojen käsittely (ehdotetun lain 3 luvun 17 §)**

Säännöksen 2 momentin mukaan Maanmittauslaitos saa käsitellä huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa tarkoitetun tehtävänsä hoitamiseksi momentissa lueteltuja, väestötietojärjestelmästä luovutettavia tietoja. Lueteloon tulisi lisätä henkilö avioliittoa tai rekisteröityä parisuhdetta koskevat tiedot sekä henkilön vanhempia ja lapsia koskevat tiedot. Ensiksi mainittuja tietoja saatetaan tarvita esimerkiksi merkittäessä avioliittolain 39 §:ssä tarkoitettua vallintarajoitusta rekisteriin toisen puolison tekemän hakemuksen perusteella. Jälkimmäisenä tarkoitettuja tietoja saatetaan tarvita esimerkiksi perintöoikeudellisia saantoja kirjattaessa.

Säännöksen 2 momentin 5 kohdassa säädetään, että Maanmittauslaitos voi käsitellä myös henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevia tietoja. Kohtaa olisi täydennettävä niin, että Maanmittauslaitoksen toimesta käsiteltäviin tietoihin kuuluvat myös henkilön edunvalvontaa koskevat tiedot, eivät vain henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevat tiedot.

### **2.1.15. Osakehuoneisto- ja hallintakohderekisteriin tallennettujen tietojen säilyttäminen (ehdotetun lain 3 luvun 18 §)**

Ehdotetun säännöksen 1 momentissa säänneltäisiin, että tieto 7 §:ssä tarkoitettua rajoituksesta poistetaan, kun sen kirjaamisen perusteena oleva

toimenpide tai menettely on päättynyt. Maanmittauslaitos toteaa, että tietoja ei olisi poistettava varsinaisesti rekisterin tietosisällöstä, vaikka niistä ei enää annettaisikaan tietopalvelua eli niitä ei tulostettaisi otteille. Tälle on sekä rekisteritekniset että vaihdantaan liittyvät oikeudelliset perusteet. On esimerkiksi mahdollista, että kirjaamismenettelyssä tai muutoin nousee esiin kysymys kohteeseen kohdistuneista maksukyvyyttömyysmenettelyistä silloin, kun kohteesta oli disponoitu, vaikka kyseiset menettelyt tiedon tarvitsemishetkellä ovatkin jo päättyneet. Lisäksi on huomattava, että 8 §:n nojalla kohteeseen merkitään myös tietoja erilaisista vallintarajoituksista, jotka joka tapauksessa 3 luvun 18 §:n perusteella säilytettäisiin pysyvästi.

Maanmittauslaitos siis ehdottaa, että 18 §:n 1 momenttiin jätettäisiin vain sen ensimmäinen virke.

Ehdotetun 18 §:n 2 momentin mukaan ”hallintakohderekisterin tietoja säilytetään siihen saakka, kun yhtiö on purkautunut tai se on poistettu kaupparekisteristä. Tältäkin osin Maanmittauslaitos esittää, että tietoja ei poisteta momentissa säännellyistä syistä. Vaikka yhtiö olisi purkautunut tai poistettu kaupparekisteristä, hallintakohde eli rakennus on edelleen kiinteistöllä. Momentti olisi poistettava ehdotuksesta.

Maanmittauslaitos toteaa, että ehdotettuun lakiin ei sisälly säännöstä lokitietojen säilyttämisestä. Maanmittauslaitos ehdottaa, että myös tästä otettaisiin nimenomainen säännös lakiin. Asiasta voisi säätää nimenomaisesti 3 luvun 18 §:ssä.

#### **2.1.16. Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmästä teknisen käyttöyhteyden avulla (ehdotetun lain 3 luvun 19 §)**

Lain 3 luvun 19 §:ssä säädettäisiin niistä tahoista, joille voitaisiin myöntää oikeus saada tietoja huoneistotietojärjestelmästä teknisen käyttöyhteyden avulla, samoin kuin niistä perusteista, joiden nojalla oikeus niille voitaisiin myöntää. Säännös koskisi myös 14 §:n nojalla muiden viranomaisten tietojärjestelmistä saatavien julkisten tietojen luovuttamista teknisen käyttöyhteyden avulla.

