

## INFOTILAISUUS PANKEILLE 9.9.2021: tilaisuuden aikana esitetyt kysymykset

Koska HTJ:in siirtyneiden asunto-osakkeiden kaupat onnistuvat DIAS-järjestelmässä? Nyt kaupat tehtävä pankkikonttorilla, koska MML-lomakkeet tulee allekirjoittaa myyjän ja ostajan osalta paperisina.

DIAS kertoo omilla verkkosivuillaan ([dias.fi](http://dias.fi)) Usein kysytyjä kysymyksiä -osiossa näin: "Valtaosa asunto-osakkeista on vielä paperisia ja siksi myös DIAS aloittaa kaupankäynnin paperisilla osakekirjoilla." Emme voi ottaa kantaa DIAS:n palveluiden kehitykseen. Vastaamme vielä myöhemmin lähetyksen aikana hakemusten sähköiseen toimittamiseen liittyvään kehitystyöhön.

Milloin rajapinnat on suunniteltu saada valmiiksi?

Rajapintoja hakemuslomakkeiden digitoimiseksi suunnitellaan mahdollisiksi vuosina 2022-2023.

Jälkipantti, lähettäkö kumpikin pankki oman panttauksen merkintä lomakkeensa MML:lle?

Jälkipanttauksia on voitu käyttää vain omistuksen perustuessa painettuun osakekirjaan, joten jälkipanttauksia on osakekirjan mitätöinnin myötä purettava. Jälkipanttausta vastaava oikeustila saadaan aikaan hakemalla panttausten rekisteröintiä samassa yhteydessä, kun haetaan osakekirjan mitätöintiä ja sähköistä omistajarekisteröintiä. Ensipantinsaajalla on velvollisuus huolehtia myös jälkipantinsaajien oikeuksista, ensipantinsaaja voi hakea samalla hakemuksella oman panttauksensa ja kaikkien jälkipanttausten rekisteröintiä.

Voiko suostumuksen antaa sähköisesti allekirjoitettuna?

Suostumuksen osakekirjan mitätöintiin (samoin kuin suostumuksen panttauksen rekisteröintiinkin) voi antaa sähköisesti allekirjoitettuna. Tällöin hakemukselle tulee ottaa sähköisesti allekirjoittaneen yhteystiedot kuulemista varten.

Miten rs-kohteen autopaikan panttaus rakennusvaiheessa (ei kuulu rs:n piiriin), jääkö panttausmerkintä odottamaan?

Autopaikan omistuksen rekisteröinti ratkaistaan ehdollisena (mikäli omistusoikeus autopaikkaan siirtyy vasta esim. kohteen valmistuttua tai muuten kauppakirjan ehtojen mukaan myöhemmin) ja samalla autopaikkaosakkeeseen haettu panttauksen rekisteröinti ratkaistaan lepäämään. Huoneistotulosteella näkyy tällöin ehdollinen omistuksen rekisteröinti ostajalle ja lepäämään jätetty panttauksen rekisteröinti pantinsaajapankille.

Käykö kopio valtakirjasta? Eli ei tarvita alkuperäistä valtakirjaa kuten kiinteistökaupoissa.

Kopio riittää, alkuperäistä ei tarvitse esittää.

Jossakin aikaisemmassa tilaisuudessa mainittiin, että MML ei ota yhteyttä luovuttajaan, jos hakemus tulee pankista, onko tästä luovuttu?

Jos omistuksen rekisteröintihakemus on allekirjoitettu sekä luovuttajan että luovutuksensaajan toimesta ja pankki toimii hakemuksessa asiamiehenä, luovuttajaa ei pääsääntöisesti tarvitse erikseen kuulla, koska luovutuksen aitous on varmistettu pankissa.

Onko ehdollinen kirjaus esim. silloin kun alku ja loppukauppa tilanne. Mutta menisi kerralla "lopullinen" kun koko kauppahinta maksetaan kerralla?

Saanto, joka ei ole lopullinen osakkeen luovutukseen liittyvän ehdon takia, rekisteröidään osakehuoneistorekisteriin ehdollisena. Esimerkiksi kun kyseessä on ehto, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta kauppahinnan tultua maksetuksi. Mikäli omistus siirtyy heti, myönnetään lopullinen omistuksen rekisteröinti.

