Utlåtande LaUU 26/2018 rd– RP 127/2018 rd

Lagutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ett bostadsdatasystem och till vissa lagar som har samband med den

Till jord- och skogsbruksutskottet

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ett bostadsdatasystem och till vissa lagar som har samband med den (RP 127/2018 rd): Ärendet har remitterats till lagutskottet för utlåtande till jord- och skogsbruksutskottet.

Sakkunniga

Utskottet har hört
- lagstiftningsråd Pekka Pulkkinen, justitieministeriet
- lagstiftningsråd Markus Tervonen, justitieministeriet
- lagstiftningsråd Susanna Paakkola, jord- och skogsbruksministeriet
- ledande expert Kari Niemi, Lantmäteriverket
- ansvarsområdeschef Maija-Liisa Niskala, Lantmäteriverket
- jurist Antti Laitila, Finanssiala ry
- jurist, Finlands Fastighetsmäklare rf Tiina Aho, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
- jurist Timo Niemi, Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry
- verkställande direktör Harri Hiltunen, Finlands Fastighetsförbund rf.

Skriftligt yttrande har lämnats av
- Uleåborgs tingsrätt
- dataombudsmannens byrå
- Riksfogdeämbetet
- Euroclear Finland Ab
- OP Gruppen
- Finanssiala ry
- Finlands Advokatförbund
- Finlands Fastighetsmäklare rf.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmänt

Regeringen föreslår att de aktiebrev för aktier i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag som är i pappersform ska avskaffas och att det i stället ska skapas ett inskrivningssystem. I och med reformen ska ägande och pantsättning av aktier i bostadsaktiebolag och andra rättigheter som hänför sig till aktien framgå av ett register som upprätthålls centraliserat av det allmänna (aktielägenhetsregistret). Inrättandet av ett elektroniskt bostadsaktieregister hör till regeringens spetsprojekt för främjande av digitaliseringen av tjänster.

Det handlar om ett betydande projekt eftersom det är mycket vanligt i Finland att äga bostadsaktier. I Finland finns det uppskattningsvis över två miljoner bostadsaktieägare, och landets bostadsaktiebolag omfattar cirka 1,4 miljoner bostadslägenheter (RP, s. 6). Värdet av den förmögenhet som förvaltas med stöd av ägande av bostadsaktier är ansenligt såväl samhällsekonomiskt som med tanke på individens samlade förmögenhet.

Utifrån inkommen utredning anser lagutskottet att reformen är nyttig för flera olika aktörer och funktioner. Det viktiga ur aktieägarnas synvinkel är att de inte längre behöver förvara aktiebrevet i pappersform och att det därmed inte finns någon risk för att aktiebrevet förkommer eller förstörs. En annan positiv sak för aktieägaren är att ägar- och pantsättningsuppgifterna om aktierna framöver kan kontrolleras centraliserat i en källa. Reformen underlättar också förvaltningen av husbolag då förvaltningen av aktieboken överförs från bolagen till ett centraliserat myndighetsregister. Även fastighetsförmedlingsbranschen och kreditgivarna får det lättare i fråga om handel med bostadsaktier och förvaltning av säkerheter. Reformen gör det också möjligt att i framtiden utveckla den elektroniska handeln med bostadsaktier.

Sammantaget välkomnar lagutskottet förslaget. Nedan fokuserar utskottet på de frågor som hör till utskottets ansvarsområde, det vill säga de föreslagna bestämmelserna om registreringen.

Reglering av registrering

Allmänt

På överlåtelse och pantsättning av aktier i bostadsaktiebolag tillämpas bestämmelserna om löpande skuldebrev i lagen om skuldebrev. Med stöd av dem ger besittningen av aktiebrev rättsverkningar i förhållande till utomstående (2 kap. 11 § i bostadsaktiebolagslagen och 3, 14 och 22 § i lagen om skuldebrev). En förvärvare av aktier har rätt att betrakta överlåtaren som berättigad att bestämma över aktierna, om överlåtaren har aktiebrevet i sin besittning och har antecknats som ägare i aktieboken. Att överlåtaren har antecknats i aktieboken kan påvisas antingen genom en anteckning på aktiebrevet eller genom ett disponentintyg. Också en överlåtare som inte har införts i aktieboken men som har aktiebrevet i sin besittning kan förmodas ha rätt att bestämma över aktierna, om han eller hon till stöd för sin rätt kan åberopa sammanhängande överlåtelser börjande med den aktieägare som sist antecknats i aktieboken och fortgående till honom eller henne själv (13 kap. 2 § i lagen om skuldebrev och RP 24/2009 rd, s. 72). Också vid pantsättning av aktier