Säännöksen 1 momentin 1 kohdan mukaan tietoja saisi luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla ”viranomaiselle tai muulle taholle tälle säädetyn julkisen hallintotehtävän edellyttämässä laajuudessa.” Maanmittauslaitos toteaa säännöksen muotoilun merkitsevän tältä osin epäselvyyttä ja hankaluutta käyttöyhteyden myöntämisestä päätettäessä. Säännöksen perusteella Maanmittauslaitokselle olisi esitettävä selvitys viranomaisen tai muun tahon julkisen hallintotehtävän sisällöstä ja tämän jälkeen Maanmittauslaitos voisi myöntää teknisen käyttöyhteyden tämän sisällön edellyttämässä laajuudessa.

Maanmittauslaitos esittääkin, että säännöksen osalta esikuvana käytettäisiin kiinteistötietojärjestelmästä annetun lain (453/2002, ns. KTJ-laki) 6 §:n

3 momenttia. Näin ollen sanotun pykälän 1 momentin 1 kohdassa todettaisiin nimenomaisesti ne viranomaiset, joille voidaan myöntää oikeus tekninen käyttöyhteyden avulla saada huoneistotietojärjestelmän tietoja, mukaan lukien 14 §:n nojalla muiden viranomaisten tietojärjestelmistä saadut julkiset tiedot, ilman että tältä osin sen enempää olisi arvioitava luovutettavien tietojen suhdetta kysymyksessä olevien, säännöksessä nimeltä mainittujen viranomaisten hallintotehtävään. KTJ-lain 6 §:n 3 momentissa luetellaan seuraavat viranomaiset: tuomioistuimet, kunnat, kiinteistönmuodostustehtäviä hoitavat viranomaiset, väestökirjahallinnon viranomaiset, kaupanvahvistajat, ulosottoviranomaiset ja veroviranomaiset. Nämä ovat relevantteja tahoja myös huoneistotietojärjestelmän tietojen osalta kaupanvahvistajaa lukuun ottamatta. Lisäksi voisi mukana olla 1 kohdassa nyt oleva maininta, mutta tämä siis koskisi vain sellaisia tahoja, joita ei olisi säännöksessä mainittu nimeltä. Säännös tulisi kuitenkin olla muotoiltu siten, että käyttöyhteyttä hakemuksen nojalla myönnettäessä ei tarvitsisi arvioida kyseisen tahon julkisen hallintotehtävän sisältöä tai laajuutta.

Ehdotetun 19 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettäisiin, että oikeus tietojen saamiseen käyttöyhteyden avulla voitaisiin myöntää ”sille, joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaan tai luotonantoon liittyvää tehtävää.” Maanmittauslaitos esittää, että säännöksestä poistettaisiin epäselvyyttä aiheuttavana viittaus toimeksiantoon tai asiakassuhteeseen. Käyttöyhteyden myöntämisen yhteydessä ei ole käytettävissä tietoja toimeksiannoista tai asiakassuhteista. Säännöksessä voitaisiin yleisesti säännellä, että tietojen luovuttaminen käyttöyhteyden avulla voidaan myöntää sille, joka tarvitsee tietoja kiinteistönvälitystä, luotonantoa tai muuta huoneistojen vaihdantaan liittyvää tehtävää varten. Ehkä asiaa selventäisi myös se, jos 2 kohdassa käytettäisiin monikkomuotoa: käyttöyhteys voitaisiin myöntää sille, ”joka hoitaa toimeksiannosta tai asiakassuhteen perusteella huoneiston vaihdantaan tai luotonantoon liittyviä tehtäviä”.

Vastaavasti säännöksen 1 momentin 3 kohdassa voitaisiin käyttää samalla tavalla monikkomuotoa.

Säännöksen 1 momentin 3 kohdan osalta Maanmittauslaitos lausuu lisäksi, että lainkohdassa säädettäisiin teknisen käyttöyhteyden myöntämisestä sille, joka ”toimeksiannosta, asiakassuhteen perusteella tai luottamustoiimeen valittuna hoitaa yhtiön hallintoon, talouteen tai niiden tarkastukseen liittyvää tehtävää”. Kysymyksessä olisi todennäköisesti tällöin lähinnä isännöitsijä, hallituksen jäsen, osakkeenomistaja, kirjanpitäjä tai tilintarkastaja. Tältä osin Maanmittauslaitos huomauttaa, että taloyhtiö saa kaikki oman taloyhtiön tiedot maksutta käyttöönsä. Taloyhtiön isännöitsijän tai puheenjohtajan toimintavaltuus tarkastetaan suomi.fi palvelun kautta kaupparekisteristä.

