



Oikeusministeriölle

OM 23/41/2015

Lausuntopyyntö: Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi maakaaren muuttamisesta

## FK KANNATTAA SÄHKÖISTEN PANTTIKIRJOJEN KÄYTÖN EDISTÄMISTÄ

**FK kannattaa sähköisten panttikirjojen käytön edistämistä lainsäädännöllisin keinoin. Siirtyminen sähköisiin panttikirjoihin on kuitenkin toteutettava kustannustehokkaasti ja kaikkien osapuolten hallinnollista taakkaa keventäen.**

### 1 Sähköisiin panttikirjoihin siirtyminen kannatettavaa

Finanssialan Keskusliitto (FK) suhtautuu positiivisesti sähköisten panttikirjojen käyttöönottoon. Sähköisten panttikirjojen käytön edistäminen on linjassa muiden muassa hallituksen linjaaman yleisen digitalisaatiotavoitteen kanssa. Kirjallisiin ja sähköisiin panttikirjoihin liittyvät menettelytavat ovat pankeissa osittain erilaisia, joten pitkällä aikavälillä pelkästään sähköisten panttikirjojen käyttö yksinkertaistaisi ja tehostaisi toimintaa sekä alentaisi luottoprosessiin liittyviä kustannuksia. Sähköisten panttikirjojen käytön vakiintuminen mahdollistaisi myös nykyistä digitaalisempia palveluita. FK:n käsityksen mukaan yhden sähköisen menettelytavan omaksuminen toisi säästöjä yhteiskunnassa laajemminkin.

Nyt lausunnolla oleva luonnos hallituksen esitykseksi on oikeansuuntainen ja se sisältää monelta osin kannatettavia sääntelymuutoksia, joilla edesautetaan sähköisiin panttikirjoihin siirtymistä. Esimerkkinä voidaan mainita sääntelymuutos, jonka mukaan jatkossa uusista kiinnityksistä annettaisiin ainoastaan sähköisiä panttikirjoja sekä se, ettei sähköisiä panttikirjoja enää muutettaisi kirjalliseen muotoon. Samoin ehdotus siitä, että vanhoja kirjallisia panttikirjoja ei voisi enää vuoden 2019 lopussa päättyvän siirtymäkauden jälkeen käyttää uuden panttioikeuden perustamiseen, vaikuttaa tarkoituksenmukaiselta ja eri osapuolten kannalta joustavalta ratkaisulta sähköisiin panttikirjoihin siirtymisessä.

### 2 Lainsäädännön mahdollistettava kustannustehokas massamuunto

Panttikirjan muuttamisesta sähköiseen muotoon säädetään ehdotetussa maakaaren 18 luvun 7a §:ssä. Luonnoksen mukaan *sellainen luottolaitos, joka hakee hallussaan olevan kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseksi, voisi liittää hakemukseensa alkuperäisen panttikirjan sijasta jäljennöksen panttikirjasta ja ilmoittaa mitätöivänsä panttikirjan*. Tarkoituksena on helpottaa kirjallisten panttikirjojen ns. massamuuntoa sähköisiksi.

On perusteltua, että lakiluonnoksessa huomioidaan pankkien erityisasema kirjallisten panttikirjojen haltijoina. FK:n käsitys on, että suurinta osaa kirjallisista panttikirjoista säilytetään nimenomaan pankkien holveissa joko vakuutena tai muutoin. Lakiehdotuksen yksityiskohtiin liittyy kuitenkin seikkoja, joita on FK:n näkemyksen mukaan vielä arvioitava uudelleen hankkeen jatkovalmistelussa. Mikäli joustavaa massamuuntoa ei voida toteuttaa, uhkaa digitaaliseen ympäristöön siirtyminen lykkääntyä pitkälle tulevaisuuteen.

FK ei pidä kannatettavana ehdotusta siitä, että varsinaisen panttikirjan toimittamisen sijasta pankki voi toimittaa viranomaiselle myös jäljennöksen panttikirjasta. Vaatimus jäljennöksen toimittamisesta lisää kustannuksia kaikille osapuolille, minkä vuoksi sääntelyä on



välttämätöntä muokata joustavampaan suuntaan. Kirjallisten panttikirjojen massamuuntoa sähköisiksi ei ole järkevää toteuttaa, jos muuntoon liittyy tarpeetonta manuaalista työtä, hallinnollista taakkaa ja ylimääräisiä kustannuksia.