tryggar panttagaren sin ställning i förhållande till överlåtarens borgenärer och andra utomstående genom att han eller hon får aktiebrevet i sin besittning.

Då aktiebreven i pappersform slopas måste det sakrättsliga skyddet för rättigheter och begränsningar som gäller bostadsaktier ordnas och bevisas på annat sätt. I propositionen föreslås det att de rättigheter och begränsningar som hänför sig till bostadsaktier ska föras in i ett aktielägenhetsregister som inrättas för ändamålet. Bestämmelserna gäller inte bara anteckning av förvärv och pantsättning av aktier utan också anteckning av begränsningar som gäller aktierna eller de besittningsrätter som de ger upphov till (2 kap. 4 § i lagförslag 1). Sådana begränsningar är exempelvis utmätning av aktier och aktieägarens konkurs.

Lagutskottet anser att det är viktigt att bostadsaktieägarens och pantinnehavarens sakrättsliga ställning ordnas på ett tillförlitligt sätt i samband med att de fysiska aktiebreven slopas. Att uppgifterna registreras i ett centraliserat register som det allmänna ansvarar för kan anses vara både tillförlitligt och en reform som skapar klarhet i situationen, förbättrar tillgången till information och ökar rättssäkerheten. Redan nu registreras fastighetsförvärv och fastighetsinteckningar. I värdeandelssystemet registreras förvärv och pantsättningar av värdeandelar på värdeandelskonton. Den föreslagna registreringen är alltså varken i princip eller i praktiken någon betydande nyhet i vårt sakrättsliga system.

I propositionen föreslås det att Lantmäteriverket ska föra in förvärv och pantsättning av bostadsaktier i aktielägenhetsregistret, förvalta registret och svara för dess informationsinnehåll. Bland annat det att Lantmäteriverket redan i dagsläget förvaltar ett lagfarts- och inteckningsregister som berör fastigheter talar för den föreslagna lösningen. Därmed har Lantmäteriverket redan gedigen erfarenhet av och sakkunskap om att föra in rättigheter och begränsningar i och förvalta ett register. Under beredningen av propositionen övervägdes också ett alternativ där myndigheten väljer ut en aktör enligt angivna kriterier och ger den i uppdrag att förvalta registret. Ett exempel på ett system som baserar sig på verksamhetstillstånd är värdeandelssystemet, som förvaltas av Euroclear Finland Oy med stöd av ett verksamhetstillstånd. Registreringarna i värdeandelsregistret görs i sin tur av värdepapperscentralen eller kontoförvaltaren, som i allmänhet är ett kreditinstitut eller värdepappersföretag (se RP, s. 20—21). Under beredningen valde man dock den föreslagna myndighetsmodellen av flera orsaker, bland annat därför att den verksamhetstillståndsmodell som värdeandelssystemet representerar har skapats för en mycket annorlunda marknads- och handelsmiljö (RP, s. 20—25).

Det föreslagna förfarandet för registrering av förvärv och pantsättning av bostadsaktier avviker ställvis från förfarandet för registrering av fastighetsförvärv och fastighetsinteckningar. I Finland har bostäderna oftast formen av antingen fastighetsaktiebolag eller bostadsaktiebolag. Med tanke på detta kunde det för både medborgarna och aktörerna inom bostadshandeln vara klart och enkelt om registreringsförfarandena vore enhetliga oberoende av bostadsform. Enligt uppgift till utskottet är den lösning som föreslås i propositionen dock ett medvetet val.

