Valiokunnan mietintö MmVM 18/2026 vp─ HE 131/2026 vp

Maa- ja metsätalousvaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta (HE 131/2026 vp): Asia on saapunut maa- ja metsätalousvaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- lainsäädäntöneuvos Markus Tervonen, oikeusministeriö
- neuvotteleva virkamies Santtu Viiman, valtiovarainministeriö
- lainsäädäntöneuvos Timo-Ville Nieminen, maa- ja metsätalousministeriö
- maanmittausneuvos Markku Markkula, Maanmittauslaitos

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- Verohallinto
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- Finanssiala ry
- Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
- Suomen Kiinteistöliitto ry

Valiokunta on saanut ilmoituksen, ei lausuttavaa:
- työ- ja elinkeinoministeriö

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettua lakia.

Esityksen mukaan lakiin lisättäisiin sääntely, jolla poiketaan eräistä voimassa olevaan lakiin perustuvista osakkeenomistajan kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä koskevista vaatimuksista osakekirjojen massamuunnon, eli nk. massakonversion mahdollistamiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa ja nopeuttaa osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin

merkintöihin siirtymistä. Pankeilla on hallussaan suuria määriä muun muassa lainan vakuutena säilytettäviä osakekirjoja, joiden mitätöinti sähköisiin omistajamerkintöihin siirtymiseksi voimassa olevan lain mukaisessa osakekirja kerrallaan tapahtuvassa menettelyssä on kustannuksia ja aikaa vievää.

Siirtyminen osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin järjestettäisiin siten, että osakkeenomistajan ja muiden osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asema ei muutu. Menettelyn lähtökohtana olisi, että osakkeenomistajan ja osakkeeseen kohdistuvan panttioikeuden haltijan oikeusasema massamenettelyssä muodostuu tosiasiassa yhtä suojatuksi kuin voimassa olevan lain mukaan tapahtuvassa osakkeenomistajan oikeuden kirjaamisessa ja osakekirjan mitätöinnissä.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027.

VALIOKUNNAN YLEISPERUSTELUT

Yleistä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettua lakia, jäljempänä voimaanpanolaki. Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018) tuli voimaan 1.1.2019. Tämän jälkeen huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvat yhtiöt, asunto-osakeyhtiöt ja eräät keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, on perustettu sähköisessä muodossa, eikä niiden osakkeille ole painettu osakekirjoja. Voimaanpanolaissa säädetään siirtymäjärjestelyistä, joita noudatetaan, kun ennen huoneistotietojärjestelmästä annetun lain voimaan tuloa perustetut yhtiöt siirtyvät huoneistotietojärjestelmän piiriin ja niiden osakkeenomistajat luopuvat paperisista osakekirjoista.

Voimaanpanolain mukaan osakkailla on kymmenen vuotta aikaa hakea sähköistä omistajamerkintää ja mitätöidä paperinen osakekirja. Määräaika alkaa siitä, kun asunto-osakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmässä ylläpidettäväksi. Sähköistä omistajamerkintää on haettava myös kahden kuukauden kuluessa, kun osake vaihtaa ensimmäisen kerran omistajaa osakeluettelon siirron jälkeen. Omistuksen kirjaaminen tapahtuu hakemalla omistuksen kirjaamista osakehuoneistorekisteriin.

Esityksessä ehdotetaan, että voimaanpanolain omistusoikeuden kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä koskevista säännöksistä poiketen osakkeenomistaja voi tietyin edellytyksin hakea oikeutensa kirjaamista ilman, että hänen tarvitsee toimittaa osakekirjaa mitätöitäväksi. Osakekirjan mitätöintiä koskevasta vaatimuksesta voidaan esityksen mukaan poiketa, jos osakekirjaan perustuva omistusoikeus voidaan muuttaa sähköiseksi omistajamerkinnäksi niin kutsutussa massakonversiomenettelyssä, joka koskee luottolaitosten hallinnassa lainan vakuutena olevia osakirjoja. Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa ja nopeuttaa siirtymistä paperisista osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin. Hallituksen esityksestä ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella maa- ja metsätalousvaliokunta pitää esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena sekä puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä vähäisin muutoksin.

