



**TURUN
YLIOPISTO**
Oikeustieteellinen
tiedekunta

Asunto-osakkeiden panttaus huoneistotietojärjestelmässä

Pantinsaajakirjaus ja sen oikeusvaikutukset

Rahoitus ja vakuudet OT00BE35
ON-työ

Laatija:
Ada Susila

11.04.2025

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

ON-työ

Oppiaine: Oikeustiede

Tekijä: Ada Susila

Otsikko: Asunto-osakkeiden panttaus huoneistotietojärjestelmässä

Ohjaaja: Teemu Juutilainen

Sivumäärä: VIII + 22 sivua

Päivämäärä: 11.4.2025

Tutkimuksen kohteena on asunto-osakkeeseen perustettava panttioikeus ja erityisesti panttauskirjaaminen julkivarmistustapana. Tutkimuksessa tarkastellaan esineoikeudellisia yleisiä oppeja ja oikeusnormeja niiltä osin kuin niillä on merkitystä asunto-osakkeeseen perustettavan tehokkaan sivullisia sitovan panttioikeuden kannalta. Maanmittauslaitoksen ylläpitämä huoneistotietojärjestelmä, jonka osakehuoneistorekisteriin panttauskirjaus tehdään, on otettu käyttöön vuonna 2019. Paperisten osakekirjojen käyttö lainan vakuutena jää historiaan viimeistään vuoden 2033 lopussa.

Tutkimuksen tarkoituksena on tarkastella kirjaamismenettelyä, ja tutkimuksen keskiössä on huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 6 ja 12 §. Analysoin erityisesti panttauskirjauksen tekemiseen vaadittavaa suostumusta ja pantinsaajakirjauksen oikeusvaikutuksia. Tarkastelen suostumuksen peruuttamismahdollisuutta ja jo tehdyn pantinsaajakirjauksen muutos- ja poistamistilanteita. Tutkin myös huoneistotietojärjestelmän tuomaa muutosta asunto-osakkeiden jälkipanttauksen, kun julkivarmistuskeinona on kauppakaaren (3/1734) mukaisen denuntiaation sijasta pantinsaajakirjaus osakehuoneistorekisteriin.

Tutkimus on lainopillinen, ja se keskittyy vahvasti käytännölliseen lainoppiin. Tutkimus on de lege lata -tutkimusta, eli tutkin nykyistä voimassa olevaa oikeutta. Pääosin historiallisella ja objektiivisella tulkinnalla pyrin analysoimaan panttauskirjaukseen ja sen oikeusvaikutuksiin liittyvää problematiikkaa. Tutkimukseen sisältyy myös analogista tulkintaa, kun haen vertailukohtia sääntelylle maakaaresta (540/1995). Pääasiallisina lähteinä on lainvalmisteluaineistoa, huoneistokirjaamisen käsikirja, oikeuskirjallisuutta ja muutama oikeustapaus.

Keskeisenä tutkimustuloksena on, että huoneistotietojärjestelmä on tehnyt asunto-osakkeiden panttaukselta julkisempaa ja läpinäkyvämpää, ja sitä kautta niiden käytöstä esinevakuutena hyväksyttävämpää. Denuntiaation poistaminen käytöstä jälkipanttausta tehdessä on monimutkaistanut maksuehtoisten asuntokauppojen vakiintuneita käytänteitä, mutta muutoin sujuvoittanut jälkipanttausta. Pantinsaajakirjaukseen annetun suostumuksen peruuttaminen ei yleensä ole mahdollista. Jo tehdyn panttauskirjauksen muuttamiseen vaadittavan suostumuksen pyytämiskynnys on alhainen. Osakehuoneistorekisterimerkinnällä on oikeuksien kollisiotilanteissa ratkaiseva merkitys, ja huoneistotietojärjestelmä on vaikuttanut sivullissuojan saamisen edellytyksiin ja vilpittömän mielen arviointiin.

Asiasanat: panttioikeus, huoneistotietojärjestelmä, asunto-osake, esineoikeus, julkivarmistus, pantinsaajakirjaus

Sisällys

Asunto-osakkeiden panttaus huoneistotietojärjestelmässä	I
Lähteet.....	IV
Lyhenteet	VIII
1 Johdanto	1
1.1 Tutkielman lähtökohdat.....	1
1.2 Tutkimuskysymykset ja aiheen rajaus	2
1.3 Tutkimusmenetelmät ja lähdemateriaalit.....	2
2 Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto	4
3 Julkivarmistus vain rekisterimerkinnällä – myös jälkipanttauksen osalta	6
3.1 Panttioikeuden syntyminen	6
3.2 Jälkipanttioikeutta ei voi enää perustaa kauppakaaren mukaisella denuntiaatiolla	7
3.3 Voiko jälkipanttinsaaja hakea itse panttauskirjausta?	9
4 Kirjaamismenettely osakehuoneistorekisterissä	11
4.1 Onko mahdollista pantata vain osa saman osakeryhmän osakkeista?	11
4.2 Suostumuksen antaminen panttauskirjaukseen ja sen peruuttaminen	11
4.3 Tehdyn panttauskirjauksen muuttaminen tai poistaminen.....	13
4.4 Panttinsaajamerkinnän osoittaminen eri tahoon kuin aineellisoikeudelliseen pantinhaltijaan	14
5 Panttinsaajakirjauksen oikeusvaikutukset.....	17
5.1 Lähtökohtana osakehuoneistorekisterin sekä positiivinen että negatiivinen julkinen luotettavuus	17
5.2 Saantosuoja: Rekisterimerkinnän luomaa omistajaolettamaa suojataan	18
5.3 Vaihdamantasuoja: Oikeus luottaa rekisterimerkinnän sisällön kattavuuteen	19
6 Johtopäätökset.....	21

Lähteet

Kirjallisuus

Bar, Christian von – Clive, Eric, Principles, definitions and model rules of European private law: draft common frame of reference (DCFR). Oxford University Press 2010.

Havansi, Erkki, Esinevakuusoikeudet. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton Kustannus 1992.

Heinonen, Mikko, Kiinnitysluottopankkitoimintaan ja katettuihin joukkolainoihin liittyviä juridisia kysymyksiä – katetun joukkolainan vakuudet. Defensor Legis 3/2022, s. 697–725.

Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsingin yliopisto, Oikeustieteellinen tiedekunta 2011.

Juutilainen, Teemu, Esinevakuudet ja oikeuden eurooppalaistuminen. Lakimies 1/2011, s. 19–40.

Juutilainen, Teemu, Secured Credit in Europe: From Conflicts to Compatibility. Hart Publishing 2018.

Majamaa, Heikki, Sähköiset osakehuoneistorekisterimerkinnät rahoitustransaktiossa. Defensor Legis 6/2020, s. 923–941.

Nurmi, Esko – Puro, Laura – Lujanen, Martti, Kansan osake. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Suomen Kiinteistöliitto ry 2017.

Näse, Selinda – Tepora, Jarno, Panttioikeuden pätevyys pantinsaajan sitoutuessa vapauttamaan pantin ennen vakuusvelan lakkaamista. Defensor Legis 6/2020, s. 903–922.

Pönkä, Ville, Osakeryhmän jakamattomuuden periaate – Arviointia oikeuskäytännön valossa. Defensor Legis 3/2017, s. 277–290.

Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusoikeuden perusteet. Talentum Media Oy 2015.

Tepora, Jarno – Kaisto, Janne – Hakkola, Esa, Esinevakuudet. 2., uudistettu painos. Kauppakamari 2016.

Toivanen, Mia – Wennberg, Mikko – Kortelainen, Jeremias – Koramo, Marika – Takala, Jari – Köngäs, Olavi, Asuinhuoneistojen sähköiseen hallintaan ja vaihdantaan siirtymisen taloudelliset ja muut yhteiskunnalliset vaikutukset. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 14/2018. (<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-517-4>, Luettu 1.3.2025).

Tuomisto, Jarmo, Julkivarmistuksen puutteiden merkityksestä, s. 421–438 teoksessa Kartio, Leena (toim.), Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 30 vuotta. Turun yliopisto 1991.

Tynkkynen, Jyri, Vanhat osakekirjat korvataan sähköisillä – osakkeenomistajalla on vielä aikaa, mutta monet taloyhtiöt ovat jo myöhässä. Yle 21.2.2025. (<https://yle.fi/a/74-20144887>, Luettu 28.2.2025).

Zitting, Simo – Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja: Yleinen osa. 5. tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen Lakimiesliiton Kustannus Oy 1982.

Virallislähteet

HE 127/2018 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

LaVL 26/2018 vp. Lakivaliokunnan lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Oikeustapaukset

KKO 1998:131

KKO 2021:77

KKO 2022:9

Itä-Suomen hovioikeus 26.6.2018 nro 337, S 18/566

Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2019 nro 375, S 18/868

Pohjois-Karjalan kärjäoikeus 23.5.2018 nro 18/5034, tuomio S 18/1254

Pohjois-Karjalan kärjäoikeus 16.7.2018 nro 18/8519, tuomio S 17/7688

Huoneistotietojärjestelmää koskeva lainvalmisteluaineisto

Maa- ja metsätalousministeriö, lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola, Lausunto eduskunnan lakivaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp). Lausunto 12.10.2018.

(<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2018-AK-213006.pdf>)

Maa- ja metsätalousministeriö, lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola, Asiantuntijalausunto eduskunnan maa- ja metsätalousvaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen

liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp). Lausunto 14.11.2018.

(<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2018-AK-222441.pdf>)

OP ryhmä, Lausunto lakivaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp). Lausunto 1.10.2018.

(<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2018-AK-208937.pdf>)

Suomen Asianajajaliitto ry, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi

huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp). Lausunto 1.10.2018.

(<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2018-AK-208936.pdf>)

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi

huoneistotietojärjestelmästä ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 127/2018 vp). Lausunto 1.10.2018.

