Täysistunto

Tiistai 15.9.2026 klo 14.00—18.19

9. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta

Hallituksen esitys HE 131/2026 vp

Lähetekeskustelu

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Lähetekeskustelua varten esitellään päiväjärjestyksen 9. asia. Puhemiesneuvosto ehdottaa, että asia lähetetään maa- ja metsätalousvaliokuntaan.

Keskusteluun varataan tässä vaiheessa enintään 30 minuuttia. Jos puhujalistaa ei tässä ajassa ehditä käydä loppuun, asian käsittely keskeytetään ja sitä jatketaan muiden asiakohtien jälkeen. — Nyt meille on esittelijänä ministeri Essayah. Olkaa hyvä.

Keskustelu

15.59 **Maa- ja metsätalousministeri Sari Essayah** (esittelypuheenvuoro): Kiitoksia, arvoisa rouva puhemies! Eduskunnan käsiteltäväksi on annettu hallituksen esitys huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain muuttamisesta. Esityksen keskeisin sisältö on tehostaa luottolaitoksilla vakuutena olevien osakekirjojen käsittelyä osakehuoneistojen omistus- ja panttausmerkintöjen sähköistämisessä. Esityksen mukaisesti osakekirjojen mitätöinnissä ja sähköisten merkintöjen tekemisessä hyödynnettäisiin luottolaitosten vakuushallinnassa olevia tietoja, eikä paperista osakekirjaa toimitettaisi luottolaitoksesta Maanmittauslaitokselle. Luottolaitos myös varmistaisi, että niin sanotussa massamenettelyssä käsitelty osakekirja ei enää päädy luottolaitoksen ulkopuolelle. Luottolaitoksella olisi velvollisuus määräaikaan mennessä mitätöidä massamuutoksessa käsitellyt osakekirjat, kuten myös skannata ne ja toimittaa sähköiset osakekirjojen jäljennökset Maanmittauslaitokselle.

Luottolaitosten osallistuminen massamenettelyyn olisi esityksen mukaan vapaaehtoista. Ehdotettu menettely tuottaisi huomattavia hyötyjä sekä luottolaitoksille että niiden asiakkaille eli asunto-osakeyhtiöiden osakkeenomistajille. Menettelystä saatavien hyötyjen uskotaan tuottavan riittävän kannustimen, jotta luottolaitokset osallistuvat laajasti tähän massamenettelyyn.

Huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitten osakeluettelot on tullut siirtää 31.12.2023 mennessä Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään. Yhtiön tekemästä osakeluettelon siirrosta osakkeenomistajalla on kymmenen vuotta aikaa hakea sähköistä omistajamerkintää sekä osakekirjan mitätöintiä. Tähän liittyvä määräaika päättyy siis viimeistään 31.12.2033, mikäli yhtiö on toiminut siirtymäajan puitteissa ja siirtänyt osakeluettelonsa ylläpidon huoneistotietojärjestelmään. Vakuutena olevien osakekirjojen käsittely massamenettelyssä edistää sähköisten omistaja-

merkintöjen tekemistä. Ilman osakekirjojen massakonversiota olisi hyvin mahdollista, että vakuutena olevia osakekirjoja tulisi hyvin runsaasti Maanmittauslaitoksen käsittelyyn aivan siellä siirtymäajan loppuvaiheessa, mikä aiheuttaisi kirjaamistoiminnassa ruuhkautumista.

Voimassa olevan lain mukaisesti toimittaessa luottolaitoksella vakuutena olevat osakekirjat käsitellään yksittäin. Kun osakkeenomistaja haluaa sähköistää omistuksensa, hän antaa tästä luottolaitokselle toimeksiannon, jonka jälkeen luottolaitos toimittaa osakekirjan Maanmittauslaitokselle. Maanmittauslaitos mitätöi ja skannaa osakekirjan ja tekee asiassa kirjaamisratkaisun. Yksittäinen asia käsitellään työntekijän toimesta sekä luottolaitoksessa että Maanmittauslaitoksessa, joten tässä massamenettelyssä hyödynnetään luottolaitosten vakuushallinnan tietoja, joita verrataan taloyhtiöiden huoneistotietojärjestelmään siirtämiin osakeluettelotietoihin. Mikäli tiedot ovat yhteneväiset, avataan osakkeenomistajalle mahdollisuus hakea sähköistä omistajamerkintää osana massamenettelyä, ja samalla tehdään myös luottolaitoksen hakema panttausmerkintä. Yksittäistä osakekirjaa ei käsitellä ratkaisun yhteydessä eikä osakekirjaa toimiteta Maanmittauslaitokselle. Massamenettelyssä osakekirjoista otettaisiin luottolaitoksen toimesta pysyvä sähköinen tallenne yhtenä massana sen jälkeen, kun mahdollisuus osallistua massamenettelyyn on päättynyt, joten tällä muutoksella tavoitellaan ennen kaikkea osapuolien toiminnan tehostamista hyödyntämällä olemassa olevia tietoaineistoja. Muutos merkitsisi Maanmittauslaitokselle kirjaamisratkaisun tekemiseen tarvittavan työajan vähenemistä, ja myös luottolaitoksille vaikutus näkyisi työmäärän vähentymisenä. Osakkeenomistajan kannalta tehokkaampi toiminta laskee kustannuksia omistuksen sähköistämisessä.