I ljuset av erhållen utredning anser lagutskottet att strategin är motiverad och ändamålsenlig. En bostadsaktie är lös egendom som av tradition har reglerats på ett annat sätt än fast egendom. Till exempel är köp av bostadsaktie en icke-formbunden rättshandling medan ett fastighetsköp är en formbunden rättshandling som ska göras enligt bestämmelserna i jordabalken (540/1995). Skill-

naderna mellan tillgångsslagen har också tagit sig uttryck i hur det sakrättsliga skyddet mot utomstående uppnås.

Även om man i och med reformen går in för ett registreringsförfarande också vid överlåtelse och pantsättning av aktier i bostadsaktiebolag på samma sätt som man redan har gjort i fråga om fastighetsaktiebolag, innebär det enligt utskottet inte automatiskt att förfarandet för registrering av aktier i bostadsaktiebolag bör motsvara förfarandet för registrering av aktier i fastighetsaktiebolag. Däremot är det motiverat och ändamålsenligt att man i registreringssystemet för bostadsaktier i så stor utsträckning som möjligt beaktar hurdan egendom det rör sig om och de gällande bestämmelserna. På så sätt kommer det att vara minst lika enkelt som i dag att omsätta och pantsätta bostadsaktier. Dessutom kommer ersättandet av de fysiska aktiebreven med ett registreringssystem att påverka vedertagen praxis så lite som möjligt. Däremot skulle regleringen och praxis bli mer komplicerade om ett system för registrering av bostadsaktier ingick i förfarandet för registrering av fastigheter.

Det system för registrering av förvärv och pantsättning av bostadsaktier som föreslås i propositionen är modernare, enklare och i fråga om regleringen mer flexibelt än dagens system för registrering av fastigheter. Det föreslagna systemet gör det möjligt att utveckla handeln med bostadsaktier och praxis vid användning av aktier som säkerhet och att utnyttja it-utvecklingen. Utskottet anser att man i framtiden kunde utreda och bedöma om även reglerna för fastighetsköp och användningen av fastigheter som säkerhet behöver utvecklas i denna riktning utifrån de erfarenheter som registreringssystemet för bostadsaktier ger.

Registrering av aktieägare

Förvärvet av en aktie ska föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av den till vilken aktien har övergått (2 kap. 5 § 2 mom. i lagförslag 1). Det föreslås ingen sanktionerad tidsfrist för att ansöka om registrering av förvärv. Den föreslagna regleringen avviker från bestämmelserna om lagfart för fastighetsförvärv, men som sagt har lagutskottet förordat att man i den föreslagna regleringen beaktar de bestämmelser, principer och praxis som i dagsläget iakttas vid omsättning av aktier. Därför finns det skäl att beakta att förvärvaren av aktien inte heller i dagsläget har någon sanktionerad tidsfrist för att skaffa aktiebrevet i sin besittning. Det ligget i förvärvarens eget intresse att se till att förvärvet av aktien får sakrättsligt skydd mot utomstående och att han eller hon så snart som möjligt kan använda sina rättigheter i bolaget.

Även den föreslagna regleringen om att förvärvet av en aktie ska föras in villkorligt och om att lämna ansökan vilande (2 kap. 5 § i lagförslag 1) avviker från regleringen av registrering av fastigheter, men också här beror skillnaderna på att bestämmelserna om överlåtelse av bostadsaktier avviker från bestämmelserna om överlåtelse av fastighet.

Samtycke till att förvärvet förs in eller annan utredning om förvärvet

En förutsättning för registreringen av aktieförvärvet är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om förvärvet läggs fram (2 kap. 5 § 2 mom. i lagförslag 1). Förslaget innebär att samtycket av den aktieägare som är införd i registret utgör en tillräcklig grund för att registrera förvärvet eller pantsättningen och att annan ut-

redning om den sökandes förvärv inte behöver läggas fram och att giltigheten hos en rättshandling som utgör grund för den sökandes förvärv inte behöver granskas (RP, s. 52). Syftet med förslaget är att säkerställa att de sakrättsliga verkningarna vid registreringsförfarandet kan åstadkommas lika lätt som i dagsläget med aktiebrev i pappersform.

