OIKEUSMINISTERIÖ

LAUSUNTO

Lainvalmisteluosasto
LsN Pekka Pulkkinen

2.3.2016

Eduskunnan lakivaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS LAIKSI MAAKAAREN MUUTTAMISESTA (HE 8/2016 vp)

1 Esityksen sisältö

Maakaarta (540/1995) ehdotetaan muutettavaksi sähköisten panttikirjojen käyttöönoton edistämiseksi. Uusista kiinnityksistä annettaisiin vain sähköisiä panttikirjoja. Sähköisiä panttikirjoja ei myöskään enää muutettaisi hakemuksesta kirjalliseen muotoon. Lisäksi kiinnityksiä muutettaessa kirjaamisviranomainen muuttaisi vanhat kirjalliset panttikirjat sähköiseen muotoon.

Vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei voisi enää vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäkauden jälkeen käyttää uuden panttioikeuden perustamiseen.

Maakaareen ehdotetaan myös muita muutoksia, jotka muun muassa helpottaisivat vanhojen kirjallisten panttikirjojen niin sanottua massamuuntamista sähköisiksi. Massamuuntaminen voisi tapahtua kokonaan sähköisin menettelyin, ja luottolaitokset huolehtisivat itse hallussaan olevien kirjalliseste panttikirjojen hävittämisestä.

2 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä oikeusministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu Maa- ja metsätalousministeriötä, Maanmittauslaitosta ja Finanssialan Keskusliitto ry:tä. Nämä ovat kannattaneet esitetyn kaltaisia muutoksia ja katsoneet, että muutokset olisi toteutettava nopeasti. Finanssialan Keskusliitto ry on toisaalta korostanut, että muutokset edellyttävät riittävän pitkää siirtymäaikaa, jotta pankit ehtivät sopeuttaa toimin-

Käyntiosoite	Postiosoite	Puhelin	Faksi	Sähköpostiosoite
Kasarmikatu 25	PL 25	02951 6001	09 1606 7730	oikeusministerio@om.fi
HELSINKI	00023 VALTIONEUVOSTO			

tansa ja tietojärjestelmänsä uusia säännöksiä vastaaviksi. Tämä on otettu huomioon esityksen voimaantulo- ja siirtymäsäännöksissä.

Luonnos hallituksen esitykseksi valmistui 5 päivänä lokakuuta 2015 ja siitä pyydettiin lausuntoa 28 viranomaiselta ja yhteisöltä, joista lausunnon antoi 21 tahoa. Lausunnoissa kannatettiin ehdotuksia yleisesti. Lausuntojen johdosta vanhojen kirjallisten panttikirjojen massamuuntamisen helpottamiseen tähtääviä ehdotuksia muutettiin joustavammiksi ja niiden soveltamisalaa laajennettiin. Lausuntojen johdosta tehtiin eräitä muitakin vähäisiä tarkistuksia.

3 Esityksen vaikutukset

Esitys tehostaa siirtymistä sähköisten panttikirjojen käyttöön tavalla, jota tavoiteltiin sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaa lainsäädäntöä annettaessa (ks. HE 146/2010 vp).

Kansalaisten ja yritysten kannalta siirtyminen sähköisten panttikirjojen käyttöön tarkoittaa, että panttikirjojen käsittelyyn kuluva työ ja muut kustannukset korvautuvat yksinkertaisimmilla ja edullisemmilla toimilla. Vakuuksien siirrot voivat tapahtua vaivatta, kohtuuhintaisesti ja turvallisesti sähköisesti. Panttikirjojen arkistointi samoin kuin riskit, jotka liittyvät arvopapereihin verrattavien panttikirjojen katoamiseen tai vahingoittumiseen, poistuvat. Toisaalta työmenetelmien ja tietojärjestelmien sopeuttamisesta sähköisten panttikirjojen käyttöön aiheutuu pankeille ja muille luotonmyöntäjille ensi vaiheessa erityisiä kustannuksia. Osittain sopeuttaminen on kuitenkin jo alkanut, kun sähköisiä panttikirjoja on jo otettu käyttöön.

Pitkällä aikavälillä hyödyt ovat joka tapauksessa kustannuksia suuremmat, koska sähköisten panttikirjojen vakuushallinto on edullisempaa kuin paperimuotoisten. Mitä enemmän siirrytään kohti sähköisten panttikirjojen käyttöä kahden rinnakkaisen toimintamallin sijasta, sitä enemmän hyödyt korostuvat. Hyötyjä tulee sekä luotonantajille että näiden asiakkaille.

Muutos, jonka mukaan vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei enää vuodesta 2020 alkaen voida käyttää uusien panttioikeuksien perustamiseen, aiheuttaa tarvetta muuttaa vanhoja kirjallisia panttikirjoja sähköiseen muotoon tai hakea uusia kiinnityksiä muun muassa uusia luottoja otettaessa. Tästä aiheutuu kertaluonteisia kustannuksia, joita ei kuitenkaan voida pitää yksittäisen luotonottajan kannalta kovin suurina, kun luottokustannuksia arvioidaan kokonaisuutena ja huomioon otetaan sähköiseen toimintatapaan siirtymisen pitkän tähtäimen hyödyt.

Jos kaikki luottolaitosten hallussa olevat vanhat panttikirjat päätetään muuttaa sähköiseen muotoon, tästä aiheutuu luottolaitoksille ensi vaiheessa kustannuksia, joiden yhteismäärä kertaluonteisena eränä on mer-

kittävä. Niitä aiheutuu muuntamisen vaatimasta työstä, tietojärjestelmäkuluista ja viranomaismaksuista. Ehdotettavilla muutoksilla, joiden mukaan muuntohakemus voidaan tehdä sähköisesti eikä alkuperäistä kirjallista panttikirjaa tarvitse liittää hakemukseen, voidaan merkittävästi alentaa massamuuntamisen kustannuksia.

Ehdotettavat muutokset edellyttävät kirjaamisviranomaisena toimivalta Maanmittauslaitokselta vähäisiä tietojärjestelmämuutoksia, joista ei aiheudu merkittäviä kustannuksia. Se, että kirjallisia panttikirjoja ei enää anneta vaan uusissa kiinnityksissä siirrytään yhteen toimintatapaan ja mahdollisuus sähköisen panttikirjan kirjalliseksi muuntamiseen jää pois, tehostaa kirjaamisviranomaisen toimintaa. Muutos, jonka mukaan vanhoilla kirjallisilla panttikirjoilla ei voida perustaa uusia panttioikeuksia, on edellä esitetyin tavoin omiaan lisäämään Maanmittauslaitoksen käsiteltäväksi tulevia muunto- ja kiinnityshakemuksia, joista aiheutuvat kustannukset kuitenkin katetaan suoritteista perittävillä maksuilla.

4 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2017, jonka jälkeen tehtyjen hakemusten perusteella ei enää annettaisi uusia kirjallisia panttikirjoja. Panttioikeuden perustaminen luovuttamalla vanhojen säännösten nojalla annettu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi olisi kuitenkin mahdollista vielä vuoden 2019 loppuun asti.