



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Miten pankit hakevat rekisteröintejä nyt

13.9.2022

Esittäjä: Miika Kekola

Sisältö

Näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään asiamiehenä eri tilanteissa

- Yleistä
- Paperinen osakekirja ja omistuksen rekisteröinti
- Sähköinen omistajamerkintä ja omistuksen rekisteröinti
- Panttauksen rekisteröinti
- Hakemuksen käsittely Maanmittauslaitoksella
- Uudistetut valtakirjat

Ennen sähköisten hakemusten käyttöönottoa toimitaan tässä ohjeessa esitetyllä tavalla.

Yleistä

Tämä on väliaikainen toimintatapa pankeille ennen sähköisten hakemusten käyttöönottoa. Mikäli tässä ohjeistuksessa kerrottua sähköistä toimintatapaa ei voida käyttää, toimitaan kuten ennenkin.

Huoneistotietojärjestelmän manuaaliset omistuksen ja panttauksen rekisteröintihakemukset sekä omistajan suostumus muuttuvat sähköisiksi arviolta loppuvuodesta 2023.

Ennen hakemuksen täyttämistä

Tarkista sähköisesti palveluntarjoajasi kautta:

- Kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään
- Perustuuko osakkeiden omistusoikeus paperisen osakekirjan hallintaan vai sähköiseen omistajamerkintään

Täytä hakemukseen aina luovuttajan yhteystiedot mahdollista kuulemista varten.

- Lähtökohtaisesti hakijaa tai suostumuksen antajaa ei kuulla, kun toimitaan tässä ohjeistuksessa mainitulla tavalla ja valtuutukset ja suostumukset allekirjoitetaan pankin sähköisessä allekirjoituspalvelussa käyttäen Maanmittauslaitoksen laatimia valtakirjapohjia.

Paperinen osakekirja ja omistuksen rekisteröinti

1. Täytä hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi:

www.suomi.fi/palvelut/lomake/hakemus-osakehuoneiston-omistusoikeuden-rekisteroimiseksi-maanmittauslaitos/eb391b3c-f219-4adb-a4a7-008b615fd9da

- Mikäli osakekirja halutaan mitätöitynä takaisin, tulee tästä olla merkintä hakemuksella (maksullinen, 10 euroa)

2. Hakija allekirjoittaa Maanmittauslaitoksen valtakirjan, jossa antaa valtuutuksen omistuksen rekisteröintiin ja suostumuksen osakekirjan mitätöintiin.

- Valtakirja allekirjoitetaan pankin sähköisessä allekirjoituspalvelussa. Kun hakijana on kuolinpesä, allekirjoitus tarvitaan jokaiselta kuolinpesän osakkaalta.

3. Pankki toimittaa hakemuksen, täytetyn valtakirjan ja paperisen osakekirjan Maanmittauslaitokselle

- Huomioithan! Jos toimitat paperisen osakekirjan hakemuksen lähettämisen jälkeen, ilmoita saatteessa selkeästi asianumero, jos se on tiedossa, ja että osakekirja liittyy jo aiemmin toimitettuun hakemukseen. Älä liitä hakemuskopiota osakekirjan mukaan.
- Pankin ei tarvitse allekirjoittaa hakemusta

Paperinen osakekirja ja omistuksen rekisteröinti

4. Kun kyseessä on saanto, huolehdi että asiakas tekee varainsiirtoveroilmoituksen OmaVerossa ja maksaa varainsiirtoveron. Lisätietoa löytyy Veron sivuilta:
www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/

Sähköinen omistajamerkintä ja omistuksen rekisteröinti

1. Täytä hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi:
www.suomi.fi/palvelut/lomake/hakemus-osakehuoneiston-omistusoikeuden-rekisteroimiseksi-maanmittauslaitos/eb391b3c-f219-4adb-a4a7-008b615fdafa
2. Hakija allekirjoittaa Maanmittauslaitoksen valtakirjan, jossa antaa valtuutuksen omistuksen rekisteröintiin.
 - Valtakirja allekirjoitetaan pankin sähköisessä allekirjoituspalvelussa.
3. Myyjä antaa suostumuksen omistusoikeuden rekisteröimiselle erillisellä suostumuslomakkeella. Suostumuslomake allekirjoitetaan pankin sähköisessä allekirjoituspalvelussa.
4. Pankki toimittaa hakemuksen ja täytetyt valtakirjat Maanmittauslaitokselle
 - Pankin ei tarvitse allekirjoittaa hakemusta
5. Kun kyseessä on saanto, huolehdi että asiakas tekee varainsiirtoveroilmoituksen OmaVerossa ja maksaa varainsiirtoveron. Lisätietoa löytyy Veron sivuilta:
www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/