Säännöksen 1 momentin 4 kohdan tilalle ehdotetaan otettavaksi lisäksi uusi 4 kohta, jossa säädettäisiin yleisesti mahdollisuudesta myöntää tekninen käyttöyhteys sille, joka tarvitsee tietoja edellä kohdissa 2 ja 3 mainittuihin

tehtäviin verrattavia muita tarkoituksia varten. Nykyinen 4 kohta siirtyisi uudeksi 5 kohdaksi. Tällainen yleinen viittaus sisältyy myös KTJ-lain 6 §:n 3 momenttiin.

### **2.1.17. Tietopalvelun järjestämistä koskeva säännös (ehdotetun lain 3 luvun 20 §)**

Lain 3 luvun 20 §:ssä olisi yleissäännös siitä, että Maanmittauslaitos päättää huoneistotietojärjestelmän tietojen luovuttamisesta sekä teknisen käyttöyhteyden myöntämisestä. Tähän liittyen Maanmittauslaitos esittää ensinnäkin, että lakiin otettaisiin mukaan kaupparekisterilain 1 a §:ää vastaava säännös. Sanotussa pykälässä säädetään seuraavaa:

*”Jokaisella on oikeus saada kaupparekisterin merkinnöistä ja rekisteriviranomaisen hallussa olevista asiakirjoista tietoja, otteita ja todistuksia. Sen esitettävää, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentissa säädetään, rekisteriviranomainen saa luovuttaa tiedon luonnollisen henkilön nimestä, syntymäajasta, kansalaisuudesta ja kotikunnasta tulosteena, teknisen käyttöyhteyden avulla tai muutoin sähköisesti taikka saattaa ne yleisesti saataville sähköisen tietoverkon kautta.*

*Rekisteriviranomainen saa luovuttaa tiedot kaupparekisteriin tallennetusta henkilötunnuksen tunnusosasta ja ulkomailla asuvan luonnollisen henkilön kotiosoitteesta vain, jos luovuttaminen täyttää viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentissa säädetty edellytykset. Muissa tapauksissa ulkomailla asuvan luonnollisen henkilön kotiosoitteen sijasta luovutetaan tieto henkilön asuinmaasta. Kaupparekisteriin tallennettua henkilötunnuksen tunnusosaa ja ulkomailla asuvan luonnollisen henkilön kotiosoitetta koskevan tiedon antamisen edellytyksenä on, että tietopyynnön tekijä antaa rekisteriviranomaiselle selvityksen tietojen asianmukaisesta suojaamisesta.”*

Edelleen Maanmittauslaitos esittää, että esimerkiksi 20 §:n uudeksi 4 momentiksi lisättäisiin KTJ-lain 10 §:ää vastaava säännös. KTJ-lain 10 § kuuluu seuraavasti:

*”Maanmittauslaitos antaa tarvittaessa tarkempia määräyksiä kiinteistötietojärjestelmän ylläpitämisessä noudatettavasta teknisestä menettelystä, tietojen hakuperusteesta ja muista järjestelmän käyttöä koskevista ehdoista ja sen valvonnasta.”*

Lisäksi Maanmittauslaitos esittää käsityksenään, että koska erityisiä säännöksiä tietopalvelutuotteiden sisällöstä sinänsä ei ole annettu, Maanmittauslaitos voi päättää erilaisten otteiden ja tulosteiden tietosisällöstä. Kiinteistöpuolellahan esimerkiksi lainhuutotodistuksen ja rasiatodistuksen tietosisällöstä on säädetty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa asetuk-

sessä. Maanmittauslaitoksen oikeudesta päättää huoneistotietojärjestelmästä annettavien todistusten, otteiden ja tulosteiden sisällöstä voisi mainita lain perusteluissa.

