



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Miten pankit hakevat rekisteröintejä nyt?

Suvi Väärälä



← 1.1.2019 →

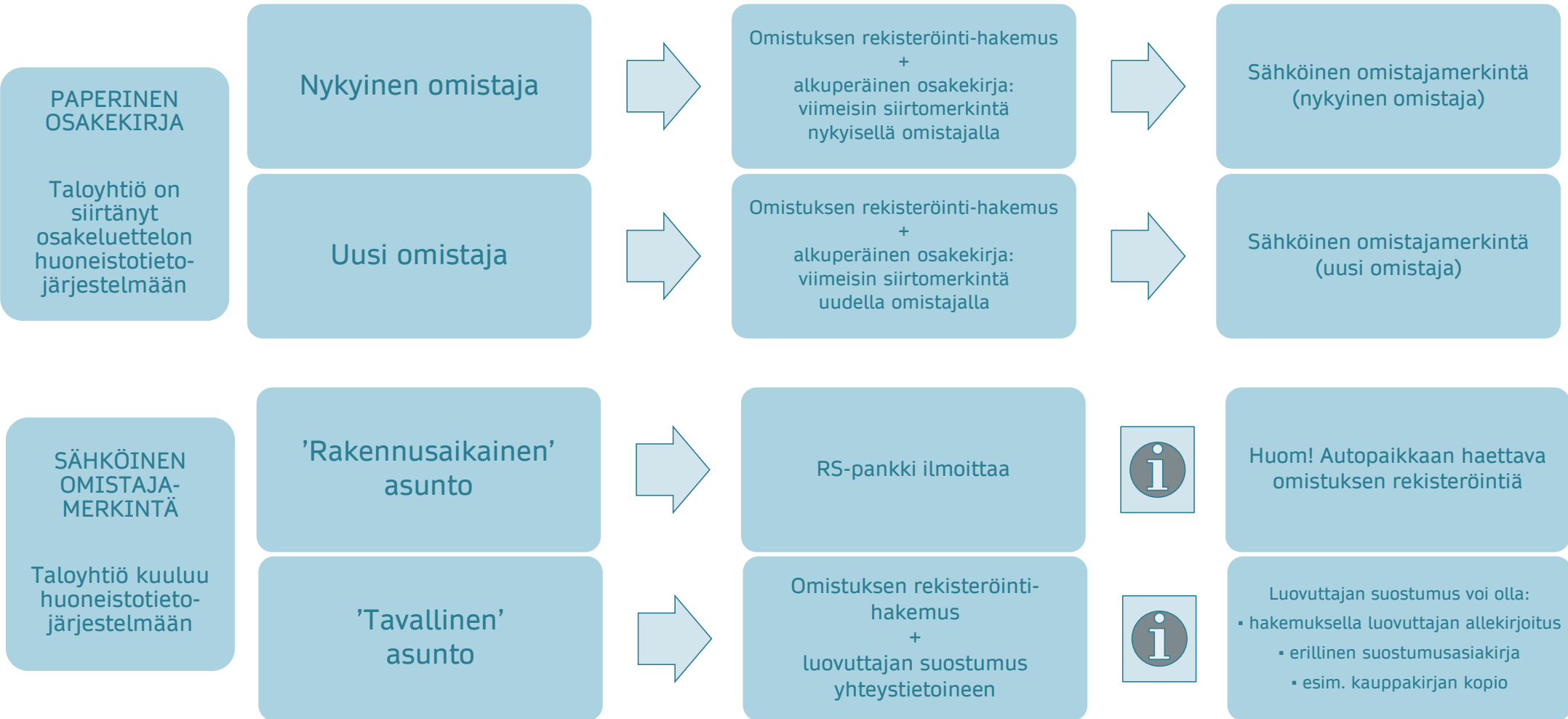
Vanha yhtiö

1. Taloyhtiön on siirrettävä osakeluettelon ylläpito huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä.
2. Osakeluettelon siirron jälkeen jokaisen osakkeenomistajan tulee hakea omistuksen rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta 10 vuoden kuluessa. Paperinen osakekirja mitätöidään MML:lla samalla, kun omistus merkitään rekisteriin. Tämän jälkeen omistus osoitetaan sähköisellä omistajamerkinnällä.

Uusi yhtiö

- Osakeluettelon ylläpito heti huoneistotietojärjestelmässä
- Paperisia osakekirjoja ei paineta
- Sähköinen omistajamerkintä
- Omistajan vaihtuessa uusi omistaja hakee omistuksen rekisteröintiä

Omistuksen rekisteröinti eri tilanteissa



Pankkien toimintatapaohje:

www.osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia



[Suomi](#) | [Svenska](#) | [English](#)



[ETUSIVU](#)

[TALOYHTIÖ JA ISÄNNÖITSIJÄ](#) ▼

[RAKENNUTTAJA](#)

[OSAKKEENOMISTAJA](#)

[KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄ](#)

[PANKKI](#) ▼

[TIETOA](#) ▼

[Osakehuoneistorekisteri](#) / [fi](#) / [PANKKI](#) / Ohje: näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään

Ohje: näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään

[RS-pankeille](#)

Näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään

Omistuksen rekisteröinti & varainsiirtovero?

