**Valiokunnan lausunto LaVL 26/2018 vp─ HE 127/2018 vp**

# Lakivaliokunta

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi**

**Maa- ja metsätalousvaliokunnalle**

## JOHDANTO

### *Vireilletulo*

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp): Asia on saapunut lakivaliokuntaan lausunnon antamista varten. Lausunto on annettava maa- ja metsätalousvaliokunnalle.

### *Asiantuntijat*

Valiokunta on kuullut:
- lainsäädäntöneuvos Pekka Pulkkinen, oikeusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola, maa- ja metsätalousministeriö
- johtava asiantuntija Kari Niemi, Maanmittauslaitos
- vastuualuepäällikkö Maija-Liisa Niskala, Maanmittauslaitos
- lakimies Antti Laitila, Finanssiala ry
- Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n lakimies Tiina Aho, Kiinteistövälitysalan Keskusliitto KVKL ry
- lakimies Timo Niemi, Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry
- toimitusjohtaja Harri Hiltunen, Suomen Kiinteistöliitto ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- Oulun käräjäoikeus
- tietosuojavaltuutetun toimisto
- Valtakunnanvoudinvirasto
- Euroclear Finland Oy
- OP Ryhmä
- Finanssiala ry
- Suomen Asianajajaliitto
- Suomen Kiinteistönvälittäjät ry

Valmis
5.0

## VALIOKUNNAN PERUSTELUT

### *Yleistä*

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden paperisista osakekirjoista luovutaan ja tilalle luodaan kirjaamisjärjestelmä. Uudistuksen myötä asunto-osakeyhtiön osakkeen omistus, panttaus ja osakkeeseen kohdistuvat muut oikeudet ilmenevät keskitetysti julkisen vallan toimesta ylläpidetystä rekisteristä (osakehuoneistorekisteri). Sähköisen asunto-osakerekisterin perustaminen kuuluu hallituksen palvelujen digitalisointia edistäviin kärkihankkeisiin.

Kyse on merkittävästä hankkeesta, sillä asunto-osakkeiden omistaminen on Suomessa hyvin yleistä: Suomessa arvioidaan olevan yli 2 miljoonaa asunto-osakkeen omistajaa ja asunto-osakeyhtiöissä noin 1,4 miljoonaa asuinhuoneistoa (HE, s. 5). Asunto-osakkeiden omistuksen perusteella hallitun omaisuuden arvo on myös sekä kansantaloudellisesti että henkilön kokonaisvarallisuuden kannalta huomattava.

Saamansa selvityksen perusteella lakivaliokunta pitää uudistusta hyödyllisenä usean eri tahon ja toiminnon kannalta. Osakkeenomistajan kannalta merkityksellistä on, että vastuu paperisen osakekirjan säilyttämisestä sekä riski sen katoamisesta ja tuhoutumisesta häviävät. Lisäksi osakkeenomistajan kannalta myönteistä on, että osaketta koskevat omistus- ja panttaustiedot voidaan jatkossa tarkistaa keskitetysti yhdestä lähteestä. Uudistus helpottaa myös taloyhtiöiden hallinnointia, kun asunto-osakkeiden osakeluettelon ylläpito siirtyy taloyhtiöiltä keskitettyyn viranomaisrekisteriin. Myös kiinteistönvälitysalan ja luotonantajien toiminta helpottuu asunto-osakkeiden kaupassa ja vakuudenhallinnassa. Niin ikään uudistus luo mahdollisuuden kehittää tulevaisuudessa asunto-osakkeiden sähköistä kaupankäyntiä.

Edellä esitetyn ja saamansa selvityksen perusteella lakivaliokunta pitää esitystä kannatettavana. Valiokunta keskittyy seuraavassa toimialansa mukaisesti erityisesti kirjaamista koskeviin säännösehdotuksiin.