Valiokunnan mietintö MmVM 18/2026 vp

Esityksen tavoitteet

Hallituksen esityksellä tavoitellaan huoneistotietojärjestelmän täysimääräiseen käyttöönottoon liittyvien hyötyjen nopeampaa toteutumista ja ennakoidaan siirtymäajan päättymisestä aiheutuvaa ruuhkaa kirjaamismenettelyssä. Osakekirjojen massakonversiolla tavoitellaan nopeampaa siirtymää sähköisiin omistajamerkintöihin. Esityksen mukaan huoneistotietojärjestelmään on liittynyt yli 95 prosenttia kaikista asunto-osakeyhtiöistä. Lisäksi järjestelmä sisältää ne keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, jotka ovat vapaaehtoisesti liittyneet järjestelmään. Huoneistotietojärjestelmässä on vuonna 2025 yli 1,8 miljoonaa osakeryhmää, ja niiden määrä kasvaa noin 20 000 kappaleella vuosittain lähinnä uusien yhtiöiden perustamisen kautta. Jos massakonversion myötä suurin osa luotonantajien hallussa olevista osakekirjoista saadaan muutettua sähköiseksi omistajamerkinnäksi, siirtymäajan päätyttyä vuonna 2033 luottolaitoksilla on hallinnassaan lainojen vakuutena enää vain joitakin kymmeniä tuhansia paperisia osakekirjoja. Valiokunta pitää esityksen tavoitteita kannatettavina.

Asiantuntijakuulemisessa on korostettu massakonversiosta koituvia yhteiskunnallisia hyötyjä. Pitkällä aikavälillä massakonversiomenettelyn arvioidaan helpottavan asuntoluototusta ja luotonantomenettelyjä. Osakkeenomistuksen nykyistä nopeampi siirtyminen paperisiin osakekirjoihin tehtävistä merkinnöistä sähköisiin omistus- ja panttausmerkintöihin myös lisää positiivisen luottotietorekisterin tietosisällön kattavuutta. Positiiviseen luottotietorekisteriin ei voida välittää huoneistotietojärjestelmästä luonnollisen henkilön taloyhtiölainoja koskevia tietoja, jollei osakeryhmälle ole sähköistä omistajamerkintää. Positiivisen luottotietorekisterin tietoja voidaan käyttää luottokelpoisuuden arviointiin ja ylivelkaantumisen torjuntaan.

Luottolaitoksilla on hallussaan suuria määriä osakekirjoja, joiden mitätöinti osakekirja kerrallaan sähköisiin omistajamerkintöihin siirtymiseksi on kustannuksia ja aikaa vievää. Asiantuntijakuulemisessa on kuitenkin kannatettu sitä, että massakonversioon osallistuminen on luottolaitoksille vapaaehtoista, sillä luottolaitoksille aiheutuvat kustannukset ja luottolaitosten toteutusvalmiudet vaihtelevat. Myös osakkeenomistajille ja kirjaamisviranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle aiheutuu nykyisestä menettelystä kustannuksia. Kun osakekirja on luotonantajalla lainan vakuutena, osakkeenomistaja ei voi ilman luotonantajan myötävaikutusta saada omistustaan kirjattua ja käytännössä luotonantaja tekee hakemuksen omistajan puolesta. Luottolaitokset veloittavat tästä osakkeenomistajilta viranomaismaksun lisäksi hinnaston mukaisen maksun, joka vaihtelee 110 eurosta 500 euroon. Massakonversiomenettelyssä osakkeenomistaja ei tee luottolaitoksen kanssa erillistä toimeksiantoa kirjaamishakemuksen tekemisestä, jolloin osakkeenomistajalle maksettavaksi tulevat kulut rajautuisivat kirjaamisviranomaisen perimiin maksuihin.