I de föreslagna bestämmelserna går man inte närmare in på hur samtycket ska ges och hurdant dess innehåll ska vara utan dessa kan lösas i samband med registreringspraxis. Under utfrågningen av sakkunniga har man både förordat och kritiserat bestämmelsernas vaghet.

Enligt jord- och skogsbruksministeriets utredning till utskottet är bestämmelserna vaga eftersom lagen ska kunna tillämpas flexibelt också i framtiden då praxis och teknik inom bostadshandeln utvecklas. Vid Lantmäteriverket arbetar man för att se till att systemet är tillräckligt användarvänligt genast när lagen träder i kraft och att systemet kan utvecklas kontinuerligt.

Lagutskottet anser att det är viktigt att ta hänsyn till möjligheterna att utveckla e-tjänster. Därför anser utskottet att det är varken motiverat eller nödvändigt att upprätta alltför detaljerade bestämmelser om hur samtycket ska ges. Det bör dessutom observeras att man i fråga om sättet att ge samtycke eller annars sköta myndighetskontakter i vilket fall ska ta hänsyn till den allmänna lagstiftningen om kontakter med myndigheter och bland annat regleringen av elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Även statens strikta skadeståndsansvar har betydelse eftersom ansvaret gäller bland annat skador på grund av att det samtycke som krävs för registreringen de facto inte har getts. Statens strikta skadeståndsansvar garanterar alltså inte bara systemets pålitlighet och parternas ställning utan styr också Lantmäteriverket i fråga om registreringspraxis. Lagutskottet framhäver dock att Lantmäteriverket ska ha fungerande förfaranden och ge tillräckligt med information om dem.

Om samtycke till registrering av ett förvärv inte kan fås av den registerförda aktieägaren ska sökanden lägga fram någon annan utredning om förvärvet (RP, s. 52). Det kommer att behövas till exempel när den aktieägare som är införd i registret har avlidit. I förslaget finns det inga närmare bestämmelser om vad som avses med ”någon annan utredning” och när en sådan utredning är tillräcklig, utan dessa frågor avgörs i registreringspraxis. Lagutskottet har inget att invända mot denna lösning heller. Också bestämmelserna om utredning över förvärvets laglighet vid fastighetsinskrivning och om utredning över den rättsliga grunden för ansökan inom ramen för värdeandelssystemet (12 kap. 1 § i jordabalken och 17 § i lagen om värdeandelskonton) är vagt formulerade.

Registrering av pantsättning

Pantsättning av aktier ska föras in i aktielägenhetsregistret på ansökan av panthavaren, och en förutsättning för registreringen är att den aktieägare som är införd i registret ger sitt samtycke till registreringen eller att någon annan utredning om förvärvet läggs fram (2 kap. 6 § 1 mom. i lagförslag 1). Det som konstateras ovan om aktieägarens samtycke och annan utredning i samband med registrering av förvärvet av aktierna har relevans också när det gäller registrering av pantsättningen.

I den föreslagna regleringen ska alla pantsättningar som berör en och samma bostadsaktie antecknas i aktielägenhetsregistret. Förslaget ändrar nuläget eftersom besittningen av aktiebrevet över-

låts till en panttagare, dvs. en så kallad första panthavare, och de andra pantsättningarna, dvs. så kallade efterpantsättningar, görs i form av anmälningar till den första panthavaren (denuntiation).

Lagutskottet ställer sig bakom förslaget eftersom öppenheten och rättssäkerheten ökar väsentligt i fråga om säkerhetsförfarandena i samband med bostadsaktier när pantsättningsanmälan till den första panthavaren ersätts med registrering. Efterpantsättning används ofta i till exempel olika mellantillstånd i bostadshandeln. Även framöver kan man avtala om efterpantsättning till exempel genom köpebrev. Förslaget innebär emellertid att det kommer att krävas att efterpanten förs in i registret på ansökan av panttagaren och med stöd av pantgivarens samtycke för att det ska uppkomma en panträtt som är bindande för utomstående. Det avgörande i dagsläget är däremot att pantsättningsanmälan, dvs. denuntiationen, görs till den första panthavaren som i praktiken är banken.

