



HANNES SNELLMAN

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

MAA-JA METSÄTALOUSMINISTERIÖLLE
Lausuntopyyntöne MMM045:00/2016

4.5.2018

LAUSUNTOPYYNTÖ HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ (LUONNOS) HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt lausuntoja hallituksen esitysluonnoksesta huoneistotietojärjestelmää koskevaksi lainsäädännöksi (jäljempänä ”**Luonnos**”). Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy kiittää mahdollisuudesta lausua.

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy pitää Luonnoksessa säädettäväksi ehdotettavaa lakia huoneistotietojärjestelmästä pääosin kannatettavana digitalisoitumiskehityksenä. Säädettävässä laissa olisi kuitenkin Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy:n näkemyksen mukaan kiinnitettävä vielä huomioita erityisesti seuraaviin seikkoihin, joista lausumme alla:

1 Soveltamisala

Soveltamisalan rajapintaa osakeyhtiölakiin voisi tarkentaa siten, että nimenomaisesti määrätään lain soveltuvan vain osakeyhtiöihin, joihin sovelletaan yksinomaan asunto-osakeyhtiölakia, eikä ts. osakeyhtiöihin, joihin sovelletaan osakeyhtiölakia kokonaan tai osaksi. Sinänsä on pääteltävissä, että tämä on tarkoitus, koska osakeyhtiölakiin ei ehdoteta muutoksia.

Luonnoksessa säädettäväksi ehdotettu laki huoneistotietojärjestelmästä koskee asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 28 luvun 2 §:ssä tarkoitettua keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä varsinaisten asunto-osakeyhtiöiden lisäksi. Viitatus säännöksen mukaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö *on sellainen muu osakeyhtiö* kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 1 §:n mukaan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että siihen ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia (kokonaan tai osittain) jolloin siihen soveltuvat osakeyhtiölain (624/2006) säännökset. Edelleen asunto-osakeyhtiölain 28 luvun 3 §:ssä säädetään, että myös muun (kuin määritelmän mukaan keskinäisen) osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia tai että yhtiöön sovelletaan tiettyjä tämän lain säännöksiä, jos osa yhtiön osakkeista tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksen päätöksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Kun Luonnoksen tavoitteena on asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden paperisista osakekirjoista luopuminen ja kirjaamisen perustuvan, nykyisen osakeluettelon kokonaisuudessaan korvaava järjestelmä, eikä luonnos sisällä ehdotuksia osakeyhtiölain ja sen tarkoittaman osakasluettelon muutoksista, pitäisimme perusteltuna täsmentää lopullisessa esityksessä, että ehdotetun huoneistotietojärjestelmälain 3 §:n tarkoittamalla *yhtiöllä* keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osalta tarkoitetaan vain sellaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, johon soveltuvat asunto-osakeyhtiölain säädökset osakkeita ja niiden omistusta koskien.

Luonnoksen huoneistotietojärjestelmää koskeva voimaantulolaki sisältää säännökset osakeluettelon siirtämisestä osaksi osakehuoneistorekisteriä. Oikeustilan selvytyksen kannalta näkisimme perusteltuna säätää myös menettelystä, millä *yhtiö* poistuu huoneistotietojärjestelmästä esimerkiksi sen seurauksena, että *yhtiön* olemus (esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muutoksen johdosta) muuttuu siten, että laki huoneistotietojärjestelmästä ei siihen enää sovellu. Vastaavasti myös sen piiriin tuleminen siirtymäajan päättymisen jälkeen em. systä olisi perusteltua ottaa tarkemmin huomioon.

2 Saannon kirjaaminen

Kirjaamismenettelyn on suunniteltu perustuvan ensisijaisesti sähköiseen tunnistamiseen ja automaattioratkaisuihin. Tähän nähden on erityisesti pohdittava ulkomaalaisten oikeudenhaltijoiden asemaa, joilla ei käytännön syistä ole yhtäläisiä mahdollisuuksia ao. palvelujen käyttöön.

