MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ Asian tunnus: HE 131/2026 vp

28.10.2026

Hankepäällikkö Paavo Häikiö

Lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle

Eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunta on pyytänyt maa- ja metsätalousministeriön vastinetta hallituksen esitystä HE 131/2026 vp. koskien saamistaan asiantuntijalausunnoista. Alla olevassa lausunnossa ministeriö esittää näkemyksensä lausunnoissa esitetystä lausunnonantajittain jaoteltuna.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry kannattaa osakekirjojen massakonversiota, ja pitää hyvänä, että Maanmittauslaitoksella on tiedotusvelvollisuus massakonversion mahdollisuudesta osakkeenomistajille. Lisäksi Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry katsoo, että huoneistotietojärjestelmän kehittämisestä ei pitäisi tehdä ilman tarve- ja vaikutusarviointia. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry toteaa lisäksi, että julkisen sektorin ei myöskään ole syytä rakentaa palveluja, joihin on jo olemassa toimivat yksityisen sektorin ratkaisut.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että viestintä ja tiedottaminen ovat massakonversion onnistumisen perusedellytyksiä, ja että Maanmittauslaitos käy viestintään liittyviä asioita pankkien kanssa yhteistyössä säännöllisissä työpajoissa. Edelleen maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön valmistelussa on kaikissa vaiheissa tehty kattavat vaikutusarviot sekä huomioitu eri sidosryhmien näkemykset ja kyvykkyydet mm. rakenteisen tiedon tuottamisessa sekä sen vaiheistamisessa. Vaikutusarviot kuuluvat hyvään lainvalmistelutapaan. Hyötyjen saaminen huoneistotietojärjestelmän rakenteisesta tiedosta edellyttää toimintatapamuutoksia tietojen hyödyntäjiltä. Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen ei pakota esimerkiksi välittäjiä käyttämään huoneistotietojärjestelmän tietoja, eikä mitään perinteisiä tiedonsaantikanavia ole poistettu, eikä edes voitaisi poistaa. Huoneistotietojärjestelmän kehittäminen siten, että taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja rakenteistetaan ja määritellään yhteismitalliseksi, koneluettavaksi tiedoksi, ei ole päällekkäistä yksityisen sektorin kanssa. Tietojen rakenteistaminen ei ole onnistunut luontaisesti toimialan moninaisuudesta johtuen. Huoneistotietojärjestelmän kehittämisen tavoitteena on tukea yksityisen sektorin palveluiden kehittämistä ja luoda sille edellytyksiä. Koneluettavan tiedon saaminen eri palveluihin on ollut tähän saakka pullonkaula, jonka toimialan sidosryhmät ovat tuoneet selkeästi esille huoneistotietojärjestelmän eri valmisteluvaiheissa.

Suomen Kiinteistöliitto ry toteaa lausunnossaan, että massakonversio tuo huomattavia kustannus- ja tehokkuushyötyjä, nopeuttaa sähköisiä omistajamerkintöjä, sähköisen asuntokaupan käyttöönottoa sekä positiivisen luottotietorekisterin kattavuutta. Suomen Kiinteistöliitto ry pitää osakkaiden ja pantinhaltijoiden oikeusturvaa riittävästi turvattuna esityksessä.

Suomen Kiinteistöliitto ry ilmaisee huolensa siitä, että kirjaamismaksu nousisi esteeksi massakonversioon osallistumiseksi, ja esittää että kirjaamismaksu poistettaisiin vuosina 2027-2029 ja vuosina 2030-2033 perittäisiin alennettua maksua, jotta uudistuksen hyödyt toteutuisivat täysimääräisesti. Tämä perustuu oletettavasti käsitykseen siitä, että massakonversion yhteydessä perittäisiin nykyisen menettelyn mukaisesti tehdyn omistuskirjauksen ja panttausmerkinnän kirjaamismaksu. Massakonversiosta perittävä kirjaamismaksu määräytyy valtion maksuperustelain mukaisesti omakustannusarvoon perustuen, samoin kuin kaikki muutkin julkisoikeudellisten suoritteiden maksut:

Parhaillaan lausunnoilla olevassa Maanmittauslaitoksen kirjaamismaksuja koskevassa maksuasetusluonnoksessa massakonversion asiakasmaksuksi on esitetty 35 euroa, joka perustuu massakonversion todellisiin kustannuksiin. Massamenettely olisi siten edullisempi kuin voimassa oleva menettely, johon sisältyy paljon käsityötä ja asiakaspalvelua.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto kannattaa tavoitetta tehdä osakekirjojen sähköistämisestä nykyistä edullisempaa kuluttajille, ja pitää kohtuuttomana, että lain velvoittamasta sähköistämisestä voidaan periä kuluttajilta huomattavia palvelumaksuja viranomaismaksujen lisäksi. Kilpailu- ja kuluttajavirasto pitää tärkeänä osakkeenomistajien yhdenvertaista tiedonsaantia, koska Suomi.fi -viestit eivät tavoita kaikkia osakkaita.

Digi- ja väestötietoviraston 28.8.2026 julkaiseman tiedotteen mukaan Suomi.fi-viestien käyttäjämäärä on ylittänyt 4 miljoonan käyttäjän rajan. Koska massakonversioon voi osallistua vain sähköisen asioinnin kautta, voidaan arvioida, että selvä valtaosa massakonversioon mahdollisesti osallistuvista henkilöistä käyttää Suomi.fi-viestipalvelua. Tämän lisäksi pankit ja Maanmittauslaitos käyvät jatkuvaa vuoropuhelua viestinnän järjestämisestä säännöllisesti järjestettävissä työpajoissa. Viestintä ei tule olemaan yksinomaan Suomi.fi-viestien varassa.

Oikeusministeriö pitää esitystä perusteltuna, koska nykyinen osakekirjakohtainen sähköistämismenettely aiheuttaa huomattavia kustannuksia osakkaille, pankeille ja viranomaisille. Oikeusministeriö korostaa oikeusvarmuuden merkitystä asunto-osakkeiden suuren taloudellisen merkityksen vuoksi, ja katsoo, että kolmen tietolähteen vertailuun perustuva menettely ja vahingonkorvaussääntely antavat riittävän varmuustason.

Oikeusministeriö painottaa, että massakonversio ei saa muuttaa omistus-, panttaus- tai muita käyttö- ja rajoitusoikeuksia ja pitää perusteltuna ratkaisua, jossa olemassa oleviin rajoitusmerkintöihin ei puututa massakonversion yhteydessä. Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että osakehuoneistorekisterissä omistaja- ja panttausmerkinnöillä ei ole vaikutusta osakehuoneistoihin kohdistuviin rajoitusmerkintöihin. Tietyt rajoitusmerkinnät estävät osallistumisen massakonversioon (mm. ulosottomerkintä).

Maanmittauslaitos kannattaa ehdotusta massakonversiosta sisällöllisesti, ja arvioi menettelyn ehkäisevän hakemuskäsittelyjen ruuhkautumista ennen vuoden 2033 määräaikaa. Maanmittauslaitos pitää tietojen vertailumenettelyä ja luottolaitosten korvausvastuuta toimivina riskienhallintakeinoina. Maanmittauslaitos korostaa luottolaitosten ja Maanmittauslaitoksen yhteistyön merkitystä prosessin onnistumisessa. Oikeusturvan kannalta Maanmittauslaitos pitää esitystä tasapainoisena: pankki käynnistää prosessin, mutta omistaja hakee omistuskirjausta itse. Maanmittauslaitos esittää täsmennyksiä joihinkin lainkohtiin, erityisesti viittausta viimeisimpään osakkeenomistajaan luotonantajan vahingonkorvausvastuuta koskevassa 7 b §:n kohdassa.

