

Lakivaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maakaaren muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maakaaren muuttamisesta (HE 8/2016 vp): Asia on saapunut lakivaliokuntaan mietinnön antamista varten.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:

- lainsäädäntöneuvos Pekka Pulkkinen, oikeusministeriö
- maanmittausneuvos Markku Markkula, Maanmittauslaitos
- lakimies Jukka Kaakkola, Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- lakimies Antti Laitila, Finanssialan Keskusliitto ry
- päälakimies Jenni Hupli, Suomen Kiinteistöliitto ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:

- maa- ja metsätalousministeriö
- Elinkeinoelämän keskusliitto EK ry
- Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry

HALLITUKSEN ESITYS

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.

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

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2017.

Valiokunnan mietintö LaVM 2/2016 vp

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Sähköinen panttikirja on ollut 1.11.2013 lähtien kirjallisen panttikirjan kanssa vaihtoehtoinen menettelytapa perustaa panttioikeus kiinteistöön. Kun kyseistä muutosta lainsäädäntöön valmisteltiin, arvioitiin, että viiden vuoden kuluessa lainsäädännön voimaantulosta noin puolet paperimuotoisista panttikirjoista vaihdettaisiin sähköisiksi ja kymmenen vuoden kuluttua sähköisessä muodossa olisi noin 80 prosenttia panttikirjoista.

Sähköisiin panttikirjoihin siirtyminen on kuitenkin ollut arvioitua hitaampaa. Vuonna 2015 sähköisiä panttikirjoja oli noin 43 000 kappaletta, kun kirjallisia panttikirjoja oli yli 3,4 miljoonaa kappaletta (HE s. 3). Siksi niiden käyttöönottoa pyritään nyt edistämään hallituksen esitykseen sisältyvillä lainsäädäntötoimilla. Esityksen mukaan uusista kiinnityksistä annettaisiin vain sähköisiä panttikirjoja. Lisäksi ehdotetaan, että vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei enää vuodesta 2020 alkaen voisi käyttää uuden panttioikeuden perustamiseen. Myös vanhojen kirjallisten panttikirjojen massamuuntamista sähköisiksi pyritään helpottamaan.

Lakivaliokunta suhtautuu hallituksen esittämiin lainsäädäntötoimiin myönteisesti, sillä sähköisten panttikirjojen edistäminen on hallituksen yleisen digitalisointitavoitteen mukaista. Sähköisiin panttikirjoihin siirtymisestä on hyötyjä niin kansalaisille ja yrityksille kuin luotonantajille ja kirjaamisviranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle. Sähköisten panttikirjojen käyttö muun muassa helpottaa vakuuksien siirtoa ja hallintaa sekä alentaa vakuushallinnan kustannuksia. Myös paperisten panttikirjojen katoamiseen ja vahingoittumiseen liittyvät riskit poistuvat. Ottaen huomioon, että jatkossa käytettävissä on vain sähköisiä panttikirjoja, valiokunta painottaa järjestelmän tietoturvallisuuden ja luotettavuuden merkitystä.

Esitys mahdollistaa luottolaitosten hallussa panttina jo olevien kirjallisten panttikirjojen massamuuntamisen sähköisiksi panttikirjoiksi. Kirjallisten panttikirjojen suuri määrä huomioon ottaen tästä voi aiheutua kertaluonteisia merkittäviä kustannuksia. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan tällaiset kulut jäävät luottolaitosten vastuulle. Massamuuntamisen edistämiseksi onkin tärkeää, että tällainen muunto voidaan toteuttaa mahdollisimman kustannustehokkaasti. Esitykseen sisältyvät ehdotukset, joilla pyritään helpottamaan massamuuntamiseen liittyvää työtä (18 luvun 7 a §:n 2 mom.), ovat siksi kannatettavia.

Se, että vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei enää vuodesta 2020 alkaen voi käyttää uuden panttioikeuden perustamiseen, merkitsee sitä, että uutta luottoa hakevan asiakkaan tulee hakea vanhojen kirjallisten panttikirjojen muuntamista sähköiseen muotoon tai hakea uuden kiinnityksen vahvistamista sähköisellä panttikirjalla. Kirjallisen panttikirjan sähköiseksi muuntamisesta aiheutuvat viranomaiskustannukset peritään esityksen mukaan valtion maksuperustelain mukaisesti hakijalta eli kirjallisen panttikirjan haltijalta. Kirjallisen panttikirjan muuttamisesta sähköiseksi panttikirjaksi peritään nykyisin 17 euroa kiinnitystä kohden ja uuden kiinnityksen vahvistamisesta sähköisellä panttikirjalla 33 euroa. Tällaista asiakkaalle syntyvää kertaluonteista kustannusta voidaan pitää vähäisenä, kun sitä verrataan luotonottajalle syntyviin muihin luottokustannuksiin. Valiokunta ei siten pidä kohtuuttomana, että tällainen kertaluonteinen kustannus tulee asiakkaan vastattavaksi. Edellä esitetyn perusteella valiokunta tukee hallituksen esityksen mukaista ratkaisua.

Valiokunnan mietintö LaVM 2/2016 vp

Valiokunta pitää tärkeänä, että kiinteistön omistajat voivat vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäkauden jälkeen käyttää omaisuuttaan vakuutena tarvittaessa ripeästikin ja käsittelyajoista riippumatta. Tätä turvaa muun muassa se, että sähköisen panttikirjan luovutuksen pantinsaajalle katsotaan tapahtuvan jo saajan kirjaamista koskevan hakemuksen tullessa vireille (maakaaren 17 luvun 2 §:n 2 mom.).

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Lakivaliokunnan päätösehdotus:

Eduskunta hyväksyy muuttamattomana hallituksen esitykseen HE 8/2016 vp sisältyvän lakiehdotuksen.

Helsingissä 29.3.2016

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Kari Tolvanen kok
varapuheenjohtaja Eva Biaudet r
jäsen Laura Huhtasaari ps
jäsen Katja Hänninen vas
jäsen Emma Kari vihr
jäsen Niilo Keränen kesk
jäsen Katri Kulmuni kesk
jäsen Mikko Kärnä kesk
jäsen Antero Laukkanen kd
jäsen Sanna Marin sd
jäsen Sari Multala kok
jäsen Antti Rantakangas kesk
jäsen Mari-Leena Talvitie kok

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Tuokila