(<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2018-AK-208973.pdf>)

Verkkolähteet

ASREK – Sähköinen asunto-osakerekisteri. Maa- ja metsätalousministeriö.

<https://mmm.fi/asrek> (Luettu 5.3.2025)

Huoneistokirjaamisen käsikirja. Maanmittauslaitos 7.6.2024.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/06/Huoneistokirjaamisen-kasikirja-07062024.pdf> (Luettu 20.1.2025)

Huoneistokirjaamisen käsikirja. Maanmittauslaitos 28.1.2025.

<https://www.maanmittauslaitos.fi/media/29026/download> (Luettu 3.3.2025)

KTI Markkinakatsaus kevät 2018. KTI Kiinteistötieto 2018.

https://kti.fi/wp-content/uploads/post/KTI_Markkinakatsaus_K2018.pdf (Luettu 3.3.2025)

Oikeustiede: dynaaminen suoja. Tieteen termipankki 1.3.2025.

https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:dynaaminen_suoja (Luettu 1.3.2025)

Oikeustiede: lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Tieteen termipankki 1.3.2025.

https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:lainhuuto-_ja_kiinnitysrekisteri
(Luettu 1.3.2025)

Oikeustiede: saantosuoja. Tieteen Termipankki 11.3.2025.

<https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:saantosuoja> (Luettu 11.3.2025)

Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Patentti- ja rekisterihallitus 10.1.2025.

<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html> (Luettu 1.2.2025)

Lyhenteet

AOYL	asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
ASOY	asunto-osakeyhtiö
DCFR	Draft Common Frame of Referencen
DL	Defensor Legis
HE	hallituksen esitys
HTJ	huoneistotietojärjestelmä
HTJL	laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018)
KK	kauppakaari (3/1734)
KKOY	keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö
LM	Lakimies
MK	maakaari (540/1995)
MML	Maanmittauslaitos
MMM	maa- ja metsätalousministeriö
OikTL	laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
VKL	velkakirjalaki (622/1947)
voimaanpanolaki	laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (1329/2018)

1 Johdanto

1.1 Tutkielman lähtökohdat

Tutkielmassa tarkastellaan asunto-osakkeeseen perustettavaa panttioikeutta ja erityisesti sivullisia sitovan julkivarmistuksen toteuttamista rekisterimerkinnällä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (HTJL, 1328/2018) mukaisesti.¹ Näkökulmani aiheeseen on esineoikeudellinen. Maanmittauslaitoksen (MML) tuottama ja ylläpitämä sähköinen huoneistotietojärjestelmä (HTJ) on useiden lakisääteistä tarkoitusta varten ylläpidettyjen rekistereiden ja niihin liittyvien asiointijärjestelmien kokonaisuus, johon kuuluvaan osakehuoneistorekisteriin kirjataan osakkeiden omistajaa ja panttioikeutta koskevat tiedot.²

Asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on Suomessa hyvin tyypillinen moniasuntoisten rakennusten, kuten kerros- ja rivitalojen, hallintamuoto.³ Muualla maailmassa yleisin kerrostalojen omistusasuntojen muoto on condominium.⁴ Suomessa on noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä.⁵ Asunto-osakeyhtiö omistaa kiinteistön ja jokainen osake tuottaa yksin tai muiden osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa rakennuksesta tai kiinteistöstä.⁶ Kotitalouksien asuntolainat muodostavat suuren osan kotimaisesta luottokannasta, ja näiden luottojen vakuutena on yleensä luotolla hankittava asunto.⁷

Esinevakuuksien käyttöön liittyy epäkohtia, sillä kyse on sivullisten vahingoksi tehtävistä sopimuksista. Velkojen yhdenvertaisuuden näkökulmasta voidaankin kyseenalaistaa, onko tällaisia sopimuksia syytä pitää hyväksyttävänä. Kuitenkin mahdollista haittaa vakuudettomille velkojille pidetään pienempänä pahana verrattuna vakuuksista yhteiskunnalle

¹ Asunto-osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (AOYL, 2009/1599) 1 luvun 2 §:n mukaista asunto-osakeyhtiön (ASOY) ja 28 luvun 2 §:n mukaista keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (KKOY) osaketta, joka oikeuttaa hallitsemaan asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa. Ks. Majamaa DL 2020, s. 924–925, josta ilmenee, että KKOY:n tarkoituksena on harjoittaa elinkeinotoimintaa ja se saa itse päättää, soveltaako se AOYL:ia vai osakeyhtiölakia (624/2006), ja siirtykö se käyttämään HTJ:tä vai ei.

² HE 127/2018 vp, s. 6.

³ Nurmi – Puro – Lujanen 2017, s. 8.

⁴ Nurmi – Puro – Lujanen 2017, s. 213. Condominium-järjestelmässä omistajat omistavat asuntonsa kiinteistöomistuksena, ja tontti ja rakennuksen muut osat omistetaan yhteisesti. Jokainen asunto on oma kiinteistönsä.

⁵ Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä 10.1.2025.

⁶ Nurmi – Puro – Lujanen 2017, s. 213–215.

⁷ Tammi-Salminen 2015, s. 188 mukaan asunto-omaisuuden oikeudellisena muotona on yleensä omistus- tai käyttöoikeus kiinteistön tai sillä olevaan rakennukseen tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttava asunto-osake.

koituvaa kokonaisuuteen. Julkivarmistusvaatimus vähentää esinevakuuksien käytön epäkohtia.⁸

1.2 Tutkimuskysymykset ja aiheen rajaus

HTJL:stä on tehty aiempaa tutkimusta ennen sääntelyn voimaantuloa sekä vertailevaa tutkimusta kiinteistön ja asunto-osakkeen panttauksesta. Aihe on edelleen ajankohtainen, sillä prosessi HTJ:hin siirtymisen kanssa on yhä keskeneräinen. Tutkimukseni kohdistuu HTJL:n 6 ja 12 §:iin.

Tutkin HTJ:n tuomaa muutosta asunto-osakkeiden jälkipanttaukseen, kun julkivarmistuskeinona on denuntiaation sijasta pantinsaajakirjaus osakehuoneistorekisteriin. Tutkin myös pantinsaajakirjauksen tekemiseen vaadittavaa suostumusta sekä rekisterimerkinnän tai sen puuttumisen oikeellisuuteen luottaneen suojaamista esineoikeudellisissa kollisioissa. Tarkastelen mahdollisuutta 6 §:ssä säännellyn pantinsaajakirjauksen tekemiseen vaadittavan suostumuksen peruuttamiseen. Tutkin lisäksi sitä, millä tavoin kirjaamisviranomaisen tulee arvioida mahdollisuutta jonkun osapuolen aseman heikkenemiseen panttauskirjauksen muuttamis- tai poistamistilanteissa – suostumusvaatimuksen toteuttamisen kannalta.

Pyrin vastaamaan tutkielman tavoitteisiin seuraavien tutkimuskysymysten avulla:

- 1) Miten asunto-osakkeen jälkipanttauksen julkivarmistaminen pantinsaajakirjauksella kauppakaaren mukaisen denuntiaation sijasta on vaikuttanut jälkipanttauksen sujuvuuteen ja julkisuuteen?
- 2) Miten voidaan tulkita huoneistotietojärjestelmästä annetun lain panttauksen kirjaamista koskevaa 6 §:ää ja kirjauksen oikeusvaikutuksia koskevaa 12 §:ää – erityisesti sääntelyä pantinsaajakirjaukseen vaadittavasta suostumuksesta ja rekisterimerkinnän julkisesta luotettavuudesta?

1.3 Tutkimusmenetelmät ja lähdemateriaalit

Tutkimus on lainopillinen (oikeusdogmaattinen) ja keskittyy käytännölliseen lainoppiin.⁹ Tulkitsen oikeudellisia tekstejä ja pyrin antamaan niille perusteltuja merkityksiä. Käytän

⁸ Juutilainen 2018, s. 19, s. 122, s. 159.

⁹ Hirvonen 2011, s. 21, s. 25, s. 36.

myös teoreettista lainoppia¹⁰, kun pohdin panttioikeuden synnyn hahmottumista. Tutkimus on *de lege lata* -tutkimusta, eli tutkin nykyistä voimassa olevaa oikeutta. Historiallisella tulkintametodilla¹¹ pyrin selvittämään lainsäätäjän tarkoitusta hallituksen esityksestä (127/2018 vp) ja HTJL:ää koskevasta lainvalmisteluaineistosta. Käytän analogista tulkintaa¹² hakemalla vertailukohtia HTJL:n sääntelylle maakaaresta (MK, 540/1995).

Objektiivista tulkintametodia¹³ käyttäen pyrin huoneistokirjaamisen käsikirjan, oikeuskirjallisuuden ja oikeustapausten kautta antamaan HTJL:n lakitekstille vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön perustuvia tulkintoja. Huoneistokirjaamisen käsikirja sisältää MML:n sille annetun vallan puitteissa kehittämiä sisäisiä ohjeita, joita kirjaamisviranomaiset käyttävät työssään. MML päivittää käsikirjaa säännöllisin väliajoin. Tässä tutkielmassa on käytetty 7.6.2024, sekä 28.1.2025 julkaistuja versioita, sillä kesken tutkimuksen teon ilmestyi uusi päivitetty versio, jossa oli uutta tietoa sähköisestä suostumuksen annosta.

¹⁰ Hirvonen 2011, s. 25.

¹¹ Hirvonen 2011, s. 39.

¹² Hirvonen 2011, s. 39.

¹³ Hirvonen 2011, s. 40.