### *Kirjaamista koskeva sääntely*

#### *Yleistä*

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden luovutukseen ja panttaukseen sovelletaan nykyisin juoksevia velkakirjoja koskevia velkakirjalain säännöksiä. Niiden perusteella osakekirjan hallinta tuottaa oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin (asunto-osakeyhtiölain 2:11 § ja velkakirjalain 3, 14 ja 22 §). Osakkeiden saaja on oikeutettu pitämään luovuttajaa oikeutettuna määräämään osakkeista, jos luovuttajalla on osakekirja hallussaan ja hänet on omistajana merkitty osakeluetteloon. Osakeluetteloon merkitseminen voidaan osoittaa joko osakekirjaan tehdyllä merkinnällä tai isännöitsijäntodistuksella. Myös luovuttaja, jota ei ole merkitty osakeluetteloon, mutta jolla on osakekirja hallussaan, voidaan olettaa oikeutetuksi määräämään osakkeista, jos hän voi oikeutensa tueksi vedota osakeluetteloon viimeksi merkitystä osakkeenomistajasta häneen itseensä ulottuvaan osakekirjaan merkittyyn luovutussarjaan (velkakirjalain 13.2 § ja HE 24/2009 vp, s. 70).

Myös osakkeiden panttauksessa pantinsaaja turvaa asemansa luovuttajan velkojiin ja muihin sivullisiin nähden sillä, että hän saa osakekirjan haltuunsa.

Kun paperisista osakekirjoista luovutaan, asunto-osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien ja rajoitusten esineoikeudellinen suoja on järjestettävä ja osoitettava muulla tavoin. Esityksessä ehdotetaan, että asunto-osakkeeseen kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset kirjataan tätä varten perustettavaan osakehuoneistorekisteriin. Säännökset koskevat paitsi osakkeen saannon ja panttauksen myös osaketta tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvan rajoituksen merkitsemistä kyseiseen rekisteriin (1. lakiehdotuksen 2 luvun 4 §). Tällaisia rajoituksia ovat esimerkiksi osakkeen ulosmittaus ja osakkeenomistajan konkurssi.

Lakivaliokunta pitää tärkeänä, että asunto-osakkeen omistajan ja pantinhaltijan esineoikeudellinen asema järjestetään luotettavalla tavalla, kun fyysisistä osakekirjoista luovutaan. Kirjaamista keskitettyyn julkisen vallan vastuulla ylläpidettävään rekisteriin voidaan pitää paitsi luotettavana myös nykytilaa selkeyttävänä sekä tietojen saatavuutta ja oikeusvarmuutta parantavana uudistuksena. Kirjaaminen rekisteriin on jo ennestään käytössä kiinteistösaannoissa ja -kiinnityksissä. Arvo-osuusjärjestelmässä arvo-osuuden saanto ja panttaus kirjataan vuorostaan arvo-osuustilille. Ehdotettu kirjaaminen ei siten tuo periaatteelliselta tai käytännön kannalta merkittävää uutuutta esineoikeudelliseen järjestelmäämme.

Esityksessä ehdotetaan, että Maanmittauslaitos kirjaa asunto-osakkeen saannon ja panttauksen osakehuoneistorekisteriin sekä ylläpitää rekisteriä ja vastaa sen tietosisällöstä. Ehdotettua ratkaisua puoltaa muun muassa se, että Maanmittauslaitos ylläpitää jo nykyisin kiinteistöjä koskevaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Maanmittauslaitoksella on siten jo ennestään vankkaa kokemusta ja asiantuntemusta oikeuksien ja rajoitusten kirjaamisesta rekisteriin ja rekisterin ylläpitotehtävistä. Hallituksen esityksen valmistelussa on pohdittu myös vaihtoehtoa, jossa viranomainen antaisi tehtävän tietyin kriteerein valitun toimijan hoidettavaksi. Esimerkkinä tämänkaltaisesta toimiluvalle perustuvasta järjestelmästä on arvo-osuusjärjestelmä, jonka ylläpidosta vastaa saamansa toimiluvan perusteella Euroclear Finland Oy. Kirjauksia arvo-osuustileille tekee vuorostaan arvopaperikeskus tai tilinhoitaja, joka on yleisimmin luottolaitos tai sijoituspalveluyritys (ks. HE, s. 18). Esityksen valmistelussa päädyttiin kuitenkin ehdotettuun viranomaismalliin useista syistä, muun muassa sen vuoksi, että arvo-osuusjärjestelmän kaltainen toimilupamalli on rakennettu hyvin erilaiseen markkina- ja kaupankäyntiympäristöön (HE, s. 18—22).