Jotta massakonversion tavoitteet toteutuvat, massakonversiomenettelyn tulee olla osakkeenomistajalle edullista ja saavutettavaa. Asiantuntijakuulemisessa on noussut esiin huoli siitä, että kirjaamismaksu muodostuu esteeksi massakonversioon osallistumiselle ja on esitetty sen poistamista. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan massakonversiosta perittävä kirjaamismaksu määräytyy valtion maksuperustelain (150/1992) mukaisesti omakustannusarvoon perustuen. Tällöin massakonversion asiakasmaksu perustuu todellisiin kirjaamissuoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuviin kokonaiskustannuksiin, ja se on edullisempi kuin nykyinen manuaaliseen työhön ja asiakaspalveluun perustuva maksu.

Massakonversiomenettelyssä tapahtuvan kirjaamisen asiakasmaksuksi on saadun selvityksen mukaan esitetty 35 euroa, joka sisältää omistuksen ja panttauksen kirjaamisen. Nykyinen asiakasmaksu omistuksen kirjaamisesta on 92 euroa, jonka lisäksi peritään 41 euroa panttausmerkinnän tekemisestä. Valiokunta pitää tärkeänä, että kirjaamismaksu säilyy edullisempana kuin nykyiseen osakekirjakohtaiseen menettelyyn perustuva maksu ja massakonversion hyödyt palvelevat myös osakkeenomistajaa.

Hallituksen esityksen mukaan siirtyminen osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin järjestetään massakonversiossa siten, ettei osakkeenomistajan ja muiden osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asema muutu. Kuten asiantuntijalausunnoissa on tuotu esiin, massakonversiossa ainoastaan osakkeisiin kohdistuvien oikeuksien osoittamisessa ja toteuttamisessa käytettävä väline muuttuu paperisesta osakekirjasta sähköiseksi omistajamerkinnäksi aineellisten oikeussuhteiden säilyessä sisällöltään muuttumattomina. Lausunnoissa on pidetty tärkeänä, ettei massakonversio muuta omistus, panttaus- tai muita käyttö- ja rajoitusoikeuksia. Valiokunnan käsityksen mukaan tätä on pidettävä lähtökohtana. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan massakonversiomenettelyssä tapahtuva omistuksen ja panttioikeuden kirjaaminen ei vaikuta osakkeisiin kohdistuviin osakehuoneistorekisteriin tehtäviin rajoitusmerkintöihin eikä rajoitusmerkintöjen perusteena olevien oikeussuhteiden olemassaoloon. Tietyt rajoitusmerkinnät, kuten ulosottomerkintä, estävät osakehuoneiston hallintaan oikeuttavan osakeryhmän omistuksen kirjaamisen massakonversiomenettelyssä. Valiokunta pitää välttämättömänä, että osakkeenomistajan ja muiden osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asema säilyy massakonversiossa turvattuna. Esityksessä kuvattujen menettelyllisten takeiden lisäksi lakiehdotuksen 7 b §:ssä ehdotetaan säädettäväksi erityisestä valtion ja luottolaitoksen massakonversiossa aiheutuneita vahinkoja koskevasta korvausvastuusta.

Kirjaaminen massakonversiomenettelyssä

Massakonversiomenettelyn suurin ero voimassa olevan voimaanpanolain mukaiseen menettelyyn on se, ettei paperisia osakirjoja toimiteta kirjaamisviranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle eikä osakekirjoja mitätöidä kirjaamisviranomaisen toimesta. Olennaista on estää massakonversion kohteena olevien osakeryhmien osakirjojen päätyminen takaisin osakkeenomistajille mitätöimättömänä. Osakekirjan mitätöinnistä huolehtii luottolaitos vuoden 2034 loppuun mennessä. Luottolaitos ei saa sähköisen omistajamerkinnän tekemisen jälkeen luovuttaa osakekirjaa enää eteenpäin muille tahoille kuin Maanmittauslaitokselle. Luottolaitoksen tulee vuoden 2034 loppuun mennessä skannata ne osakekirjat, joita vastaa massakonversiomenettelyssä syntynyt sähköinen omistajamerkintä. Sähköinen kopio osakirjasta on kuitenkin pyynnöstä toimitettava Maanmittauslaitokselle ja osakkeenomistajalle jo ennen edellä mainittua ajankohtaa. Paperiset osakekirjat voidaan hävittää sähköisen omistajamerkinnän tekemisen ja skannauksen jälkeen, ellei niitä toimiteta mitätöitynä osakkeenomistajalle.