Behandling av ärenden som gäller registrering eller anteckning

Enligt propositionen ska inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar beakta bland annat sådana begränsningar som framgår av aktielägenhetsregistret samt de begränsningar i rättshandlingsförmågan som framgår av befolkningsdatasystemet och som påverkar rätten att disponera över aktien (10 § 2 mom. i lagförslag 1). Det innebär att man vid registreringsförfarandet på tjänstens vägnar inte granskar till exempel den begränsade förfoganderätt som avses i 39 § i äktenskapslagen, eftersom begränsningen inte antecknas i aktielägenhetsregistret.

Enligt 39 § 1 mom. i äktenskapslagen får en make inte utan den andra makens samtycke överlåta eller till annan överföra bland annat aktier i aktiebolag som medför besittningsrätt till en lägenhet som är avsedd att enbart eller huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem. Enligt 2 mom. är den andra makens samtycke dock inte nödvändigt, om det på grund av dennes frånvaro eller annat därmed jämförbart hinder skulle orsaka oskäligt men och dröjsmål att inhämta samtycke. En rättshandling som har gjorts i strid med bestämmelserna i 1 och 2 mom. ska förklaras ogiltig, och mottagaren ska förpliktas att avstå från besittningen av egendomen, om den andra maken väcker talan om detta inom tre månader från det att han eller hon fick vetskap om rättshandlingen. Rättshandlingen ska dock anses giltig, om mottagaren har fått bostaden eller den lösa egendomen i sin besittning och vid den tidpunkten hade grundat skäl att anta att den andra maken hade gett sitt samtycke till rättshandlingen eller godkänt den, maken hade rätt att med stöd av 2 mom. förfoga över egendomen utan den andra makens samtycke eller att överlåtelsen inte gällde egendom som avses i 1 mom.

Utskottet anser det motiverat att den begränsade förfoganderätten enligt 39 § i äktenskapslagen på tjänstens vägnar inte beaktas, eftersom villkoren för tillämpningen på det sätt som framgår av paragrafen beror bland annat på hur bostaden de facto används och på om förvärvaren handlat i god tro. Sådana omständigheter kan inte granskas tillförlitligt vid skriftligt förfarande. Det bör också noteras att köparens sakrättsliga skydd inte heller i dagens system, som grundar sig på aktiebrev i pappersform, beror på huruvida makens samtycke enligt 39 § i äktenskapslagen har fåtts. Det betyder dock inte att den icke-ägande maken skulle sakna rättsskydd eftersom han har rätt att inom utsatt tid väcka talan mot en förvärvare som inte har varit i god tro på det sätt som föreskrivs i paragrafen. Om sådan talan väcks blir villkoren för tillämpningen av 39 § i äktenskapslagen föremål för domstolsprövning. Å andra sidan är det också klart att det även framöver ligger i en nog-

grann köpares intressen att skaffa sig samtycke av den icke-ägande maken eller försäkra sig om att egendomen inte lyder under någon begränsning av förfoganderätt.

Skadeståndsskyldighet

Enligt propositionen har staten ett strikt ansvar, dvs. ansvar som föreligger oberoende av vållande, för skada som orsakas av ett felaktigt avgörande som gäller registrering eller anteckning av uppgifter i aktielägenhetsregistret eller av någon annan sådan felaktighet eller brist (22 § i lagförslag 1). Det strikta skadeståndsansvaret gäller även tekniska fel vid behandlingen av uppgifterna i registret och datasystemets felaktiga eller bristfälliga funktion.

Lagutskottet anser att statens strikta skadeståndsansvar är en väsentlig del av reformen, eftersom det ökar förtroendet för det elektroniska bostadsaktieregistrets funktion och riktighet. Också i fråga om inskrivningssystemet för fastigheter har staten ett motsvarande strikt skadeståndsansvar. I ljuset av erfarenheterna av det kan det antas att skadeståndsansvaret också i inskrivningssystemet för bostadsaktier realiseras mycket sällan (RP, s. 77).

I den föreslagna bestämmelsen föreskrivs det inte om statens regressrätt gentemot den som har orsakat skadan. Enligt uppgift till lagutskottet har detta inte ansetts nödvändigt vid beredningen eftersom det också utan en uttrycklig bestämmelse har ansetts vara klart att regressrätt föreligger.