Lain 3 luvun 20 §:ään liittyy edelleen seuraava huomio: laissa ei tällä hetkellä ole mainintaa siitä, että Maanmittauslaitos voisi myöntää hakemuksesta teknisen käyttöyhteyden myös siinä tarkoituksessa, että käyttöyhteyden saaja voi välittää edelleen huoneistotietojärjestelmän tietoja sellaisille kolmansille tahoille, jotka on mainittu 3 luvun 19 §:ssä ja joille Maanmittauslaitos on erikseen hakemuksesta myöntänyt luvan saada huoneistotietojärjestelmän tietoja teknisen käyttöyhteyden avulla. Maanmittauslaitos pitää tällaisen maininnan ottamista lakiin tietopalvelujen järjestämisen kannalta välttämättömänä. Vastaava sääntely koskee myös KTJ-lainsäädäntöä. Tässä edellytetty säännös voitaisiin sisällyttää joko 3 luvun 19 §:ään tai 3 luvun 20 §:ään.

Vielä Maanmittauslaitos lausuu 3 luvun 20 §:n osalta seuraavaa. Pykälän 2 momentin ensimmäisessä virkkeessä todetaan yleisesti, että tekninen käyttöyhteys myönnetään vain hakemuksesta. Tältä osin Maanmittauslaitos huomauttaa kuitenkin, että 3 luvun 19 §:n 3 kohta sisältää sellaisia tahoja, joilla on oikeus katsoa huoneistotietojärjestelmän tietoja maksutta ns. omina tietoina. Kysymys voi olla joko osakkaasta, joka katselee omia tietojaan tai yhtiöstä, jonka edustaja katselee yhtiön tietoja. Kysymys on tällöinkin periaatteessa teknisestä käyttöyhteydestä, vaikka nämä tahot katselisivat järjestelmän tietoja tunnistautuneena Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa. Tämä osakkaiden tai yhtiön edustajien katseluoikeus ei luonnollisestikaan edellytä Maanmittauslaitokselle tehtyä hakemusta, mistä tulisi mainita vähintään lain perusteluissa.

### **2.1.18. Huoneistotietojärjestelmän suoritteista ja palveluista perittävät maksut (ehdotetun lain 5 luvun 22 §)**

Maanmittauslaitos esittää, että lain 5 luvun 22 §:ään lisätään kiinteistötietojärjestelmästä annetun lain 7 §:n 3 momenttia soveltuvin osin vastaava säännös koskien eräiden tietopalvelutuotteiden maksuttomuutta viranomaiskäyttäjille.

KTJ-lain 7 §:n 3 momentti kuuluu seuraavasti:

*”Viranomaisille, joiden tehtävänä on 4 §:n mukaisesti ylläpitää kiinteistötietojärjestelmää, annetaan tiedot kiinteistötietojärjestelmästä teknisen käyttöyhteyden avulla viranomaistoimintaa varten kuitenkin maksutta.”*

## **2.2. Laki Huoneistotietojärjestelmää koskevan lain voimaannosta (“voimaannolaki”)**

### **2.2.1. Omistusoikeuden kirjaaminen ja osakekirjan mitätöinti (voimaannolain 5 §)**



### 2.2.1.1. Siirtymän kesto kirjallisista osakekirjoista sähköisiin omistusmerkintöihin

Voimaanpanolain 5 § on keskeinen säännös siihen liittyen, miten pitkään käytössä tulee olemaan rinnakkain sekä kirjallisia osakekirjoja että sähköisiä omistusmerkintöjä. Kaiken kaikkiaan juuri 5 §:ään liittyvän sääntelyn kautta päätetään siitä, miten nopeasti asunto-osakkeiden vaihdannassa päästään siirtymään kokonaan sähköiseen toimintaympäristöön.

Säännöksen 1 momentissa todetaan: *”Osakkeenomistaja voi hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, kun vanha yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle.”* Säännöksen 3 momentissa säädettäisiin: *”Osakekirja on toimitettava Maanmittauslaitokselle, joka mitätöi osakekirjan ennen omistusoikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu, voidaan osakehuoneistorekisteriin kirjata osakkeen panttaus sekä muu huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvussa tarkoitettu oikeus ja rajoitus.”*

Kaikkia sääntelyyn liittyviä seikkoja, jotka hidastavat sähköisiin omistusmerkintöihin siirtymistä ja sähköisen rekisteritiedon karttumista, olisi arvioitava vielä kriittisesti. Vaarana on se, että rinnakkaiset toimintatavat jatkuvat vuosikymmeniä, mikä on kaikille toimijoille hankalaa ja kallista. Hidas siirtymisen sähköisiin omistusmerkintöihin estää lisäksi sähköisen kaupankäynnin kehittämistä ja omaksumista.