Luonnoksen mukaan asunto-osakeyhtiön tai soveltuvan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (molemmat tyypit jäljempänä yhdessä ”**Kiinteistöyhtiö**”) osakkeen saannon kirjaamisen edellytyksenä on osakkeen saajan tekemä hakemus ja rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan saannosta. Hakijan yksipuolinen ilmoitus saannosta ei olisi riittävä, eikä suostumus voisi ilmetä Luonnoksen mukaan yksin kaupakirjastakaan. Ymmärrämme tarkoituksen olevan, että normaalitapauksessa edellytettäisiin erillisen suostumuksen antamista rekisteriviranomaisen järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa, johon tunnistaudutaan vahvaa sähköistä tunnistamista käyttäen. Erillisen suostumuksen tarkoituksena on varmistua saantohakemuksen oikeellisuudesta tutkimatta viranomaisen toimesta saannon perustetta sen tarkemmin.

Automaattisen tietojenkäsittelyn ja kirjausratkaisutoiminnan näkökulmasta vaatimusta voidaan pitää ymmärrettävänä, mutta on samalla tiedostettava, että milloin luovuttaja on oikeushenkilö, erityisesti ulkomaalainen oikeushenkilö, vaatimus käytännössä asettaa merkittäviä kaupallisia toimijoita eriarvoiseen asemaan ilman hyväksyttävää perusteetta. Nykyisten tunnistuspalvelujen kehittymättömyys on tähän pääasiallinen syy. Mobiilivarmenne, sähköinen henkilökortti tai suomalaiset pankkitunnukset eivät ole läheskään kaikkien markkinatoimijoiden käytettävissä eikä vaatimus niiden käytöstä saa millään tavalla muodostua edellytyksiksi Kiinteistöyhtiöiden osakkeiden omistukselle tai niihin liittyville luovutustoimille.

Pyytäisimme kunnioittavasti lopullisessa esityksessä otettavan kantaa siihen, että suostumus kirjaamiselle voi aina perustua yksinomaan viranomaiselle toimitettavaan asiakirjanäyttöön ja huomattavasti tarkemmin yksilöimään sen, mitä näyttöä on hakijan oikeutensa osoittamiseksi esitettävä. Huomioiden Kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin liittyvät huomattavat varallisuusarvot, kirjaustoimen edellyttämän selvityksen jääminen kirjaamiskäytännön varaan ei ole osapuolten oikeusturvan kannalta onnistunut ratkaisu.

On toki jopa toivottavaa jättää esitöissä avoimeksi erilaiset suostumuksenantotavat siinä merkityksessä, että säädettävä laki pystyy vastaamaan myös tulevaisuudessa mahdollisesti

syntyviin erilaisiin teknisiin suostumuksenantotapoihin, mutta pidämme erittäin tärkeänä oikeusvarmuuden kannalta, että perustelut ottavat selvästi kantaa, millä edellytyksillä uuden lain voimaantulohetkellä vaadittava toimi voidaan hyväksyttävästi täyttää.

Nykyajan ilmiö on, että Kiinteistöyhtiöiden osakkeiden kauppakirjat vaihtelevat muutamasta sivusta jopa satojen sivujen asiakirjakokonaisuuksiin olivatpa ne paperilla tai tiedostoina. Jälkimmäisestä on kyse lähinnä koko Kiinteistöyhtiön tai useiden sellaisten osakkeiden kaupasta ammattimaisten toimijoiden välillä. Nämä sopimukset laaditaan säännönmukaisesti englanniksi. Lain esitöissä olisi hyvä huomioida tämä tosiasia ja todeta, että milloin kirjaamisviranomaisen edellyttää jostakin asiakirjasta käännöstä kotimaiselle kielelle, käännös tarvitsisi esittää vain saannon tai muun toimen kirjaamisen kannalta olennaisin osin annettavalla otteella tai vastaavalla tavalla.

3 Panttioikeuden kirjaaminen

Panttioikeuden kirjaamisen tulisi perustua muiden irtainten esineiden tapaan kirjaamisviranomaiselle annettavalle panttausilmoitukselle. Panttausilmoituksen sisältövaatimusten ei tulisi erota oikeuskäytännössä vakiintuneista linjavedoista ja perusteluissa olisi syytä täsmentää jälkipanttin saajan asemaa erityisesti suhteessa vakiintuneisiin panttioikeudellisiin yleisiin oppeihin.

Luonnoksen sisältämän lain huoneistotietojärjestelmästä 6 §:n mukaan osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin panttinsaajan hakemuksesta. Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta. Kirjauksessa on mainittava panttinsaaja ja muut panttaussitoumuksen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Pyydettyä on lisäksi mainittava panttivastuun enimmäismäärä tai muu panttivastuun rajoitus.