Voidaanko meille näyttää maanmittauslaitoksen verkkosivuilta konkreettisesti nämä kaikki koulutuksella mainitut lomakkeet. Tulisi tutuiksi ja joskus ollut hankaluutta löytää lomakkeita MML sivulta.

Kiitos vinkistä! Mahdollisesti seuraavassa infossa voisi lomakkeita tarkastella enemmän. Koska lomakkeet ovat uudistumassa, niiden esittely jäi tänään suppeaksi. Huoneistokirjaamisen lomakkeet löytyvät helpoiten MML verkkosivuilta: <https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet>.

Kaikki pankit eivät hyväksy näitä sähköisiä allekirjoituksia, tässä ristiriitaa.

Tilanteessa voi edetä perinteisellä manuaalisella allekirjoituksella.

Riittääkö omistusoikeuden lopulliseen rekisteröimiseen kopiot kauppakirjasta ja loppukauppahinnan maksukuitista vai kuuletteko vielä lisäksi myyjää?

Mikäli kyseessä on ehdollinen saanto, tarvittava selvitys ehdon raukeamisesta riippuu siitä, minkälainen lykkäävä ehto on kyseessä. Omistuksen lopulliseen rekisteröintiin tarvitaan selvitys siitä, että omistusoikeus on siirtynyt ostajalle. Selvitys voi olla siten esimerkiksi myyjän lopullinen suostumus tai esimerkiksi kauppahinnan maksukuitit, jos omistusoikeuden siirtyminen on sidottu kauppahinnan maksuun eikä muita ehtoja ole esim. kohteen valmistuminen.

Onko sähköisessä allekirjoituksessa eroa sillä, ovatko allekirjoittaneet tunnistauneet vahvasti vai heikosti?

Kun dokumentti on allekirjoitettu sähköisesti, varmistamme joka tapauksessa kuulemalla allekirjoituksen aitouden, joten allekirjoituksen väline ja tapa voi olla kumpi tahansa.

Siis pankin verkkopankissa sähköisesti allekirjoitettu MML:n lomakkeen osalta kuullette vielä asiasta/pankkia hakemuksesta?

Sähköisesti allekirjoitettu suostumus varmistetaan aina kuulemalla suostumuksenantajaa.

Mainitsette useassa kohdassa että olette yhteydessä/kuulette esim asunnon myyjää tai sähköisen allekirjoituksen tehnyttä. Miten MML näissä tilanteissa varmistaa kyseisen henkilön henkilöllisyyden?

Luotamme pankin asiamiehenä meille ilmoittamiin myyjän yhteystietoihin ja siihen, että tiedustelumme vastaa kyseessä oleva henkilö.

Asiakkaani lähetti minulle kuvaruutukopion jossa näkyi hänen huoneiston velkaosuudet joten mistä hän sen oli saanut koska ymmärsin että oli mml sivujen kautta ne löytänyt.

Kuvaruutukopiota näkemättä on hieman vaikea varmaksi sanoa, mistä on kyse. Osakehuoneistotulosteessa kuvataan osakeryhmän perustiedot sekä osakehuoneistorekisteriin merkityt omistus-, panttaus- ja rajoitustiedot. Osakehuoneistotulosteen Panttioikeudet -osiossa esitetään kaikki voimassa olevat, vireillä olevat ja voimaan tulevat panttaukset. Lisäksi esitetään

kaikki vireillä olevat ja voimaan tulevat muutosasiat. Panttaukset tulostuvat etusijan mukaiseen järjestykseen. Panttauksesta esitetään aina pantinsaaja, pantatun määräosan suuruus ja pantinantaja. Jos panttivastuun enimmäismäärä on rajoitettu, rahamäärä tulostuu näkyviin. Lisätietoa osakehuoneistotulosten sisällöstä ja tuloste-esimerkkejä löytyy MML:n verkkosivuilta: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/osakehuoneistotuloste>

Henkilöasiakkaat näkevät Maanmittauslaitoksen asiointipalvelusta maksutta osakehuoneistonsa perustiedot, jos osakehuoneistolla on jo sähköinen omistajamerkintä. Henkilöasiakkaat voivat ostaa huoneistotietojärjestelmän tulosteita puhelimitse tai sähköpostitse Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta.

