

## **Webinaari pankeille 12.3.2023. Ennakkoon ja webinaarin aikana esitetyt kysymykset ja vastaukset:**

**Ennakkokysymys:** Minkälaiset sähköiset allekirjoitukset kelpaavat hakemuksille tai suostumuksille? Hyväksytäänkö valtuutukset/valtakirjat hakemuksille ja voiko niitä allekirjoittaa sähköisesti?

**Vastaus:** Pankin lähettämä hakemus voi olla omakätisesti tai sähköisesti allekirjoitettu tai allekirjoittamaton; kun hakemus tulee suomalaisesta pankista, ei itsessään hakemuslomaketta ole tarve pankin toimesta allekirjoittaa, vaan asiassa riittää se, että hakemus tulee Maanmittauslaitokselle pankin sähköpostista.

Pantinantajalta tarvitaan aina jollain tapaa allekirjoitettu suostumus panttauksen rekisteröintiin. Suostumus voidaan antaa a) panttauksen rekisteröintilomakkeella, b) erillisellä suostumuksella tai c) panttaussitoumuksella ja se voi olla joko omakätisesti tai sähköisesti allekirjoitettu. Kun hakemus tulee suomalaisesta pankista, luotamme panttauksen rekisteröintiin annetun sähköisen allekirjoituksen olevan asiakkaan aito allekirjoitus, kun pankki on hakemuksen lähettäjä ja asiakkaan allekirjoitus on annettu esimerkiksi pankin omaa allekirjoitusvälinettä käyttäen. Hyväksymme suostumuksena panttaukselle myös pankin järjestelmässä allekirjoitetun MML:n verkkosivuilta löytyvän pankeille tarkoitetun valtakirjan, jolla pantinantaja valtuuttaa pankin hakemaan panttauksen rekisteröintiä ja antaa samalla suostumuksensa rekisteröintiin. Tämä sähköisten allekirjoitusten toimintamalli on väliaikainen ja poistuu käytöstä sitten, kun sähköinen suostumus otetaan käyttöön.

Jos hakemuksen liitteeksi tarvitaan taas toisen pantinsaajatahon (tavallisimmin toisen pankin) suostumus, esimerkiksi panttausten etusijajärjestysmuutoksiin, voidaan tällainen toisen pantinsaajan suostumus antaa vastaavalla tavalla jollain sähköisellä allekirjoitustavalla- tai välineellä allekirjoitettuna.

**Ennakkokysymys:** Isännöitsijä on vienyt pariskunnan tiedot sähköiseen osakeluetteloon, koska osakeluettelossa on ollut syystä tai toisesta edelleen tieto heistä molemmista. Todellisuudessa nykyään huoneisto on enää vain toisen osapuolen omistuksessa. Onko tällaisessa tilanteessa ainut keino oikaista asia se, että jäljelle jääneen osapuolen pitää hakea omistuksen rekisteröintiä?

**Vastaus:** Edellisen ennakkokysymyksen vastaus soveltuu myös tähän tilanteeseen. Jos ennen osakeluettelon siirtoa omistus on siirtynyt jo eteenpäin, on tämä omistus jäänyt syystä tai toisesta ilmoittamatta isännöitsijälle. Näin ollen omistus saadaan ajan tasalle ainoastaan esittämällä saannosta asiakirjaselvitys Maanmittauslaitokselle omistuksen rekisteröintihakemuksen yhteydessä.

**Ennakkokysymys:** Kaupan kohteena on sähköinen osake ja omistusoikeus siirtyy, kun koko kauppahinta on maksettu. Kaupparijassa ei ole kuitattu loppukauppahintaa vastaanotetuksi kaupparijan allekirjoituksin. Pitääkö loppukauppahinnan maksukuitti toimittaa MML:lle omistusoikeuden rekisteröintihakemuksen yhteydessä?

**Vastaus:** Mikäli omistusoikeuden siirtymiseen liitetty loppukauppahinnan maksaminen on ainoa kaupan lykkäävä ehto, tulee loppukauppahinnan maksukuitti toimittaa hakemuksen liitteeksi, jotta osakkeen omistusoikeuden voidaan katsoa siirtyneen ostajalle, ja ostajalle voidaan tämän jälkeen rekisteröidä omistus. Vaihtoehtoisesti hakemuksen liitteeksi voidaan toimittaa luovuttajan lopullinen suostumus. Näin on myös tilanne silloin, kun kaupassa on kauppahinnan maksun lisäksi muitakin lykkääviä ehtoja > hakemuksen

liitteeksi on toimitettava luovuttajan lopullinen suostumus, jotta omistus voidaan rekisteröidä ostajalle.

**Ennakkokysymys:** Kun osakekirja on myyjän pankissa vakuutena ja loppukauppahinta sovitaan maksettavaksi vasta myöhemmin. Onko teille ok, että ostajan pankki kuitenkin laittaa omistusoikeuden rekisteröinnin vireille mahdollisimman äkkiä kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen. Osakekirjahan yleisimmin vapautuu toisesta pankista vasta loppukaupan yhteydessä, joten siinä tapauksessa omistusoikeuden rekisteröintihakemus ei olisi ratkaistavissa välttämättä moneen kuukauteen. Nykytilanteessa, kun olette ruuhkautuneet, tämä ei tietenkään niin vaikuta työskentelyynne.