Ensinnäkin Maanmittauslaitos kiinnittää mainituilta osin huomiota säännöksen 1 momentissa olevaan lähtökohtaan, jonka mukaan osakkeenomistaja, jonka omistus perustuu edelleen kirjalliseen osakekirjaan, voi hakea oikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, kun osakeluettelo on siirretty. Jos kirjallinen osakekirja luovutetaan osakeluettelon tultua siirretyksi huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettäväksi, luovutuksensaajan on 2 kuukauden määräajassa luovutuksesta haettava saannon kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Sen sijaan jos luovutuksia ei tapahdu, omistuksen siirtämisestä osakekirjalta sähköiseen rekisteriin ei tarvitse hakea nimetyssä erityisessä määräajassa.

Maanmittauslaitoksen käsityksen mukaan tämä juuri voi *de facto* merkitä, että osakkeiden omistus voi suuressa määrin säilyä osakekirjapohjaisena vuosikymmeniä. Asiaa voisi edistää se, jos ainakin niiden osakekirjojen osalta, jotka ovat panttioikeuden nojalla luottolaitoksen hallussa, osakekirjan siirtämisestä sähköiseen rekisteriin voisi päättää vakuudenhaltija. Sammallahan pankilla olisi intressi hakea kyseiseen osakkeeseen kohdistuvan panttioikeudenkin kirjaamista rekisteriin. Jos tässä siirtymätilanteessa vakuudenhaltijan pyynnöstä tehtävä omistuskirjaus ja panttauskirjaus voitaisiin tehdä ilman omistajan suostumusta ja edelleen niin, että pankki huolehtisi osakekirjan mitätöinnistä, tällä olisi huomattava merkitys kirjallisesta sähköiseen prosessiin siirtymiselle. Maanmittauslaitos esittää, että tätä

mahdollisuutta edelleen harkittaisiin ja etsittäisiin soveltuvat keinot vastuukysymysten tyydyttävälle ratkaisulle. Jonkinlaisten massakonversiomenettelyiden kehittämistä pitäisi myös ehdottomasti pohtia.

Maanmittauslaitos korostaa vielä, että kaikki toimijat pitävät tärkeänä sitä, että kahden päällekkäisen toimintamallin, paperisen ja digitaalisen, ylläpitoaika pitäisi olla mahdollisimman lyhyt. Lisäksi on huomattava, että paperisten osakekirjojen postittamiseksi ja käsittelemiseksi rakennettavat prosessit ovat hankalia ja kalliita sekä Maanmittauslaitoksen että pankkien kannalta. Siksi paperiset osakekirjat olisi voitava mitätöidä pankkien toimesta ainakin silloin, jos ne ovat olleet siellä vakuutena. Lisäksi Maanmittaus viittaa esitysluonnoksessa mukana oleviin kyselytutkimusten tuloksiin, joiden mukaan yksityisetkin tahot ovat joissakin vastauksissa toivoneet osakekirjojen mitätöimistä pankkien toimesta.

#### *2.2.1.2. Mitätöidyn osakekirjan palauttaminen omistajalle*

Voimaanpanolain 5 §:n 3 momentissa säädettäisiin siis siitä, että Maanmittauslaitos mitätöi osakekirjan. Vaikka pankeille annettaisiinkin tapausittain oikeus mitätöidä panttikirja, niitä tulisi varmasti myös Maanmittauslaitoksen mitätöitäviksi. Onko erikseen säädettävä siitä, voiko Maanmittauslaitos aina hävittää panttikirjan vai onko se palautettava mitätöitynä osakkeen omistajalle tämän sitä pyytäessä.