Ehdotettu asunto-osakkeen saantojen ja panttausten kirjaamismenettely poikkeaa paikoin kiinteistösaantojen ja kiinteistökiinnitysten kirjaamismenettelystä. Suomessa asunnot ovat yleisimmin joko kiinteistö- tai asunto-osakemuotoisia. Tämä huomioon ottaen voisi olla sekä kansalaisten että asuntokaupan toimijoiden kannalta selkeää ja helppoa, jos kirjaamismenettelyt olisivat yhdenmukaisia asuntomuodosta riippumatta. Esityksessä ehdotettu on kuitenkin valiokunnan saaman selvityksen mukaan tietoinen ratkaisu.

Saamansa selvityksen valossa lakivaliokunta pitää linjausta perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. Asunto-osake on irtainta omaisuutta, jota on perinteisesti kohdeltu säännöstasolla eri tavoin kuin kiinteää omaisuutta. Esimerkiksi asunto-osakkeen kauppa on vapaamuotoinen oikeustoimi, kun taas kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, jonka tekemisessä tulee noudattaa

maakaaren (540/1995) säännöksiä. Omaisuuslajien eroavaisuudet ovat heijastuneet myös siihen, millä tavoin esineoikeudellinen suoja sivullisia kohtaan saavutetaan.

Vaikka uudistuksen myötä myös asunto-osakkeiden luovutuksessa ja panttauksessa siirrytään kirjaamismenettelyyn samalla tavoin kuin kiinteistöjen osalta on jo aiemmin tehty, tästä ei valiokunnan mielestä automaattisesti seuraa, että asunto-osakkeiden kirjaamismenettelyn tulisi vastata kiinteistöjen kirjaamismenettelyä. Sen sijaan on perusteltua ja tarkoituksenmukaista, että asunto-osakkeiden kirjaamisjärjestelmässä otetaan mahdollisimman pitkälti huomioon asianomaisen omaisuuden luonne sekä kyseistä omaisuutta koskevat nykyiset säännökset. Näin asunto-osakkeiden vaihdanta ja panttaus ovat jatkossakin vähintään yhtä helppoja toteuttaa kuin nykyisin ja fyysisten osakekirjojen korvaaminen kirjaamisjärjestelmällä vaikuttaa mahdollisimman vähän vakiintuneisiin käytäntöihin. Sitä vastoin asunto-osakkeiden kirjaamisjärjestelmän perustaminen kiinteistöjä koskevaan kirjaamismenettelyyn merkitsisi sääntelyn ja käytäntöjen monimutkaistumista.

Esityksessä ehdotettu asunto-osakkeiden saantojen ja panttausten kirjaamisjärjestelmä on nykyistä kiinteistökirjaamista nykyaikaisempi, yksinkertaisempi ja sääntelyllisesti joustavampi järjestelmä, joka mahdollistaa asunto-osakkeiden kaupankäynnin ja vakuuskäytön käytänteiden kehittämisen ja informaatioteknologian kehityksen hyödyntämisen. Lakivaliokunnan mielestä tulevaisuudessa voitaisiin selvittää ja arvioida, onko myös kiinteistön kauppaa ja vakuuskäyttöä koskevaa sääntelyä tarpeen ja perusteltua kehittää vastaavan suuntaisesti ottaen huomioon asunto-osakkeiden kirjaamisjärjestelmästä saadut kokemukset.

*Osakkeenomistajan kirjaaminen*

Osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin sen hakemuksesta, jolle osake on siirtynyt (1. lakiehdotuksen 2 luvun 5 §:n 2 mom.). Saannon kirjaamisen hakemiselle ei ole ehdotettu sanktioitua määräaikaa. Ehdotettu sääntely poikkeaa kiinteistösaannon lainhuudatusta koskevista säännöksistä, mutta edellä todetuin tavoin lakivaliokunta on puoltanut sitä, että ehdotetussa sääntelyssä otetaan huomioon nykyisin osakkeiden vaihdannassa noudatetut säännökset, periaatteet ja käytänteet. On siten perusteltua ottaa huomioon, ettei osakkeen luovutuksensaajalle ole nykyisinkään asetettu sanktioitua määräaikaa hankkia osakekirja hallintaansa. Luovutuksensaajan omassa intressissä on huolehtia siitä, että osakkeen saanto saa esineoikeudellista suojaa sivullisia kohtaan ja että hän pääsee mahdollisimman pian käyttämään oikeuksiaan yhtiössä.