Kun kyseessä saanto, jossa varainsiirtoverovelvollisuus:

1. Omistus rekisteröidään MML:lla



näky osakehuoneistotulosteella

2. Kun MML saanut Verohallinnolta selvityksen varainsiirtoverosta*, MML tekee osakeluettelomerkinnän



näky osakeluettelossa

*selvitys varainsiirtoverosta = asiakas on tehnyt varainsiirtoveroilmoituksen ja maksanut varainsiirtoveron

Näin rekisteröit omistuksesi:

www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri

Näin rekisteröit osakehuoneistosi omistusoikeuden

Missä roolissa olet?

Oletko ostamassa osakehuoneistoa? Oletko myymässä omistamaasi osakehuoneistoa? Haluatko muuttaa omistamasi osakehuoneiston paperisen osakekirjan sähköiseen muotoon?

Vastaamalla näihin kysymyksiin pystyt helposti tarkistamaan, miten omistuksen rekisteröinti tehdään.

- Omistan osakehuoneiston
- Olen ostamassa osakehuoneistoa tai juuri ostanut osakehuoneiston



Onko huoneisto uudessa vai vanhassa taloyhtiössä?

Jos taloyhtiö on perustettu 1.1.2019 jälkeen, se on uusi yhtiö. Uusilla yhtiöillä ei ole enää paperisia osakekirjoja.

Jos taloyhtiö on perustettu ennen 1.1.2019, se on vanha yhtiö.

- Uudessa
- Vanhassa



Oliko huoneisto kaupantekohetkellä rakenteilla vai valmis?

- Rakenteilla
- Valmis



Hae omistuksen rekisteröintiä

Osakehuoneiston kauppa tehdään ennen omistuksen rekisteröintiä. Hae omistuksesi rekisteröintiä itse Maanmittauslaitokselta. Jos haluat, pankki voi myös hakea omistuksen rekisteröintiä puolestasi.

[Lisätietoja omistuksen rekisteröimisestä](#)

Pyydä myyjän suostumus

Omistuksen rekisteröinti edellyttää myyjän suostumuksen. Varmista, että saat myyjältä suostumuksen.

[Lisätietoja suostumuksesta](#)

Muista varainsiirtovero

Huolehdi varainsiirtoverosta.

[Lisätietoja varainsiirtoverosta Verohallinnon sivuilta](#)



Miten pankit hakevat rekisteröintejä tulevaisuudessa?

Digitaaliset hakemukset ja sähköinen suostumus

Pauliina Heikkilä

Digitaalinen rekisteröinti ja sähköinen suostumus

1

Huoneistotietojärjestelmään kirjatun omistajan suostumus on edellytys saannon tai panttauksen rekisteröintiin = tahdonilmaisu omistuksen rekisteröintiin

- vrt. kiinteistön omistusoikeuden rekisteröinti, jossa perusteena on saannon tutkiminen

2

Jatkossa kun suostumus annetaan sähköisesti, mahdollistaa se aidon digitaalisen rekisteröintiprosessin

3

Sähköinen suostumus annetaan asuntokauppaprosessin yhteydessä, jolloin asiakkaan ei tarvitse siirtyä eri järjestelmien välillä ja palvelukokemus säilyy yhtenäisenä

4

MML vastaanottaa digitaalisen hakemuksen ja suostumuksen → automaattinen käsittely

- Kuulemismenettelyä ei tarvita
- MML toimii rekisteröivänä viranomaisena ja vastaa rekisterin tietosisällöstä

ASUNTOKAUPPA- JA LUOTOTUSPALVELUT

Kiinteistö-
välittäjät

Kaupan ja
panttauksen
valmistelut ja
toimenpiteet

Pankit

Myyjä

Kauppakirjan
allekirjoitus,
suostumukset
omistusoikeuden
siirtoon ja
panttauksen

Ostaja

ASUNTOKAUPPA- JA LUOTOTUSPALVELUT

Kiinteistö-
välittäjät

Kaupan ja
panttauksen
valmistelut ja
toimenpiteet

Pankit

Myyjä

Kauppakirjan
allekirjoitus,
suostumukset
omistusoikeuden
siirtoon ja
panttauksen

Ostaja

MAANMITTAUSLAITOS

MAANMITTAUSLAITOKSEN PALVELUT

Digitaalinen tiedonsiirto

Sähköinen suostumus ja hakemus

- Hakemus omistusoikeuden rekisteröintiin,
- Hakemus panttauksen rekisteröintiin,
- Hakemus panttauksen poistamiseen
- Myyjän suostumus omistusoikeuden rekisteröintiin,
- Ostajan suostumus panttauksen rekisteröintiin