Saken har betydelse till exempel i fall där en bostadsaktie obehörigen har överlåtits eller pantsatts. Om överlåtelsen eller pantsättningen förblir i kraft på grund av att förvärvaren handlat i god tro är den riktiga aktieägaren berättigad till skadestånd. Om staten på grund av detta blir skadeståndsskyldig gentemot den rätta ägaren, är den som obehörigen har överlåtit eller pantsatt aktien å sin sida enligt skadeståndslagen skyldig att ersätta staten för den skada som orsakats av detta i samma utsträckning som någon som handlat obehörigen skulle vara gentemot den riktiga ägaren. I praktiken har skadan i sådana situationer i regel förorsakats genom en straffbar handling varvid den ekonomiska skadan ersätts enligt 5 kap. 1 § i skadeståndslagen och skadeståndsanspråket kan behandlas i samband med straffprocessen.

Lagutskottet anser att en uttrycklig bestämmelse om regressrätt med fördel kan fogas till lagförslaget av både tydlighets- och rättssäkerhetsskäl. Därför föreslår lagutskottet för jord- och skogsbruksutskottet att 22 § i lagförslag 1 får *ett nytt 2 mom.* till exempel som följer:

> *Om den som lidit skada har rätt till ersättning från någon annan aktör får staten rätt till ersättning till den del staten betalar skadestånd.*

För klarhetens skull konstaterar lagutskottet också att om ett felaktigt registreringsavgörande leder till en felaktig anteckning i aktieboken ska också en eventuell skada som orsakas av den felaktiga anteckningen i aktieboken betraktas som en skada som orsakats av det felaktiga registreringsavgörande som omfattas av statens strikta skadeståndsansvar.

Ändringssökande i beslut om registrering eller anteckning

Enligt propositionen söks ändring i ett beslut om registrering eller anteckning genom besvär hos tingsrätten på bolagets hemort (24 § i lagförslag 1). Förslaget skiljer sig från ändringssökande i registreringsavgöranden om fastigheter eftersom ändring i sådana avgöranden söks genom besvär hos jorddomstolen och vidare genom besvär hos högsta domstolen. För det sistnämnda krävs besvärstillstånd. Lagutskottet anser att det föreslagna ändringssökandet hos tingsrätten är motiverat med beaktande av att en bostadsaktie till sin karaktär är lös egendom och de frågor som uppstår i omsättningen och pantsättningen av den till sin karaktär är privaträttsliga frågor som lämpligen kan avgöras av tingsrätten. De föreslagna bestämmelserna om registreringsförfarandet vid bostadsaktier skiljer sig från bestämmelserna om fastigheter i jordabalken, vilket också talar för att det inte är nödvändigt att följa förfarandet för registreringsavgöranden om fastigheter.

Övergången till det nya systemet

Regeringens proposition innehåller ett förslag till en införandelag (lagförslag 2), enligt vilket de föreslagna lagarna ska träda i kraft den 1 januari 2019.

Reformen innebär att aktiebrev i pappersform inte längre kommer att tryckas från och med ingången av 2019, då nya bolag ska bildas elektroniskt i företags- och organisationsdatasystemet.

I fråga om bolag som bildats före 2019 ska övergången från aktiebreven i pappersform till elektroniska registeranteckningar enligt propositionen göras behärskat och gärna inom utsatt tid. I stora drag ska övergången göras på följande sätt.