Myös ehdotettu sääntely saannon kirjaamisesta ehdollisena ja hakemuksen lepäämään jättämisestä (1. lakiehdotuksen 2 luvun 5 §) poikkeaa kiinteistökirjaamista koskevasta sääntelystä, mutta taustalla ovat tässäkin eroavaisuudet asunto-osakkeen ja kiinteistön luovutusta koskevissa säännöksissä.

*Suostumus saannon kirjaamiseen tai muu selvitys saannosta*

Osakkeen saannon kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys saannosta (1. lakiehdotuksen 2 luvun 5 §:n 2 mom.). Ehdotus merkitsee sitä, että rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus on riittävä peruste saannon tai panttauksen kirjaamiselle, eikä muuta selvitystä hakijan saannosta ole tarpeen esittää eikä saannon perusteena

olevan oikeustoimen pätevyyttä ole tarpeen tutkia (HE, s. 45). Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa se, että kirjaamismenettelyssä esineoikeudelliset vaikutukset saadaan aikaan yhtä helposti kuin nykyisin käytettäessä paperisia osakekirjoja.

Ehdotetussa sääntelyssä ei ole tarkemmin määritelty suostumuksen antamisen tapaa ja sisältöä, vaan ne jäävät ratkaistaviksi kirjaamiskäytännössä. Sääntelyn väljyyttä on valiokunnan asiantuntijakuulemisissa sekä puollettu että arvosteltu.

Valiokunnan maa- ja metsätalousministeriöltä saaman selvityksen mukaan ehdotetun sääntelyn väljyyden taustalla on tavoite siitä, että lakia voidaan soveltaa joustavasti myös tulevaisuudessa, kun asuntokaupan käytännöt ja teknologia kehittyvät. Maanmittauslaitoksessa on käynnissä työ, jonka tarkoitus on varmistaa, että järjestelmä on riittävän käyttäjäystävällinen heti lain voimaan tullessa ja että sitä voidaan jatkuvasti kehittää.

Lakivaliokunnan mielestä on tärkeää ottaa huomioon mahdollisuudet kehittää sähköistä asiointia, minkä vuoksi se ei pidä perusteltuna eikä tarpeellisena laatia liian yksityiskohtaisia säännöksiä suostumuksen antamisen tavasta. On myös huomattava, että suostumuksen antamisen tai muun asioimisen tavassa tulee joka tapauksessa ottaa huomioon yleinen viranomaisasiointia ja muun muassa sähköistä asiointia viranomaistoiminnassa koskeva sääntely. Myös valtion ankaralla vahingonkorvausvastuulla on merkitystä, sillä se koskee muun muassa vahinkoa, joka aiheutuu siitä, että kirjaamisen edellytyksenä olevaa suostumusta ei ole tosiasiassa annettu. Valtion ankara vahingonkorvausvastuu siten paitsi takaa järjestelmän luotettavuutta ja asianosaisen asemaa myös ohjaa Maanmittauslaitosta kirjaamiskäytänteissä. Lakivaliokunta kuitenkin korostaa, että Maanmittauslaitoksessa käytettävien menettelytapojen tulee olla toimivia ja niistä tulee tiedottaa riittävästi.

Hakijan on esitettävä muu selvitys saannostaan, jos rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumusta saannon kirjaamiselle ei voida saada (HE, s. 46). Tämä tulee tarpeelliseksi esimerkiksi silloin, kun rekisteriin merkitty osakkeenomistaja ei enää ole elossa. Ehdotuksessa ei tarkemmin säännellä sitä, mitä "muulla selvityksellä" tarkoitetaan ja milloin tällainen selvitys on riittävää, vaan nämä kysymykset jäävät kirjaamiskäytännössä ratkaistaviksi. Lakivaliokunnalla ei ole huomauttamista tähänkään ratkaisuun. Myös kiinteistökirjaamisessa saannon laillisuudesta sekä arvo-osuusjärjestelmässä hakemuksen oikeusperusteesta esitettävästä selvityksestä on säännelty väljästi (maakaaren 12 luvun 1 § ja arvo-osuustileistä annetun lain 17 §).