2 Huoneistotietojärjestelmän käyttöönotto

Vuonna 2016 maa- ja metsätalousministeriö asetti ASREK-hankkeen, jonka tavoitteena oli perustaa sähköinen rekisteri osakehuoneistoja koskeville tiedoille ja omistajamerkinnöille.¹⁴ Nyt vuodesta 2019 asti käytössä ollut huoneistotietojärjestelmä mahdollistaa sähköisen asunto-osakkeiden omistuksen siirron ja panttauksen. Rekisterin myötä paperiset osakekirjat ja niiden käyttö lainan vakuutena tulee jäämään historiaan, mutta vasta pitkän siirtymäajan jälkeen. Vanhaa ja uutta järjestelmää ylläpidetään vuoden 2033 loppuun asti, jolloin paperiset osakekirjat on tullut viimeistään muuttaa sähköisiksi omistusmerkinnöiksi.¹⁵

HTJL:stä on säädetty erillinen huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annettu laki (voimaantulolaki, 1329/2018), joka sääntelee siirtymävaihetta voimassa olevasta oikeustilasta uuteen. Voimaantulolaki kytkee osakehuoneistorekisterin piiriin kaikki uutta lainsäädäntöä ennen voimassa olleet ns. vanhat asunto-osakeyhtiöt ja kaikki heti HTJL:n voimaantulon, eli 1.1.2019 jälkeen perustetut ns. uudet asunto-osakeyhtiöt. Uudet taloyhtiöt perustetaan suoraan Patentti- ja rekisterihallituksen sähköisessä palvelussa. Tiedot osakehuoneistoista ja niiden omistajamerkinnöistä siirtyvät sieltä suoraan huoneistotietojärjestelmään.¹⁶ Vanhat yhtiöt siirtyvät HTJL:hin puolestaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe oli siirtää taloyhtiöiltä osakeluettelot HTJL:hin vuoden 2023 loppuun mennessä.¹⁷

Toisessa vaiheessa jokainen osakas saa erikseen hakea sähköistä omistuksen rekisteröintiä ja fyysisen osakekirjan mitätöintiä MML:ltä voimaantulolain 7 §:n mukaisesti. Kirjaamista on haettava kahden kuukauden kuluessa siitä, kun osake luovutetaan ensimmäisen kerran. Myöhästymisestä tulee seuraamusmaksu.¹⁸ Voimaantulolain 8 §:n mukaisesti osakkeenomistajan tulee hakea omistusoikeutensa kirjaamista osakehuoneistorekisteriin

¹⁴ ASREK – Sähköinen asunto-osakerekisteri, kohta Hanke.

¹⁵ Huoneistokirjaamisen käsikirja (28.1.2025), s. 7. Ks. KKO 2022:9, jonka perusteluissa todetaan, että VKL:n säännöksiä sovelletaan, kunnes osakekirja on mitätöity osakehuoneistorekisteriin kirjaamisen yhteydessä.

¹⁶ HE 127/2018 vp, s. 29.

¹⁷ Huoneistokirjaamisen käsikirja (7.6.2024), s. 12 sanotaan, että osakeluettelon siirrosta määräajan jälkeen aiheutuu taloyhtiölle kustannuksia ja hallitukselle voi syntyä myös vahingonkorvausvastuu. Siirto määräajassa oli ilmainen. Ks. Tynkkynen 21.2.2025, josta ilmenee, että 94 % taloyhtiöistä on toteuttanut siirron suunnitellusti.

¹⁸ 25.10.2024 vahvistettiin laki huoneistotietojärjestelmää koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annettua lainaa 16 §:n muuttamisesta (564/2024). Lakimuutoksen vaikutuksesta maksuseuraamusten laskentatapaa muutettiin niin, että pitkäkestoissakaan kirjaamishakemuksen teon viivästyksissä maksut eivät kohoaisi kokonaissummaltaan täysin kohtuuttomiksi.

viimeistään kymmenen vuoden kuluessa vanhan asunto-osakeyhtiön osakeluettelon ylläpidon siirtämisestä MML:lle, tai hän menettää oikeutensa osallistua yhtiökokoukseen.¹⁹

OP ryhmä kritisoi lausunnossaan prosessin eri vaiheille asetettuja siirtymäaikoja, ja oli sitä mieltä, että siirtymäaikojen pitäisi olla lyhyempiä, jotta rekisteristä saataisiin nopeasti mahdollisimman paljon hyötyä.²⁰ *Maa- ja metsätalousministeriö, lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkola* puolestaan totesi vastineeksi lausuntoon, että määräjat ovat takarajoja ja toimijoille pitää varata riittävästi aikaa siirtoon valmistautumiseen. Tärkeimpänä tavoitteena siirtymävaiheelle on estää oikeudenmenetysten syntyminen.²¹

Siirtymävaihe ja kahden järjestelmän ylläpito samanaikaisesti on omiaan aiheuttamaan epäselkeitä tilanteita, mutta on välttämätöntä. Panttauksen on tarkoituksenmukaista nojautua paperisen osakekirjan hallintaan siihen saakka, kunnes ensimmäinen omistajamerkintä on haettu ja osakekirja mitätöity. Pitkät siirtymäajat ovat suojamekanismi, jonka tarkoituksena on antaa erityisesti panttioikeuden haltijoille ja passiivisille osakkeenomistajille riittävästi aikaa mukautua uuteen järjestelmään. Hallittu siirtymä ja oikeusvarmuuden toteutuminen on perustellusti nähty tärkeämpänä kuin mahdollisimman nopea siirtyminen.

¹⁹ HE 127/2018 vp, s. 75 mukaan tarkoituksena on varmistaa, että myös sellaiset osakkeet, joita ei luovuteta kymmenen vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta, saataisiin osakehuoneistorekisterin piiriin.

²⁰ OP ryhmän lausunto 1.10.2018, s. 1.

²¹ Maa- ja metsätalousministeriö, lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkolan lausunto 14.11.2018, s. 13.

3 Julkivarmistus vain rekisterimerkinnällä – myös jälkipanttauksen osalta

3.1 Panttioikeuden syntyminen

Panttaus tarkoittaa sitä, että pantinsaajalla on suorituksensaantioikeus jostakin yksilöidystä panttiobjektista. Melkein kaikenlaista omaisuutta voidaan pantata, mutta pantattavan omaisuuden pitää olla yksilöitävissä ja luovutus- ja ulosottokelpoista.²² Pantinantajalla täytyy olla myös panttauskompetenssi, joka tarkoittaa, että panttioikeuden perustavalla henkilöllä täytyy olla määräysvalta panttikohteesta.²³ Panttioikeus kohdistuu aina itse esineen sijasta oikeuteen, eli asunto-osakkeiden kohdalla niiden omistusoikeuteen. Asian selkeyttämiseksi tässä työssä puhutaan kuitenkin panttioikeudesta asunto-osakkeisiin.²⁴

Panttioikeuden syntymistä on hahmotettu oikeuskirjallisuudessa eri tavoin. *Havansi* tarkastelee panttioikeutta erityisesti osapuolten kesken yhteisymmärryksessä järjestettynä sopimus- eli tahdonilmaisuperusteisena toimenä, jossa keskeistä on pantinantajan panttausluvanta ja pantinsaajan panttaushyväksyntä.²⁵ *Tepora, Kaisto* ja *Hakkola* ovat esittäneet vaihtoehtoisen ajattelutavan, että panttioikeuden voitaisiin ajatella perustuvan myös vain pantinantajan tahdonilmaisuun, eikä sitä välttämättä tarvitse liittää pelkästään sopimuksen syntyyn.²⁶ *Juutilainen* on pitänyt kumpaakin edellä esitettyä jäsennystapaa sinänsä mahdollisena.²⁷

Analyttisen oikeusajattelun mukaan panttaussopimus ja julkivarmistus ovat panttioikeuden oikeusvaikutusten syntymisen päävaiheet. Panttaussopimuksen oikeusvaikutukset ilmenevät erityisesti *inter partes*, eli pantinsaajan ja -antajan välillä. HTJL muuttaa julkivarmistusta koskevia, ei panttaussitoumusta koskevia vaatimuksia. Julkivarmistuksen vaikutukset ilmenevät puolestaan *ultra partes*, eli sen myötä panttauksen oikeusvaikutukset ulotetaan myös sivullisiin – tärkeänä erityisesti pantinantajan muihin velkojiin.²⁸ Panttauksella pitää

²² Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 55–56.

²³ Tammi-Salminen 2015, s. 158.

²⁴ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 24–30.

²⁵ *Havansi* 1992, s. 53. Ks. myös Bar – Clive 2010, jonka kolmea esineoikeudellista kirjaa pidetään eräänlaisena ehdotuksena Euroopan unionin esineoikeuden tulevaksi sisällöksi. DCFR:n IX kirjan sääntely rakentuu sopimusajattelun varaan. DCFR IX:n 1:101:n 2 kohdassa kiinnitetään huomiota kuitenkin myös yksipuolisilla oikeustoimilla synnytettyihin vakuusoikeuksiin.

²⁶ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 83–84.

²⁷ *Juutilainen LM* 2011, s. 21.

²⁸ Tammi-Salminen 2015, s. 153. Ks. KKO 1998:131, jossa panttioikeuden syntymiselle on asetettu neljä perusedellytystä: panttaussopimus, saamissuhde, panttauskompetenssi ja julkivarmistus. Julkivarmistuksen puuttuessa pätevää panttioikeutta ei ollut syntynyt.

olla myös *causa*, eli hyväksyttävä syy. Panttioikeudella pitää siis turvata jonkin saatavan saaminen.²⁹ Tämä antaa turvaa panttioikeuden väärinkäytöksiltä.