Panttauksen rekisteröinti

1. Tarkista, että huoneistolla on sähköinen omistajamerkintä tai että omistuksen rekisteröintiä haetaan yhtä aikaa panttauksen rekisteröinnin kanssa.
2. Täytä hakemus osakehuoneiston panttauksen rekisteröimiseksi www.suomi.fi/palvelut/lomake/hakemus-osakehuoneiston-panttauksen-rekisteroimiseksi-maanmittauslaitos/280fe3bd-540c-4c18-b9e1-a1e1c3eb1781
3. Hakija allekirjoittaa Maanmittauslaitoksen valtakirjan, jossa antaa suostumuksen panttauksen rekisteröimiseksi. Valtakirja allekirjoitetaan pankin sähköisessä allekirjoituspalvelussa.
4. Pankki toimittaa hakemuksen ja täytetyn valtakirjan Maanmittauslaitokselle.
 - Jos toimitat liitteitä hakemuksen lähettämisen jälkeen, ilmoita saatteessa selkeästi asianumero tai taloyhtiön nimi ja huoneiston yksilöintitiedot ja että liitteet liittyvät jo aiemmin toimitettuun hakemukseen. Älä liitä hakemuskopiota liitteiden mukaan.
 - Pankin ei tarvitse allekirjoittaa hakemusta

Hakemuksen käsittely Maanmittauslaitoksella

Hakemuksen saapumisen jälkeen asia käsitellään ja tarvittaessa pyydetään asiamiestä täydentämään hakemusta.

- Täydennyspyynnössä olevaa aikataulua on tärkeä noudattaa, jotta asiakkaan asia saadaan ratkaistua viivytyksettä. Jos pankki ei reagoi ensimmäiseen täydennyspyyntöön, Maanmittauslaitos lähettää uhallisen täydennyspyynnön. Jos uhalliseen täydennyspyyntöön ei reagoida annetussa määräajassa, Maanmittauslaitos voi jättää asian tutkimatta ja sen vireilläolo päättyy. Tutkimatta jättämispäätös on maksullinen.
- Maanmittauslaitos kuulee tarvittaessa suostumuksen antajaa. Lisätietoa suostumuksista: www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistot-ja-asuntokauppa/suostumusrekisterointiin.

Maanmittauslaitos laskuttaa yhteyshenkilöä hakemuksen mukaisesti.

- Lasku toimitetaan vain hakijalle tai tämän valtuuttamalle pankille.

Hakemuksen käsittely Maanmittauslaitoksella

Omistuksen rekisteröinti -hakemuksen ratkaisemisen jälkeen Maanmittauslaitos ilmoittaa ratkaisusta asiamiehenä toimivalle pankille sekä taloyhtiölle. Omistajalle ei lähetetä ilmoitusta.

- Ehdollisesta omistuksen rekisteröinnistä ilmoitetaan vain pankille ja rekisteröinnistä laskutetaan tässä vaiheessa. Lopullisesta omistuksen rekisteröinnistä ilmoitetaan taloyhtiölle ja pankille.
- Kun kyseessä on saanto, Maanmittauslaitos merkitsee omistajan osakeluetteloon, kun tieto varainsiirtoveron suorittamisesta saapuu Verohallinnolta. Maanmittauslaitos ei ilmoita pankille erikseen omistajan merkitsemisestä osakeluetteloon.

Panttauksen rekisteröinti -hakemuksen ratkaisemisen jälkeen Maanmittauslaitos ilmoittaa ratkaisusta asiamiehenä toimivalle pankille. Omistajalle ei lähetetä ilmoitusta.