Mutta yleisen käytännön vuoksi; onko paras toimittaa hakemus pikimmiten vireille vai odottaa, että osakekirja on toimitettavissa hakemuksen kanssa samaan aikaan? Jos jäämme odottamaan osakekirjaa, kirjaatko myöhästymismaksun omistusoikeuden rekisteröinnille, jos hakemus on toimitettu vireille yli 2kk kauppakirjan allekirjoitushetkestä (vaikka omistusoikeus siirtyy / loppukauppahinta maksetaan myöhempänä ajankohtana)?

**Vastaus:** Kun vanha asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle ja sen osake luovutetaan ensimmäisen kerran, luovutuksensaajan on haettava omistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään kahden kuukauden kuluessa luovutus sopimuksen tekemisestä. Jos kysymyksessä on ehdollinen saanto (saanto ei ole lopullinen luovutukseen liittyvän ehdon takia), uuden asunnon kauppa (asunto myydään otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa) tai saanto, josta ei ole suoritettava varainsiirtovero (esim. lahja), hakemus on tehtävä kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Määräajan ylittäminen voi aiheuttaa korotuksen kirjaamismaksuun. Maksun korotus peritään hakemusmaksun yhteydessä. Kirjaamisvelvollisuus koskee vain tätä tilannetta, eli jatkoluovutuksiin ei liity määräaikaa omistuksen rekisteröinnille, joten niissä myöskään kirjaamismaksun korotus ei tule sovellettavaksi.

Näin ollen hakemuksen voi toimittaa heti kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen, jolloin hakemus jää odottamaan alkuperäisen osakekirjan toimittamista hakemuksen liitteeksi. Vaihtoehtoisesti hakemus voidaan toimittaa sen jälkeen, kun omistusoikeus on ostajalle siirtynyt ja osakekirjaan on saatu siirtomerkinnät. Tästä ei aiheudu kirjaamismaksun korottamista, kun hakemus laitetaan vireille 2 kuukauden kuluessa omistuksen siirtymisen päivästä.

## **Webinaarin aikana esitetyt kysymykset:**

**Kysymys:** Kun tehdään saman pankkiryhmän sisällä sähköisen osakekirjan siirto taseesta kiinnitysluottopankkiin, niin voidaanko tehdä panttauksen muutos ilman osakkeen omistajien allekirjoituksia? Lomakehan on manuaalinen tässä tapauksessa.

**Vastaus:** Lähtökohta panttauksen muutoksessa on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen takia heikentyä. Kirjaamismenettelyssä ei tarvitse arvioida sitä, heikentyykö jonkun asema tosiasiallisesti vaan pelkästään mahdollisuus aseman heikentymiseen aiheuttaa suostumustarpeen. Eli myös pankin taseesta luoton siirto KLP:lle aiheuttaa suostumustarpeen, koska tässä pantinsaaja vaihtuu tai mahdollisesti etusijajärjestys muuttuu pankin ja KLP:n välillä. Lomake on manuaalinen. / Merja MML

**Lisäkysymys:** eli kiinteistöjen muutoksissa tämä sama ei tällä hetkellä päde, eli silloin ei tarvitse asiakkaan allekirjoituksia?

**Vastaus:** Huoneistokirjaamisessa panttauksen rekisteröinti edellyttää pantinantajan suostumusta, joten tämän vuoksi myös muutostilanteissa suostumus saatetaan tarvita. Jos omistaja ei ole allekirjoittanut hakemusta, tulee erillinen suostumus tai panttaussitoumus toimittaa hakemuksen liitteenä. Käsittelijä on tarvittaessa yhteydessä, mikäli panttauksen rekisteröintihakemuksen käsittelyn yhteydessä ilmenee täydennettävää.

**Kysymys:** Kaikki samanlailla, kun uusi omistaja on OY?

**Vastaus:** Jos hakijana/pantinantajana on yhtiö, hakemus täytetään samalla tavoin huomioiden nimenkirjoitusoikeus annettaessa suostumusta. / Merja MML

**Kysymys:** Onko panttauksen- ja omistuksen rekisteröintiin vielä olemassa MML valmis valtakirja pohja? ja mistä tämä löytyy?

**Vastaus:** Valtakirjapohjat ovat olemassa vielä osakehuoneistorekisteri.fi -sivustolla. Löydät ne tämän sivun alalaidasta: [Ohje: näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään - \(osakehuoneistorekisteri.fi\)](#) Karita / MML

**Kysymys:** Jos osakekirja on paperinen ja esim. asuntokaupan yhteydessä täytetään paperisen osakekirjan rekisteröintilomake, hoituuko osakekirjan sähköinen rekisteröityminen samalla? Eli kirjautuuko samalla sähköiseen rekisteriin? Vai tuleeko sähköinen omistajamerkintähakemus tehdä erikseen?

**Vastaus:** Kyllä, eli jos asuntokauppa tehdään ja osakekirja on vielä paperisena, tulee alkuperäinen osakekirja ja hakemuslomake toimittaa meille kahden kuukauden kuluessa saannosta. Tällöin osakekirja sähköistetään, sekä uusi omistaja kirjataan samalla rekisteriin. Hoituu siis yhdellä kertaa. Mikäli saantoon liittyisi myös autopaikka, voi sen kirjata samalle hakemuslomakkeelle, mutta myös sen alkuperäinen osakekirja tulee meille toimittaa. Karita / MML