Panttaus edellyttää tietynlaista julkisuutta, sillä panttauksen oikeusvaikutukset merkitsevät sitä, että panttivelkoja asetetaan etusijalle muihin velkoihin ja myöhempiin sopimuskumppaneihin verrattuna.³⁰ Velallisen konkurssissa lähtökohtana on *pari passu -periaate*, jonka mukaan velallisen varat jaetaan velkojille saatavien suuruuksien mukaisissa suhteissa.³¹ Vakuus on keino poiketa tästä tasajaon periaatteesta niin, että pantinsaaaja saa muihin velkoihin nähden etuoikeuden suorituksen saamiseen panttikohteen arvosta.³²

Mahdollisia julkivarmistuskeinoja irtaimen panttauksessa ovat i. traditio eli hallinnan siirto, ii. denuntiaatio eli ilmoituksenvarainen panttaus sekä iii. kirjaaminen.³³ Tradition yleisiä vaatimuksia ovat määritelleet oikeuskirjallisuudessa esimerkiksi *Tuomisto* ja *Havansi*. Keskeistä on heidän mukaansa ollut vaatimus siitä, että pantinantaja menettää määräämisvaltansa panttikohteeseen niin, että sivulliset kykenevät havaitsemaan sen ulkoisesti.³⁴ Myöhemmin *Tammi-Salminen* on pohtinut, että riittävää voisi olla myös tosiasiallisen yksinmääräysvallan menettäminen ja se, että ”*sivullisten on periaatteessa mahdollista havaita*” traditio. Denuntiaatiota käytetään, kun vakuuskohdetta ei voida fyysisesti siirtää velkojalle. Kirjaamispanntauksessa tehdään puolestaan merkitä asianomaiseen julkisen hallinnon ylläpitämään rekisteriin.³⁵ Se vaatii tuekseen erityistä lainsäädäntöä, kuten HTJL asunto-osakkeiden kohdalla.³⁶

3.2 Jälkipanttioikeutta ei voi enää perustaa kauppakaaren mukaisella denuntiaatiolla

Ennen HTJ:tä sivullisia sitova asunto-osakekirjan panttaus toteutettiin traditiolla tai denuntiaatiolla. Pääsääntönä oli traditio, mutta myös denuntiaatio oli mahdollinen, jos

²⁹ Tammi-Salminen 2015, s. 157.

³⁰ Tammi-Salminen 2015, s. 269.

³¹ Juutilainen 2018, s. 8.

³² Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 24–25.

³³ Näse – Tepora DL 2020, s. 907 katsotaan, että traditio voitaisiin nähdä eräänlaisena julkivarmistuksen lähtökohtana, ja että muilla julkivarmistustoimenpiteillä tavoitellaan tradition vaikutuksia. Muita tapoja sovelletaan, kun laki määrää tai hallinnanluovutus ei ole mahdollista panttikohteen tyyppin vuoksi. HTJ on yksi osoitus siitä, että rekisteröintiä käytetään julkivarmistustoimenpiteenä yhä enemmän, minkä vuoksi traditiota lähtökohtana voidaan nähdäkseni myös haastaa.

³⁴ Tuomisto 1991, s. 422, Havansi 1992, s. 142.

³⁵ Tammi-Salminen 2015, s. 270–278.

³⁶ Julkivarmistus tapahtuu kirjaamalla myös kiinteistöjen ja joidenkin muiden irtainten esineiden panttauksessa, sekä yritys kiinnityksessä. Esimerkiksi seuraavat lait säätelevät kirjaamispanntausta: autokiinnityslaki (810/1972), laki arvo-osuustileistä (827/1991), aluskiinnityslaki (211/1927), tavaramerkkilaki (544/2019), patenttilaki (550/1967) ja mallioikeuslaki (221/1971).

hallinnansiirto ei jostakin oikeudellisesta syystä ollut mahdollinen.³⁷ Denuntiaatio oli tavanomainen julkivarmistustapa asunto-osakkeiden jälkipanttauksessa, kun osakekirja oli kolmannen hallussa (*traditio longa manu*).

Jälkipanttaus tarkoittaa sitä, että panttikohteen ylijäämäarvo tai osa siitä pantataan toiselle pantinsaajalle tai -saajille niin, että panttaukset tuottavat kohteen arvoon etusijan aikaprioriteettijärjestyksen mukaisesti. Usein ensipantinsaaja pitää panttikohdetta hallussaan, ja myöhemmistä panttauksista pantin omistaja tekee hänelle ilmoituksen. Ensipantinsaaja on usein sitoumuksen myötä velvollinen huolehtimaan panttikohteesta myös muiden panttivelkojien lukuun.³⁸

Denuntiaatiota on kahta erilaista: kauppakaaren (KK, 3/1734) 10 luvun 1 §:n mukainen ja velkakirjalain (VKL, 622/1947) 31 §:n mukainen. Asunto-osakkeiden panttauksessa sovellettiin yleensä KK:n säännöksiä, mutta VKL:n säännöksiä sovellettiin, kun perustettiin panttioikeus asunto-osakkeeseen, josta ei ollut annettu osakekirjaa. Panttausilmoitus annettiin yhtiölle, jonka osakkeita pantattiin.³⁹

HTJL:n myötä panttausilmoitus julkivarmistustoimenpiteenä on poistunut kokonaan käytöstä, ja ainoa mahdollinen julkivarmistustoimenpide osakehuoneistorekisteriin siirrettyjen asunto-osakkeiden panttauksessa on pantinsaajakirjaus.⁴⁰ Mikäli osakepantin osana on määrätty tuoton kuulumisesta pantin piiriin tai esimerkiksi osakkeeseen liittyvien äänioikeuksien käytöstä, voi VKL:n mukaisen panttausilmoituksen antaminen yhtiölle olla silti yhä perusteltua.⁴¹ Tärkeää on erottaa, että tällainen panttausilmoitus annetaan hallinnollisista ja käytännöllisistä syistä, ei julkivarmistuksena.

Seuraavaksi käsittelen, mitä vaikutuksia HTJL:llä on KK:n mukaiseen jälkipanttauksessa käytettyyn denuntiaatioon. HTJL:n myötä jälkipanttioikeutta ei enää voida perustaa KK:n 10 luvun 1 §:n 2 momentin mukaisella panttausilmoituksella ensipantinsaajalle.⁴²

Valtioneuvoston ASREK-raportissa vuodelta 2018 kuvaillaan, että jälkipanttaus voisi helpottua hankkeen myötä, ja lisätä asuntovarallisuuden hyödyntämistä muidenkin kuin asuntolainojen vakuutena, mikä puolestaan kasvattaisi taloudellista aktiivisuutta.⁴³

³⁷ Tammi-Salminen, s. 273.

³⁸ Tammi-Salminen 2015, s. 272–274.

³⁹ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 64–65. Ks. huoneistokirjaamisen käsikirja (7.6.2024), s. 7, jonka mukaan osakekirjan painattaminen ja antaminen osakkeenomistajille tuli pakolliseksi vasta vuonna 1992.

⁴⁰ HE 127/2018 vp, s. 49, Huoneistokirjaamisen käsikirja (28.1.2025), s. 22.

⁴¹ Majamaa DL 2020, s. 940.

⁴² HE 127/2018 vp, s. 77.

⁴³ Toivanen ym. 2018, s. 2, s. 20.

Hallituksen esityksestä muodostuu kokonaisuudessaan sellainen käsitys, että sähköiseen järjestelmään siirtymisen on ollut tarkoitus muuttaa vakiintuneita asunto-osakkeen panttausta koskevia sääntöjä ja käytänteitä mahdollisimman vähän.⁴⁴

Kiinteistönvälityksen näkökulmasta jälkipanttaus on ainakin joiltain osin vaikeutunut, ja *Suomen Kiinteistönvälittäjät ry* onkin lausunnossaan pitänyt denuntiaation käytöstä luopumista ongelmallisena kaupan osapuolten näkökulmasta asunto-osakkeiden maksuehtoisissa kaupoissa. Niissä kauppa tehdään kahdessa osassa, ja usein jälkipanttia tarvitaan toisen osapuolen kauppahintasaatavan tai maksetun kauppahinnan osan palauttamisen turvaamiseksi. Kiinteistönvälittäjä on huolehtinut jälkipanttauksen päteväksi tulosta ilmoittamalla asiasta ensipantinhaltijalle, ja on näin pystynyt varmistumaan jo ennen kauppaa siitä, että kaupan osapuolten sopimat vakuusjärjestelyt ovat päteviä. HTJL:n myötä vakuusjärjestelyjen pätevyys on puolestaan kiinni kaupan osapuolten omasta aktiivisuudesta, eikä kiinteistönvälittäjä voi samalla tavalla toimia koordinoivassa roolissa.⁴⁵

Nähdäkseni HTJ kaiken kaikkiaan selkeyttää jälkipanttausta, koska se tarjoaa yksiselitteisen, enemmän julkisuutta tuovan ja viranomaisvalvonnan alaisen tavan julkivarmistuksen toteuttamiseen. Osapuolten välinen panttausilmoitus sen sijaan on epämuodollisempi. Asunto-osakkeiden maksuehtoisissa kaupoissa jälkipanttaus ei kuitenkaan palvellut niinkään kolmansien osapuolien suojaa, vaan oli osapuolten välinen keskinäinen riskinhallintakeino. Siten panttausilmoituksen julkisuusvaikutuksen suppeus ei ollut tässä kontekstissa ongelmallista, koska kaikki relevantit tahot tiesivät panttauksesta. Rekisteröintipanttaus siis monimutkaistaa maksuehtoisten kauppojen osapuolten välistä vakiintunutta turvaa luovaa prosessia, mutta lisää vakuusjärjestelyjen läpinäkyvyyttä.

3.3 Voiko jälkipantinsaaja hakea itse panttauskirjausta?

Kun painettu osakekirja on HTJL:n myötä mitätöity, jälkipanttausta vastaava oikeustila aikaansaadaan panttauskirjausten hakemisella MML:ltä. HTJL:n 6 §:n 1 momentin mukaan osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta. Huoneistokirjaamisen käsikirjan mukaan ensipantinhaltija *voi* hakea oman panttauksensa rekisteröimisen lisäksi myös jälkipanttien rekisteröimistä.⁴⁶ On loogista, että ensipantinhaltija

⁴⁴ HE 127/2018 vp.

