



Maa- ja metsätalousministeriö

Viite:

Maa- ja metsätalousministeriön lausuntopyyntö 25.02.2026, VN/34717/2025

Asia:

Luonnos hallituksen esitykseksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain muuttamisesta

Maa- ja metsätalousministeriö on pyytänyt oikeuskanslerin lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (1329/2018) muuttamisesta.

Esityksessä ehdotetaan huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulosta annettuun lakiin lisättäväksi sääntely, jolla poikettaisiin eräistä voimassa olevaan lakiin perustuvista osakkeenomistajan kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä koskevista vaatimuksista osakekirjojen nk. massakonversion mahdollistamiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa ja nopeuttaa osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin siirtymistä.

Ehdotettava sääntely on paikoin melko väljää. Asialla on merkitystä tarkasteltaessa sitä esimerkiksi Suomen perustuslain 2 §:n 3 momentin ja perustuslain 21 §:n kannalta. Jatkovalmistelussa sääntelyn täsmällisyyteen ja selkeyteen olisi hyvä vielä kiinnittää huomiota. Esimerkiksi ehdotettava 7 a § jättää avoimeksi sen, miten Maanmittauslaitoksen on meneteltävä

7 a §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisen panttioikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen vastaanotettuaan sekä sen, missä ajassa osakkeenomistajan tulisi hakea edellä mainitun momentin 2 kohdan mukaisesti omistusoikeutensa kirjaamista. Harkita voisi, olisiko selkeämpää, jos asia tulisi vireille panttioikeuden kirjaamista koskevan hakemuksen vastaanottamisesta sekä jos säädettäisiin siitä, miten Maanmittauslaitoksen tulisi tämän jälkeen menetellä ja missä ajassa osakkeenomistajan tulisi toimia.

Perusteluiden mukaan ensipantinhaltijan on huolehdittava myös jälkipantinsaajan asemasta. Perusteluissa todetaan, että 7 a §:ssä tarkoitetun massamenettelyn osalta ensipantinsaajalla on lojaliteettiperiaatteesta ja yleisestä huolenpitovelvollisuudesta johtuen velvollisuus varmistua siitä, että jälkipantinsaajan asema ei huonone sähköiseen omistajamerkintään siirryttäessä, mikä edellyttää käytännössä jälkipantinsaajan panttioikeuden kirjaamista osakehuoneistorekisteriin olemassa olevine etusijoinen. Jatkovalmistelussa tulisi harkita, olisiko tästä ensipantinsaajan velvollisuudesta huolehtia jälkipantinsaajan asemasta syytä sisällyttää säännös ehdotettavaan lakiin.

Perustelujen mukaan 7 a §:n 4 momentin mukaisen osakekirjan mitätöinnin ajankohdasta ei myöskään tarkemmin säädettäisi laissa. Ehdotettavan 7 b §:n mukaan luottolaitos on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu siitä, ettei osakekirjaa mitätöidä 7 a §:n 4 momentin mukaisesti. Jatkovalmistelussa tulisi harkita, olisiko selkeämpää, että mitätöinnin ajankohdasta olisi säädetty laissa. Samoin tulisi harkita, onko tarpeen viitata 7 b §:n 2 kohdassa sekä 7 a §:n 1 momentin 1 kohdan c alakohtaan että 4 momenttiin. Jos molempiin säännöksiin viittaaminen on tarpeellista, valitun sääntelyratkaisun syiden tulisi selkeästi käydä ilmi säännöskohtaisista perusteluista.

Ehdotettavan 7 b §:n mukaan valtion velvollisuuteen korvata 7 a §:n nojalla tehdyn *kirjaamisratkaisun virheellisyydestä aiheutuva vahinko* sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 22 §:ää. Ehdotetun 7 b §:n ja huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 22 §:n suhde jää kuitenkin epäselväksi, koska huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 22 §:ssä säännellään myös esimerkiksi vahinkoa, joka on aiheutunut muusta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta.

Esityksen suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys -kappaleessa tulisi tarkastella ehdotettua asian vireilletuloa koskevaa sääntelyä sekä Maanmittauslaitoksen toimintavelvoitteita Suomen perustuslain 21 §:ssä säädetyn hyvän hallinnon näkökulmasta.

Jatkovalmistelussa tulisi varmistaa, että se, mitä hallituksen esityksen perusteluissa (esim. s. 9) on todettu osakekirjan skannatun jäljennöksen toimittamisesta Maanmittauslaitokselle, vastaa ehdotettua sääntelyä. Säännöskohtaisissa perusteluissa olevat viittaukset momentteihin tulisi tarkistaa (esim. s. 26).

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Oikeuskansleri

Janne Salminen

Vanhempi oikeuskanslerinsihteeri

Paula Laine-Nordström