



**MML**  
MAAN-  
MITTAUS-  
LAITOS

# RS-menettelystä, panttauksista ja ajankohtaisia nostoja

Heli Puttonen



# RS-menettelyn vaiheet huoneistotietojärjestelmän näkökulmasta

## RS alkaa

1

RS-pankki tarkistaa, että:  
✓ taloyhtiö kuuluu huoneistotietojärjestelmään  
✓ osakkeilla on sähköiset omistajamerkinnot

2

RS-pankki ilmoittaa MML:lle RS-menettelyn aloittamisesta:  
*lomake: 'Ilmoitus RS-rajoituksen merkitsemiseksi'*

Huom! Autopaikat eivät kuulu RS-menettelyyn!

3

MML merkitsee RS-rajoituksen osakeryhmille:  
✓ osakehuoneistotulosteelle rajoitus *'Turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus'*  
✓ ilmoittaja: RS-pankin nimi  
✓ selite: *'Asunto-osakkeen saanto tai panttaus kirjataan rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta'*

## RS päättyy

1

RS-pankki ilmoittaa MML:lle:  
✓ mydyt huoneistot: omistus-, panttaus- ja rajoitustiedot  
✓ myymättömät huoneistot: RS-rajoituksen poistaminen  
  
*lomake: 'Turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus osakehuoneiston omistajista, panttauksista ja rajoituksista'*

2

MML tekee rekisteröinnit RS-pankin ilmoituksen mukaan  
  
Huom! Omistaja merkataan osakeluetteloon vasta kun selvitys varainsiirtoverosta on saatu!

3

MML lähettää  
✓ RS-pankille: kuittausilmoitus rekisteröinneistä  
✓ taloyhtiölle: tieto uudesta omistajasta ja tämän saannosta  
  
Huom! Ilmoitusta ei lähde omistajalle eikä pantinsaajapankille

# RS-kirjaukset: huomioita

- Lähtökohta: turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoittaa RS-kohteen huoneistojen omistajatiedot, panttaukset ja rajoitukset Maanmittauslaitokselle > MML ei tutki eikä tulkitse RS-pankin ilmoituksen oikea-aikaisuutta.
- **Ilmoitus voidaan lähettää joko kerralla koonti-ilmoituksena tai vaihtoehtoisesti useammassa erässä**, jolloin niiden myytyjen osakkeiden omistukset, joiden osalta omistusoikeus on jo siirtynyt ostajille, saadaan viiveettä rekisteriin ja RS-menettelyn päätyttyä rekisteriin kirjatusta omistajista on mahdollista muodostaa uusi hallitus hallinnonluovutuskokouksessa.
- Mm. rakennuttajien toivomuksena on uusien omistajien saaminen rekisteriin viiveettä.

# RS-kirjaukset: huomioita

- RS-ilmoitusten täyttämiseen liittyy **erityinen huolellisuuden tarve**.
- Paljon tietoa sisältävissä RS -ilmoituksissa on muita hakemusasioita suurempi virheriski: virheelliset tai kokonaan puuttuvat tiedot aiheuttavat korjaamistarpeita jo kirjattuihin rekisterimerkintöihin ja puuttuneita tietoja ilmoitetaan myös jälkikäteen kokonaan uudella ilmoituksella (esim. osakeryhmän panttaus unohtunut ilmoittaa tai ilmoitettu kokonaan väärät omistajat osakeryhmälle).
- Huomio myös ulkomaalaisen henkilön tietojen ilmoittamiseen:
  - > kopio passista tai muusta henkilöllisyystodistuksesta liitettävä > ulkomaalainen henkilö omistajaksi rekisteriin luotettavalla tavalla (nimi, kansalaisuus, syntymäaika).
  - > osoitetieto myös tärkeä, sillä tätä tietoa taloyhtiö ei muutoin saa.