⁴⁵ Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n lausunto 1.10.2018, s. 2.

⁴⁶ Huoneistokirjaamisen käsikirja (7.6.2024), s. 58.

toimii myös jälkipanttien rekisteröinnin hakijana, sillä hänellä on velvollisuus huolehtia myös jälkipantinsaajien oikeuksista.

Huoneistokirjaamisen käsikirjan sanamuotoilu herättää kuitenkin kysymyksen siitä, onko ilmaisu vain yksi esimerkki mahdollisesta menettelytavasta, ja voiko jälkipantinsaaja hakea kirjausta myös itse. Jälkipantinsaajaa ei nimenomaisesti kielletä tekemästä hakemusta, mutta sitä ei myöskään mainita vaihtoehtoisena tapana. HTJL:n 6 §:n 1 momentti ei suoranaisesti rajaa pantinsaajaa vain ensipantinsaajaan, vaan sen voisi tulkita koskevan myös jälkipantinsaajaa.

Mahdollinen tulkinta voisi olla, että huoneistokirjaamisen käsikirjassa on kuvattu esimerkkinä todennäköisin käytännön menettelytapa, ja se painottaa ensipantinhaltijan aktiivista roolia jälkipanttien hakemisessa. Se ei välttämättä kuitenkaan tarkoita, että jälkipantinsaaja ei voisi myös itse hakea kirjausta – varsinkin tilanteessa, jossa ensipantinsaaja ei jostakin syystä toimi esimerkissä kuvatulla tavalla. Panttioikeuden syntyminen ja pysyvyys ei voi nähdäkseni olla täysin riippuvainen toisen pantinsaajan aktiivisuudesta, vaan jälkipantinsaajalla tulee olla myös itsenäinen mahdollisuus ajaa omia oikeuksiaan.

4 Kirjaamismenettely osakehuoneistorekisterissä

4.1 Onko mahdollista pantata vain osa saman osakeryhmän osakkeista?

Asunto-osakeyhtiöissä osakeryhmää koskee jakamattomuuden periaate. Se tarkoittaa, että asunto-osakeyhtiön saman huoneiston hallintaan oikeuttavat ja siten samaan osakeryhmään kuuluvat osakkeet muodostavat yhtiöoikeudellisesti jakamattoman kokonaisuuden – AOYL:ssa olevia poikkeustilanteita lukuun ottamatta.⁴⁷ Ennen HTJL:ää oli selkeää, että asunto-osakkeiden panttaus kohdistui koko osakekirjan mukaiseen osakeryhmään, sillä AOYL:n 2 luvun 4 §:n 2 momentissa kielletään osakkeiden panttaaminen erikseen.⁴⁸

Nyt kuitenkin HTJL:n 6.1 §:ssä, 4.1 §:ssä ja 12.2 §:ssä puhutaan *osakkeen* panttauksesta osakehuoneistorekisteriin, minkä voi käsittää niin, että myös yksittäisiä osakeryhmän osakkeita olisi mahdollista pantata. Kuitenkaan näin ei ole, sillä AOYL:n 2 luvun 4 §:n 2 momentti on edelleen voimassa ja lisäksi huoneistokirjaamisen käsikirjasta ilmenee, että *osakeryhmää* ei saa pilkkoa, vaan mahdolliset panttaukset kohdistuvat koko osakeryhmään.⁴⁹

Asunto-osakkeen jakamattomuuden periaate ei ole esteenä osakeryhmän määräosapanttauksille, kun osakkeilla on yhteisomistajuus.⁵⁰ Jos saman osakeryhmän osakkeet 1–20 omistavat esimerkiksi puoliksi A ja B, voi kumpikin pantata oman määräosuutensa osakkeista. Panttausta ei voi kuitenkaan kohdistaa vain osaan osakeryhmän osakkeista, eli esimerkiksi A ei voi pantata osakkeita 1–10, vaan hänen tulee pantata 50 % jokaisesta osakkeesta 1–20. Panttaus kohdistuu siten koko osakeryhmään tietyllä määräosuudella.

4.2 Suostumuksen antaminen panttauskirjaukseen ja sen peruuttaminen

Jotta voi hakea kirjausta, on oltava panttaussopimus, mutta sitä ei kuitenkaan tarvitse esittää MML:lle.⁵¹ Kuka tahansa ei kuitenkaan voi hakea kirjausta, koska edellytyksenä kirjaamiselle on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta luotettavalla tavalla osoitettuna.⁵² Osakkeenomistajan suostumus on riittävä peruste saannon

⁴⁷ Pönkä DL 2017, s. 277.

⁴⁸ AOYL:n 2 luvun 4 §:n 2 momentin mukaisesti samaan osakeryhmään kuuluvia osakkeita saa kuitenkin pantata erikseen, jos huoneisto jaetaan tai osa siitä yhdistetään toiseen huoneistoon.

⁴⁹ Huoneistokirjaamisen käsikirja (7.6.2024), s. 8.

⁵⁰ Huoneistokirjaamisen käsikirja (7.6.2024), s. 58.

⁵¹ HE 127/2018 vp, s. 48.

⁵² HE 127/2018 vp, s. 46 mukaan muun selvityksen hankkiminen on tarpeellista tilanteessa, jossa suostumusta ei ole mahdollista saada. Näin on luonnollisesti esimerkiksi, kun rekisteriin merkitty osakkeenomistaja on menehtynyt.

tai panttauksen kirjaamiselle, eikä oikeustoimen pätevyyttä ole tarpeen tutkia.⁵³

Suostumukseen perustuva kirjaaminen palvelee mahdollisimman tehokasta kirjaamisprosessia. HTJL:ssä ei ole säädetty tarkemmin lain 5 §:n 2 momentissa, 6 §:n 1 ja 3 momentissa ja 8 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettulta suostumukselta edellytettävistä vaatimuksista.

Lain esitöistä ilmenee, että suostumuksen muoto ja edellytykset jäävät kirjaamiskäytännössä ratkaistaviksi, mutta suostumuksen olemassaolo on esitettävä luotettavalla tavalla.⁵⁴

Lakivaliokunnan asiantuntijakuulemisissa väljyyttä kritisoitiin ja myös puollettiin.

Lakivaliokunnan MMM:ltä saaman selvityksen mukaan sääntelyn väljyyden taustalla on tavoite siitä, että HTJL:ää voitaisiin soveltaa joustavasti myös tulevaisuudessa asuntokaupan käytäntöjen ja teknologian kehittyessä koko ajan.⁵⁵

Vaatimuksen pätevistä suostumuksesta täyttäisi HE:n mukaan käytännössä esimerkiksi se, että suostumus annettaisiin MML:n järjestämässä sähköisessä asiointipalvelussa käyttäen vahvaa tunnistautumista. Loppuvuodesta 2024 on avattu ammattitoimijoille – kuten pankeille – mahdollisuus hyödyntää asuntokaupassa rajapintapalveluita. Pankki voi hakea rajapinnan kautta panttausta ja toimittaa uuden omistajan sähköisen suostumuksen panttaukseen samalla, kun omistuksen rekisteröintiä haetaan. Palvelu laajenee myöhemmin myös muihin panttaustilanteisiin.⁵⁶

Ennen laajentumista ja myös sen jälkeen vaihtoehtoisena toimintatapana voidaan suostumus panttaamiseen osoittaa panttauksen rekisteröintihakemuksen allekirjoittamisella, erillisellä suostumuksella tai panttaussitoumusjäljennöksellä.⁵⁷ Vaihtoehtoisia suostumuksenantotapoja täytyy olla, koska ihmisillä on erilaisia valmiuksia käyttää teknologiaa ja ulkomaisilla asuntokaupan toimijoilla ei puolestaan ole tehokasta mahdollisuutta käyttää vahvaa tunnistautumista. Heidä on kiinteistöalalla paljon ja heidän asemansa on merkittävä.⁵⁸

Suomen Asianajajaliitto ry pohti lausunnossaan, onko panttaushakemuksen yhteydessä esitetty suostumus peruuttamaton vai ei. Suostumuksen peruuttamisesta asian vireilletulon

⁵³ HE 127/2018 vp, s. 45.

⁵⁴ HE 127/2018 vp, s. 45. MML:n kirjaamiskäytänteitä ohjaa hallintolaki (434/2003) ja laki sähköisestä viranomaistoiminnasta (13/2003). Valtiolla on lisäksi ankara vahingonkorvausvastuu tilanteissa, joissa vahinkoa on aiheutunut siitä, että suostumusta ei tosiasiansa ole annettu.

⁵⁵ LaVL 26/2018 vp, kohta Suostumus saannon kirjaamiseen tai muu selvitys saannosta.

⁵⁶ Huoneistokirjaamisen käsikirja (28.1.2025), s. 58–59.

⁵⁷ Huoneistokirjaamisen käsikirja (28.1.2025), s. 58–59.

