

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maakaaren muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan maakaaren muuttamista sähköisten panttikirjojen käyttöönoton edistämiseksi. Ehdotetun lain mukaan uusista kiinnityksistä annettaisiin vain sähköisiä panttikirjoja. Sähköisiä panttikirjoja ei myöskään enää muutettaisi hakemuksesta kirjalliseen muotoon. Lisäksi kiinnityksiä muutettaessa kirjaamisviranomaisen muuttaisi kirjalliset panttikirjat sähköiseen muotoon.

Vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei voisi enää vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäkauden jälkeen käyttää uuden panttioikeuden perustamiseen.

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

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2017.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1 NYKYTILA.....	3
2 EHDOTETUT MUUTOKSET.....	3
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	4
4 ASIAN VALMISTELU.....	5
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	6
1 LAKIEHDOTUKSEN PERUSTELUT.....	6
6 luku Kirjaamishakemus ja sen käsittely.....	6
9 a luku Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen.....	6
15 luku Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset.....	6
16 luku Kiinteistökiinnitys.....	7
17 luku Panttioikeus kiinteistöön.....	7
18 luku Kiinnityksen muuttaminen.....	7
2 VOIMAANTULO.....	10
LAKIEHDOTUS.....	12
Laki maakaaren muuttamisesta.....	12
LIITE.....	16
RINNAKKAISTEKSTI.....	16
Laki maakaaren muuttamisesta.....	16

YLEISPERUSTELUT

1 Nykytila

Maakaaren (540/1995) lisättiin 1 päivänä marraskuuta 2013 voimaan tulleella lailla 96/2011 sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevat säännökset. Niiden mukaan kirjallinen ja sähköinen panttikirja ovat vaihtoehtoisia menettelytapoja pantti-oikeuden perustamisessa. Kiinteistöpanntioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön kiinnitys ja joko luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi tai kirjaamalla sähköinen panttikirja velkojan nimiin.

Kiinnitystä haettaessa on ilmoitettava, haluaako hakija panttikirjan kirjallisessa vai sähköisessä muodossa. Vahvistetusta kiinnityksestä annetaan todistukseksi kirjallinen panttikirja, jolle hakemuksessa ole pyydetty sähköistä panttikirjaa. Jos hakemuksessa on pyydetty sähköinen panttikirja, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä siitä, ettei kiinnityksen perusteella ole annettu kirjallista panttikirjaa, ja kirjataan tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.

Kirjallinen panttikirja saadaan muuttaa sähköiseen muotoon panttikirjan haltijan hakemukselta. Sähköisen panttikirjan saajalla on puolestaan oikeus saada kiinnitystä vastaava panttikirja kirjallisena eli muuttaa sähköinen panttikirja kirjalliseen muotoon.

Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan syyskuun 2015 alussa sähköisiä panttikirjoja oli noin 43 000 kappaletta ja kirjallisia panttikirjoja yli 3,4 miljoonaa kappaletta. Sähköisiä panttikirjoja koskevan lainsäädännön soveltamisen alussa enin osa uusistakin panttikirjoista pyydettiin vielä kirjallisessa muodossa. Tilanne näyttää tältä osin muuttuneen. Esimerkiksi tammi- ja syyskuun 2015 välisenä aikana sähköisten panttikirjojen määrä on lisääntynyt 20 752 kappaleella ja kirjallisten panttikirjojen määrä 10 467 kappaleella. Vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei kuitenkaan toistaiseksi ole merkittävässä määrin ryhdytty muuttamaan sähköiseen muotoon.

Siirtyminen kohti uusia toimintamalleja on toistaiseksi ollut erilaista eri pankkiryhmissä. Rahoitusosalalla on kuitenkin yleisesti suhtauduttu myönteisesti sähköisiin panttikirjoihin ja niiden käyttöönottoon. On katsottu, että pitkällä aikavälillä pelkästään sähköisiin panttikirjoihin siirtyminen tehostaisi toimintaa ja alentaisi luottomenettelyyn liittyviä kustannuksia. Tämän tavoitteen kannalta tärkeänä on pidetty, että kahden keskenään kilpailevan toimintamallin sijasta olisi varmuus siitä, että kaikki merkittävät luotonantajat siirtyvät käyttämään yhtenäistä toimintatapaa.

Sähköisiä menettelyjä koskevaa 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 ilman lainsäädäntötoimia vaikuttaa epätodennäköiseltä. Toisaalta rahoitusosalalla on arvioitu, että sähköisten panttikirjojen käytöstä saavutettavat hyödyt menetetään suurelta osin, jos sähköisten panttikirjojen käyttöön ei siirrytä kokonaisuudessaan järkevällä aikavälillä.

2 Ehdotetut muutokset

Siirtymistä sähköisten panttikirjojen käyttöön ehdotetaan edistettäväksi maakaaren säännöksiä muuttamalla. Ehdotuksen mukaan uusista kiinnityksistä annettaisiin vain sähköisiä panttikirjoja. Sähköisiä panttikirjoja ei myöskään enää muutettaisi hakemuksesta kirjalliseen muotoon.

HE 8/2016 vp

Lisäksi kiinnityksiä muutettaessa kirjaamisviranomaisen muuttaisi kirjalliset panttikirjat sähköiseen muotoon.

Vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei voisi enää vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäkauden jälkeen käyttää uuden panttioikeuden perustamiseen.

Kirjallisten panttikirjojen muuntamista sähköisiksi helpotettaisiin. Panttikirjan muodon muuttamista koskeva hakemus voitaisiin tehdä sähköisesti kiinnitysjärjestelmässä eikä luottolaitoksen, joka hakee hallussaan olevan kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseen muotoon, tarvitsisi liittää hakemukseen alkuperäistä kirjallista panttikirjaa. Muutoksilla olisi merkitystä erityisesti vanhojen kirjallisten panttikirjojen niin sanotun massamuuttamisen kannalta.

Samalla maakaareen tehtäisiin eräitä vähäisempiä muutoksia. Esimerkiksi sähköisen kaupankäyntijärjestelmän sääntelyä, joka koskee sähköisten panttikirjojen siirtämistä kiinteistönkaupan yhteydessä, muutettaisiin nykyistä joustavammaksi.

3 Esityksen vaikutukset

Esitys tehostaa siirtymistä sähköisten panttikirjojen käyttöön tavalla, jota tavoiteltiin sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisen menettelyä koskevaa lainsäädäntöä annettaessa. Sähköisten panttikirjojen käyttöönoton taloudellisia vaikutuksia on kuvattu laajemmin hallituksen esityksessä HE 146/2010 vp.