*Panttauksen kirjaaminen*

Osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta, ja kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta (1. lakiehdotuksen 2 luvun 6 §:n 1 mom.). Mitä edellä on osakkeen saannon kirjaamisen yhteydessä todettu osakkeenomistajan suostumuksesta ja muusta selvityksestä, on merkityksellistä myös osakkeen panttauksen kirjaamisessa.

Ehdotetussa sääntelyssä kaikki samaan asunto-osakkeeseen kohdistuvat panttaukset merkitään osakehuoneistorekisteriin. Ehdotus muuttaa nykytilaa, sillä nykyisin osakekirjan hallinta luovu-

tetaan yhdelle pantinsaajalle eli niin kutsutulle ensipantinsaajalle ja muut panttaukset eli niin kutsutut jälkipanttaukset toteutetaan ensipantinsaajalle tehtävin ilmoituksin (denuntiaatio).

Lakivaliokunta pitää ehdotusta kannatettavana, sillä ensipantinsaajalle tehtävän panttausilmoituksen korvaaminen kirjaamisella parantaa olennaisesti asunto-osakkeeseen kohdistuvien vakuusjärjestelyjen läpinäkyvyyttä ja oikeusvarmuutta. Jälkipanttausta käytetään usein esimerkiksi erilaisissa asuntokaupan välitiloissa. Jälkipanttauksesta voidaan jatkossakin sopia esimerkiksi kauppakirjassa, mutta ehdotus merkitsee sitä, että sivullisia sitovan panttioikeuden syntyminen edellyttää jatkossa jälkipantin kirjaamista rekisteriin pantinsaajan hakemuksesta ja pantinantajan suostumuksen perusteella, kun nykyisin ratkaisevaa on panttausilmoituksen eli denuntiaation tekeminen ensipantinsaajalle eli käytännössä pankille.

*Kirjaamista tai merkintää koskevan asian käsittely*

Esityksen mukaan kirjaamisviranomaisen on viran puolesta otettava huomioon muun muassa sellaiset osakehuoneistorekisteristä ilmenevät rajoitukset sekä väestötietojärjestelmästä ilmenevät oikeustoimikelpoisuuden rajoitukset, jotka vaikuttavat oikeuteen määrätä osakkeesta (1. lakiehdotuksen 10 §:n 2 mom.). Tämä merkitsee sitä, että kirjaamismenettelyssä ei viran puolesta tutkita esimerkiksi avioliittolain 39 §:ssä tarkoitettua puolisoiden yhteistä kotia koskevaa vallintarajoitusta, sillä kyseistä rajoitusta ei merkitä osakehuoneistorekisteriin.

Avioliittolain 39 §:n 1 momentin mukaan puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa tai siirtää toiselle muun muassa osakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa, joka on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Pykälän 2 momentin mukaan toisen puolison suostumus ei kuitenkaan ole tarpeen, jos suostumuksen hankkiminen poissaolon tai muun tähän verrattavan esteen vuoksi aiheuttaisi kohtuutonta haittaa ja viivytystä. Oikeustoimi, joka on tehty vastoin 1 ja 2 momentin säännöksiä, on 3 momentin mukaan julistettava pätemättömäksi ja luovutuksensaaja velvoitettava luovuttamaan omaisuus hallinnastaan, jos toinen puoliso nostaa tästä kanteen kolmen kuukauden kuluessa saatuaan tiedon oikeustoimesta. Oikeustointa on kuitenkin pidettävä pätevänä, jos luovutuksensaaja on saanut asunnon tai muun irtaimen omaisuuden hallintaansa ja hänellä hallinnan saadessaan oli ollut perusteltua aihetta olettaa, että toinen puoliso oli antanut suostumuksensa oikeustoimeen taikka sen hyväksynyt, puolisolla oli oikeus 2 momentin nojalla määrätä omaisuudesta ilman toisen puolison suostumusta tai kysymyksessä ei ollut 1 momentissa tarkoitettu omaisuus.