- Jos saanto on ehdollinen, panttausta koskeva hakemus jätetään lepäämään siihen saakka, kunnes omistajan saanto rekisteröidään lopullisena. Panttauksen rekisteröintihakemuksen lepäämiselle ei ole määräaikaa.

Uudistetut valtakirjat

Valtakirjoja varten on luotu täyttöohje, joka on syytä käydä läpi ennen valtakirjojen käyttöönottoa.

- Valtakirjojen täyttöohje sekä valtakirjat löytyvät: www.osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia -sivulta ohjeistuksen lopusta.

Valtakirjat ja ohjeistus ovat käytössä tästä päivästä alkaen (13.9.2022).

Hakijan valtakirja



Sähköisesti allekirjoitettava Hakijan valtuutus omistuksen rekisteröintiin Hakijan suostumus osakekirjan mitätöintiin ja panttauksen rekisteröintiin

Kohde

Taloyhtiön nimi: [REDACTED]

Taloyhtiön y-tunnus: [REDACTED]

Osakkeet: [REDACTED]

Valtuuttajan ja suostumuksen antajan tiedot 1

Nimi: [REDACTED]

Henkilö- tai y-tunnus: [REDACTED]

Valtuuttajan ja suostumuksen antajan tiedot 2

Nimi: [REDACTED]

Henkilö- tai y-tunnus: [REDACTED]

Valtuutetun pankin tiedot

Nimi: [REDACTED]

Y-tunnus: [REDACTED]

Panttauksen tiedot

Pantinsaajan nimi: [REDACTED]

Pantinsaajan y-tunnus: [REDACTED]

Pantataan: Valitse kohde. [REDACTED]

Pantattava osuus: [REDACTED]

(Täytä, jos pantataan vain yhden omistajan osuus. kts. ohje)

Kohteeseen liittyvä valtuutus ja suostumus

1. Valtuutan yllä mainitun pankin hakemaan omistuksen rekisteröintiä.
2. Suostun osakkeista annetun osakekirjan mitätöintiin.
3. Pantinantajana suostun yllä mainitun panttauksen rekisteröintiin.

Sähköinen allekirjoitus:

Luovuttajan valtakirja



Sähköisesti allekirjoitettava

Luovuttajan valtuutus siirtomerkinnän tekemiseen
Luovuttajan suostumus omistuksen rekisteröintiin

Kohde

Taloyhtiön nimi:

Taloyhtiön y-tunnus:

Osakkeet:

Rekisteriin merkittävä omistaja

Nimi:

Nimi:

Valtuutetun pankin tiedot

Nimi:

Y-tunnus:

Kohteeseen liittyvä valtuutus ja suostumus

Nimi:

Henkilötunnus:

Nimi:

Henkilötunnus:

Osakekirja

Valtuutan yllä mainitun pankin tekemään siirtomerkinnät tässä valtakirjassa mainituista osakkeista annettuun osakekirjaan sekä luovuttamaan osakekirjan ostajan pankille.

Sähköinen omistajamerkintä

Suostun luovuttajana omistuksen rekisteröintiin.

Sähköinen allekirjoitus:

Toimintatapaohje Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla

Toimintatapaohjeen löydät: www.osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia



The screenshot shows the website of the Finnish Land Surveying Authority (Maanmittauslaitos). The header includes the logo and name 'HUONEISTO-TIETO-JÄRJESTELMÄ' and language options: Suomi | Svenska | English. The navigation menu includes: ETUSIVU, TALOYHTIÖ JA ISÄNNÖITSIJÄ, RAKENNUKKAJA, OSAKKEENOMISTAJA, KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄ, PANKKI, and TIETOA. The breadcrumb trail reads: Osakehuoneistorekisteri / fi / PANKKI / Ohje: näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään. The main content area has a sub-header 'Ohje: näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään' with a link 'RS-pankeille'. The main heading is 'Näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään'. The text below explains that this is a temporary procedure for banks before the electronic application system is fully operational, and that manual applications will continue to be accepted. It also notes that manual applications and registrations will be replaced by electronic ones by the end of 2023.

Kiitos!



 Miika Kekola