#### *2.2.1.3. Sähköisen omistusmerkinnän tekeminen muun kuin kirjallisen osakekirjan perusteella*

Voimaanpanolain 5 §:ssä lähdetään siitä, että sähköinen omistajamerkintä osakehuoneistorekisteriin voi tapahtua vain esittämällä osakekirja Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi. Osakekirjan esittämisellä sekä osakekirjaan tehdyillä siirtomerkinnoilla luonnollisesti osoitetaan omistusmerkintää pyytävän oikeus sanottuun osakkeeseen. On olemassa kuitenkin vanhoja yhtiöitä, jotka eivät ole painattaneet osakekirjoja. Osakkeita koskien saattaa esimerkiksi olla olemassa vain asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 10 §:n 1 momentissa tarkoitettu väliaikaistodistus. Tällaisiakaan ei välttämättä ole annettu ja esimerkiksi yhtiön koko osakekanta saattaa edelleen olla perustaja-osakkaan omistuksessa tai jollakin, jolle osakekanta on siirretty. Onko säänneltävä siitä, että omistuskirjauksen voi saada tehdyksi osakehuoneistorekisteriin myös väliaikaistodistuksen tai jonkun muun omistusselvityksen kuin kirjallisen osakekirjan nojalla, jos osakekirjoja ei ole painettu? Ei ole tarkoituksenmukaista, että osakekirjat joutuisi painattamaan ainoastaan sen vuoksi, että omistuksensa saisi kirjatuksi osakehuoneistorekisteriin ja että välittömästi tämän jälkeen osakekirjat mitätöitäisiin ja tuhottaisiin.

#### **2.2.2. Osakeluetteloä koskeva siirtymäsäännös (voimaanpanolain 9 §)**

Voimaanpanolain 9 §:n 2 momentin mukaan vanhan yhtiön osakeluettelosta on käytävä ilmi osakekirjojen antamispäivä siihen saakka, kun osakekirja on mitätöity. Maanmittauslaitos huomauttaa, että isännöitsijöiden viesti

on ollut, että näitä tietoja puuttuu huomattavissa määrin (jopa 20 prosentilta yhtiöistä). Tämä tieto ei siis saisi olla pakollinen osakeluetteloa huoneistotietojärjestelmään siirrettäessä.

### **2.3. Laki asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta**

#### **2.3.1. Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 11 §:ään sisältyvä viittaus huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin**

AsOyL:n 2 luvun 11 §:n 1 momentissa oleva viittaus huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 2 luvun 13 §:ään on virheellinen, sillä pitäisi viitata 2 luvun 12 §:ään.

#### **2.3.2. Osakeluettelon pitäminen (AsOyL 2 luvun 12 §)**

Asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 12 §:ssä säädettäisiin Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä osakeluettelosta.

Säännöksen 4 kohdan mukaan osakeluetteloon merkitään osakkeenomistajan osoite. Koska sähköistä viestintää olisi edistettävä, myös sähköinen yhteystieto pitäisi tai ainakin pitäisi voida merkitä. On harkittava lisäksi sitä, että Maanmittauslaitos tuottaisi sähköisen asiointipalvelun, jonka kautta osakkeenomistaja voisi päivittää yhteystietojaan osakeluetteloon. Toisaalta voidaan myös esittää, että osakkeenomistajan yhteystietoja ei ylipäättään merkittäisi osakeluetteloon. Onko tarkoituksenmukaista, että Maanmittauslaitos ylläpitää yhteystietorekisteriä osakkeenomistajista, joita on n. 1,5 miljoonaa henkilöä. Yhteystietorekisterin pitäminen osakkeenomistajista kuuluisi ennemminkin asianomaiselle yhtiölle.

Lainkohdan 6 kohdassa säädetään osakeluetteloon merkittäväksi ”huoneiston hallintaoikeuteen muun lain nojalla kohdistuva rajoitus, joka on merkitty osakehuoneistorekisteriin”. Miksi tiedot on näytettävä osakeluettelossa, kun ne joka tapauksessa näkyvät osakehuoneistorekisteristä annettavalla huoneistorekisteritulosteella.