⁵⁸ KTI Markkinakatsaus kevät 2018 kerrotaan, että kansainvälisistä sijoittajista tuli Suomen kiinteistösiirtomarkkinoiden suurin toimijaryhmä vuonna 2017 Blackstonen Polar Bidcon Sponda-kaupan, sekä muutaman muun suuren transaktion myötä.

jälkeen ei nimittäin ole säännöksiä, vaikka tämä on pantinsaajan kannalta olennaista.⁵⁹ MMM vastasi Asianajajaliiton lausuntoon, että ”*pantinsaajan hyväksi annettu suostumus kirjaamiseen sitoo antajaansa yleisten oikeustoimiopillisten periaatteiden mukaisesti, eikä siten ole normaalisti peruutettavissa*”.⁶⁰

Suostumuksen ei sanota olevan automaattisesti peruuttamaton. Pantinantajalla ei nähdäkseni kuitenkaan ole mahdollisuutta suostumuksen peruuttamiseen, jos panttaussopimus asianosaisten välillä on tehty – paitsi jos sopimusta rasittaa jokin varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (OikTL, 228/1929) pätemättömyysperusteista. Osapuolten välillä tehty panttaussopimus ilmentää osapuolten tahtoa, eikä sitä voi yksipuolisesti peruuttaa ilman perusteita. Soveltuvia perusteita peruuttamiseen voisivat olla esimerkiksi pakolla saatu suostumus, oikeustoimen kohtuuttomuus tai se, että suostumus on annettu olennaisessa erehdyksessä. Jos pätemättömyysperusteilla ei ole suostumuksen annon kanssa tekemistä ja panttaushakemus on merkitty HTJL:n 10 §:n mukaan vireille tullee, on annetun suostumuksen oikeusvaikutus jo tullut osaksi prosessia. Tällöin suostumuksen peruuttamisen mahdollistaminen olisi mielestäni oikeusvarmuutta rikkovaa.

4.3 Tehdyn panttauskirjauksen muuttaminen tai poistaminen

Jo tehty panttauskirjaus on mahdollista poistaa tai sitä voidaan muuttaa etusijan, enimmäismäärän tai saajan osalta. Tehdyn panttauskirjauksen muuttamisen tai poistamisen edellytyksenä on HTJL:n 6 §:n 3 momentin mukaisesti niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen takia heikentyä. Jo pelkkä mahdollisuus aseman heikkenemiseen ylittää kynnyksen siitä, että suostumusta on pyydetävä. Kirjaamisenmenettelyssä ei siis tutkita, seuraako tosiasiallinen aseman heikentyminen, vaan arvioidaan ainoastaan potentiaalista mahdollisuutta heikentymiselle.⁶¹

Nimenomaisesti ei kuitenkaan mainita, mihin tämä arvio mahdollisesta aseman heikentymisestä tulisi perustaa tai tulisiko kirjaamisviranomaisen tosiasiallisesti jollakin tapaa selvittää, voiko jonkun asema olla vaarassa heikentyä. Nähdäkseni suostumusta on mieluummin pyydetävä varmuuden vuoksi, ja kynnys siihen on todella matalalla esimerkiksi etusijajärjestyksen tai panttauskirjauksen enimmäismäärän muutoksissa.

Kirjaamisviranomaisen luultavasti joutuu käytännössä perustamaan arvionsa hakemuksesta ilmeneviin tietoihin ja olemassa oleviin osakehuoneistorekisterin kirjauksiin. Arvio

⁵⁹ Suomen Asianajajaliitto ry:n lausunto 1.10.2018, s. 2.

⁶⁰ Maa- ja metsätalousministeriö, lainsäädäntöneuvos Susanna Paakkolan lausunto 12.10.2018, s. 8.

⁶¹ Huoneistokirjaamisen käsikirja (28.1.2025), s. 61.

mahdollisesta heikentymisestä on siten asiakirjaperusteinen. Jos on objektiivisesti arvioitavissa, että jokin muutos on riski oikeudenhaltijoille, täytyy suostumus heiltä pyytää.

Suostumusta panttauskirjauksen poistamiseen tai muuttamiseen ei tarvita, jos asunto-osake ulosmitataan tai parhaalla etusijalla oleva panttioikeuden haltija realisoi pantin myymällä sen. Tavallisesti panttaus poistetaan, kun laina on kokonaan maksettu. Tällöin panttauskirjauksen poistamista pyytää yleensä pantinsaaja, eikä suostumusta osakkeenomistajalta tai muilta pantinsaajilta tarvita, sillä kenenkään asema ei poistamisen vuoksi voi mahdollisesti heikentyä. Jos osakkeenomistaja puolestaan hakee panttauksen poistamista, on potentiaalinen mahdollisuus sille, että pantinsaajan asema voisi heikentyä. Tällöin tarvitaan hakemuksen liitteeksi suostumus pantinsaajalta. Jos pantinsaaja ei jostakin syystä antaisi suostumusta, tarvitaan panttauskirjauksen poistamiseen useimmiten lainvoimainen tuomio.⁶²

4.4 Pantinsaajamerkinän osoittaminen eri tahoon kuin aineellisoikeudelliseen pantinhaltijaan

Katetut joukkolainat ovat luottolaitosten liikkeeseen laskemia joukkolainoja, joiden vakuutena on yleisimmin pääosin asunto- tai liikekiinteistövuokudellisista luottosaatavista koostuva portfolio, jota kutsutaan katepooliksi.⁶³ Kun pantinsaajia on katetuissa joukkolainoissa useita, on pohdittavana, miten pantinsaajakirjaus toteutetaan HTJ:ssä. Kirjauksessa on HTJL:n 6 §:n 1 momentin mukaan mainittava pantinsaaja, ja se on HE:n mukaan yksilöitävä riittävällä tavalla. Tämä ei kuitenkaan edellytä aina pantinsaajan nimeltä mainitsemista, esimerkiksi siinä tapauksessa, jos hakija on joukkolainanhaltijoiden edustaja eli vakuusagentti, joka huolehtii vakuudesta todellisten panttivelkojien lukuun.⁶⁴

Vakuusagentin hakiessa kirjausta, voidaan pantinsaajaksi kirjata kysymyksessä olevan joukkolainan haltijat.⁶⁵ Yksi panttauskirjaus voi pantinsaajaksi kirjatun kanssa tehdyn panttaussitoumuksen kautta ulottua siis monille velkojille, jotka ovat voineet vapaasti sopia HTJL:n 6.2 §:n mukaisesti, missä järjestyksessä saatavat katetaan, jos vakuus joudutaan realisoimaan. Tosiasiallisten pantinsaajien joukko jää tuntemattomaksi, mutta menettelytapa on linjassa sen kanssa, että sääntelyn on haluttu vastaavan mahdollisimman hyvin vanhoihin osakekirjoihin sovellettuja periaatteita.⁶⁶

⁶² Huoneistokirjaamisen käsikirja (28.1.2025), s. 61–62.

⁶³ Heinonen DL 2022, s. 697.

⁶⁴ HE 127/2018 vp, s. 48.

⁶⁵ Majamaa DL 2020, s. 934.

⁶⁶ Majamaa DL 2020, s. 939.

HE:stä ilmenee, että pantinsaajaa koskevan yksilöintitiedon muutostilanteita voivat olla esimerkiksi pantinsaajan nimen vaihtuminen, panttivakuudella turvatus saatavan siirtyminen sulautumisen tai jakautumisen seurauksena, sekä panttivakuudella turvatus saatavan siirtäminen toiselle velkojalle.⁶⁷ Näistä jälkimmäisiä käsittelen nyt lähemmin. HE:ssä ja huoneistokirjaamisen käsikirjassa todetaan, että pantilla turvatus saatavan siirtyessä velkojalta toiselle ei edellytetä panttioikeuden siirtymisen näkökulmasta julkivarmistusta. Rekisteröinti on kuitenkin tarpeen pantinsaajan aseman turvaamiseksi, sillä rekisteriin merkitty pantinsaaja oletetaan panttioikeuden haltijaksi.⁶⁸

Sähköiseen rekisteriin tehtyjen merkintöjen voisi olettaa olevan ajantasaisia. *Majamaa* toteaa kuitenkin, että rekisterimerkintä muodostaa vain oletuksen panttioikeudenhaltijasta, ja aineellinen oikeus panttiin voidaan osoittaa muullakin tavalla. Olennaista on, että panttauksesta tehty kirjaus on johdettavissa siihen hyväkseen vetoavaan. Panttaussitoumus sitoo osapuolten välillä, ja myös pantinantajan seuraajaa, eivätkä he siten voi välttää esinevastuuta puutteellisen tai harhaanjohtavan pantinsaajamerkinnän perusteella. Rekisterimerkinnän puutteellisuus tai sen osoittaminen väärään tahoon ei voi olla ratkaisevaa myöskään pantinantajan maksukyvyttömyysmenettelyssä. Velkojien kannalta olennaista ei ole se, kuka on merkitty rekisteriin panttioikeudenhaltijaksi, vaan se, että rekisteriin ylipäätään on ennen konkurssin alkua tehty pantinsaajakirjaus ja siihen kytköksissä olevan vakuudenanto.⁶⁹ Rekisteriin merkitty pantinsaaja ei siis ole absoluuttisesti välttämättä tosiasiallinen panttioikeudenhaltija.

Seuraavat Pohjois-Karjalan käräjäoikeuden ratkaisut⁷⁰ ja näissä hovioikeuden antama ratkaisu⁷¹ ja yksipuolinen tuomio⁷² ovat esimerkkinä tilanteesta, jossa pantinsaajamerkintä voi osoittaa eri tahoon kuin aineellisoikeudelliseen pantinhaltijaan. Tarkastelen tapauksia ainoastaan velkojan näkökulmasta. Tapaukset liittyvät kiinteistön panttaukseen, mutta niitä voidaan nähdäkseni verrata asunto-osakkeisiin.

Yksinkertaistetusti tapauksessa kantajayhtiönä oleva Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj (Kiinnitysluottopankki) on syntynyt osittaisjakautumisella Nordea Pankki Suomi Oyj:stä. Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliike (Sivuliike) puolestaan jatkoi Nordea Pankki Suomi

⁶⁷ HE 127/2018 vp, s. 49.

⁶⁸ HE 127/2018 vp, s. 49, huoneistokirjaamisen käsikirja (7.6.2024), s. 60–61.

⁶⁹ *Majamaa* DL 2020, s. 941.

⁷⁰ Pohjois-Karjalan käräjäoikeus 16.7.2018 nro 18/8519 ja Pohjois-Karjalan käräjäoikeus 12.4.2018 nro 18/5034.