Ehdotettua pykälää on Luonnoksen perustelujen mukaan tulkittava niin, että panttauksen kirjaamisessa on kyse osakkeeseen kohdistuvasta julkivarmistustoimesta, jolla panttaus tulee sivullisia sitovaksi. Nykyisin sama julkivarmistus toteutetaan antamalla panttausilmoitus, jonka vakiintuneesti suorittaa pantinantaja. Viranomaistoimintaan liittyvän pysyvyyden ja julkisen luotettavuuden johdosta pidämme ehdotettua muutosta kirjaamisperusteiseen julkivarmistukseen oikein hyvänä kehityksenä kaikkien toimijoiden kannalta; muutos sanallasanoen toisi paremmin julkiseen tietoon osakkeeseen kohdistuvan panttioikeuden olemassaolon.

Nähdäksemme kirjaamisviranomaisen ja markkinaosapuolien kaikkinaista työtaakkaa keventäisi, kenenkään suojarvoisia intressejä vaarantamatta, jos panttioikeuden kirjaamiseen sovellettaisiin irtainten esineiden panttauksen yleisiä oppeja ja kirjaamistoimen osalta jo kiinteistökiinnitysten osalta toimivaksi havaittua normistoa soveltuvien osin. Erona jälkimmäiseen olisi, että kirjaamisviranomaisen, sähköisen osakepanttikirjan antamisen sijasta, vain käytännössä rekisteröisi tiedon vastaanottamastaan panttausilmoituksesta.

Panttinsaajan toimittaman ja pantinantajan hyväksymän panttausilmoituksen ei tarvitsi sisältää mitään muita tietoja kuin tiedon panttaussitoumuksen olemassaolosta, sen päivämäärästä ja siitä, kuka on panttinsaaja tai heidän edustajansa. Ilmoitus voisi luonnollisesti sisältää tiedon myös panttivastuun enimmäismäärästä, ellei Luonnoksen oletettavasti mukaisesti panttatu osake vastaisi siitä koko arvostaan. Näin tietosisältö asiallisesti vastaisi sitä, mitä korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2005:131 (kohta 47) panttausilmoitukselta edellyttänyt. Kun Kiinteistöyhtiön osake on irtain esine, eikä Luonnos sisällä maakaaren (540/1995) tapaan erillisiä säännöksiä panttioikeuden perustamisen tavasta, olisi luontevaa perustaa oikeuden kirjaaminen samalle pohjalle kuin muidenkin irtainten esineiden osalta.

Ilmoituksessa määrätty taho olisi se, jonka kanssa sitoumus on solmittu – toimi tämä sitten sitoumuksen perusteella omaan lukuunsa tai velkojakollektiivin lukuun. Jälkimmäistä asiaa ei rekisterissä olisi tarvetta mitenkään yksilöidä, sillä ehdotuksen mukaan osake vastaisi em. taholle joko koko arvostaan tai rajatusta arvostaan. Rajatun arvon tapauksessa riittävää huonomman asteisen panttioikeuden haltijan kannalta olisi, että hän voisi kiinteistökiinnityksen tapaan tietää luotettavasti, kuinka paljon osakkeeseen kohdistuvaa arvo-oikeutta on (tai voi olla) häntä paremmalla etusijalla ja kenen puoleen hän (tai muu asiaan osallinen) voisi tarvittaessa kääntyä oikeutensa toteuttamiseksi.

Kun heikompietusijaisen panttioikeuden haltijan oikeus panttiin mielletäisiin koskemaan vain sitä osaa pantin arvosta, joka euromääräisesti jää rekisteriin merkittyjen panttivastuiden maksimimäärän jälkeen jäljelle panttia realisoitaessa, ei panttaussitoumustakaan tarvitsisi sen (alkuperäistä) päivämäärää tarkemmin yksilöidä.