Kansalaisten ja yritysten kannalta siirtyminen sähköisten panttikirjojen käyttöön tarkoittaa, että panttikirjojen käsittelyyn kuuluva työ ja muut kustannukset korvautuvat huomattavasti yksinkertaisimmilla ja kokonaisuutena arvioiden edullisemmilla toimilla. Vakuuksien siirrot voivat tapahtua vaivatta, kohtuuhintaisesti ja turvallisesti sähköisesti. Panttikirjojen arkistointi samoin kuin riskit, jotka liittyvät arvopapereihin verrattavien panttikirjojen katoamiseen tai vahingoittumiseen, poistuvat. Toisaalta työmenetelmien ja tietojärjestelmien sopeuttamisesta sähköisten panttikirjojen käyttöön aiheutuu pankeille ja muille luotonmyöntäjille ensi vaiheessa erityisiä kustannuksia. Osittain sopeuttaminen on kuitenkin jo alkanut, kun sähköisiä panttikirjoja on jo otettu käyttöön.

Pitkällä aikavälillä hyödyt ovat joka tapauksessa kustannuksia suuremmat, koska sähköisten panttikirjojen vakuushallinto on edullisempaa kuin paperimuotoisten. Mitä enemmän siirrytään kohti sähköisten panttikirjojen käyttöä kahden rinnakkaisen toimintamallin sijasta, sitä enemmän hyödyt korostuvat. Hyötyjä tulee sekä luotonantajille että näiden asiakkaille.

Muutos, jonka mukaan vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei enää vuodesta 2020 alkaen voida käyttää uusien panttioikeuksien perustamiseen, aiheuttaa tarvetta muuttaa vanhoja kirjallisia panttikirjoja sähköiseen muotoon tai hakea uusia kiinnityksiä muun muassa uusia luottoja otettaessa. Tästä aiheutuu kertaluonteisia kustannuksia, joita ei kuitenkaan voida pitää yksittäisen luotonottajan kannalta kovin suurina, kun luottokustannuksia arvioidaan kokonaisuutena ja huomioon otetaan sähköiseen toimintatapaan siirtymisen pitkän tähtäimen hyödyt. Koska hakemusten tekeminen kiinnitysjärjestelmässä on vaivatonta ja nopeaa, keskeiset kustannukset tulevat hakemuksista perittävistä viranomaismaksuista. Tällä hetkellä kirjallisen panttikirjan muuttamisesta sähköiseen muotoon peritään 17 euroa kiinnitystä kohden ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta sähköisellä panttikirjalla 33 euroa.

Jos kaikki luottolaitosten hallussa olevat vanhat panttikirjat päätetään muuttaa sähköiseen muotoon, tästä aiheutuu luottolaitoksille ensi vaiheessa kustannuksia, joiden yhteismäärä kertaluonteisena eränä on merkittävä. Niitä aiheutuu muuttamisen vaatimasta työstä, tietojärjes-

telmäkuluista ja viranomaismaksuista. Edellä mainittua kirjallisen panttikirjan sähköiseksi muuntamisesta perittävää maksua ei kuitenkaan voida sellaisenaan soveltaa erityisjärjestelynä toteutettaviin panttikirjojen massamuuntamisiin. Valtion maksuperustelain mukaan suoritteesta valtiolle perittävän maksun suuruuden tulee yleensä vastata suoritteen tuottamisesta valtiolle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää eli omakustannusarvoa, joka massamuuntamisessa on alhaisempi kuin yksittäisissä hakemuksissa. Nyt ehdotettavat muutokset, joiden mukaan muuntohakemus voidaan tehdä sähköisesti eikä alkuperäistä kirjallista panttikirjaa tarvitse liittää hakemukseen, ovat omiaan merkittävästi alentamaan massamuuntamisen kustannuksia.

Ehdotettavat muutokset edellyttävät kirjaamisviranomaisena toimivalta Maanmittauslaitokselta vähäisiä tietojärjestelmämuutoksia, joista ei aiheudu merkittäviä kustannuksia. Se, että kirjallisia panttikirjoja ei enää anneta vaan uusissa kiinnityksissä siirrytään yhteen toimintatapaan ja mahdollisuus sähköisen panttikirjan kirjalliseksi muuntamiseen jää pois, on omiaan tehostamaan kirjaamisviranomaisen toimintaa. Muutos, jonka mukaan vanhoilla kirjallisilla panttikirjoilla ei voida perustaa uusia panttioikeuksia, on edellä esitetyn tavoin omiaan lisäämään Maanmittauslaitoksen käsiteltäväksi tulevia muunto- ja kiinnityshakemuksia, joista aiheutuvat kustannukset kuitenkin katetaan suoritteista perittävillä maksuilla.

4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkатыönä oikeusministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu Maa- ja metsätalousministeriötä, Maanmittauslaitosta ja Finanssialan Keskusliitto ry:tä. Nämä ovat kannattaneet esitetyn kaltaisia muutoksia ja katsoneet, että muutokset olisi toteutettava nopeasti. Finanssialan Keskusliitto ry on toisaalta korostanut, että muutokset edellyttävät riittävän pitkää siirtymäaikaa, jotta pankit ehtivät sopeuttaa toimintansa ja tietojärjestelmänsä uusia säännöksiä vastaaviksi. Tämä on otettu huomioon esityksen voimaantulo- ja siirtymäsäännöksissä.

Luonnos hallituksen esitykseksi valmistui 5 päivänä lokakuuta 2015 ja siitä pyydettiin lausuntoa 28 viranomaiselta ja yhteisöltä, joista lausunnon antoi 21 tahoa. Lausunnoissa kannatettiin ehdotuksia yleisesti. Elinkeinoelämää ja rahoitusala edustavat lausunnonantajat kuitenkin katsoivat, etteivät luonnoksen ehdotukset riittävästi helpottaneet vanhojen kirjallisten panttikirjojen massamuuntamista sähköisiksi. Lisäksi osassa lausunnoista arvosteltiin esitysluonnoksen perusteluja uudistuksen tuottamien hyötyjen ja kustannusten kohdentumisen osalta. Useassa lausunnossa kiinnitettiin erityistä huomiota siihen, että panttikirjojen sähköiseen muotoon muuttamisen kustannukset eivät saa muodostua kansalaisten kannalta kohtuuttomiksi. Lausunnoissa esitettiin muitakin yksityiskohtaisia huomioita.

Lausunnoissa esitettyjen huomautusten johdosta vanhojen kirjallisten panttikirjojen massamuuntamisen helpottamiseen tähtäviä ehdotuksia on muutettu joustavammiksi ja niiden soveltamisalaa on myös laajennettu esitysluonnokseen verrattuna. Esityksen perusteluja on tarkistettu erityisesti ehdotusten tuottamien hyötyjen ja kustannusten sekä niiden kohdentumisen suhteen. Esityksen yksityiskohtiin on tehty eräitä muitakin vähäisiä tarkistuksia.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotuksen perustelut

6 luku Kirjaamishakemus ja sen käsittely

7 §. Suostumuksen antaminen. Pykälän 2 momenttia täydennettäisiin yleisellä, sekä sähköisiä että kirjallisia panttikirjoja koskevalla säännöksellä siitä, kuka voi antaa panttioikeuden haltijan suostumuksen kirjaukseen. Nykyisin asiasta säädetään osittain 18 luvun 7 §:ssä. Samalla selvennettäisiin, että momentin nykyiset säännökset panttikirjan esittämisestä koskevat vain kirjallista panttikirjaa.