# Jälkipanttien rekisteröinti, osakekirja

- Panttausten rekisteröintiä haetaan omistuksen rekisteröinnin (osakekirjan sähköistämisen) yhteydessä.
- Ensipantinsaaja hakee jokaiselle pantinsaajalle panttaukset samalla hakemuksella.
- Pantinantajan suostumus kaikkien mainittujen panttausten rekisteröinnille etusijoinen annetaan joko hakemuksessa tai erillisessä asiakirjassa.
- Jälkipanttaussitoumusta tai jälkipantinsaajien suostumuksia ei rekisteröintiin tarvita.
- **Huom. Tämä toimintatapa on mahdollinen ainoastaan silloin, kun osakekirja tulee sähköistettäväksi osakeluettelon siirron jälkeen.**

# Jälkipanttia vastaavan tilanteen rekisteröinti, kun osakkeella on sähköinen omistajamerkintä

- Kun osakekirja on jo sähköistetty, kirjataan samaan osakkeeseen kohdistuvat usean eri pantinsaajan panttioikeudet osakehuoneistorekisteriin **kunkin pantinsaajan omasta hakemuksesta**: HTJ-lain soveltamisen myötä ja osakekirjan tultua mitätöidyksi, ei ensipantinsaaja voi enää “säilyttää paperista osakekirjaa” jälkipantinsaajan lukuun ja täten panttausta ei voi perustaa ilmoittamalla jälkipantista ensipantinsaajalle.
- **Uusi toimintatapa**: kukin pantinsaaja hakee itse panttauksen rekisteröintiä osakkeeseen omistajan suostumuksin. Vaihtoehtoisesti parhaimmalla etusijalla oleva pantinsaaja voi toimia muiden pantinsaajien asiamiehenä ja hakea panttausten rekisteröintejä kaikkien pantinsaajien puolesta.
- Tällöin hakemuksella tulee olla kaikkien pantinsaajien allekirjoitukset ja omistajan suostumus. Näin osoitetaan osapuolten suostumukset panttauksiin (kokoarvoisia/summaan rajattuja) ja niiden keskinäiseen etusijajärjestykseen. Vaihtoehtoisesti hakemukseen on liitettävä muiden pantinsaajien allekirjoittama erillinen suostumus (panttauksset yksilöity).
- Jälkipanttausasiakirjoja ei tule hakemukselle liittää.

# Hakemusten läpimenoa helpottavat:

- Hakemusten ja ilmoitusten huolellinen täyttäminen:
  - yleisimmät puutteet/virheet RS-ilmoituksissa liittyvät saantopäivämääriin, hetuihin ja Y-tunnuksiin
  - yleisimmät puutteet omistuksen rekisteröintihakemuksissa ovat saantopäivämäärän puuttuminen hakemukselta ja luovuttajan suostumuksen puuttuminen tai puutteellisuus.
  - yleisimmät panttauksen rekisteröintihakemuksen puutteet liittyvät pantinantajan suostumukseen tai sähköisesti allekirjoittaneen henkilön yhteystietoihin.
- RS-asioissa excel-lomakkeen käyttö suosituksena (listaus omistajista, panttauksista ja rajoituksista) > käsittely nopeampaa kuin PDF- muotoisen lomakkeen tietojen käsittely.
- Hakijan viivytyksetön varainsiirtoveron maksaminen ja oikeat tiedot vsv-ilmoituksella > automaattinen osakeluettelomerkintä MML:lla
- Asiakirjojen ja täydennysten lähettäminen myös MML Turvaviesti - palvelun kautta (<https://www.maanmittauslaitos.fi/turvaviesti-palvelu>)

# Muista ainakin nämä:

- 1 [www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri](http://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointiapuri)
- 2 Osakekirjaa ei saa mitätöidä tai tuhota itse
- 3 Paperinen osakekirja & ei kauppaa: ei kiirettä
- 4 Ohje pankeille: [www.osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia](http://www.osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia)
- 5 Tilaa HTJ-uutiskirje: <http://maanmittauslaitos.mailpv.net/>



# Mistä saan apua?

- [www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot](http://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot)
- Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelu
  - Verkkolomake: [www.maanmittauslaitos.fi/yhteydenotto](http://www.maanmittauslaitos.fi/yhteydenotto)
  - Puhelin: 029 530 1110 (suomeksi)  
029 530 1120 (ruotsiksi)