Luonnoksen perustelujen viittaus arvo-osuustileistä annetun lain 6 §:ään ei ole onnistunut ratkaisu koska em. lainkohdan käytännön soveltaminen on johtanut siihen, että arvo-osuustilipanttausilmoituksen yhteydessä toimitetaan rekisterinpitäjälle oma kappale koko panttaussitoumuksesta osoittamaan, mistä on kysymys. Näin osin siksi, että sitoumuksen ulottuvuuksien tarkkarajainen mutta tiivis määrittely varsinkin liikesuhteissa on huomattavan haastava tehtävä. Kansainvälisten esikuvien mukaisesti tyypillinen liike-elämässä käytetty yksi ja sama panttaussitoumus voi perustaa panttivastuun hyvin erilaisille velvoitteille (joita voi myöhemmin syntyä myös lisää) ja ajasta aikaa vaihteleville edunsaajille, joiden etua sopimusosapuolena valvoo vakuusagentti – joka sekin voi vaihtua kesken sopimuskauden.

Jos pantinantaja ja eri pantinsaajat haluavat sopia asiansa siten, että nimenomaisesti sitä velvoitetta, mitä rekisteröity pantti turvaa, ei saa muuttaa muulla kuin määrättyllä tavalla, tämänlainen kirjaus voisi olla mahdollinen ehdotettavan lain 8 §:n mukaisena menettelynä. Valtaosassa tapauksia pelkkä panttioikeuden arvoon rajoittuva kirjaus olisi kuitenkin varmasti riittävä ja heikompietusijaisten vakuusoikeuksien käyttöä lisäävä toimi.

Jos sitä vastoin kirjattu panttivastuu jo lähtökohtaisesti ”ankkuroitaisiin” tiettyyn sitoumukseen (jonka muuttaminen ilmeisesti vaatisi aina heikompia etusijoja nauttivien suostumuksen) nyt Luonnoksen tarkoittamassa merkityksessä, merkitsisi se käytännön elämässä tosiasiaa heikennystä nykytilanteeseen nähden. Ilman erillistä perustetta vain euromääräisesti rajautuva panttivastuu rekisteröimisjärjestyksessä palvelisi ennen kaikkea käytännön tarpeita ja poistaisi monia tulkintatilanteita ja epävarmuuksia. Osaa näistä on hankala ennakoida, mutta selvemmin epävarmuuksia liittyy erityisesti panttisuhteessa tapahtuviin muutoksiin (sitoumuksen piiriin lisätään vastuita, osa niistä väliaikaisesti lakkaa, pantinsaajien edustaja vaihtuu jne.). Yksinkertaisin esimerkki käytännön ongelmasta on, että saman panttaussitoumuksen piiriin tuodaan uusi vakuuslaji, vaikkapa yritysikiinnitys. Uuden vakuuslajin lisäämisen johdosta sopimusta on muutettava muutossopimuksella, mutta olisiko se myös uudelleenrekisteröitävä vaikka pantattuihin osakkeisiin ei tapahdu mitään muutosta?

Oikeustilan selvytyden vuoksi ehdotettavan lain perusteluissa voisikin myös todeta, että ilmoitettuun panttaussitoumukseen rekisteröinnin jälkeen tehtävät olennaisetkaan muutokset eivät joko aikaansaisi tarvetta toimittaa päivitettyä ilmoitusta uusista tiedoista osakehuoneistorekisteriin tai sitten niiden toimittamiselle tulisi asettaa jonkinlainen määräaika ja perustella, miksi muuttuneet tiedot olisi syytä toimittaa. Jos alkuperäiseksi saajaksi merkitty osapuoli on esimerkiksi siirtänyt pantilla turvatun saatavansa kolmannelle, lainsäätäjällä voisi kiinteistökiinnityksen tapaan hyvin jättää siirronsaajan oman harkinnan varaan, haluaako hän tehdä rekisterimerkintää koskevan päivityksen ja milloin hän sen tekee, vaiko vain nojata oikeutensa toteuttamisessa rekisteriin merkityn pantinsaajan myöhempään myötävaikutukseen.

Yleisten irtaimen esineen panttausta koskevien oppien mukaan ilmoituksenvarainen panttioikeus ilmoittamalla siitä ensipantinhaltijalle on mahdollinen vakuusoikeuden julkivarmistustapa. Tämä on mahdollinen vakuusoikeuden toteuttamistapa myös kiinteistöjen kohdalla, mistä on säädetty erikseen (maakaari 17:3.2). Kun samaan osakkeeseen on Luonnoksen mukaan mahdollista kirjata useita panttioikeuksia eri etusijoille rahamääräisesti rajoitettuna, olisi säädettävän lain perustelujen tasolla hyvä täsmentää selvästi, voiko kirjattujen panttioikeuksien lisäksi osakkeeseen kohdistua kolmansia sitovia jälkipanttioikeuksia?