9 a luku Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

10 §. Vakuuksia koskevat sitoumukset. Pykälän 2 momentin mukaan sähköisessä kiinteistön kaupassa kauppakirjaan voidaan ottaa tai liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu sitoutuu kaupan synnyttyä sähköisen panttikirjan siirtämiseen niin, että asia tulee vireille ilman eri hakemusta. Säännöksen tarkoituksena on helpottaa vakuuksien siirtämistä sähköisessä kaupassa. Siirtohakemuksen vireilletulon kytkeminen kaupan syntymiseen johtuu siitä, että automaattinen vireilletulo voidaan kytkeä vain sellaiseen olosuhteeseen, joka on selkeästi järjestelmän todennettavissa. Tämä merkitsee kuitenkin, että menettelyä voidaan käytännössä hyödyntää vain yksinkertaisissa tilanteissa, joissa panttikirjat eivät ole vakuutena vaan ne on kirjattu myyjän nimiin.

Momentin soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi siten, että sähköistä panttikirjaa koskevan siirtohakemuksen automaattinen vireilletulo voidaan kytkeä myös muihin sellaisiin edellytyksiin, jotka järjestelmä tarkastaa. Laissa ei tarkemmin säädettäisi näistä edellytyksistä, vaan ne jäisivät riippumaan siitä, millaiseksi järjestelmää on tarkoituksenmukaista kehittää. Muutos sallisi järjestelmän teknisen kehittämisen tavalla, joka voi aikaa myöden vähentää tarvetta pykälän 1 momentissa tarkoitettujen panttioikeuden lakkaamista koskevien sitoumusten sekä erillisten panttikirjojen siirtoa koskevien hakemusten tekemiseen.

15 §. Sähköinen kiinnitysjärjestelmä. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että panttikirjan muodon muuttamista koskevat hakemukset voitaisiin tehdä sähköisesti kiinnitysjärjestelmässä. Panttikirjan muodon muuttamisesta säädetään 18 luvun 7 a §:ssä, jota ehdotetaan muutettavaksi siten, että vain kirjallisen panttikirjan muuntaminen sähköiseksi olisi jatkossa mahdollista. Mahdollisuus sähköisen hakemuksen tekemiseen kiinnitysjärjestelmässä voi olla tarpeen erityisesti, kun suuria määriä vanhoja kirjallisia panttikirjoja muutetaan samalla kertaa sähköiseen muotoon.

15 luku Kiinteistöpannioikeutta koskevat yleiset säännökset

2 §. Panttioikeuden perustaminen. Pykälän 1 momenttia muutettaisiin siten, että vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei enää tulevaisuudessa voitaisi käyttää panttioikeuden perustamiseen. Momentti sisältäisi yleissäännöksen siitä, että panttioikeus perustetaan vahvistamalla kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnitystä koskeva sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi. Maakaaren 17 luvun 2 §:ssä säädetään tarkemmin siitä, mitä sähköisen panttikirjan luovuttamisella tarkoitetaan.

Muutos ei vaikuttaisi jo perustettujen panttioikeuksien tehokkuuteen. Lisäksi panttioikeuksiin, jotka perustetaan ennen 1 päivää tammikuuta 2020 luovuttamalla vanhan lain nojalla annettu

kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi, sovellettaisiin nykyisiä säännöksiä. Sitä vanhoja kirjallisia panttikirjoja voitaisiin käyttää panttioikeuden perustamiseen vielä vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäkauden ajan. Siirtymäkauden jälkeen vanhaa kirjallista panttikirjaa ei enää voida käyttää panttioikeuden perustamiseen ennen kuin panttikirja muunnetaan sähköiseksi 18 luvun 7 a §:n mukaisesti.

16 luku **Kiinteistökiinnitys**

4 §. Kiinnityksen hakeminen. Pykälän 3 momenttiin tehtäisiin muutokset, jotka johtuvat siitä, että jatkossa kiinnityksistä ei enää annettaisi kirjallisia panttikirjoja, vaan panttikirja olisi mahdollista saada vain sähköisenä.

5 §. Sähköinen panttikirja. Pykälään tehtäisiin muutokset, jotka johtuvat siitä, että jatkossa panttikirja annettaisiin aina sähköisenä. Pykälän 1 momentissa todettaisiin tämän mukaisesti, että vahvistetusta kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin sähköisen panttikirjan antamisella tarkoitettavan, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään panttikirjan sähköistä muotoa osoittava merkintä sekä kirjataan tiedot sähköisen panttikirjan saajasta. Mitään erillistä asiakirjaa ei siis laadita, vaan sähköisellä panttikirjalla tarkoitetaan kyseisiä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäviä merkintöjä. Panttikirjan sähköistä muotoa osoittava merkintä voitaisiin tehdä voimassa olevan lain edellyttämällä tapaan merkitsemällä, ettei kiinnityksen perusteella ole annettu kirjallista panttikirjaa, mutta myös esimerkiksi merkitsemällä, että panttikirja on annettu sähköisenä. Tarkoituksenmukaista kuitenkin olisi, että eri aikoina tehdyt merkinnät olisivat yhdenmukaisia. Muuten momentti vastaa voimassa olevaa lakia.

8 a §. Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus. Nykyisen 18 luvun 10 §:n säännökset, jotka koskevat sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän muuttamisesta tuomioistuimen ratkaisun johdosta, otettaisiin johdonmukaisuuden vuoksi käsillä olevaan pykälään sen uudeksi 3 momentiksi, koska pykälässä muutenkin säädetään panttikirjan saajaa koskevasta kirjauksesta.

17 luku **Panttioikeus kiinteistöön**

2 §. Panttioikeuden syntyminen. Pykälän 1 momenttiin ehdotettu muutos liittyy siihen, että tulevaisuudessa vain sähköisiä panttikirjoja voitaisiin käyttää panttioikeuden perustamiseen. Muutosta ja siihen liittyvää siirtymäkautta on selostettu edellä 15 luvun 2 §:n perusteluissa.

18 luku **Kiinnityksen muuttaminen**

7 §. Menettely kiinnitystä muutettaessa. Pykälän 1 momentti vastaisi nykyistä 1 momenttia.

Pykälän 2 momenttiin puolestaan ehdotetaan otettavaksi nykyisen 4 momentin jälkimmäistä virkettä vastaava säännös siitä, että kun kiinnityksen muutos on vahvistettu, kirjaamisviranomaisen on annettava ratkaisusta tieto sähköisen panttikirjan saajalle. Säännös koskisi jatkossa myös tilannetta, jossa kirjaamisviranomaiselle toimitetut kirjalliset panttikirjat muutetaan sähköiseen muotoon ehdotettavan 7 a §:n 3 momentin mukaisesti.