Valiokunta pitää perusteltuna ratkaisua siitä, ettei avioliittolain 39 §:n mukaista vallintarajoitusta oteta viran puolesta huomioon, sillä pykälästä ilmenevin tavoin säännöksen soveltamisedellytykset riippuvat muun muassa asunnon tosiasiallisesta käytöstä ja luovutuksensaajan vilpittömästä mielestä. Tällaisia seikkoja ei voida luotettavasti tutkia kirjallisessa menettelyssä. On myös huomattava, ettei ostajan esineoikeudellinen suoja nykyisessäkään paperisiin osakekirjoihin perustuvassa järjestelmässä riipu siitä, onko avioliittolain 39 §:n mukaista puolison suostumusta saatu. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että ei-omistava puoliso jäisi ilman oikeussuojaa, sillä hänellä on oikeus nostaa määräajassa kanne sellaista luovutuksensaajaa kohtaan, joka ei ole ollut vilpittömässä mielessä siten kuin pykälässä säädetään. Jos tällainen kanne nostetaan, avioliittolain 39 §:n soveltamisedellytykset tulevat tuomioistuimen arvioitaviksi. Toisaalta on myös selvää,

että huolellisen ostajan intressissä on jatkossakin hankkia ei-omistavan puolison suostumus tai varmistua siitä, että omaisuus ei ole vallintarajoituksen alaista.

*Vahingonkorvausvelvollisuus*

Valtiolla on esityksen mukaan ankara eli tuottamuksesta riippumaton vastuu osakehuoneistorekisteriin tehtävän kirjausta tai merkintää koskevan virheellisen ratkaisun tai muun sellaisen virheellisyyden tai puutteellisuuden aiheuttamasta vahingosta (1. lakiehdotuksen 22 §). Ankara vahingonkorvausvastuu koskee myös teknistä virhettä rekisterin tietojen käsittelyssä samoin kuin tietojärjestelmän virheellistä tai puutteellista toimintaa.

Lakivaliokunta pitää valtion ankaraa vahingonkorvausvastuuta olennaisena osana uudistusta, sillä se lisää luottamusta sähköisen asunto-osakerekisterin toimintaan ja oikeellisuuteen. Myös kiinteistöjen kirjaamisjärjestelmässä valtiolla on vastaavanlainen ankara vahingonkorvausvastuu. Siitä saatujen kokemusten valossa voidaan olettaa, että myös asunto-osakkeiden kirjaamisjärjestelmässä korvausvastuu realisoituu hyvin harvoin (HE, s. 67).

Ehdotetussa säännöksessä ei säädetä valtion takautumisoikeudesta vahingon aiheuttanutta kohtaan. Lakivaliokunnan saaman selvityksen mukaan tätä ei ole pidetty valmistelussa tarpeellisena, koska takautumisoikeutta on pidetty ilman nimenomaista säännöstäkin selvänä.

Asialla on merkitystä esimerkiksi sellaisessa tapauksessa, jossa asunto-osake on oikeudettomasti luovutettu tai pantattu. Jos luovutus tai panttaus jää pysyväksi luovutuksensaajan vilpittömän mielen vuoksi, osakkeen oikea omistaja on oikeutettu vahingonkorvaukseen. Jos valtio joutuu korvausvelvolliseksi oikeaa omistajaa kohtaan tämän vuoksi, osakkeen oikeudettomasti luovuttanut tai pantannut on puolestaan velvollinen korvaamaan valtiolle tästä aiheutuneen vahingon vahingonkorvauslain nojalla samassa laajuudessa kuin oikeudettomasti toiminut olisi korvausvelvollinen oikeaa omistajaa kohtaan. Käytännössä näissä tilanteissa vahinko on säännönmukaisesti aiheutettu rangaistavaksi säädetyllä teolla, jolloin taloudellinen vahinko korvataan vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:n mukaan ja korvausvaade voidaan käsitellä rikosprosessin yhteydessä.