#### **2.3.3. Omistusoikeuden siirron merkitseminen osakeluetteloon (AsOyL 2 luvun 13 §)**

AsOyL:n 2 luvun 13 §:ssä säädettäisiin:

*”Osakehuoneistorekisteriin kirjattu osakeluetteloon merkittyä seikkaa koskeva muutos merkitään viivytyksettä osakeluetteloon. Omistusoikeuden siirtymistä koskeva merkintä tehdään kuitenkin vasta, kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys. Merkintä on päivittävä.*

*Jos osakkeeseen kohdistuu 5 §:ssä tarkoitettu lunastusoikeus, merkintää ei kuitenkaan tehdä ennen kuin yhtiön hallitus on ilmoittanut Maanmittauslaitokselle, ettei lunastusoikeutta käytetä. Jos osakkeeseen kohdistuu muussa*

*laissa säädetty omistusoikeuden siirron rajoitus, merkintää ei tehdä ennen kuin on selvinnyt, että omistusoikeus on siirtynyt.*

*Edellä 2 momentissa tarkoitetuissa tilanteissa osakeluetteloon tehdään väliaikainen merkintä käynnissä olevasta lunastusmenettelystä tai muusta omistusoikeuden siirron rajoituksesta.”*

Maanmittauslaitos korostaa, että varsinaisena omistusta osoittavana, julkista luotettavuutta nauttivana rekisterinä on osakehuoneistorekisteri ja sen tiedot, ei osakeluettelo. Se, että omistusoikeuden siirtymistä ei merkitä osakeluetteloon, koska omistusoikeuden siirtymisen varmistuminen (lopullisuus) on vielä avoinna, ei ole riittävä tapa ilmaista tätä omistuksen siirtymisessä vallitsevaa välitilaa. Keskeistä on, että se näkyy osakehuoneistorekisterin tiedoista.

Toisaalta koska omistusoikeuden siirtoon kohdistuva ehdollisuus, lunastusmahdollisuus tai jokin muu omistusoikeuden siirron välitilaa osoittava seikka aina merkitään osakehuoneistorekisteriin, Maanmittauslaitos esittää harkittavaksi, miksi se pitäisi merkitä myös osakeluetteloon. Asia käy aina ilmi huoneistorekisteritilosteelta.

Ehdotetun säännöksen 3 momentin sanamuotoa tulisi täsmentää. Säännöksen mukaan osakeluetteloon tehdään väliaikainen merkintä käynnissä olevasta lunastusmenettelystä tai muusta omistusoikeuden siirron rajoituksesta. Enemminkin osakeluetteloon tulisi merkitä, jos sinne jotakin merkitään, tieto siitä, että osakeryhmään kohdistuu saanto, jonka kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin on vielä kesken ja että osakeluetteloon merkitty tieto omistajasta ei siten ole välttämättä enää luotettava.

#### **2.3.4. Osakeluettelon julkisuus (AsOyL 2 luvun 15 §)**

Maanmittauslaitos esittää vielä varmistettavaksi, onko osakeluetteloa koskeva julkinen sähköinen tietopalvelu perusteltu EU:n tietosuoja-asetuksen sääntelyä vastaavasti siltä osin, kuin tämän tietopalvelun kautta saatetaan osakkeen omistajien nimet rajoituksetta julkisesti saataville.

#### **2.3.5. Yhtiökokouksen kutsutapa (AsOyL 6 luvun 21 §)**

Säännös koskee tapaa, jolla osakkeenomistajat on kutsuttava yhtiökokouseen. Kutsu toimitetaan ”kirjallisesti” jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite tai sähköinen yhteystieto on yhtiön tiedossa.

Säännöksen yhteys 2 luvun 12 §:ään ja osakeluettelossa oleviin yhteystietoihin jää jossain määrin epäselväksi.

Toisaalta säännöksessä on ristiriita myös siinä mielessä, että ”kirjallinen” kokouskutsu edellytetään toimitettavaksi, jos postiosoite on yhtiön tiedossa tai jos osakkeenomistaja ”on ilmoittanut sähköpostiosoitteen tai muun tieto-

liikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.” Jälkimmäisessä tapauksessa osakkeenomistaja on tarkoittanut, että kutsu toimitettaisiin sähköisesti. Käsitettä ”kirjallinen” käytetään lainsäädännössä usein viittaamaan siihen, että suullisen menettelyn sijasta vaaditaan nimenomaan kirjallinen, fyysinen asiakirja. Tämän vuoksi säännöksen selkeyden kannalta voisi olla perusteltua mainita lakitekstissä erikseen, että jos sähköinen yhteystieto on toimitettu, kutsu voidaan toimittaa myös sähköisesti.