Pykälän 3 momenttiin otettaisiin nykyisen 3 momentin 1 virkettä vastaava säännös muun lainojalla tapahtuvasta kiinnityksen kuolettamisesta tai muusta muuttamisesta.

Pykälään ei ehdoteta nykyisen 2 ja 3 momentin kirjallisia panttikirjoja koskevia säännöksiä, jotka korvattaisiin 7 a §:n 3 momenttiin ehdotettavalla panttikirjojen sähköiseen muotoon muuttamista koskevalla sääntelyllä. Pykälään ei myöskään ehdoteta nykyisen 4 momentin säännöstä siitä, että sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu voi antaa panttioikeuden haltijan suostumuksen, koska asiasta ehdotetaan säädettäväksi yleisemmin 6 luvun 7 §:n 2 momentissa.

7 a §. Kirjallisen panttikirjan muuttaminen sähköiseen muotoon. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi ensinnäkin siten, että sähköisiä panttikirjoja ei enää voitaisi hakemuksesta muuttaa kirjalliseen muotoon. Lisäksi kirjallisten panttikirjojen muuttamista sähköisiksi pyritään helpottamaan pitäen erityisesti silmällä luottolaitosten hallussa olevien vanhojen panttikirjojen massamuuttamista sähköisiksi. Pykälässä säädettäisiin myös kiinnityksen muuttamisen yhteydessä tapahtuvasta panttikirjojen sähköiseksi muuttamisesta.

Pykälän 1 momentti, joka koskee kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseksi panttikirjan haltijan hakemuksesta, vastaisi pääasiallisesti nykyisen pykälän 1 momenttia. Momentin 1 virkkeeseen tehtäisiin kuitenkin selvennys, joka liittyy siihen, että uusista kiinnityksistä ei enää annettaisi todistukseksi kirjallisia panttikirjoja. Lisäksi, koska kirjaamisviranomaisen velvollisuudesta mitätöidä kirjallinen panttikirja säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (960/1996) 22 §:n 1 momentissa, nyt kysymyksessä olevan momentin 2 virkkeessä ehdotetaan säädettäväksi vain, että kirjallinen panttikirja on liitettävä hakemukseen alkuperäisenä, jollei 2 momentista johdu muuta.

Pykälän 2 momenttiin ei ehdoteta nykyisen kaltaisia säännöksiä sähköisen panttikirjan muuttamisesta kirjalliseksi. Sen sijaan momentissa ehdotetaan helpotettavaksi luottolaitosten hallussa olevien kirjallisten panttikirjojen muuttamista sähköiseen muotoon. Luottolaitoksilla, kuten pankeilla, on tyypillisesti hallussaan suuria määriä kirjallisia panttikirjoja, joiden muuttaminen sähköisiksi normaalissa menettelyssä on tämän vuoksi haasteellista.

Momentti koski kaikkia luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:ssä määriteltyjä luottolaitoksia eli kotimaisia luottolaitoksia ja sellaisia ulkomaisia luottolaitoksia, jotka ovat vastaavan julkisen valvonnan alaisia. Lisäksi näihin rinnastettaisiin momentissa valtion erityisrahoitusyhtiöstä annetussa laissa (443/1998) tarkoitettu yhtiö eli Finnvera Oyj, johon ei sovelleta luottolaitostoiminnasta annettua lakia mutta jonka toimintaa työ- ja elinkeinoministeriö valvoo ottaen soveltuvin osin huomioon luottolaitosten valvonnassa noudatettavat periaatteet.

Luottolaitoksen, joka hakee hallussaan olevan kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseksi, ei tarvitsisi liittää hakemukseensa alkuperäistä kirjallista panttikirjaa, jos muunnettava panttikirja muuten yksilöidään riittävällä tavalla, ja luottolaitos ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle mitätöivänsä panttikirjan. Kirjaamisviranomaisen tekisi ilmoituksesta merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Koska hakemus voitaisiin tehdä sähköisesti siten kuin 9 a luvun 15 §:n 1 momentissa säädetään, olisi vanhojen panttikirjojen massamuuttamisessa mahdollista käyttää kokonaan sähköisiä menettelyjä.

Luottolaitosten tietojärjestelmistä saatavista tiedoista riippuu, missä määrin muunnettavien panttikirjojen riittävä yksilöinti on mahdollista ilman panttikirjojen manuaalista käsittelyä. Kun hakijalta saatavia tietoja vertaillaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä saataviin tietoihin, muuttamisen kohteena olevat panttikirjat täytyy voida yksilöidä sellaisella tavalla, että riski päätöksen kohdistumisesta muuhun kuin hakijan tarkoittamaan panttikirjaan on poissuljettu. Kirjaamisviranomaisen ratkaistavaksi jää, millaista yksilöintiä pidetään tässä suhteessa riittävänä. Käytännössä voi olla tarpeen tehdä luottolaitoskohtaisia ratkaisuja.

Luottolaitos voi mitätöidä kirjallisen panttikirjan esimerkiksi hävittämällä tai tekemällä panttikirjan muuten sillä tavoin kelpaamattomaksi, ettei kenellekään voi jäädä väärää käsitystä panttikirjan voimassaolosta. Koska laissa ei tarkemmin säädettäisi mitätöinnin ajankohdasta, mitätöinnin ei välttämättä tarvitsisi tapahtua heti kirjaamisviranomaisen päätöksen jälkeen. Mitätöiminen voitaisiin siten tehdä myöhemminkin, esimerkiksi luottosuhteen päättyessä, kunhan luottolaitos huolehtii siitä, ettei panttikirja päädy mitätöimättömänä asiakkaan tai muun henkilön haltuun.

Jos jälkikäteen ilmenee, että hakemuksessa yksilöity ja sähköiseen muotoon muutettu panttikirja ei ollutkaan hakijana olleen luottolaitoksen hallussa, luottolaitoksen olisi korvattava tästä aiheutunut vahinko. Luottolaitos, jonka ilmoitukseen tieto panttikirjan hallinnasta yksinomaan perustuu, olisi ankarassa vastuussa antamansa haltijatiedon oikeellisuudesta. Vain luottolaitoksella itsellään on edellytykset arvioida, että sen tietojärjestelmät tuottavat riittävän luotettavaa tietoa luottolaitoksen hallussa olevista panttikirjoista. Kirjaamisviranomaisella ei käytännössä ole mahdollisuutta kontrolloida panttikirjan hallintaa, ellei alkuperästä panttikirjaa toimiteta kirjaamisviranomaiselle.

Korvattavaa vahinkoa voi aiheutua esimerkiksi, jos luottolaitos muuntamisen jälkeen siirtää nimiinsä virheellisesti kirjatun sähköisen panttikirjan kiinteistön omistajalle, joka myy kiinteistön tai käyttää sähköistä panttikirjaa uuden panttioikeuden perustamiseen, vaikka vastaava kirjallinen panttikirja on kiinteistön ostajan tai pantinsaajan tietämättä ennestään vakuutena toisella luotonantajalla. Vahinkoa voi tällöin syntyä lähinnä kiinteistön ostajalle tai uudelle pantinsaajalle, koska yleisistä periaatteista johtuu, että kirjallisella panttikirjalla aikaisemmin perustettu panttioikeus on pysyvä kaupasta huolimatta ja menee myöhemmän pantinsaajan oikeuden edelle.

Luottolaitos olisi korvausvelvollinen myös, jos sen hallussa olevan sähköiseen muotoon muutetun kirjallisen panttikirjan mitätöiminen laiminlyödään. Vahinkoa voi tästä aiheutua lähinnä, jos kirjallinen panttikirja, joka olisi pitänyt mitätöidä, päättyy takaisin kiinteistön omistajalle, ja joku erehtyy luulemaan sitä voimassaolevaksi panttikirjaksi. Todennäköisyys korvattavan vahingon syntymisestä on kuitenkin pieni muun muassa siksi, että panttikirjan muuntaminen sähköiseksi käy ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä sen perusteella annettavasta rasi-tustodistuksesta. Lisäksi vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäajan jälkeen panttioikeuden perustaminen kirjallista panttikirjaa käyttäen ei olisi ylipäätään mahdollista. Jos vahinkoa kuitenkin aiheutuu, se on korvattava tuottamuksesta riippumatta.

Edellä esitetyn lisäksi valtio olisi ankarassa korvausvastuussa vahingosta, joka aiheutuu momentin mukaisessa menettelyssä tehdyn muuntamispäätöksen virheellisyydestä. Valtio olisi siten korvausvelvollinen, jos momentin mukaisessa menettelyssä tehty päätös tulee kohdistetuksi väärään panttikirjaan, vaikka virhettä ei voitaisi katsoa maakaaren 7 luvun 4 §:ssä tarkoitetuksi tekniseksi virheeksi eikä sen johtuisi maakaaren 9 a luvun 3 §:ssä tarkoitettusta asiointijärjestelmän virheellisestä toiminnasta. Korvattavaa vahinkoa voisi edellä esitetyllä tavalla syntyä sille, joka häviää päätöksen virheellisyyden mahdolliseksi tekemän esineoikeudellisen kollision. Vahingon korvaamisessa noudatettaisiin soveltuvin osin maakaaren 13 luvun 6—8 §:n säännöksiä. Jos luottolaitos on edellä esitetyn mukaisesti korvausvelvollinen samasta vahingosta, valtio voi vaatia maksamaansa korvausta takaisin luottolaitokselta. Vahingonkär-sijän ei kuitenkaan tarvitsisi selvittää, kuka vahingosta on mahdollisesti viime kädessä vastuussa, vaan hän voisi kohdistaa päätöksen virheellisyyteen perustuvan korvausvaatimuksensa valtioon.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin panttikirjojen muuttamisesta sähköiseen muotoon viran puolesta, kun panttikirjan tarkoittamaa kiinnitystä muutetaan. Momentti korvaisi ne nykyisin

7 §:ssä olevat säännökset, joiden tarkoituksena on saattaa kirjallisten panttikirjojen sisältö vastaamaan kiinnityksen uutta sisältöä, kun kiinnitystä muutetaan. Jatkossa ei muutettavista kiinnityksistä enää annettaisi uusia kirjallisia panttikirjoja tai tehtäisi muutosta koskevia merkintöjä vanhoihin kirjallisiin panttikirjoihin, vaan kirjalliset panttikirjat muutettaisiin aina sähköiseen muotoon samalla kun kiinnitystä muutetaan.

Jos kiinnityksestä on annettu kirjallinen panttikirja, se olisi nykyiseen tapaan liitettävä kiinnityksen muuttamista koskevaan hakemukseen. Kirjallisen panttikirjan korvaava sähköinen panttikirja kirjattaisiin kirjallisen panttikirjan haltijan nimiin samalla tavoin kuin jos tämä olisi hakenut panttikirjan muodon muuttamista.

Kirjaamisviranomaisen muuttaisi kirjallisen panttikirjan sähköiseen muotoon myös silloin, kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään ehdotettavan 7 §:n 3 momentin mukaisesti merkintä kiinnityksen muuttamisesta muun lain nojalla, jos alkuperäinen kirjallinen panttikirja on toimitettu kirjaamisviranomaiselle.

Jos kiinnitys kuoletaan kokonaan, ei hakemukseen liitetyn tai muuten kirjaamisviranomaiselle toimitetun kirjallisen panttikirjan tilalle luonnollisestikaan anneta sähköistä panttikirjaa.

8 §. Panttikirjan kuolettaminen. Pykälän nykyisen 2 momentin säännökset yhtäältä kirjallisen panttikirjan kuolettamisesta ja toisaalta siihen rinnastuvista sähköistä panttikirjaa koskevista toimista ehdotetaan otettaviksi 1 ja 2 momenttiin siten muutettuina, että kuolettun kirjallisen panttikirjan tilalle ei anneta kirjallista panttikirjaa vaan sähköinen panttikirja. Kirjallisen panttikirjan kuolettamisesta olisi myös tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Viimeksi mainitulla säännöksellä olisi sama tarkoitus kuin nykyisellä 3 momentilla, jonka mukaan uuden kirjallisen panttikirjan antamisesta on tehtävä merkintä rekisteriin.

Pykälään ei ehdoteta nykyisin 1 momentissa olevia säännöksiä panttikirjan vaihtamisesta. Jos panttikirja on vahingoittunut tai sen sisältö ei vastaa kiinnityksen kohdetta tunnuksen muuttamisen takia, voidaan hakea panttikirjan muuttamista sähköiseen muotoon 7 a §:n mukaisesti.

9 §. Oikeus muutettuun panttikirjaan. Pykälään ehdotetaan lakiteknistä muutosta, koska korvattavan panttikirjan sijaan annettavasta uudesta panttikirjasta säädettäisiin ehdotuksen mukaan 7 a §:ssä sekä 8 §:n 1 momentissa ja kyseessä olisi aina sähköinen panttikirja.

10 §. Sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän muuttaminen tuomioistuimen ratkaisun johdosta. Pykälän säännökset siirrettäisiin johdonmukaisuuden vuoksi 16 luvun 8 a §:ään.

2 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2017. Tällä varmistettaisiin, että luotonantajat ehtivät riittävästi sopeuttaa toimintansa uuteen sääntelyyn, jonka mukaan uusista kiinnityksistä annetaan vain sähköisiä panttikirjoja. Sellaiseen kiinnityksen vahvistamista tai muuttamista taikka panttikirjan muodon muuttamista koskevaan hakemukseen, joka on tullut vireille ennen sanottua päivää, sovellettaisiin vanhaa lakia.

Muutokselle, jonka mukaan vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei enää voida käyttää uusien panttioikeuksien perustamiseen, ehdotetaan pidempää siirtymäaika. Kyseinen muutos voi aiheuttaa varsin laajamittaisen tarpeen muuntaa kirjallisia panttikirjoja sähköisiksi tai hakea uusia kiinnityksiä, minkä vuoksi ehdotetaan, että panttioikeuteen, joka perustetaan ennen 1 päivää tammikuuta 2020 luovuttamalla vanhojen säännösten nojalla annettu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi, sovellettaisiin vanhoja säännöksiä. Panttioikeuden perustami-

HE 8/2016 vp

sella ennen sanottua päivää tarkoitetaan, että kaikki panttioikeuden syntymisen edellytykset ovat maakaaren 17 luvun 2 §:n mukaisesti täyttyneet, eli esimerkiksi yleispanntauksen piiriin kuuluvan saamisen pitää olla syntynyt ennen sanottua päivää. Vuoden 2019 loppuun mennessä perustetut panttioikeudet pysyisivät voimassa, kunnes ne tavalliseen tapaan lakkaavat esimerkiksi velan maksun johdosta.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan maakaaren (540/1995) 18 luvun 10 §, sellaisena kuin se on laissa 96/2011,
muutetaan 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 9 a luvun 10 §:n 2 momentti ja 15 §:n 1 momentti,
15 luvun 2 §:n 1 momentti, 16 luvun 4 §:n 3 momentti ja 5 §, 17 luvun 2 §:n 1 momentti sekä
18 luvun 7, 7 a, 8 ja 9 §, sellaisina kuin niistä ovat 9 a luvun 10 §:n 2 momentti ja 15 §:n
1 momentti, 15 luvun 2 §:n 1 momentti, 16 luvun 4 §:n 3 momentti ja 5 § sekä 18 luvun 7 a,
8 ja 9 § laissa 96/2011 sekä 18 luvun 7 § osaksi laissa 96/2011, sekä
lisätään 16 luvun 8 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 96/2011, uusi 3 momentti seuraavas-
ti:

6 luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

7 §

Suostumuksen antaminen

Panttioikeuden haltijan suostumuksen voi antaa se, joka on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi, tai kirjallisen panttikirjan haltija. Kirjallinen panttikirja on esitettävä kirjaamisviranomaiselle. Jos suostumuksen antaja on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjallisen panttikirjan haltijaksi, panttikirjaa ei tarvitse esittää, ellei kirjaamisviranomaisen niin määrää.

9 a luku

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen

10 §

Vakuuksia koskevat sitoumukset

Kauppakirjaan voidaan ottaa tai siihen voidaan liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu sitoutuu panttikirjan siirtämiseen niin, että uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä tai kun muut sellaiset edellytykset, jotka järjestelmä tarkastaa, ovat täyttyneet.

15 §

Sähköinen kiinnitysjärjestelmä

Kiinnitysjärjestelmä on sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinnityksen vahvistamista, sähköisen panttikirjan saajaa ja panttikirjan muodon muuttamista koskevat hakemukset sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti. Siitä, millaisia kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskevia ilmoituksia järjestelmässä voidaan lisäksi tehdä, säädetään valtioneuvoston asetuksella.

15 luku

Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset

2 §

Panttioikeuden perustaminen

Kiinteistöpanttioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnitystä koskeva sähköinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

4 §

Kiinnityksen hakeminen

Hakemuksessa voidaan määrätä, kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos saaja on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

5 §

Sähköinen panttikirja

Vahvistetusta kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja.
Sähköinen panttikirja annetaan tekemällä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan sähköistä muotoa osoittava merkintä ja kirjaamalla tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.

HE 8/2016 vp

8 a §

Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus

Kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta sähköisen panttikirjan saajaksi kiinteistön omistajan tai muun, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on oikeutettu panttikirjaan sen saajaksi merkityn asemesta.

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

2 §

Panttioikeuden syntyminen

Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.

18 luku

Kiinnityksen muuttaminen

7 §

Menettely kiinnitystä muutettaessa

Vahvistetun kiinnityksen muuttamista koskevasta hakemuksesta ja asian käsittelystä on soveltuvien osin voimassa, mitä kiinnityksen vahvistamisesta säädetään.

Kun kiinnityksen muutos on vahvistettu, kirjaamisviranomaisen on annettava ratkaisusta tieto sähköisen panttikirjan saajalle.

Jos kiinnitys on muun lain nojalla kuolettava tai muutoin muutettava, kirjaamisviranomaisen tekee siitä merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kun ilmoitus lainvoimaisesta päätöksestä on saapunut.

7 a §

Kirjallisen panttikirjan muuttaminen sähköiseen muotoon

Kirjallinen panttikirja, joka aikaisemmin voimassa olleiden säännösten mukaisesti on annettu todistukseksi kiinnityksestä, saadaan muuttaa sähköiseen muotoon panttikirjan haltijan hakemuksesta. Hakemukseen on liitettävä panttikirja alkuperäisenä, jollei 2 momentista johdu muuta.

Luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:ssä tarkoitetun luottolaitoksen tai valtion erityisrahoitusyhtiöstä annetussa laissa (443/1998) tarkoitetun erityisrahoitusyhtiön ei tarvitse liittää 1 momentissa tarkoitettuun hakemukseensa alkuperäistä kirjallista panttikirjaa, jos panttikirja muuten yksilöidään riittävällä tavalla ja hakija ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle mitätöivänsä hallussaan olevan panttikirjan. Ilmoituksesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos hakija ei ole hakemuksessa yksilöidyn panttikirjan oikea haltija tai panttikirjaa ei mitätöidä, hakija on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneen vahingon.

Valtio on velvollinen korvaamaan tämän momentin mukaisessa menettelyssä syntyneen päätöksen virheellisyydestä aiheutuneen vahingon noudattaen soveltuvin osin, mitä 13 luvun 6—8 §:ssä säädetään.

Jos haetaan sellaisen kiinnityksen muuttamista, josta on annettu kirjallinen panttikirja, kirjaamisviranomaisen muuttaa panttikirjan sähköiseen muotoon samalla, kun kiinnitystä koskeva muutos vahvistetaan. Hakemukseen on liitettävä muutettavasta kiinnityksestä annettu kirjallinen panttikirja alkuperäisenä, ja panttikirjan haltija kirjataan sähköisen panttikirjan saajaksi. Vastaavasti menetellään, kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä kiinnityksen muuttamisesta muun lain nojalla, jos alkuperäinen kirjallinen panttikirja on toimitettu kirjaamisviranomaiselle.

8 §

Panttikirjan kuolettaminen

Kirjallisen panttikirjan kuolettamiseen sovelletaan, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa (34/1901) säädetään. Se, jonka hakemuksesta kirjallinen panttikirja on kuoletettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä kuoletettua panttikirjaa vastaavan sähköisen panttikirjan. Kirjallisen panttikirjan kuolettamisesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Jos sähköisen panttikirjan saajasta tai hänen olinpaikastaan ei voida saada tietoa, kiinteistön omistajalla on oikeus hakea saajaa koskevan kirjauksen poistamista noudattaen soveltuvin osin, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Kirjaamisviranomaisen merkitsee hakijan sähköisen panttikirjan saajaksi, kun tuomioistuin ilmoittaa sille lainvoimaisesta ratkaisustaan, jolla saajaa koskeva kirjaus määrätään poistettavaksi.

9 §

Oikeus muutettuun panttikirjaan

Panttioikeuden haltijalla on 7 a §:ssä ja 8 §:n 1 momentissa tarkoitettuun sähköiseen panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2017.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin kiinnityksen vahvistamista ja muuttamista sekä panttikirjan muodon muuttamista koskeviin hakemuksiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Panttioikeuteen, joka perustetaan ennen 1 päivää tammikuuta 2020 luovuttamalla tämän lain voimaan tullessa voimassa olleiden säännösten nojalla annettu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Helsingissä 18 päivänä helmikuuta 2016

Pääministerin sijainen, ulkoasiainministeri

Timo Soini

Oikeus- ja työministeri Jari Lindström

Laki

maakaaren muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan maakaaren (540/1995) 18 luvun 10 §, sellaisena kuin se on laissa 96/2011,
muutetaan 6 luvun 7 §:n 2 momentti, 9 a luvun 10 §:n 2 momentti ja 15 §:n 1 momentti,
15 luvun 2 §:n 1 momentti, 16 luvun 4 §:n 3 momentti ja 5 §, 17 luvun 2 §:n 1 momentti sekä
18 luvun 7, 7 a, 8 ja 9 §, sellaisina kuin niistä ovat 9 a luvun 10 §:n 2 momentti ja 15 §:n
1 momentti, 15 luvun 2 §:n 1 momentti, 16 luvun 4 §:n 3 momentti ja 5 § sekä 18 luvun 7 a,
8 ja 9 § laissa 96/2011 sekä 18 luvun 7 § osaksi laissa 96/2011, sekä
lisätään 16 luvun 8 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 96/2011, uusi 3 momentti seuraavas-
ti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

6 luku

6 luku

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

Kirjaamishakemus ja sen käsittely

7 §

7 §

Suostumuksen antaminen

Suostumuksen antaminen

Panttioikeuden haltijan, joka antaa suostumuksensa kirjaukseen, on esitettävä panttikirja. Jos suostumuksen antaja on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan haltijaksi, panttikirjaa ei tarvitse esittää, ellei kirjaamisviranomaisen niin määrää.

Panttioikeuden haltijan *suostumuksen voi antaa se, joka on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi, tai kirjallisen panttikirjan haltija. Kirjallinen panttikirja on esitettävä kirjaamisviranomaiselle.* Jos suostumuksen antaja on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin *kirjallisen* panttikirjan haltijaksi, panttikirjaa ei tarvitse esittää, ellei kirjaamisviranomaisen niin määrää.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

9 a luku

9 a luku

Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen**Sähköiset asiointijärjestelmät ja niiden käyttäminen**

10 §

10 §

*Vakuuksia koskevat sitoumukset**Vakuuksia koskevat sitoumukset*

Kauppakirjaan voidaan ottaa tai siihen voidaan liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu sitoutuu panttikirjan siirtämiseen niin, että uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä.

Kauppakirjaan voidaan ottaa tai siihen voidaan liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu sitoutuu panttikirjan siirtämiseen niin, että uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä *tai kun muut sellaiset edellytykset, jotka järjestelmä tarkastaa, ovat täyttyneet.*

15 §

15 §

*Sähköinen kiinnitysjärjestelmä**Sähköinen kiinnitysjärjestelmä*

Kiinnitysjärjestelmä on sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinnityksen vahvistamista sekä sähköisen panttikirjan saajaa koskevat hakemukset ja kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti. Siitä, millaisia kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskevia ilmoituksia järjestelmässä voidaan lisäksi tehdä, säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Kiinnitysjärjestelmä on sähköinen asiointijärjestelmä, jossa kiinnityksen vahvistamista, sähköisen panttikirjan saajaa *ja panttikirjan muodon muuttamista* koskevat hakemukset sekä kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevat ilmoitukset voidaan tehdä sähköisesti. Siitä, millaisia kiinnityksen muuttamista koskevia hakemuksia ja kiinnitysasioissa tarvittavia suostumuksia koskevia ilmoituksia järjestelmässä voidaan lisäksi tehdä, säädetään valtioneuvoston asetuksella.

15 luku

15 luku

Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset**Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset**

2 §

2 §

*Panttioikeuden perustaminen**Panttioikeuden perustaminen*

Kiinteistöpanttioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi *tai kir-*

Kiinteistöpanttioikeus perustetaan vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla *kiinnitystä koskeva sähköinen* panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

jaamalla sähköinen panttikirja velkojan nimiin.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

4 §

Kiinnityksen hakeminen

Hakemuksesta on käytävä ilmi, haluaako hakija panttikirjan kirjallisessa vai sähköisessä muodossa. Hakemuksessa voidaan määrätä, kenelle kirjaamisviranomaisen on annettava kirjallinen panttikirja hakijan sijasta tai kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos panttikirjan saaja on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

5 §

Panttikirja

Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan kirjallinen panttikirja todistukseksi kiinnityksestä.

Jos hakemuksessa on pyydetty sähköinen panttikirja, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä siitä, ettei kiinnityksen perusteella ole annettu kirjallista panttikirjaa, ja kirjataan tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

4 §

Kiinnityksen hakeminen

Hakemuksessa voidaan määrätä, kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos saaja on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

5 §

Sähköinen panttikirja

Vahvistetusta kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja.

Sähköinen panttikirja annetaan tekemällä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan sähköistä muotoa osoittava merkintä ja kirjaamalla tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.

8 a §

Sähköisen panttikirjan saajaa koskeva kirjaus

Kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta sähköisen panttikirjan saajaksi kiinteistön omistajan tai muun, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on oikeutettu panttikirjaan sen saajaksi merkityn asemesta.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

17 luku

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

Panttioikeus kiinteistöön

2 §

2 §

Panttioikeuden syntyminen

Panttioikeuden syntyminen

Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.

Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun *sähköinen* panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.

18 luku

18 luku

Kiinnityksen muuttaminen

Kiinnityksen muuttaminen

7 §

7 §

Menettely kiinnitystä muutettaessa

Menettely kiinnitystä muutettaessa

Vahvistetun kiinnityksen muuttamista koskevasta hakemuksesta ja asian käsittelystä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinnityksen vahvistamisesta säädetään.

Vahvistetun kiinnityksen muuttamista koskevasta hakemuksesta ja asian käsittelystä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinnityksen vahvistamisesta säädetään.

Hakemukseen on liitettävä muutettavista kiinnityksistä annetut panttikirjat alkuperäisinä. Kun kiinnitystä koskeva muutos on vahvistettu, kirjaamisviranomaisen tarvittaessa antaa todistukseksi muutetusta kiinnityksestä uuden panttikirjan tai tekee muutosta koskevan merkinnän alkuperäiseen panttikirjaan.