Lakivaliokunnan mielestä takautumisoikeutta koskevan nimenomaisen säännöksen lisäämistä puoltavat sekä selkeys- että oikeusvarmuussyyt. Tämän vuoksi lakivaliokunta esittää maa- ja metsätalousvaliokunnalle, että 1. lakiehdotuksen 22 §:ään lisätään asiaa koskeva *uusi 2 momentti* esimerkiksi seuraavasti:

> *Jos vahingon kärsineellä olisi oikeus saada korvausta muulta taholta, oikeus korvaukseen siirtyy valtiolle siltä osin kuin valtio maksaa vahingonkorvausta.*

Selvyyden vuoksi lakivaliokunta myös toteaa, että jos virheellinen kirjaamisratkaisu johtaa virheelliseen osakeluettelomerkintään, myös osakeluettelomerkinnän virheellisyydestä mahdollisesti aiheutuva vahinko on katsottava virheellisestä ratkaisusta aiheutuneeksi vahingoksi, joka kuuluu valtion ankaran korvausvastuun piiriin.

*Muutoksenhaku kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen*

Kirjaamista tai merkintää koskevaan päätökseen haetaan esityksen mukaan muutosta valittamalla yhtiön kotipaikan käräjäoikeuteen (1. lakiehdotuksen 24 §). Ehdotus eroaa kiinteistöjä koskevien kirjaamisratkaisujen muutoksenhausta, sillä kiinteistöjen kirjaamisratkaisuista valitetaan maaoikeuteen ja sieltä edelleen valituslupaa hakien korkeimpaan oikeuteen. Lakivaliokunta pitää esitettyä muutoksenhakua käräjäoikeuteen perusteltuna ottaen huomioon, että asunto-osake on luonteeltaan irtainta omaisuutta ja sen vaihdannassa ja panttauksessa syntyvät kysymykset ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia kysymyksiä, jotka soveltuvat luontevasti käräjäoikeuden ratkaistaviksi. Kiinteistön kirjaamisratkaisujen muutoksenhaun seuraaminen ei ole tarpeen siitäkään syystä, että ehdotetut säännökset asunto-osakkeen kirjaamismenettelystä poikkeavat maakaaren kiinteistöjä koskevasta sääntelystä.

***Siirtyminen uuteen järjestelmään***

Hallituksen esitykseen sisältyy ehdotus voimaanpanolaiksi (2. lakiehdotus), jonka mukaan ehdotetut lait tulevat voimaan 1.1.2019.

Uudistus merkitsee sitä, että vuoden 2019 alusta lukien paperisia osakekirjoja ei enää paineta, jolloin uudet yhtiöt perustetaan sähköisesti yritys- ja yhteisötietojärjestelmässä.

Ennen vuotta 2019 perustettujen yhtiöiden osalta siirtyminen paperisista osakekirjoista sähköisiin rekisterimerkintöihin on esityksen mukaan tarkoitus toteuttaa hallitusti ja kannustaen toimenpiteen suorittamiseen määräajassa. Siirtyminen on tarkoitus toteuttaa pääpiirteissään seuraavasti.

Yhtiöiden tulee ensin siirtää osakeluettelon pito Maanmittauslaitokselle. Aikaa tähän on vuoden 2022 loppuun saakka (2. lakiehdotuksen 5 §:n 1 mom.). Sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon pidon Maanmittauslaitokselle, osakkeenomistaja voi koska tahansa hakea omistusoikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin. Omistuksen kirjaamisen yhteydessä paperiset osakekirjat mitätöidään. Jos osakkeenomistaja kuitenkin ennen tätä luovuttaa paperisen osakekirjansa, uuden osakkeenomistajan on haettava kirjaamista kahden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä (2. lakiehdotuksen 7 §:n 2 mom.). Ennen kirjaamista uusi osakkeenomistaja ei saa käyttää osakeoikeuksia. Jos osakkeenomistaja ei osakeluettelon pidon siirron jälkeen luovuta osakekirjaansa, hän voi pysyä passiivisena vielä kymmenen vuoden ajan ilman, että tämä vaikuttaa hänen oikeuksiinsa ja velvollisuuksiinsa yhtiössä. Omistajan tai osakkeensaajan passiivisuus ei johda myöskään omistusoikeuden tai panttioikeuden pätevyyden näkökulmasta oikeudenmenetyksiin, sillä vaihdanta ja panttaus nojautuvat edelleen paperisen osakekirjan hallintaan. Sen jälkeen, kun kymmenen vuotta on kulunut osakeluettelon siirrosta, osakkeenomistaja ei enää saa osallistua yhtiökokoukseen ennen kuin on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin (2. lakiehdotuksen 8 §:n 2 mom.).