### 2.3.6. Osakeluettelo koskevan tietopalvelun sisällöstä

Yleisenä huomiona Maanmittauslaitos toteaa, että asunto-osakeyhtiölaissa on käytetty termiä osakeluettelo siten, että se tuntuu määrittelevän sekä rekisterin tietosisältöä että osakeluettelotulostetta. Olisi hyvä tuoda selkeästi esille, että asunto-osakeyhtiölain määräykset tarkoittavat pelkästään rekisterin tietosisältöä, ei sen sijaan sitä, mikä sisältö pitää olla tietopalvelutuotteilla. Se, minkälaisia osakeluettelo koskevia tulosteita rekisteristä tarjotaan, olisi oltava Maanmittauslaitoksen määriteltävissä. Mistään muustakaan huoneistotietojärjestelmän tulevasta tulosteesta ei ole säädetty laissa.

Asunto-osakeyhtiölain terminologia johtunee siitä, että aikaisemmin on ollut vain manuaalinen tietopalvelutuote.

Edelleen voisi olla perusteltua, että osa nyt osakeluetteloon vaadittavista rekisteritiedoista (esim. hallintaoikeuden yms. rajoitukset) esitettäisiin ainoastaan yksittäisestä osakeryhmästä otettavassa tulosteessa (huoneistorekisterituloste) ja osakeluettelotulosteessa esitettäisiin vain ne tiedot, mitä yhtiö tarvitsee.

## 2.4. Laki asuntokauppalain muuttamisesta

### 2.4.1. Asuntokauppalain 2 luvun uusi 6 a §, säilyttäjän ilmoitus saannosta tai panttauksesta ja säilyttäjän vastuu

Säilyttäjän ilmoitus toimesta on tehty ensin ilmoitus osakehuoneistorekisteriin, että rakentamisvaihe on menossa ja että saannon ja panttauksen kirjauksia tehdään rekisteriin tänä aikana vain säilyttäjän ilmoituksesta. Rakentamisvaiheen aikaiset osakkeen luovutukset ja panttauksat ilmoitetaan siis turvasiisasiakirjojen säilyttäjälle, joka useimmiten on pankki. Kun osakkeen luovutus on käynyt lopulliseksi, pankki ilmoittaa saannon ja siihen mahdollisesti kohdistuvan panttioikeuden osakehuoneistorekisteriin kirjattavaksi. Maanmittauslaitos kirjaa saannon tai panttauksen pelkästään tämän ilmoituksen perusteella, niiden oikeellisuutta tai muita kirjaamisen edellytyksiä tutkimatta. Tältä osin esitysluonnoksen perusteluissa todetaan seuraavaa (s. 70):

*”Toisaalta saannon ja panttauksen kirjaaminen tapahtuisi yksinomaan säilyttäjän ilmoituksesta, eikä muiden tahojen suostumuksia taikka muuta selvitystä saannosta tai panttauksesta edellytettäisi.”*

Maanmittauslaitos huomauttaa, että myös tällaiseen kirjaukseen, erityisesti siis saannon kirjaukseen, liitetään huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 12 §:n 1 momentin perusteella positiivinen julkinen luotettavuus. Jos ilmoitettu saanto on virheellinen ja jos tämän vuoksi oikea omistaja menettää oikeutensa ilmoituksessa mainitun omistajan seuraajalle, valtion ankara vastuu ei esitysluonnoksen mukaan, sikäli kuin Maanmittauslaitos sen on ymmärtänyt, kata tätä vahinkoa. Vastuussa olisi saannon rekisteriin merkittäväksi ilmoittanut säilyttäjä, ei siis valtio. Tässä on Maanmittauslaitoksen käsityksen mukaan yksi esimerkki ankaran vastuun rajoituksesta, joka järjestelmään liittyy. Tosin siis tällaiseenkin kirjaukseen liitetään julkinen luotettavuus. Maanmittauslaitos esittää, että säilyttäjän korvausvastuusta tältä osin nimenomaisesti mainittaisiin ainakin esitysluonnoksen perusteluissa.

Pääjohtaja

*Allekirjoitettu sähköisesti*  
Arvo KokkonenMaanmittausneuvoksen  
sijaisena vastuualuepäällikkö*Allekirjoitettu sähköisesti*  
Maija-Liisa Niskala