Taloudellisen toimialaisuuden edistäminen ja johdonmukainen kohtelu muiden esineiden vakuuskäytön osalta puoltaisi denuntiaatioperusteisten jälkipanttien käyttöä myös jatkossa. Jos jälkipanttaus ei olisi ilmoituksenvaraisena sallittu, se olisi merkittävä poikkeus muihin irtaimiin esineisiin nähden ja tämä olisi syytä kirjoittaa auki perusteluineen vähintään perustelujen tasolla (ilmoituksenvaraisen jälkipanttioikeuden tarpeellisuudesta ks. myös alla kohdassa 5).

Kiinteistövarallisuuden, johon Kiinteistöyhtiöiden osakkeet rinnastuvat, tehokkaan vakuuskäytön edellytyksenä on, että oikeusjärjestyksen normit ovat mahdollisimman johdonmukaisia, sisäisesti ristiriidattomia ja helposti jäsennettävissä. Ilman erityisesti perusteltua syytä emme näe perustelluksi luoda kohdekohtaisia poikkeuksia vakuusoikeuksien vakiintuneille linjoille tai jättää senkaltaista kysymystä tulkinnanvaraiseksi.

4 Panttioikeuden kirjaamisen poistaminen

Etenkin panttirealisaatiota ajatellen laissa pitäisi määrittää miten toissijaiset kirjaukset voidaan poistaa rekisteristä myös ilman ao. tahojen suostumusta.

Luonnoksen huoneistotietojärjestelmästä annettavan lain 6 §:n mukaan panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä.

Kunnioittavasti haluaisimme kiinnittää huomioita siihen, että pantinsaaja voi lain mukaisten edellytysten vallitessa (kauppakaari 3/1734, 10 luku) realisoida asunto-osakeyhtiön ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeet itsenäisesti ilman minkäänlaista osakkeenomistajan tai viranomaisen myötävaikutusta. Kun Luonnoksen tarkoituksena ei ole muuttaa kauppakaaren säännöksiä, pitäisimme oikeusjärjestyksen systematiikan ja oikeusvarmuuden kannalta erittäin tarpeellisenä, että lain tasolla ja esitöissä otetaan kantaa paitsi saannon kirjauksen toteuttamiseen näissä tapauksissa myös pantti- ja muita rekisteröityjä oikeuksia koskevien kirjausten, joita ei säilytetä osana pakkomyyntiä, poistamiseen.

Onhan selvää, että jos pantin kohteena olevat osakkeet myydään parhaalle etusijalle merkityn pantinhaltijan toimesta, osakkeiden ostajan on saatava osakkeet vapaana kaikista niihin kohdistuvista pantti- tms. oikeuksista. Sädettävän lain ei tulisi muuttaa oikeustilaa tältä osin eikä muodostaa estettä suorittaa panttirealisaatio nopeasti, edullisesti ja varmasti kuten tähänkin asti. Lainvoimaisen tuomion saamisen edellyttäminen (9 §) käytännössä estäisi nopean ja edullisen prosessin. Nykytila, jonka muuttamiseksi emme näe syytä, katsoo asiaa pikemminkin niin päin, että pantinantaja (joka katsoo oikeuttaa loukatun) voi jälkikäteen vaatia oikeustilan palauttamista tai vahingonkorvausta panttirealisaation toteuttaneelta pantinsaajalta eikä toisinpäin.

Ulosottokaari (705/2007) sisältää kiinteän omaisuuden osalta säännökset rasiustodistuksen tyhjentämiseksi oikeuksista, joita ei ole pysytetty pakkotäytäntöönpanossa, ja uuden omistajan kirjaamisesta niissä tapauksissa, kun kiinteän omaisuuden yksikkö vaihtaa omistajaa

panttirealisaation johdosta. Oikeusjärjestyksen johdonmukaisuuden kannalta olisi perusteltua myös osakkeiden osalta ottaa vastaavat säädökset osaksi ulosottoaarta niitä tilanteita varten, milloin ulosottomies myy Kiinteistöyhtiön osakkeita. Erityisesti on kuitenkin huomattava, että ulosottomiehen kautta tapahtuva realisaatio on harvoin pantinantajallekaan edullisin vaihtoehto, sillä paras markkinahinta on usein saatavilla käyttämällä kaupan kohteen myymiseen esimerkiksi välittäjää.