Maa- ja metsätalousministeriö pitää järkevänä Maanmittauslaitoksen ehdotusta lakiesityksen 7 b §:n vahingonkorvausvelvollisuutta koskevan säännöksen täsmentämisestä sisällöllisesti yhteismitallisemmaksi 7 a §:n vakuutuksen antamiseen velvoittavan säännöksen kanssa. Maa- ja metsätalousministeriö esittää, että esityksen 7 b § muutetaan muotoon:

> **7 b § Korvausvelvollisuus osakekirjojen massakonversiomenettelyn yhteydessä**
>
> Valtion velvollisuuteen korvata 7 a §:n nojalla tehdyn kirjaamisratkaisun yhteydessä aiheutunut vahinko sovelletaan huoneistotietolain 22 §:ää. Edellä 7 a §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun hakemuksen tehnyt luottolaitos on kuitenkin velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu siitä, että:
>
> 1) hakemuksessa ilmoitettu osakkeenomistaja ei ollut merkittynä luottolaitoksen hallussa olevaan osakekirjaan *viimeisimmäksi* osakkeenomistajaksi;
> 2) osakekirjaa ei käsitellä 7 a §:n 1 momentin 1 kohdan c alakohdassa tarkoitetun vakuutuksen mukaisesti.

Finanssiala ry tukee asunto-osakkeiden paperisten osakekirjojen massakonversiota ja pitää tärkeänä, että osallistuminen on luotonantajille vapaaehtoista, koska kustannukset ja toteutusvalmiudet vaihtelevat. Finanssiala ry arvioi massakonversion pitkällä aikavälillä helpottavan asuntoluototusta ja luotonantomenettelyjä. Finanssiala ry korostaa oikeusvarmuuden, toimivien prosessien ja tiedottamisen merkitystä.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että massakonversion valmistelun yhteydessä on kiinnitetty huomiota nimenomaan prosessin muotoiluun siten, että se tuottaa oikeusvarmoja ratkaisuja. Tiedottaminen on käytännön toiminnan kannalta kriittinen tehtävä, ja sen onnistumiseksi Maanmittauslaitos ja pankit käyvät jatkuvaa vuoropuhelua säännöllisissä työpajoissa.

Verohallinto kannattaa massakonversion mahdollistavaa lakimuutosta ja katsoo uudistuksen parantavan positiivisen luottotietorekisterin tietosisällön kattavuutta. Verohallinto pitää huoneistotietojärjestelmän

tietoja tärkeinä luottokelpoisuuden arvioinnissa ja ylivelkaantumisen torjunnassa. Verohallinto painottaa rekisterimerkintöjen oikeellisuutta ja osakkaiden oikeusturvaa.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että massakonversiossa tehtävien ratkaisujen oikeellisuuden varmistaminen on ollut asian valmistelun lähtökohta ja yksi tärkeimmistä massakonversion edellytyksistä.

Valtiovarainministeriö kannattaa esityksen tavoitetta nopeuttaa siirtymistä paperisista osakekirjoista sähköisiin merkintöihin ja katsoo, että nykyisen yksittäiskäsittelyyn perustuvan menettelyn olevan raskas ja kustannuksia aiheuttava. Valtiovarainministeriö myös korostaa positiivisen luottotietorekisterin tietojen kattavuuden paranemista sähköisten omistajamerkintöjen lisääntyessä sekä osakkeenomistajan aseman parantumista kustannusten alentuessa.

Maa- ja metsätalousministeriö toteaa, että kustannusten ja työmäärän vähentyminen on ollut alkuperäinen lähtökohta massakonversiolle. Nyt esitetty malli on maa- ja metsätalousminiteriön käsityksen mukaan tältä osin onnistunut, koska asiakkaalle aiheutuvat kustannukset ovat alhaisemmat verrattuna voimassa olevan lain mukaiseen käsityövaltaiseen toimintamalliin ja samalla tarvittava työmäärä Maanmittauslaitoksessa on olennaisesti vähäisempi.