

7.4.2026

Maa- ja metsätalousministeriö

Asia: VN/34717/2025

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI  
HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄÄ KOSKEVAN LAINSÄÄDÄNNÖN  
VOIMAANPANOSTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 300 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 300 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta.

Lausunto

Huoneistotietojärjestelmää (HTJ) koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi sääntely, jolla poikettaisiin voimassa olevaan lakiin perustuvista, osakkeenomistajan kirjaamista ja osakekirjan mitätöintiä koskevista vaatimuksista osakekirjojen nk. massakonversion mahdollistamiseksi.

Ehdotuksen tarkoituksena on helpottaa ja nopeuttaa paperisista osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin siirtymistä. Pankeilla on hallussaan merkittävä määrä (n. 700 000) lainojen vakuutena säilytettäviä osakekirjoja. Näiden osakekirjojen mitätöinti sähköisiin omistajamerkintöihin siirtymiseksi voimassa olevan lain mukaisessa osakekirja kerrallaan tapahtuvassa menettelyssä on kustannuksia ja aikaa vievää. Ehdotuksen tarkoituksena on järjestää osakekirjoista osakehuoneistorekisterin sähköisiin merkintöihin siirtyminen siten, että osakkeenomistajan ja muiden osakkeeseen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden asema ei muutu.

Massakonversion yhteydessä osakekirjoja ei toimitettaisi Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi, vaan omistus- ja panttauskirjausratkaisun tekeminen perustuisi Maanmittauslaitoksessa tehtävään aineistovertailuun. Tässä aineistovertailussa luottolaitoksen, huoneistotietojärjestelmän ja osakkeenomistajan tekemän hakemuksen tietoja verrattaisiin toisiinsa. Kirjaamisratkaisu omistuksen ja panttauksen osalta voitaisiin tehdä vain, jos näiden kaikkien kolmen lähteen

7.4.2026

tiedot vastaisivat toisiaan. Massakonversio koski vain pankkien hallussa lainan vakuutena olevia osakekirjoja. Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027.

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä ja pitää sitä perusteltuna ja hyvin valmisteltuna. Katsomme, että massakonversiolla on mahdollista saavuttaa merkittäviä kustannussäästöjä manuaalisen työn vähentyessä. Massakonversion ansiosta voidaan myös välttää pahimpia ruuhkia siirtymäajan 2033 lopussa edellyttäen, että massakonversio nopeuttaa osakkeiden sähköistämistä ja merkittävä osa osakekirjoista sähköistetään hyvissä ajoin. Lisäksi massakonversio edistää sähköisten palveluiden (esimerkiksi sähköinen asuntokauppa) käyttöönottoa ja parantaa positiivisen luottotietorekisterin tietojen kattavuutta, koska tiedot ovat haettavissa HTJ:stä taloudellisten tietojen osalta positiiviseen luottotietorekisteriin vain niiden osakeryhmien osalta, joista on sähköinen omistajamerkintä.

Esityksessä on mielestämme riittävällä tavalla varmistuttu siitä, että massakonversiossa ei tapahdu osakkeenomistajien tai pantinhaltijoiden oikeuksien loukkauksia. Virheellinen kirjaamisratkaisu massakonversiossa vaatisi lähtökohtaisesti osakkaan toimimista vilpillisessä mielessä ja voisi johtaa rikosoikeudelliseen vastuuseen. Vastuukysymykset, eli valtion ankara vahingonkorvausvastuu ja luotonantajan vahingonkorvausvastuu, on myös esityksessä mielestämme riittävällä tavalla käsitelty ja todettu.

Massakonversiolla on mahdollista saavuttaa osakemerkintöjen sähköistämisessä merkittäviä hyötyjä. Hyötyjä syntyy manuaalisen työn vähenemisestä, henkilöresurssien tarpeen vähenemisestä, siitä, että positiiviseen luottotietorekisteriin saadaan nopeammin kattavimmat tiedot ja siitä, että sähköisiä palveluita saadaan nopeammin käyttöön. Hyödyt realisoituvat kuitenkin vain, jos massakonversion ansiosta merkittävä osa luotonhaltijoiden hallussa olevista osakekirjoista saadaan muutettua sähköisiksi omistajamerkinnöiksi. Jos massakonversiota ei laajamittaisesti hyödynnetä tai hyödynnetään vasta aivan siirtymäajan lopussa (vuoden 2033 loppuun mennessä), hyödyt jäävät pienemmiksi.