Bolagen ska först överföra förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. Tidsfristen går ut i slutet av 2022 (5 § 1 mom. i lagförslag 2). Efter att bolaget har överfört förvaltningen till Lantmäteriverket kan en aktieägare när som helst ansöka om att få sin rätt registrerad i aktielägenhetsregistret. I samband med registreringen av ägandet makuleras aktiebreven i pappersform. Om aktieägaren ändå före det överlåter sitt aktiebrev i pappersform, ska den nya aktieägaren ansöka om registrering inom två månader från det att överlåtelseavtalet ingicks (7 § 2 mom. i lagförslag 2). Före registreringen får den nya aktieägaren inte använda sina aktierättigheter. Om en aktieägare efter att förvaltningen av aktieboken har överförts inte överlåter sitt aktiebrev kan han eller hon ännu i tio år stanna som passiv innehavare utan att det påverkar hans eller hennes rättigheter och skyldigheter i bolaget. Inte heller med tanke på giltigheten av äganderätten och panträtten leder ägarens eller aktieförvärvarens passivitet till rättsförluster, eftersom omsättningen och pantsättningen ännu sker med stöd av aktiebrevet i pappersform. Efter att tio år har förflutit från överföringen av aktieboken får aktieägaren inte längre delta i bolagsstämman innan han eller hon har ansökt om registrering av sin äganderätt i aktielägenhetsregistret (8 § 2 mom. i lagförslag 2).

Eftersom det handlar om en betydande reform med stora verkningar för aktieägare och bostadsaktiebolag anser lagutskottet det nödvändigt och motiverat att övergången till det nya systemet sker måttfullt och behärskat. De föreslagna tidsfristerna för överföringen av aktieböckerna och ansökan om antecknande av äganderätten i det elektroniska registret kan dock leda till att två olika system kommer att finnas åtminstone fram till slutet av 2032. Med tanke på att få ut nyttan av det nya systemet kan övergången anses vara tämligen lång. Därför anser lagutskottet att man nog-

grant ska följa övergången och hur övergångsarrangemangen fungerar och vid behov vidta korrigerande åtgärder. Lagutskottet föreslår att jord- och skogsbruksutskottet bör överväga att lägga ett förslag till uttalande för riksdagen om detta. I uttalandet kunde man också förutsätta att jord- och skogsbruksministeriet utarbetar en utredning om saken till jord- och skogsbruksutskottet efter det att en lämplig tid har gått från det att lagen trädde i kraft.

Masskonvertering av aktiebrev i pappersform

En stor del av bostadsaktierna i pappersform är i kreditgivarnas besittning antingen som säkerheter för krediter eller annars i förvar. Sakkunniga som utskottet har hört har därför anfört att det vore ändamålsenligt att banken makulerar aktiebreven, som sedan ersätts med en anteckning i aktielägenhetsregistret genom en så kallad masskonvertering. Det skulle göra det möjligt att samtidigt ersätta stora partier aktiebrev med elektroniska anteckningar.

Enligt den utredning som utskottet fick från jord- och skogsbruksministeriet är orsaken till att regeringen inte föreslår masskonvertering det att man i samband med beredningen inte hann utreda och bedöma de juridiska frågorna, det praktiska genomförandet i kreditinstituten och hos inskrivningsmyndigheten samt masskonverteringens verkningar för aktieägarna.

Det står enligt lagutskottet klart att det behövs omsorgsfulla förberedelser om masskonverteringen ska göras möjlig. Saken bör utredas och bedömas i den fortsatta beredningen av projektet.

Avslutningsvis

Eftersom det handlar om en betydande reform som påverkar i synnerhet medborgarna och bostadsaktiebolagen betonar lagutskottet vikten av tillräcklig information om reformen.

Målsättningen med reformen är att så snart som möjligt tillhandahålla heltäckande e-tjänster för elektroniska registreringar (RP, s. 38). Det är dock viktigt att registreringen kan skötas också i pappersform eller på annat sätt icke-elektroniskt, eftersom medborgarna har olika möjligheter och färdigheter att använda e-tjänster.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Lagutskottet föreslår

att jord- och skogsbruksutskottet beaktar det som sägs ovan.

Utlåtande LaUU 26/2018 rd

Helsingfors 26.10.2018

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Kari Tolvanen saml
vice ordförande Eva Biaudet sv
medlem Eeva-Johanna Eloranta sd
medlem Ari Jalonen blå
medlem Johanna Karimäki gröna
medlem Antero Laukkanen kd
medlem Hanna-Leena Mattila cent
medlem Ilmari Nurminen sd
medlem Veera Ruoho saml
medlem Mari-Leena Talvitie saml
medlem Ville Tavio saf
ersättare Matti Torvinen blå.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Tuokila.