⁷¹ Itä-Suomen hovioikeus 26.6.2018 nro 337, S 18/566.

⁷² Itä-Suomen hovioikeus 10.7.2019 nro 375, S 18/868.

Oyj:n liiketoimintaa Suomessa. Sivuliike oli merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisten panttikirjojen haltijaksi, vaikka velka vakuuksineen oli siirtynyt Kiinnitysluottopankille, joka kertoi julkivarmistaneensa panttioikeutensa denuntiaatiolla Sivuliikkeelle. Asiassa oli ristiriita rekisteriin merkityn panttikirjojen haltijan ja Kiinnitysluottopankin ja Sivuliikkeen sopimuksen välillä. Tällaisessa tilanteessa virheellisellä rekisterimerkinnällä ei edellä esitetysti olisi merkitystä Kiinnitysluottopankin asemaan panttioikeuden haltijana, koska panttioikeus pystyttäisiin johtamaan yhtiöiden välisestä sopimuksesta.

5 Pantinsaajakirjauksen oikeusvaikutukset

5.1 Lähtökohtana osakehuoneistorekisterin sekä positiivinen että negatiivinen julkinen luotettavuus

Tarkastelen tässä pääluvussa HTJL:n 12 §:stä ilmeneviä pantinsaajakirjauksen oikeusvaikutuksia, jotka ilmenevät oikeuksien kollisiotilanteissa. Sääntely on pyritty toteuttamaan niin, että se vastaisi mahdollisimman hyvin vanhoihin fyysisiin osakekirjoihin sovellettavia arvopaperioikeuden vakiintuneita periaatteita, jotka ilmenevät VKL:n 14 ja 22 §:istä.⁷³ Julkivarmistus ilmentää saavutettua oikeusasemaa, selventää luottopohjan perustaa sekä estää kaksoisdisponoinnit ja valeoikeustoimet. Se siis ehkäisee velkojille haitallisia toimenpiteitä.⁷⁴

Oikeuksien kollisiotilanne tarkoittaa sitä, että samaan objektiin kohdistuu keskenään ristiriidassa olevia oikeuksia, joista vain yksi voidaan toteuttaa.⁷⁵ *Etenevän sivullissuhteen kollisiossa* oikea omistaja ja pantinsaaja johtavat oikeutensa eri henkilöltä. *Takautuvan sivullissuhteen kollisio* syntyy puolestaan pantinsaajan ja panttikohteen uuden omistajan välillä, kun he johtavat oikeutensa samalta henkilöltä.⁷⁶

Huoneistotietojärjestelmässä osakkeen omistaminen ilmenee kahdella tavalla, eli osakeluettelomerkintänä osakeluettelotulosteella ja rekisteröitynä omistusoikeutena osakehuoneistotulosteella. Osakeluettelotuloste on julkinen, mutta siihen on merkittynä vain osa rajoituksista tai oikeuksista, joita osakehuoneistorekisterissä on. Jos ulkopuolinen haluaa lisätietoa, on hänen pyydettävä MML:ltä erikseen osakehuoneistotulostetta, josta selviää osakeryhmän perustiedot ja HTJ:hin rekisteröidyt omistus-, panttaus- ja rajoitustiedot. MML ei luovuta tulostetta kuitenkaan ilman hyväksyttävää käyttötarkoitusta, kuten luotonantoa.⁷⁷

Osakehuoneistorekisteri nauttii nähdäkseni julkista luotettavuutta sekä positiivisessa että negatiivisessa merkityksessä. Väittämää voidaan perustella vertaamalla osakehuoneistorekisteriä MK:n mukaiseen julkista luotettavuutta nauttivaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. MK:n säännökset panttioikeudenhaltijan saantosuojasta ovat yhdenmittaiset HTJL:ssä perustettavan panttioikeudenhaltijan saantosuojan kanssa. Myös MK:n mukaista vaihdantasuojaa voidaan verrata HTJL:n vastaaviin säännöksiin. Voidaan

⁷³ HE 127/2018 vp, s. 55–56.

⁷⁴ Tepora – Kaisto – Hakkola 2016, s. 54.

⁷⁵ Zitting – Rautiala 1982, s. 3.

⁷⁶ Tammi-Salminen 2015, s. 306–307.

⁷⁷ Huoneistokirjaamisen käsikirja (7.6.2024), s. 9.

siten *ex analogia* todeta, että osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset nauttivat julkista luotettavuutta.⁷⁸

Positiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa sitä, että vilpittömässä mielessä oleva sivullinen voi luottaa kirjaamismerkinnän oikeellisuuteen.⁷⁹ Osakehuoneistorekisteristä ilmenevien määräämisvallan rajoitusten katsotaan tulleen kaikkien tietoon HTJL:n 12 §:n 1 momentin mukaisesti. Siten esimerkiksi rekisteristä ilmenevä osakkeeseen kohdistuva ulosmittaus estäisi vilpittömän mielen suojan saamisen.⁸⁰ Toisaalta negatiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa sitä, että vilpittömässä mielessä toimivalla on oikeus luottaa siihen, että asunto-osakkeeseen ei kohdistu muita kuin kirjattuja oikeuksia ja rajoituksia.⁸¹

5.2 Saantosuoja: Rekisterimerkinnän luomaa omistajaolettamaa suojataan

HTJL:n 12 §:n 1 momentista ilmenevä saantosuoja tarkoittaa pantinsaajan vilpittömän mielen (*bona fide*) suojaa oikeaa omistajaa ja muita vastaavassa asemassa olevia sivullisia kohtaan.⁸² Se tarkoittaa, että jos osakkeenomistajaksi kirjattu on pantannut osakkeen, pantinsaajan oikeutta ei panttauksen tultua kirjatuksi estä se, että osakkeenomistajaksi kirjatulla ei ollutkaan oikeutta määrätä osakkeesta, paitsi jos pantinsaaja ei ollut vilpittömässä mielessä. Rekisterimerkintä luo siis omistajaolettaman, jota suojataan.

Pantinsaajan intressissä on varmistaa pantinantajan panttauskompetenssi. Pantinsaajan on kuitenkin mahdotonta selvittää varmaksi kaikkia pantinantajan määräämistoimia.

Luotonannon joustavuuden vuoksi panttivelkojan vilpittömä mieltä suojataankin – yleisiin sivullissuojanormeihin perustuen – tilanteissa, joissa selvitystä panttauskompetenssista on tehty riittävästi, mutta pantinantajan panttauskompetenssi puuttui tai pantinsaaja ei koskaan ollutkaan panttikohteen omistaja.⁸³ Tällaisia tilanteita voi syntyä esimerkiksi, jos osakkeenomistajan oma saanto on pätemätön, häneltä puuttuu oikeustoimikelpoisuus, tai osake kuuluu häneen kohdistuvaan maksukyvyttömyysmenettelyyn.⁸⁴

⁷⁸ Oikeustiede: lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri 1.3.2025, Huoneistokirjaamisen käsikirja (7.6.2024), s. 69.

⁷⁹ Oikeustiede: lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri 1.3.2025.

⁸⁰ HE 127/2018 vp, s. 55 mukaan rekisteristä ilmeneviä määräämisvallan rajoituksia ovat esimerkiksi lesken hallintaoikeudesta johtuva vallintarajoitus, osaketta koskeva turvaamistoimi tai osakkeenomistajaan kohdistuva maksukyvyttömyysmenettely.

⁸¹ Oikeustiede: lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri 1.3.2025.

⁸² Oikeustiede: saantosuoja 11.3.2025.

⁸³ Tammi-Salminen 2015, s. 306–307.

⁸⁴ HE 127/2018 vp, s. 54–55.

Seuraavaksi käsiteltävässä oikeustapauksessa pohditaan, onko selvitystä panttauskompetenssista tehty riittävästi. Tapahtumat sijoittuvat ajalle ennen HTJ:tä, mutta tapaus soveltuu hyvin havainnollistamaan vilpittömän mielen arviointia. KKO 2021:77 tapauksessa on kyse siitä, saako pankki vilpittömän mielen suojaa A:n pantiksi asettamiin asunto-osakkeisiin, kun osakkeet oli takavarikoitu kuusi päivää ennen niiden pantiksi asettamista, ja A oli menettänyt määräysvallan osakkeista. A:lla oli ollut takavarikoinnin jälkeen kuitenkin osakekirjat hallussaan ja traditio pankille oli tapahtunut. Pankki oli käyttänyt luottoa antaessaan noin vuoden vanhaa omaisuustodistusta, jonka mukaan A oli osakkeiden omistaja.

Kyse oli siitä, olisiko pankin pitänyt tietää, että A:lla ei ollut valtuutusta osakkeiden luovuttamiseen. Vilpittömän mielen suojan saamiseksi edellytettiin, että pankki on täyttänyt siltä kohtuudella odotettavissa olevan tutkinta- ja huolellisuusvelvoitteen. KKO katsoi, ettei voitu kohtuudella olettaa pankin vaativan ilman erityistä syytä lainanottajalta vähintään kuutta päivää ennen panttia annettua edunvalvontatodistusta, josta tieto asunto-osakkeiden takavarikoinnista ja luovutuskiellosta olisi ilmennyt. Pankki toimi panttaushetkellä perustellusti vilpittömässä mielessä.

Vilpittömässä mielessä olevan sivullisen luottamusta rekisteriin halutaan suojata muun muassa oikeusvarmuuden näkökulmasta. Tämä normatiivinen valinta saattaa toisaalta jättää todellisen oikeudenhaltijan suojan melko heikoksi tilanteissa, joissa hänen oikeuttaan ei ole ajoissa rekisteröity. Rekisterimerkinnän oikeusvaikutusten korostaminen saattaa johtaa yksittäistapauksissa oikeudenmenetyksiin. Pantinsaajan vilpillisen mielen (*mala fides*) osoittaminen saattaa myös käytännössä olla monimutkaista niin kuin edellä esitetystä KKO:n tapauksesta ilmenee. Se vaatii riittävästi näyttöä siitä, että pantinsaajalla olisi ollut syytä epäillä rekisterimerkinnän paikkansapitävyyttä.