Osakekirjojen massamuunnoksen valmistelua on tehty pitkään. Ensimmäisiä suunnitelmia tämänkaltaisesta järjestelmästä oli olemassa jo huoneistotietolain valmistelun yhteydessä. Osakekirjojen massamuunnos tuli ajankohtaiseksi siinä vaiheessa, kun riittävä määrä osakeluetteloita oli siirretty ylläpidettäväksi huoneistotietojärjestelmään ja eri lähteistä saatavien tietojen vertaaminen tuli mahdolliseksi. Valmistelu alkoi tekemällä otantaan perustuvia vertailuja Maanmittauslaitoksen ja neljän luottolaitoksen tietojen välillä. Aineistovertailun perusteella voitiin todeta, että osakekirjojen massamuunnos on tietoaineistojen analyysien perusteella mahdollista.

Osakekirjojen massamuunnoksen valmistelussa ovat olleet kaikki asuntoluottoja myöntävät luottolaitokset hyvin tiiviisti mukana, ja valmisteluun on osallistunut myöskin Finanssiala ry. Esitysluonnoksen valmistelussa ovat olleet kiinteästi mukana maa- ja metsätalousministeriön lisäksi oikeusministeriö ja Maanmittauslaitos.

Ihan henkilökohtaisena mielipiteenä sanon, että tämä jos mikä on näitä byrokratian purkutalkoita, ja hyvä, että tällä tavalla pystytään tekemään, eikä jokainen yksittäistä osakekirjaa lähde yksityishenkilönä viemään ja tallentamaan. Elikkä toivon, että eduskuntakin näkee tässä järkeistämisessä paljon hyötyjä. — Kiitos.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Edustaja Hoskonen. — Edustaja Hoskonen oli äsken poissa, mutta hän on nyt paikalla, ja hänhän voi pitää nyt kaikki puheensa.

16.04 **Hannu Hoskonen kesk:** Arvoisa rouva puhemies! Yritän parhaani, tuskin siinä onnistun. — Arvoisa ministeri, kiitoksia hyvästä esittelystä. Tuli kaksi pientä kysymystä mieleeni, ja nämä eivät ole pahoja.

Toinen on se, että kun tähän uuteen digitaaliseen aikaan mennään, niin se on totta kai aivan erinomainen. Kun metsämiesaikana tein kiinteistökauppojakin, niin piti erilaisten lainhuudatusten ja muiden kanssa vierailla tuomiokunnassa ja monta muuta hauskaa matkaa tehdä Ilomantsista Joensuuhun. Mutta nyt kun mennään tähän digitaaliseen aikaan, niin on hyvä asia, että kaikki toteutuu nopeasti, kuten tässä huoneistojen osakekirjojen merkitsemisessä sähköiseen rekisteriin. Tuli mieleen kysymys, että siinä vaihtamisen aikanahan tietenkin tapahtuu tämmöisiä pieniä ongelmia, joita yleensä tapahtuu, kun mennään järjestelmästä toiseen. Onko tässä kuitenkin vaaran vastuu sillä keinoin hallinnassa, että kukaan ei joudu kärsimään tästä, jos tulee virheellisiä merkintöjä? Niitäkin on sähköisessä merkinnässä joskus havaittu, sen olen pari kertaa itsekin kokenut.

Toinen kysymys koskee sitten sitä, että kun tietoja säilytetään tuolla digitaalisessa tietokannassa, niin ovatko ne kaikki pilvessä. Ovatko nämä palvelimet Suomessa, vai ovatko ne jossakin etäänperällä, jolloin pahimman tietokatkon aikana kaikki kiinteistökauppa ja huoneistokauppa loppuu Suomessa? Osakekauppa loppuu, koska tietoja ei saa ulos. Totta kai ne on varmuuskopioitu, mutta miten tämä tallenteen pysyvyys on varmistettu? Se on aivan olennaista sen luotettavan toimivuuden kannalta.

Ensimmäinen varapuhemies Paula Risikko: Kiitoksia. — Haluaako ministeri tähän vastata? [Sari Essayah: Eikö ole muita puheenvuoroja?] — Ei ole muita puheenvuoroja.

16.06 **Maa- ja metsätalousministeri Sari Essayah:** Kiitoksia, arvoisa rouva puhemies! Virheellisten merkintöjen vaara: No, luulisin, että paljon enemmän niitä saattaa sisältyä kyllä näihin paperisiin osakekirjoihin, joita aina tavan takaa häviää. Niissähän on olemassa omat prosessinsa, julkiset kuulutukset ynnä muut, joilla sitten pystytään varmistamaan, että tällainen osakekirja on ylipäätänsä ollut olemassa, ja niihin liittyvät merkinnät. Eli väittäisin, että tuskinpa näissä järjestelmissä sitten sen enempää näitä virheellisiä merkintöjä tulee kuin mitä näissä paperisissa versioissa.

Maanmittauslaitoksen palvelimien sijaintia en tiedä, mutta voin sen kyllä selvittää. Voisin kuvitella, että tämäntyyppiset palvelimet löytyvät meiltä Suomesta, mutta en ole tästä aivan varma, joten selvitän tämän asian. — Kiitos.

Keskustelu päättyi.

Asia lähetettiin maa- ja metsätalousvaliokuntaan.