ASUNTOKAUPPA- JA LUOTOTUSPALVELUT

Kiinteistö-
välittäjät

Kaupan ja
panttauksen
valmistelut ja
toimenpiteet

Pankit

Myyjä

Kauppakirjan
allekirjoitus,
suostumukset
omistusoikeuden
siirtoon ja
panttauksen

Ostaja

MAANMITTAUSLAITOS

MAANMITTAUSLAITOKSEN PALVELUT

Digitaalinen tiedonsiirto

Sähköinen suostumus ja hakemus

- Hakemus omistusoikeuden rekisteröintiin,
- Hakemus panttauksen rekisteröintiin,
- Hakemus panttauksen poistamiseen
- Myyjän suostumus omistusoikeuden rekisteröintiin,
- Ostajan suostumus panttauksen rekisteröintiin

Tietopalvelut

Tulosteet, kyselypalvelut

Huoneistotieto- järjestelmä (HTJ)

Rekisteröintipalvelut

Automaattiset tarkistukset
(kohde, osapuolet,
rajoitukset)

Automaattinen
vireilletulo

Automaattinen
päätöksenteko

Toteutetaan ensin seuraavat käyttötapaukset

Tilanne 1, osakeluettelo siirretty, paperinen osakekirja:

1. Kiinteistönvälittäjä laatii kauppakirjan kuten nyt (sähköinen tai paperinen)
2. Myyjä ja ostaja kirjautuvat palveluun ja antavat tarvittavat suostumukset ym.
3. Pankki varmistaa vakuudet ja toimii asiamiehenä rekisteröinneissä MML:n suuntaan
 - Pankki lähettää MML:lle **hakemuksen omistuksen rekisteröimiseksi** digitaalisesti
 - Pankki lähettää **paperisen osakekirjan** Maanmittauslaitokselle. Osakekirjaan on tehty siirtomerkintä uudelle omistajalle. Siirtomerkintä ja osakekirja toimivat myyjän suostumuksena
 - Pankki lähettää MML:lle **hakemuksen panttauksen rekisteröimiseksi** digitaalisesti. Hakemus sisältää uuden omistajan sähköisen suostumuksen panttaukseen

Toteutetaan ensin seuraavat käyttötapaukset

Tilanne 1, osakeluettelo siirretty, paperinen osakekirja:

1. Kiinteistönvälittäjä laatii kauppakirjan kuten nyt (sähköinen tai paperinen)
2. Myyjä ja ostaja kirjautuvat palveluun ja antavat tarvittavat suostumukset ym.
3. Pankki varmistaa vakuudet ja toimii asiamiehenä rekisteröinneissä MML:n suuntaan
 - Pankki lähettää MML:lle **hakemuksen omistuksen rekisteröimiseksi** digitaalisesti
 - Pankki lähettää **paperisen osakekirjan** Maanmittauslaitokselle. Osakekirjaan on tehty siirtomerkintä uudelle omistajalle. Siirtomerkintä ja osakekirja toimivat myyjän suostumuksena
 - Pankki lähettää MML:lle **hakemuksen panttauksen rekisteröimiseksi** digitaalisesti. Hakemus sisältää **uuden omistajan sähköisen suostumuksen panttauksen**

Tilanne 2, osakeluettelo siirretty, sähköinen omistajamerkintä:

1. Kiinteistönvälittäjä laatii kauppakirjan kuten nyt (sähköinen tai paperinen)
 2. Myyjä ja ostaja kirjautuvat palveluun ja antavat tarvittavat suostumukset ym.
 3. Pankki varmistaa vakuudet ja toimii asiamiehenä rekisteröinneissä MML:n suuntaan
 - Pankki lähettää MML:lle **hakemuksen omistuksen rekisteröimiseksi** digitaalisesti. Hakemus sisältää **myyjän suostumuksen omistuksen siirtoon.**
 - Pankki lähettää MML:lle **hakemuksen panttauksen rekisteröimiseksi** digitaalisesti. Hakemus sisältää **uuden omistajan sähköisen suostumuksen panttauksen**
 - Pankki lähettää tarvittaessa MML:lle hakemuksen **panttauksen poistamiseksi**. Hakemus sisältää pantinantajan tahdonilmaisun panttauksen poistamiseen
- myöhemmin automaattinen päätöksenteko mahdollinen
 - Muut käyttötapaukset tunnistettu

Yhteenveto

- 1 Pankki aina asiamiehenä – myöhemmin myös kansalaisten palvelut
- 2 Kaikki data rakenteisena → automatisointi
- 3 Tuotannossa arviolta 2024 alkupuolella
- 4 MML toteuttaa rajapinnat – kaupalliset toimijat palvelukerroksen
- 5 MML toimii rekisteröivänä viranomaisena ja vastaa rekisterin tietosisällöstä ja oikeellisuudesta