5 Panttioikeuden siirron kirjaaminen.

Etenkin arvopaperistamisen kaltaisia massasiirtoja ajatellen siirronsaajan ei välttämättä tarvitsisi rekisteröityä pantinsaajaksi vaan tämän edustajana toimiva alkuperäinen luotonantaja voisi pysyä rekisterin mukaisena pantinsaajana. Muuten menettely on omiaan aiheuttamaan suhteettomat transaktiokulut ja näin tarpeettomasti vaikeuttaa luottomarkkinoiden toimimista.

Luonnoksessa ehdotetun lain 12.2 §:n mukaan panttaus saa etusijan kirjaamattoman tai myöhemmin rekisteriin kirjattuun panttaukseen nähden. Lain 5 §:n mukaan panttaus kirjataan pantinsaajan hakemuksesta. Lain 10 §:n mukaan kirjaus katsotaan tehdyksi, kun hakemus on tullut vireille. Lain 12 §:n mukaisesti kirjaus toimii kolmansia sitovana julkivarmistustoimena.

Luonnoksessa edotetusta laista sen sijaan näyttäisi puuttuvan panttioikeuden siirtoa koskeva nimenomainen määräys. Perusteluissa todetaan kuitenkin 6 §:n osalta (s. 39), että pantinsaajan yksilöintiä koskevaa tietoa voitaisiin muuttaa esimerkiksi silloin kun panttivakuudella turvattu saatava siirretään toiselle velkojalle. Siirroissa syntyy kuitenkin käytännössä ajallisesti aina välivaihe ennen kirjauksen muuttamista siirronsaajan nimiin. Jossain määrin epäselväksi jää, mikä on kirjauksen oikeusvaikutus ennen asianomaista muutosta. Tarkoitus kuitenkin lienee, että ao. kirjaus antaa sitovan panttioikeuden myös vakuudellisen saatavan siirronsaajalle ennen muutoksen merkitsemistä. Panttikirjojen osalta tämä riskitekijä on poistettavissa maakaaren 17:2.3:n nojalla denuntioimalla rekisteröidylle pantinsaajalle¹. Säädettyä ehdotetun lain vaietessa on kuitenkin epäselvää, onko panttioikeus tai jälkipanttioikeus perustettavissa osakkeeseen kohdistuvaan rekisteröidyn panttauksen osalta.

Panttioikeuksen peruste on sinänsä osapuolten välinen panttaussitoumus ja osakepantti on vakuusoikeutena luonteeltaan aksessorinen, mistä seuraa, että vakuudellisen saatavan siirronsaajalla pitäisi olla yhteneväiset oikeudet siirtäjän kanssa. Tästä seuraa myös, että kirjauksen pitäisi suojata myös siirronsaajaa ja että siirronsaajan pitää olla mahdollista rekisteröidä panttaus nimiinsä samalla etusijalla kuin siirtäjällä. Oikeusvarmuuden ja oikeustilanteen selkeyden vuoksi siirtotilanteen oikeusvaikutukset voisi kuitenkin todeta selkeämmin ainakin perusteluissa.

Laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta (688/2010) on merkittävä kiinteistöluottojen arvopaperistamista säätelevä laki Suomessa, joka jäljittelee eurooppalaisia esikuviaan. Kiinnitysluottopankkitoiminnassa hankitaan pankkitoiminnassa tarvittavia varoja laskemalla liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja joiden vakuutena mm. asuntovelallisilta olevat saatavat näitä turvaavat vakuudet ovat. Tyypillisin vakuus on luonnollisesti juuri asunto-osake. Kun lain nojalla kiinnitysluottopankki ei saa harjoittaa muuta kuin em. laissa sallittua liiketoimintaa, asuntolainavelallisilta olevat saatavat vakuuksineen siirretään sen taseeseen tavallisesti samaan pankkiryhmään kuuluvalta toiselta oikeushenkilöltä, joka luoton alun perin velkojana myönsi.