Kun kiinnityksen muutos on vahvistettu, kirjaamisviranomaisen on annettava ratkaisusta tieto sähköisen panttikirjan saajalle.

Jos kiinnitys on muun lain nojalla kuoletettava tai muutoin muutettava, kirjaamisviranomaisen tekee siitä merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kun ilmoitus lainvoimaisesta päätöksestä on saapunut. *Muutettua kiinnitystä vastaava panttikirja annetaan vain, jos alkuperäinen panttikirja on toimitettu kirjaamisviranomaiselle.*

Jos kiinnitys on muun lain nojalla kuoletettava tai muutoin muutettava, kirjaamisviranomaisen tekee siitä merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kun ilmoitus lainvoimaisesta päätöksestä on saapunut.

Jos kiinnityksestä on annettu sähköinen panttikirja, panttioikeuden haltijan suostumuksen voi antaa se, joka on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi. Kun kiinnityksen muutos on vahvistettu, kirjaamisviranomaisen on annettava siitä tieto sähköisen panttikirjan saajalle.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

7 a §

7 a §

Panttikirjan muodon muuttaminen

Kirjallisen panttikirjan muuttaminen sähköiseen muotoon

Kirjallinen panttikirja saadaan muuttaa sähköiseen muotoon panttikirjan haltijan hakemuksesta. Kirjaamisviranomaisen mitätöi kirjallisen panttikirjan, kun hakija on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi.

Sähköisen panttikirjan saajalla on oikeus hakemuksesta saada kiinnitystä vastaava panttikirja kirjallisena. Merkintä sähköisen panttikirjan saajasta on poistettava taikka hakijan pyynnöstä siirrettävä tiedoksi kirjallisen panttikirjan haltijasta.

Kirjallinen panttikirja, joka aikaisemmin voimassa olleiden säännösten mukaisesti on annettu todistukseksi kiinnityksestä, saadaan muuttaa sähköiseen muotoon panttikirjan haltijan hakemuksesta. Hakemukseen on liitettävä panttikirja alkuperäisenä, jollei 2 momentista johdu muuta.

Luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014) 1 luvun 7 §:ssä tarkoitetun luottolaitoksen tai valtion erityisrahoitusyhtiöstä annetussa laissa (443/1998) tarkoitetun erityisrahoitusyhtiön ei tarvitse liittää 1 momentissa tarkoitettuun hakemukseensa alkuperäistä kirjallista panttikirjaa, jos panttikirja muuten yksilöidään riittäväällä tavalla ja hakija ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle mitätöivänsä hallussaan olevan panttikirjan. Ilmoituksesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos hakija ei ole hakemuksessa yksilöidyn panttikirjan oikea haltija tai panttikirjaa ei mitätöidä, hakija on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneen vahingon. Valtio on velvollinen korvaamaan tämän momentin mukaisessa menettelyssä syntyneen päätöksen virheellisyydestä aiheutuneen vahingon noudattaen soveltuvin osin, mitä 13 luvun 6–8 §:ssä säädetään.

Jos haetaan sellaisen kiinnityksen muuttamista, josta on annettu kirjallinen panttikirja, kirjaamisviranomaisen muuttaa panttikirjan sähköiseen muotoon samalla, kun kiinnitystä koskeva muutos vahvistetaan. Hakemukseen on liitettävä muutettavasta kiinnityksestä annettu kirjallinen panttikirja alkuperäisenä, ja panttikirjan haltija kirjataan sähköisen panttikirjan saajaksi. Vastaavasti menettellään, kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä kiinnityksen muuttamisesta muun lain nojalla, jos alkuperäinen kirjallinen panttikirja on toimitettu kirjaamisviranomaiselle.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

8 §

8 §

*Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen**Panttikirjan kuolettaminen*

Kirjallisen panttikirjan haltijalla on oikeus saada kirjaamisviranomaiselta vahingoittuneen panttikirjan tilalle uusi samansisältöinen panttikirja. Panttikirja saadaan pyynnöstä vaihtaa myös silloin, kun kiinnityksen kohteen tunnus on muuttunut.

Kirjallisen panttikirjan kuolettamiseen sovelletaan, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa (34/1901) säädetään. Se, jonka hakemuksesta kirjallinen panttikirja on kuoletettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä *uuden*, kuoletettua panttikirjaa vastaavan panttikirjan. Jos sähköisen panttikirjan saajasta tai hänen olinpaikastaan ei voida saada tietoa, kiinteistön omistajalla on oikeus hakea saajaa koskevan kirjauksen poistamista noudattaen soveltuvin osin, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Kirjaamisviranomaisen merkitsee hakijan sähköisen panttikirjan saajaksi, kun tuomioistuimien ilmoittaa sille lainvoimaisesta ratkaisustaan, jolla saajaa koskeva kirjaus määrätään poistettavaksi.

Kirjallisen panttikirjan kuolettamiseen sovelletaan, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa (34/1901) säädetään. Se, jonka hakemuksesta kirjallinen panttikirja on kuoletettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä kuoletettua panttikirjaa vastaavan *sähköisen* panttikirjan. *Kirjallisen panttikirjan kuolettamisesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.*

Jos sähköisen panttikirjan saajasta tai hänen olinpaikastaan ei voida saada tietoa, kiinteistön omistajalla on oikeus hakea saajaa koskevan kirjauksen poistamista noudattaen soveltuvin osin, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Kirjaamisviranomaisen merkitsee hakijan sähköisen panttikirjan saajaksi, kun tuomioistuimien ilmoittaa sille lainvoimaisesta ratkaisustaan, jolla saajaa koskeva kirjaus määrätään poistettavaksi.

Uuden kirjallisen panttikirjan antamisesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

9 §

9 §

*Oikeus muutettuun panttikirjaan**Oikeus muutettuun panttikirjaan*

Panttioikeuden haltijalla on 7 §:n 3 momentissa sekä 7 a ja 8 §:ssä tarkoitettuun panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan.

Panttioikeuden haltijalla on 7 a §:ssä ja 8 §:n 1 momentissa tarkoitettuun *sähköiseen* panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan.

10 §

Sähköisen panttikirjan saajaa koskevan merkinnän muuttaminen tuomioistuimen ratkaisun johdosta

Kirjaamisviranomaisen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta sähköisen panttikirjan

(kumotaan)

HE 8/2016 vp

Voimassa oleva laki

Ehdotus

saajaksi kiinteistön omistajan tai muun, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on oikeutettu panttikirjaan sen saajaksi merkityn asemesta.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2017.

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyihin kiinnityksen vahvistamista ja muuttamista sekä panttikirjan muodon muuttamista koskeviin hakemuksiin sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Panttioikeuteen, joka perustetaan ennen 1 päivää tammikuuta 2020 luovuttamalla tämän lain voimaan tullessa voimassa olleiden säännösten nojalla annettu kirjallinen panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.