On huomioitava, että jäljennöksen toimittamisessa olisi käytännössä kyse samasta, ellei jopa suuremmasta työmäärästä kuin alkuperäisen panttikirjan toimittamisessa. Jäljennöksen toimittamisessa puuttuu alkuperäisen panttikirjan postitus- tai muu toimitusvaihe, mutta toisaalta panttikirjan jäljentämisestä aiheutuu myös ylimääräistä työtä. Pelkkä panttikirjan kopiointi tai skannaaminen edellyttää pankkien holveissa säilytettävien asiakirjojen läpikäyntiä sekä yksittäisten panttikirjojen käsittelyä. Skannattujen jäljennösten sähköinen käsittely on teknisistä syistä vaikeaa myös vastaanottajalle. Jos laki jää ehdotetun sisältöiseksi, luottolaitospoikkeuksen tavoitteet sähköisten panttikirjojen käyttöönoton edistämisestä ja massamuuntamisen kustannusten alentamisesta ovat vaarassa.

FK ehdottaakin, että panttikirjan jäljennöstä koskeva vaatimus poistetaan lopullisesta lakiesityksestä. Lähtökohtana tulee olla, että **kirjallisen panttikirjan muunto sähköiseen muotoon voidaan toteuttaa riittäväillä yksilöintitiedoilla varustetulla pankin hakemuksella.**

FK:n käsityksen mukaan riskiä siitä, että panttikirjan sähköistäminen kohdistettaisiin virheelliseen panttikirjaan, on mahdollista vähentää erilaisin tietoteknisin keinoin. On esimerkiksi tyypillistä, että yhdellä pankilla on hallussaan yksittäiseen kiinteistöön kohdistuvat kaikki kiinnitykset. Erityisesti tällaisissa yksinkertaisissa tilanteissa sähköistäminen on mahdollista toteuttaa kustannustehokkaasti hyödyntämällä sekä pankkien että viranomaisen hallussa olevia rekisteritietoja ja automatiikkaa, eikä alkuperäisen panttikirjan tai sen jäljennöksen toimittamisesta saavuteta lisäarvoa sähköistämisen oikeellisuuden varmistamisessa. FK toteaa myös, että sähköistämävaiheessa tapahtuvien virheiden välttäminen on pankkien oman riskienhallinnan näkökulmasta keskeisin sähköistämisen laatuvaatimus ja siten mitä suurimmassa määrin myös pankin omassa intressissä.

FK kiinnittää huomiota myös pääministeri Sipilän hallituksen strategiseen tavoitteeseen helpottaa yritystoimintaa muun muassa hallinnollista taakkaa keventämällä (s. 26). Jäljennösvaatimuksesta luopuminen olisi siis linjassa hallitusohjelman tavoitteiden kanssa.

Pykälään sisältyvä ehdotus siitä, että luottolaitos voi huolehtia itse kirjallisen panttikirjan mitätöimisestä, on myös lähtökohtaisesti kannatettava. Panttikirjan mitätöiminen ei kuitenkaan ole itseisarvo, vaan käytännössä säännös tarkoittaa, että pankin on huolehdittava siitä, ettei sähköiseen muotoon muunnettu kirjallinen panttikirja joudu kolmannen haltuun. Jatkovalmistelussa on syytä arvioida, onko pykäläluonnoksen sanamuotoa tarpeen muuttaa vastaamaan paremmin tätä lainkohdan tosiasiallista tarkoitusta.

Todennäköisyys vahinkojen syntymiselle on luonnoksen perusteluissa todetulla tavalla pieni. On lisäksi huomioitava, että koko ehdotettu lainsäädäntökokonaisuus turvaa osaltaan sitä, että sähköiseen muotoon jo muunnetut kirjalliset panttikirjat eivät joudu vilpittömässä mielessä olevan kolmannen haltuun. Esitysluonnos sisältää säännöksen luottolaitoksen tuottamuksesta riippumattomasta vastuusta, ja lisäksi uuden sääntelyn myötä pätevä panttaus voi siirtymäajan jälkeen pohjautua ainoastaan sähköiseen panttikirjaan.

Lopuksi FK toteaa, että mahdollisen panttikirjojen massamuunnon kustannusten on jäätävä kokonaisuudessaan mahdollisimman alhaisiksi. Tämä turvattaisiin muun muassa sillä, ettei



olemassa olevien kirjallisten panttikirjojen muuntamisesta sähköiseen muotoon perittäisi erillistä kirjaamismaksua. Asia on ratkaistava myöhemmässä vaiheessa erillisenä kysymyksenä nyt toteutettavien lakimuutosten lisäksi.

## FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Lea Mäntyniemi  
johtaja