Kohtuullisen tavallinen tilanne on, että as.oy:ssä on lunastuslauseke. Silloin omistuksen siirto on ehdollinen. Pitääkö siirron hyväksyminen saada jälkikäteen myyjältä vai voiko hyväksynnän antaa as.oy:n edustaja esim. isännöitsijä?

Lunastusmenettelyyn liittyen ohjeistusta löytyy: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/lunastusmenettely>.

Hei, jos omistus jää lepäämään siksi, että hakija ei maksa varainsiirtoveroa asianmukaisesti, kuinka toimitte? Oletteko yhteydessä asiakkaaseen suoraan? Jos asia ei tule kuntoon, oletteko missä kohden yhteydessä pankkiin/asiemieheen. Jos asia ei tule kuntoon tämänkään jälkeen, milloin lakkaatte kysymästä. Eli ilmoitattako pankkiin/asiemiehelle asian ilmoitusluontoisesti ja asia jää vaiheeseen, jos veronmaksua ei tapahdu = asiakas löytää asian edestään, kun yrittää osallistua yhtiökokoukseen. Mikä on viimeinen taho joka jyrähtää veron maksusta? Verottaja? Onko MML:lle sama, vaikka veroa ei ole maksettu?

Omistus rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään, vaikka varainsiirtoveroa ei olisi maksettu. Mutta saanto voidaan merkitä osakeluetteloon vasta sen jälkeen, kun MML on saanut Verohallinnolta varainsiirtoveron suorittamista koskevan selvityksen rajapinnan kautta.

"tarvitaan osakkeenomistajan suostumus panttauksen rekisteröimiseen, jos yhtiöjärjestys muuttunut ja osakeryhmä on muuttunut". Eikö riitä taloyhtiön hallituksen pöytäkirjaote, jossa todetaan, että yhtiöjärjestys muuttuu, jonka takia osakeryhmä muuttuu?

Taloyhtiön hallituksen kokouksen pöytäkirjaote ei riitä vaan uuteen panttaukseen tarvitaan aina myös osakkeenomistajan suostumus.

Onko mahdollista saada Q&A kysymyslista tämän jälkeen? Saisiko myös materiaalin, jotta voi helpommin kerrata infon jälkeen?

Tulemme julkaisemaan sekä esitykset että nämä viestiseinälle tulleet kysymykset ja vastaukset [osakehuoneistorekisteri.fi](https://osakehuoneistorekisteri.fi) -sivustolla. Suora linkki: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>

Materiaali tulee sivulle otsikon Pankit ja RS-pankit alle.

Miten pian osakekirja pitää toimittaa teille?

Osakekirja olisi hyvä toimittaa mitätöitäväksi samalla, kun hakemuskin toimitetaan. Mikäli hakemus toimitetaan sähköpostilla, alkuperäinen osakekirja olisi hyvä postittaa mahdollisimman pian hakemuksen lähettämisen jälkeen, jotta sekä hakemus että osakekirja ovat käsittelijän saatavilla mahdollisimman yhtäaikaaisesti. Mikäli osakekirja tulee Maanmittauslaitokselle erillisenä ilman hakemusta, on osakekirjan toimitukseen hyvä liittää saate, jossa viitataan aiemmin lähetettyyn hakemuslomakkeeseen.

Otatteko joka tapauksessa yhteyttä omistajaan/ostajaan, vaikka hän olisikin allekirjoittanut manuaalisesti omistusoikeuden- ja panttauksen rekisteröintihakemuksen. Vaikka lomakkeet ja liitteet ovatkin asianmukaiset.

Kun hakemus tulee pankista ja pankin toimihenkilö on allekirjoittanut hakemuksen, emme lähtökohtaisesti enää kuule luovuttajaa, mikäli luovuttajan suostumus (allekirjoitus) on otettu hakemuslomakkeelle luovuttajan suostumus -kohtaan. Tällöin katsomme, että pankissa on todistettu luovuttajan suostumuksen aitous ja luovuttajan kuulemisesta voidaan luopua. Ostajaa kuulemme ainoastaan silloin, kun ostaja on allekirjoittanut sähköisesti jonkin hakemukseen liitetyn dokumentin. Näin varmistamme sähköisen allekirjoituksen aitouden sähköisen allekirjoituksen tehneeltä.