¹ Maakaari, 17:2 § ”Jos panttikirja on kolmannella henkilöllä, panttioikeus tai jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttaukselta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun pantinsaaja on esittänyt hänelle omistajan kirjallisen todistuksen panttaukselta.”

Ottaen huomioon myös näitä katettujen joukkolainojen osalta tehtäviä asuntoluottojen massasiirtoja vakuuksineen, on erittäin tärkeätä, että panttioikeus säilyy saman sisältöisenä siirronsaajan hyväksi vaikka tätä ei ole rekisteröity pantinsaajaksi. Kuluttajasuojalain (38/1978) 7:25.1:n ilmentämän säännönkin mukaisesti arvopaperistamishankkeissa alkuperäinen luotonantaja siirron jälkeen toimii uuden luotonantajan edustajana suhteessa kuluttajaan, joissa olosuhteissa on katsottu, ettei ilmoitusvelvollisuutta kuluttajaan nähden edellytetä. Vastaavasti, jos alkuperäinen luotonantaja siirron jälkeen toimii uuden luotonantajan edustajana, ei näyttäisi olevan perusteita edellyttää tuhansiin (tai kymmeneen tuhansiin) lainoihin kohdistuvien pantinsaajantietojen muuttamista osakehuoneistorekisteriin. Perusteluissa (s. 38) todetaan mahdollisuus rekisteröidä joukkolainanhaltijoiden edustaja joukkolainan haltijoiden edustajana. Vastaavasti alkuperäinen luotonantaja olisi siirronsaajan edustajana rekisteröity. Asiasuhde olisi muun selvityksen varassa.

Kiinnitysluottopankki toiminnassa katetut joukkolainat edustavat kymmeniä miljardeja euroja ja ovat pankkisektorin pääasiallinen varainhankintatapa asuntoluototukselle. Oikeustilan selvytyksellä ja suomalaisten luottolaitosten varainhankinnan sujuvuudella erityisesti suhteessa ulkomaisiin samoilla yhteismarkkinoilla toimiviin kilpailijoihinsa nähden on näin tärkeä yhteiskunnallinen merkitys, eikä epäselvyydelle saisi jättää tilaa. Viimekädessä on pidettävä mielessä, että markkinoilla luottolaitokset joutuvat hinnoittelemaan kaikki varainhankintakustannuksensa luottoasiakkailtaan perittäviin maksuihin muodossa tai toisessa.

5 Lopuksi

Luonnoksessa kaavaillaan osakehuoneistorekisteriin siirtymistä verrattain lyhyen siirtymäajan puitteissa. Vanhat osakekirjat kuitenkin jäisivät odottamaan seuraavaa kauppaa tai panttaustointia, jonka yhteydessä osakekirja mitätöitäisiin ja osakkeen osalta digitalisaatio tulisi saatetuksi loppuun. Vaihtoehtoisesti osakkeenomistaja, jolla osakekirja on vapaassa vallinnassaan voisi itse pyytää sen mitätöintiä mutta aikarajaa tälle ei ole Luonnoksessa asetettu. Epäilemme, että esitetty malli saattaisi helposti johtaa tilanteeseen, jossa merkittävä osa nykyisistä osakekirjoista pysyisi fyysisinä pitkään, osa jopa vuosikymmeniä. Kahdenlaisen järjestelmän pitkäaikaisen rinnakkaisen olemassaolon on vaikea nähdä tukevan tavoiteltujen säästöjen saavuttamista. Tavallisen kansalaisen näkökulmasta se esiintyy myös helposti sekavana mikä luo tarpeettomasti pohjaa erilaisille väärinkäytöksille ja väärinkäsityksille.

Säädettävän lain perusteluissa olisikin hyvä ottaa tarkemmin kantaa välivaiheen syihin ja siirtymäajattomuuteen erityisesti suhteessa siihen, että osakeluettelon ylläpito kirjaamisviranomaiselle tulee suorittaa verrattain lyhyessä määräajassa. Selkeät ja johdonmukaiset perustelut olisivat omiaan auttamaan eri toimijoita arvioimaan siirtymän hyödylliseksi ja varautumaan odotetaviin toimenpiteisiin ja kustannuksiin, jotka tulevat siirtymäaikana kannettavaksi tavoiteltaessa lopullista tavoitetilaa.

Laati:

Henrik Mattson
Asianajaja, osakas
Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

Heikki Majamaa
Asianajaja, counsel
Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy