3.3.2016

Eduskunta
Lakivaliokunta
LaV@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen HE 8/2016 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI MAAKAAREN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä laiksi yleisestä asumistuesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen on valtakunnallinen toimija, joka on vuodesta 1907 toiminut kiinteistöalan keskusjärjestönä. Järjestömme jäsenenä on noin 26 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, yli 9 000 yksityistä vuokranantajaa sekä noin 200 yleishyödyllistä vuokrataloyhteisöä laajasti eri puolilta Suomea.

Keskeiset esitetyt muutokset

Maakaaren lisättiin 1.11.2013 sähköistä kiinteistökauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevat säännökset. Niiden mukaan kirjallinen ja sähköinen panttikirja ovat vaihtoehtoisia menettelytapoja panttioikeuden perustamisessa. Kiinteistöpanttioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön kiinnitys ja joko luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi tai kirjaamalla sähköinen panttikirja velkojan nimiin.

Nykyistä lainsäädäntöä valmisteltaessa oletettiin, että viiden vuoden kuluessa lainsäädännön voimaantulosta noin puolet paperimuotoisista panttikirjoista vaihdettaisiin sähköisiksi ja kymmenen vuoden kuluttua sähköisessä muodossa olisi noin 80 prosenttia panttikirjoista. Tähänastisen kehityksen perusteella arvion saavuttaminen vaikuttaa epätodennäköiseltä ilman lainsäädäntötoimia.

Esityksessä ehdotetaankin maakaaren muuttamista sähköisten panttikirjojen käyttöönoton edistämiseksi.

Esityksen mukaan uusista kiinnityksistä annettaisiin vain sähköisiä panttikirjoja. Sähköisiä panttikirjoja ei myöskään enää muutettaisi hakemuksesta kirjalliseen muotoon. Lisäksi kiinnityksiä muutettaessa kirjaamisviranomaiselle toimitettavat kirjalliset panttikirjat muutettaisiin sähköiseen muotoon.

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

Lisäksi ehdotetaan rajoitteita vanhojen kirjallisten panttikirjojen käyttömahdollisuuksiin. Vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei voisi enää vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäkauden jälkeen käyttää uuden panttioikeuden perustamiseen.

Maakaareen ehdotetaan myös muutoksia, jotka muun muassa helpottaisivat vanhojen kirjallisten panttikirjojen niin sanottua massamuuntamista sähköisiksi.

Lain ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.6.2017 poislukien säännökset kirjallisten panttikirjojen käytöstä uusien panttioikeuksien perustamiseen. Tältä osin ehdotettu siirtymäaika on pitempi. Ehdotuksen mukaan panttioikeuteen, joka perustetaan ennen 1.1.2020 luovuttamalla kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi, sovellettaisiin vanhoja säännöksiä.

Kiinteistöliiton lausunto

Lakiehdotus pääosin hyvä

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä asumisen ja rakentamisen palveluihin liittyvien sähköisten asiointimahdollisuuksien lisäämistä ja kehittämistä perinteisen asioinnin rinnalla. Samoin Kiinteistöliitto pitää lähtökohtaisesti tärkeänä mm. panttikirjoihin ja asunto-osakkeisiin liittyvää sähköistämiskehitystä, kunhan muutoksista aiheutuvat kustannukset kohdennetaan maksettavaksi tahoille, jotka muutoksista eniten hyötyvät.

Lakimuutosehdotusta voidaan pitää lähtökohtaisesti perusteltuna siltä osin, kun lakiehdotus koskee siirtymistä yksinomaan sähköisiin panttikirjoihin uusien kiinnitysten ja toisaalta kiinnitysmuutosten hakemisen yhteydessä. Näissä tapauksissa sähköinen panttikirja tulee varsinaiseen pääasiaan eli uuden kiinnityksen hakemiseen taikka kiinnityksen muuttamiseen nähden sivutuotteena. Onkin näissä tapauksissa luontevaa, että kirjaamiseen liittyvän maksun kantaa kiinnityksen tai sitä koskevan muutoksen hakija (esimerkiksi asunto-osakeyhtiö).

Samoin Kiinteistöliitto pitää hyvänä ja myös välttämättömänä sitä, että panttikirjan muodon muuttamista koskevat hakemusasiat voitaisiin ehdotuksen mukaan hoitaa sähköisesti.

Perusteltuna voidaan nähdäksemme lähtökohtaisesti pitää myös säädösehdotuksia, jotka antaisivat luottolaitokselle mahdollisuuden hakea hallussaan olevien panttikirjojen muuntamista sähköiseksi ja tähän menettelyyn liittyviä helpotuksia. Lakiehdotuksen mukaan luottolaitoksen ei muun muassa tarvitsisi liittää tällaiseen hakemukseen alkuperäistä panttikirjaa vaan jäljennös panttikirjasta riittäisi. Samalla luottolaitos ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

mitätöivänsä panttikirjan. Mitätöinnin laiminlyönnistä aiheutuvista vahingoista vastaisi luottolaitos.

Kiinteistöliitto kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että olemassa olevien ns. vanhojen kirjallisten panttikirjojen vaihtamista sähköisiksi panttikirjoiksi on tarkoitus vauhdittaa luottolaitosten velallisten, kuten asunto-osakeyhtiöiden, kustannuksella. Tähän tavoitetilaan ehdotetaan päästäväksi rajoittamalla vanhojen kirjallisten panttikirjojen uusia panttauksia 31.12.2019 jälkeen. Tämän siirtymäajan jälkeen vanhoista kiinnityksistä annetut kirjalliset panttikirjat tulisi ehdotuksen mukaan muuntaa sähköisiksi panttikirjoiksi ennen uusien panttausten tekoa (ns. pakkomuunto).

Muutosehdotus

Ehdotettu lakimuutos johtaisi laajamittaisiin panttikirjojen vaihdosprosesseihin. Tästä aiheutuu kustannuksia, jotka ehdotuksen mukaan tulisivat pääasiassa pankkien luottoasiakkaiden maksettavaksi. Tällä hetkellä kirjallisen panttikirjan muuntamisesta sähköiseen muotoon peritään Maanmittauslaitoksen toimesta 17 euroa kiinnitystä kohden ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta sähköisellä panttikirjalla 33 euroa. Lisäksi luotonottajien maksettavaksi koituisivat pankkien asian hoidosta mahdollisesti perimät palkkiot.

Sähköisten panttikirjojen vakuushallinto on edullisempaa kuin paperimuotoisten. Pankkien työaikasäästön on arvioitu olevan jopa 2-3 miljoonaa euroa vuodessa sähköisiin panttikirjoihin siirryttäessä. Onkin kiistatonta, että sähköisiin panttikirjoihin siirtymisestä hyötyy eniten pankki- ja rahoitusala. Myös valtio säästää pitkällä tähtäimellä kirjaamisjärjestelmän ylläpitoon liittyvissä kustannuksissa.

Kiinteistöliitto kannattaa sähköisiin panttikirjoihin siirtymisen nopeuttamista sillä edellytyksellä, että olemassa olevien panttikirjojen ns. pakkomuuntokustannukset sähköisiksi panttikirjoiksi perittäisiin siirtymäajan ensisijaisesti pankki- ja rahoitusalalta perittävillä maksuilla. Vaihtoehtoisesti Kiinteistöliitto kannattaa sitä, että vaihdosten kustannuksista vastaisi siirtymäajan valtio. Vaihdoksesta ei nähdäksemme saisi koitua asunto-osakeyhtiöille siirtymäaikana kustannuksia, ei kirjaamismaksuina, eikä pankin periminä veloituksina. Ehdotamme maksuttomuudelle siirtämäaikaa, joka päättyisi 31.12.2020.

Maksuton vaihto-oikeus kannustaisi asunto-osakeyhtiöitä vaihtamaan olemassa olevat panttikirjat sähköisiksi panttikirjoiksi ja johtaisi tehokkaasti nykylain taustalla olevien odotusten täyttymiseen.

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

3.3.2016

Mitä tulee ehdotettuihin säännöksiin siltä osin kun kyse on luottolaitosten oikeudesta hakea hallussaan olevien kirjallisten panttikirjojen vaihtamista sähköisiksi panttikirjoiksi, pidämme tärkeänä myös, että tehdyistä kirjaamista koskevista päätöksistä/kirjauksista tulisi ilmoitus joka tapauksessa myös kiinteistönomistajana tai haltijana toimivalle asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiöiden tulee tilinpäätöksessään yksilöidä riittävällä tarkkuudella panttikirjat ja niiden sijainti.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Jenni Hupli
päälakimies, VT

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net