Kiinteistöliitto kiinnittääkin huomiota siihen, että massakonversion mahdollistamiseksi joudutaan tekemään merkittäviä investointeja. Investointikustannuksia syntyy sekä luottolaitoksille, että Maanmittauslaitokselle. Merkittävimmät investoinnit liittyvät esityksen mukaan luottolaitosten vakuushallinnan tietojen perusparantamiseen, ja sekä Maanmittauslaitoksessa että luottolaitoksissa tarvittaviin tietoteknisiin kehitystoimiin, viestintään ja asiakaspalveluun. On ensiarvoisen tärkeää, että nämä eivät ole hukkainvestointeja.

Vaikka osakkeenomistajien onkin esityksessä laskettu hyötyvän massakonversiosta noin 187,2 miljoonaa euroa, ei silti ole selvää, että yksittäinen osakas päättää tehdä kirjaamishakemuksen massakonversion yhteydessä. Massakonversiomenettelyssä osakas ei tee toimeksiantosopimusta pankkinsa kanssa, eikä maksa pankin palvelumaksua osakekirjan sähköistämisen yhteydessä. Tämä on hyvä, mutta ei välttämättä yksin riittävä toimi motivoimaan osakkaita hakemaan sähköistämistä massakonversion yhteydessä.

7.4.2026

Jos osakkeenomistajan on maksettava massakonversion yhteydessä Maanmittauslaitokselle normaali omistuksen kirjaamismaksu (tällä hetkellä yhteensä 92 euroa), on todennäköistä, että merkittävä osa osakkaista jättää hakemuksen tekemättä. Osakkeenomistajalla on aina vaihtoehto: hän voi odottaa sitä, että myytyään osakkeet, osakekirjan sähköistämisen hoitaa ostaja, eikä hänelle myyjänä synny sähköistämisestä lainkaan kustannuksia. Huomionarvoista on, että kaikki huoneistot eivät vaihda omistajaa ennen siirtymäajan eli vuoden 2033 loppua. Lisäksi sähköistä omistajamerkintää ei siirtymäajan loppuun mennessä välttämättä haeta, jos kirjaamisesta joutuu maksamaan. Osa osakkeenomistajista on passiivisia, eikä heitä häiritse se, ettei heillä siirtymäajan päätyttyä enää olisi oikeutta osallistua yhtiökokoukseen. Oikeuden menetys ei häiritse, koska heillä ei aiemminkaan ole ollut tapana osallistua kokouksiin.

#### Kirjaamismaksu poistettava

Jotta massakonversio nopeuttaisi paperisista osakekirjoista luopumista ja menettelyllä tavoiteltavat hyödyt saavutettaisiin täysimääräisesti, tulee Maanmittauslaitoksen kirjaamismaksu (silloin, kun kirjaaminen tapahtuu automatisoidusti osana massakonversiota) poistaa.

Kiinteistöliitto esittää kirjaamismaksun poistamista vuosien 2027–2029 aikana massakonversiossa tehtyjen kirjaamisratkaisujen osalta. Vuosien 2030–2033 aikana massakonversiossa tehtyjen kirjaamisratkaisujen osalta maksu voisi olla 50 % silloin normaalista kirjaamismenettelyssä perittävästä omistuksen kirjaamismaksusta.

Yleensä Maanmittauslaitoksen maksut vahvistetaan vuosittain annettavalla maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. Kiinteistöliitto katsoo, että kirjaamismaksusta vapauttamiseen ja merkittävään alentamiseen massakonversion yhteydessä tulee ottaa kantaa jo massakonversiota koskevassa laissa. Tämä on mielestämme tärkeää sen varmistamiseksi, että massakonversion mahdollistamiseksi tehtävät merkittävät investoinnit eivät mene hukkaan, vaan massakonversiolla tavoiteltavat hyödyt toteutuvat ja tämä tapahtuu mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Virpi Hienonen  
johtava lakiasiantuntija