Ottaen huomioon uudistuksen merkittävyys ja vaikutukset osakkeenomistajiin ja taloyhtiöihin lakivaliokunta pitää tarpeellisena ja perusteltuna sitä, että uuteen järjestelmään siirrytään maltillisesti ja hallitusti. Osakeluetteloiden siirrolle ja sähköisen omistajamerkinnän hakemiselle ehdotetut määräajat johtavat kuitenkin siihen, että kahta eri järjestelmää ylläpidetään ainakin vuoden 2032 loppuun asti. Uuden järjestelmän hyötyjen toteutumisen kannalta siirtymää voidaan pitää

verraten pitkänä. Tämän vuoksi lakivaliokunta pitää tärkeänä, että uudistukseen siirtymistä ja siirtymäjärjestelyjen toimivuutta seurataan tarkoin ja tarvittaessa ryhdytään korjaaviin toimenpiteisiin. Lakivaliokunnan mielestä maa- ja metsätalousvaliokunta voisi harkita tätä koskevan lausumaehdotuksen tekemistä eduskunnalle. Lausumaehdotuksessa voitaisiin myös tarvittaessa edellyttää, että maa- ja metsätalousministeriö laatii maa- ja metsätalousvaliokunnalle asiaa koskevan selvityksen soveliaan ajan kuluttua lain voimaantulosta.

***Paperisten osakekirjojen massamuunto***

Suuri osa paperisista asunto-osakkeista on luotonantajan hallussa joko luoton vakuutena tai muutoin säilytettävänä. Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on tämän vuoksi tuotu esiin, että tällaiset osakekirjat olisi tarkoituksenmukaista mitätöidä pankissa ja korvata osakehuoneistorekisteriin tehtävällä merkinnällä niin kutsutussa massamuuntomenettelyssä. Tämä mahdollistaisi osakekirjojen korvaamisen sähköisillä merkinnöillä suurissa erissä.

Valiokunnan maa- ja metsätalousministeriöltä saaman selvityksen mukaan nyt käsiteltävänä olevassa hallituksen esityksessä ei ehdoteta massamuuntomenettelyn käyttöönottoa, koska esityksen valmistelussa ei ehditty selvittää ja arvioida kyseiseen menettelyyn liittyviä oikeudellisia kysymyksiä, käytännön toimeenpanoa luottolaitoksissa ja kirjaamisviranomaisessa eikä menettelyn vaikutuksia osakkeenomistajille.

Lakivaliokunnan mielestä on selvää, että massamuuntomenettelyn mahdollistaminen edellyttää huolellista valmistelua. Asiaa on aiheellista selvittää ja arvioida hankkeen jatkovalmistelussa.

***Lopuksi***

Koska kyse on merkittävästä uudistuksesta, jonka vaikutukset ulottuvat erityisesti kansalaisiin ja taloyhtiöihin, lakivaliokunta korostaa, että uudistuksen riittävästä tiedottamisesta tulee huolehtia.

Pyrkimyksenä uudistuksessa on tarjota mahdollisimman pian kattavat sähköisen kirjaamisen asiointipalvelut (HE, s. 33). Paperimuotoisen tai muun asioinnin mahdollistaminen vaihtoehtona on kuitenkin tärkeää, koska kansalaisten mahdollisuuksissa ja valmiuksissa asioida sähköisesti on eroja.

## VALIOKUNNAN PÄÄTÖSESITYS

Lakivaliokunta esittää,

*että maa- ja metsätalousvaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.*

**Valiokunnan lausunto LaVL 26/2018 vp**

Helsingissä 26.10.2018

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Kari Tolvanen kok
varapuheenjohtaja Eva Biaudet r
jäsen Eeva-Johanna Eloranta sd
jäsen Ari Jalonen sin
jäsen Johanna Karimäki vihr
jäsen Antero Laukkanen kd
jäsen Hanna-Leena Mattila kesk
jäsen Ilmari Nurminen sd
jäsen Veera Ruoho kok
jäsen Mari-Leena Talvitie kok
jäsen Ville Tavio ps
varajäsen Matti Torvinen sin

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Tuokila