5.3 Vaihdamtasuoja: Oikeus luottaa rekisterimerkinnän sisällön kattavuuteen

HTJL:n 12 §:n 2 momentista ilmenevä vaihdantasuoja tarkoittaa pantinsaajan suoja luovuttajan myöhempiä velkojia ja seuraajia vastaan. Merkittävää on, että pantinsaajaprimus saa panttaussopimuksen perusteella suoja ainoastaan sellaista luovutuksensaajaa tai toista pantinsaajaa vastaan, joka tiesi tai jonka olisi pitänyt tietää primuksen hyväksi tehdystä panttaussopimuksesta. Vilpittömässä mielessä ollutta sekundusta vastaan primus saa dynaamista suoja vain panttauskirjauksella, eli julkivarmistuksen toteutumisella. Panttauskirjaus voi siis syrjäyttää aikaisemman, mutta rekisteröimättömän panttauksen.

Mahdollista takautuvan sivullissuhteen kollisiotilannetta voidaan havainnollistaa seuraavalla esimerkillä. A panttaa samat asunto-osakkeensa B:lle eli *primukselle* ja myöhemmin myös C:lle eli *sekundukselle*. Vastakkain ovat B:n ja C:n oikeudet. Jos C:n oikeus on kirjattu osakehuoneistorekisteriin, mutta B:n ei, saa C lähtökohtaisesti etusijan B:hen nähden. Kuitenkin aikaisempi panttaus B:lle saa etusijaa C:hen nähden, jos C tiesi taikka hänen piti tietää aiemmasta panttauksesta B:lle. Se, kenen oikeuden katsotaan jäävän kyseisessä kollisiotilanteessa voimaan, saa dynaamista suojaa.⁸⁵

HTJL muuttaa vilpittömän mielen arviointia ennen voimassa olleesta oikeustilasta, kun kirjauksen tekeminen on tradition tai denuntiaation sijasta ratkaiseva arviointihetki. Ennen kuin panttioikeuden kirjaamishakemus on HTJL:n 10 §:n mukaisesti merkitty vireille tullee, panttioikeus ei ole tehokas panttioikeuden perustaneen osakkeenomistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan.⁸⁶ Merkintä vireille tulleesta hakemuksesta on tehtävä viipymättä, sillä jo siihen kytkeytyy merkittäviä oikeusvaikutuksia. Jos hakemus hyväksytään, katsotaan kirjaus tehdyksi, kun hakemus on merkitty vireille tullee, eikä vasta siitä, kun hakemus on ratkaistu. Kuitenkaan tarkoituksena ei ole, että osakkeen panttaus voisi saada suojaa pantinantajan velkojia vastaan jo ennen kuin panttaussitoumus on annettu, vaikka kirjaus olisikin jo tehty ennen sitä.⁸⁷ Kirjauksen vireilletulohetki on siten alisteinen panttioikeuden yleisten edellytysten täyttymiselle. Vilpittömän mielen arviointi on sidoksissa siihen hetkeen, jolloin saamisioikeus syntyi.

HTJL:n 12 §:n 3 momentista ilmenevää velkojasuojaa en käsittele laajemmin, sillä se on pääpiirteissään yksiselitteinen. Osakkeen panttaus ei sido pantinantajan velkojia, ellei kyseistä panttausta ole kirjattu osakehuoneistorekisteriin. Toisin sanoen velkojasuojan saaminen edellyttää siis panttauksen kirjaamista osakehuoneistorekisteriin, eli julkivarmistuksen toteuttamista, ennen päätöstä ulosmittauksesta.

⁸⁵ Oikeustiede: dynaaminen suoja 1.3.2025.

⁸⁶ HE 127/2018 vp, s. 56.

⁸⁷ HE 127/2018 vp, s. 51–52.

6 Johtopäätökset

Tutkimuksen tavoitteena oli tarkastella, minkälaisia vaikutuksia huoneistotietojärjestelmällä ja panttauskirjauksella julkivarmistuskeinona on ollut asunto-osakkeen panttaukseen. Tutkin HTJ:n vaikutusta jälkipanttauksen toteuttamisen julkisuuteen ja sujuvuuteen, sekä panttauskirjauksen tekemiseen vaadittavaa suostumusta ja pantinsaajamerkinnän oikeusvaikutuksia. Sähköisen pantinsaajakirjauksen mahdollistuminen asunto-osakkeiden panttauksessa on lähtökohtaisesti positiivista kehitystä kohti modernimpaa ja läpinäkyvämpää luotonantoa. Asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on Suomessa merkittävää, ja siksi onkin positiivista, että tietoa osakehuoneistoista, niiden omistuksista ja panttauksista on nyt HTJ:n myötä luotettavasti saatavilla.

Päätös luopua kokonaan denuntiaation käytöstä jälkipanttauksessa, ja siirtyä myös siltä osin pelkästään rekisteröintipanttaukseen, on monimutkaistanut asunto-osakkeiden maksuehtoisten kauppojen osapuolten välistä vakiintunutta turvaa luovaa prosessia. Jälkipanttauksen julkivarmistus rekisterimerkinnällä tuo kuitenkin selkeyttä siinä mielessä, että se tarjoaa yksiselitteisemmän ja viranomaisvalvonnan alaisen tavan julkivarmistuksen toteuttamiseen, eikä jälkipanttaus perustu enää osapuolten välisiin epämuodollisiin ilmoituksiin. Rekisteriperusteinen järjestelmä vahvistaa vakuusjärjestelyjen julkisuutta. Asuntokauppojen teko HTJ:n myötä täysin sähköisenä on myös sujuvampaa, kun fyysistä osakekirjaa ei tarvitse enää säilyttää ja siirrellä paikasta toiseen. Säilytyskustannukset saattoivat nousta pitkällä aikavälillä suuriksi ja vaarana oli myös osakekirjan katoaminen.

HTJL on kirjoitettu sen verran avoimeksi, että lain merkityssisältöjä joutuu etsimään runsaasti esitöistä ja MML:n sisäisestä ohjeistuksesta. Säätelyn väljyys on vaikeuttanut sen ymmärtämistä etenkin pantinsaajakirjaukseen vaadittavan suostumuksen osalta. Suostumuksen peruuttaminen ei nähdäkseni ole asian vireille tulon jälkeen mahdollista, ellei panttaussopimusta ja suostumuksen antoa rasita jokin OikTL:n pätemättömyysperusteista. Kun panttaushakemus on merkitty vireille tulleeeksi, olisi suostumuksen peruuttaminen yksipuolisesti oikeusvarmuutta rikkovaa. Pantinsaajakirjauksen muutostilanteissa kirjaamisviranomaisen pitää pyytää suostumusta muutokseen osapuolilta, joiden aseman heikkenemiseen on objektiivisesti arvioiden olemassa riski. Arvio on asiakirjaperusteinen.

HTJ vaikuttaa sivullissuojan saamisen edellytyksiin, kun suojan saaminen riippuu jatkossa kirjaamishakemuksen vireilletulohetkestä. Jatkossa pantinsaaja tai muu sivullinen ei voi vedota vilpittömään mieleensä esimerkiksi järjestelyyn osallisen ulosoton tai

vajaavaltaisuuden vuoksi niin kuin aiemmin, koska rekisteristä ilmenevien tietojen katsotaan tulleen kaikkien tietoisuuteen. Pantinsaajaprimus saa dynaamista suojaa vilpittömässä mielessä ollutta sekundusta vastaan vain pantinsaajakirjauksella. Vilpittömässä mielessä olevan sivullisen luottamusta rekisteriin halutaan suojata muun muassa oikeusvarmuuden näkökulmasta, mutta tämä saattaa jättää todellisen oikeudenhaltijan suojan heikoksi, jos hänen oikeuttaan ei ole viipymättä rekisteröity.

Esinevakuuksien käyttöön liittyviä kansantaloudellisia epäkohtia on pyritty vähentämään julkivarmistusvaatimuksella. HTJ:n julkinen osakehuoneistorekisteri laajentaa asunto-osakkeiden vakuuskäyttöön osallistuvien oikeussubjektien käytettävissä olevan informaation määrää merkittävästi, ja tekee luotonantajille helpommaksi ennustaa luotonhakijan todellista maksukykyä. Rekisteri toteuttaa nähdäkseni parempaa julkisuutta markkinoilla kuin traditio tai denuntiaatio, vaikkakaan pantinsaajamerkintä ei yksiselitteisesti osoita aina aineellisoikeudelliseen pantinhaltijaan. Tradition oikeusvaikutukset aktualisoituvat sivullisille vasta, kun on tarvetta selvittää, onko panttioikeutta perustettu. HTJ puolestaan viestii panttauksen olemassaolosta järjestelyn ulkopuolisille velkojille jo aiemmin, minkä vuoksi katsoisinkin sen tekevän asunto-osakkeiden vakuuskäytöstä aiempaa hyväksyttävämpää.

Tutkimustulokset ovat nähdäkseni loogisesti johdettavissa tutkimuksessa käytetystä aineistosta, ja tutkimus on kattava kuvaus pantinsaajakirjauksesta ja sen oikeusvaikutuksista. Koska prosessi huoneistotietojärjestelmään siirtymisen kanssa on yhä kesken, on vielä haastavaa ennustaa kaikkia sen tuomia vaikutuksia. Tulevaisuudessa voisi olla perusteltua tutkia kiinteistön ja asunto-osakkeen panttauksen yhtenäistämistä, koska se voisi tehdä erityyppisten asuinhuoneistojen vakuuskäytöstä selkeämpää.