Luottolaitokset hallinnoivat vakuuskohteidensa tietoja omissa vakuushallinnan järjestelmissään. Massakonversiomenettelyssä osakekirjan tarkastelun korvaa luottolaitoksen ja huoneistotietojärjestelmän tietojen vertailu. Vertailtavat tiedot ovat osakeryhmän yksilöivä osakeryhmätunnus sekä tieto osakkeenomistajista. Aineistovertailu tehdään siten, että massakonversioon osallistuva luottolaitos toimittaa koneluettavassa muodossa

Maanmittauslaitokselle ennakkopanttaushakemukset, joiden sisältönä ovat luottolaitoksen vakuushallinnan järjestelmästä ilmenevät osakeryhmän tiedot sekä omistajien tiedot. Maanmittauslaitos suorittaa tietojen vertailun huoneistotietojärjestelmässä olevien osakeluettelotietojen kanssa sekä muiden luottolaitosten ilmoittamien tietojen kanssa. Jos tiedot ovat yhtäpitävät ja vain yksi luottolaitos ilmoittaa osakekirjan olevan sillä, näiden osakeryhmien osalta osakkeenomistajille avataan mahdollisuus hakea sähköistä omistusmerkintää massakonversiomenettelyssä ilman, että näiden tarvitsee toimittaa osakekirja Maanmittauslaitokselle.

Maanmittauslaitos ilmoittaa osakkeenomistajalle mahdollisuudesta hakea sähköistä omistajamerkintää. Osakkeenomistaja voi tehdä hakemuksen Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa. Jos osakkeenomistajia on useita, hakemukseen tarvitaan suostumus muilta osakkeenomistajilta. Hakemus voidaan tehdä ainoastaan sähköisesti, sillä se on ainoa tapa varmistua hakemustietojen yhdenmukaisuudesta ja käyttökelpoisuudesta massakonversiossa. Jos hakemusta ei tehdä sähköisesti, kirjaamisasia on käsiteltävä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti, jolloin myös osakekirja on esitettävä. Massakonversiossa omistuksen kirjaamisen yhteydessä ratkaistaan aina myös sähköistä panttausmerkintää koskeva hakemus, jos luottolaitosten, huoneistotietojärjestelmän ja osakkeenomistajan tekemän hakemuksen tiedot täsmäävät ja vain yksi luottolaitos on ilmoittanut, että osakekirja on sillä luoton vakuutena. Osakkeenomistajan on annettava suostumuksensa panttausmerkinnän tekemiseen. Jos edellytyksiä sekä omistuksen että panttauksen kirjaamiseen ei ole, kirjaaminen massakonversiomenettelyssä estyy. Valiokunta pitää tärkeänä, että massakonversion sisältämistä mahdollisuuksista ja yksityiskohtaisesta toteutustavasta tiedotetaan riittävän laajalti sekä erityisesti osakkeenomistajille tarjotaan ohjeistusta ja neuvontaa. Näin voidaan osaltaan edistää massakonversiomenettelyllä tavoiteltujen yhteiskunnallisten hyötyjen saavuttamista.

VALIOKUNNAN YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

7 b §. Korvausvelvollisuus osakekirjojen massakonversiomenettelyn yhteydessä.
Valiokunnan saaman selvityksen mukaan luottolaitoksen korvausvastuuta koskeva lakiehdotuksen 7 b §:n 1 kohdan säännös on perusteltua täsmentää koskemaan tilannetta, jossa luottolaitos on antanut lakiehdotuksen 7 a §:n 1 momentin 1 kohdan b alakohdassa tarkoitetun vakuutuksen näkökulmasta väärää tietoa. Viimeksi mainitun säännöksen mukaan panttioikeuden kirjausta koskevan hakemuksen tekijä vakuuttaa hakemuksessa ilmoitetun osakkeenomistajan olevan merkittynä hallussaan olevaan osakekirjaan viimeisimmäksi osakkeenomistajaksi. Valiokunta ehdottaa, että luottolaitoksen korvausvastuu täsmennetään koskemaan tilannetta, jossa panttioikeuden kirjaamista koskevassa hakemuksessa ilmoitettu osakkeenomistaja ei ollut merkittynä luottolaitoksen hallussa olevaan osakekirjaan viimeisimmäksi osakkeenomistajaksi.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Maa- ja metsätalousvaliokunnan päätösehdotus:

Valiokunnan mietintö MmVM 18/2026 vp

Eduskunta hyväksyy muutettuna hallituksen esitykseen HE 131/2026 vp sisältyvän lakiehdotuksen. ***(Valiokunnan muutosehdotukset)***

Valiokunnan muutosehdotukset

Laki

huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin (1329/2018) uusi 7 a ja 7 b § seuraavasti:

7 a §

Osakekirjojen massakonversiomenettely

Osakkeenomistaja voidaan 7 §:n 3 momentissa säädetyn estämättä kirjata osakehuoneistorekisteriin ilman osakekirjan toimittamista Maanmittauslaitokselle, jos:

1) luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:ssä tarkoitettu luottolaitos (*luottolaitos*) on tehnyt Maanmittauslaitokselle osakkeisiin kohdistuvien panttioikeuksien kirjaamista koskevan hakemuksen, jossa:

a) osakekirja yksilöidään riittävällä tavalla;

b) panttioikeuden kirjausta koskevan hakemuksen tekijä vakuuttaa hakemuksessa ilmoitetun osakkeenomistajan olevan merkittynä hallussaan olevaan osakekirjaan viimeisimmäksi osakkeenomistajaksi; ja

c) panttioikeuden kirjausta koskevan hakemuksen tekijä vakuuttaa varmistavansa osakekirjan käsittelyn 5 momentissa säädetyn mukaisesti.

2) osakkeenomistaja on hakenut omistusoikeutensa kirjaamista tai yhteisomistajana antanut siihen suostumuksensa ja antaa suostumuksen 1 kohdassa tarkoitettuun hakemukseen perustuvien panttioikeuksien kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin; sekä

3) 1 ja 2 kohdassa tarkoitettujen pantti- ja omistusoikeuksien kirjaamista koskevien hakemusten tiedot osakkeenomistajista vastaavat yhtiön Maanmittauslaitoksen ylläpitämän osakeluettelon omistustietoja.

Maanmittauslaitoksen on viipymättä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun hakemuksen saatuaan mahdollistettava panttioikeushakemusten kohteena olevia osakeryhmiä koskevien omistuskirjaushakemusten tekeminen ja tiedotettava osakkeenomistajille mahdollisuudesta tehdä mainitun momentin 2 kohdassa tarkoitettu hakemus.

Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun osakkeenomistajan hakemukseen perustuvan omistusoikeuden kirjaamisen yhteydessä on kirjattava myös mainitun momentin 1 kohdassa tarkoitettuun hakemukseen perustuvat panttioikeudet.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu panttioikeuksien kirjaamista koskeva hakemus tulee vireille, kun osakkeenomistaja tekee mainitun momentin 2 kohdassa tarkoitetun hakemuksen.

Sen jälkeen, kun osakkeenomistajan oikeus on kirjattu, luottolaitoksen on viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2034 mitätöitävä hallussaan oleva osakekirja ja toimitettava osakekirjan pysyvä sähköinen jäljennös Maanmittauslaitokselle. Sähköinen jäljennös osakekirjasta on kuitenkin jo ennen mainittua ajankohtaa annettava pyynnöstä Maanmittauslaitokselle tai osakkeenomistajalle.

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.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Helsingissä 11.11.2026

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Ritva Elomaa ps
jäsen Markku Eestilä kok (osittain)
jäsen Tiina Elo vihr (osittain)
jäsen Veronika Honkasalo vas (osittain)
jäsen Laura Huhtasaari ps (osittain)
jäsen Janne Jukkola kok
jäsen Milla Lahdenperä kok (osittain)
jäsen Helena Marttila sd (osittain)
jäsen Anders Norrback r
jäsen Piritta Rantanen sd
jäsen Jenna Simula ps
jäsen Timo Suhonen sd
jäsen Eerikki Viljanen kesk (osittain)
jäsen Peter Östman kd

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Susanna Paakkola