

**Webinaari kiinteistönvälittäjille: ajankohtaistietoa huoneistotietojärjestelmästä  
7.11.2024 klo 10–11**

**Webinaarin aikana esitetyt kysymykset**

- 1. Jos paperisen osakkeen kauppa on tehty yli 2 kk sitten ja varainsiirtovero ja kauppahinta on maksettu kaupantekohetkellä, mutta osakkeen rekisteröintiä ei ole vielä tehty, tuleeko jotakin viivästysseuraamuksia?**

*Kun tapahtuu ensimmäinen saanto (esim. kauppa) osakeluettelon siirron jälkeen, on ostajalla 2 kk aikaa rekisteröidä omistuksensa. Tämän jälkeen alkaa mennä myöhästymismaksua.*

*Pirkko/MML*

- 2. Kenen kannalta on helpompaa, että kuolinpesä sähköistää? Odotusaika 9,5 kk?**

*Kuolinpesän selvennyskirjaus on vapaaehtoinen ja kiirehtimällä ratkaisun saa muutamissa päivissä, mikäli tarpeen.*

*Karita / MML*

- 3. Jatkokysymys: Eli siitä ei ole myyjälle hyötyä?**

*Hyöty liittyy siihen, ettei myyntitilanteessa tarvitse esittää kuolinpesän asiakirjoja, jos myyjänä on selvennetty kuolinpesä. Nettisivuillamme selvennyskirjauksesta: <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/hae-omistuksen-rekisterointia>*

- 4. Saako tästä webinaarista tallenteen emailiin myöhemmin?**

*Tilaisuuden tallenne, materiaalit sekä chatissa esitetyt kysymykset vastauksineen löytyvät viimeistään huomenna, perjantaina 8.11. huoneistotietojärjestelmän nettisivuilta "[Tapahtumien materiaalit](#)" -osiosta. Linkki lähetetään myös osallistujien sähköpostiin.*

- 5. Tulee herja 'sisältöä ei voi näyttää', ääni kuuluu hyvin? Olen kirjautunut 3 kertaa?**

*Mikäli katsot selaimella, katsoisiko, että olet sallinut evästeet?*

*Mikäli ei toimi, pysy toki kuulolla. sillä saat materiaalit tilaisuuden jälkeen vielä katsottavaksi. Tilaisuuden tallenne, materiaalit sekä chatissa esitetyt kysymykset vastauksineen löytyvät viimeistään huomenna, perjantaina 8.11.*

huoneistotietojärjestelmän nettisivuilta "Tapahtumien materiaalit" -osiosta. Linkki lähetetään myös osallistujien sähköpostiin.

**Jatkokommentti:** Klikkailin kokouksen aikana asetuksia ja sieltä löytyi linkki, jolla myös esitys tuli näkyviin.

**6. Luottaako MML osakeluettelon siirron yhteydessä ilmoitettuun tietoon kuolinpesän osakkaista? Eli tällöinkö ei tarvita selvitystä kuolinpesän osakkaista?**

*Lähtökohtaisesti kyllä luottaa. Kuitenkin jos osakkaista syntyy yhtään epäselvyyttä, käsittelijä pyytää ja tutkii kuolinpesän asiakirjat (esim. vainajan kuolemasta on hyvin pitkä aika, kuolinpesässä on sisäkkäisiä kuolinpesiä, 0/1-osuuksin siirrosta ilmoitettuja osakkaita ei pysty kohdistamaan oikeille kuolinpesille, hakemus on epäselvä tms.).*

*Pirkko/MML*

**7. Miten menetellä? Alzheimer-potilas oli laadittanut lahjakirjan osuudestaan puolisonsa kanssa puoliksi omistamastaan asunnosta. Ja osakekirjaan on tehty siirtomerkinnät. KKO kumosi lahjoituksen. Tieto lahjoituksen kautta saadusta omistuksesta oli ehditty viedä taloyhtiön asiakirjoihin ja nyt osakerekisterissä on virheellisesti Alzheimer-potilaan puoliso sekä lahjan saaja vaikka pitäisi olla Alzheimer-potilas puolisonsa kanssa.**

*Oikea omistaja voi hakea omistuksensa rekisteröinnin tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion perusteella osakehuoneistorekisteriin. Mikäli oikea omistaja ei itse pysty hakemusta tekemään, sen voi tehdä hänen puolestaan hänelle määrätty edunvalvoja. Hakemuksen liitteeksi tarvitaan lainvoimainen tuomio.*

*MML/Auli Vainio*

**8. Voiko väliaikaistodistus olla sähköisesti allekirjoitettu (hallituksen allekirjoitukset)? Ja siinä käsin tehty siirtomerkinnät kaupanteossa.**

*Väliaikaistodistus rinnastuu osakekirjaan ja osakekirjan tulee olla hallituksen omakätisesti allekirjoittama. Täten myös väliaikaistodistus tulee olla hallituksen omakätisesti allekirjoittama.*

*Margit / MML*

**9. Jos osakekirjan siirtomerkintä on tehty valtakirjan nojalla, tarvitseeko valtakirja esittää MML:lle hakemuksen liitteenä?**

*Riippuu hieman siitä, onko hakija tässä tapauksessa siirrosta ilmoitettu vai ei. Siirrosta ilmoitetun hakijan siirtomerkintöjen valtakirjoja ei tutkita, koska omistus sähköistetään*

nykyiselle omistajalle. Kun hakijana on muu, kuin siirrossa ilmoitettu henkilö tulee valtakirjat toimittaa. Jos kuolinpesä on myyjänä ja kaikki eivät ole allekirjoittaneet siirtomerkintää, tarvitsemme myös mahdolliset valtakirjat.

-Karita / MML

**10. Myyjänä kuolinpesä, jossa kuolinpesiä osakkaina. Kaikista kuolinpesistä perukirjat liitteineen tarvitaan hakemukseen mukaan, vaikka näiden osakkaat olisi listattuina myyjän perukirjassa.**

*Jos kuolinpesän osakas on kuollut perittävän jälkeen, hänestä tarvitaan perukirja kaikkine liitteineen. Mutta jos kuolinpesän osakas on kuollut ennen perittävää, hänestä riittää lähtökohtaisesti sukuselvitys. Käsittelijä kuitenkin pyytää lisää asiakirjoja, jos näkee niiden olevan tarpeen käsittelyssä.*

Pirkko/MML

**11. Jos paperinen osakekirja on vielä olemassa, riittääkö siis kuolinpesästä aina vain perukirja, vai tarvitaanko samat selvitykset kuin jos olisi sähköinen omistajamerkintä (eli lisäksi mahdolliset luopumisilmoitukset, testamentti, jne.)?**

*Lähtökohta on se, että aina kun asiaan liittyy osapuolena kuolinpesä, tarvitaan sama selvitys: vainajan/vainajien perukirjat, sukuselvitykset, mahdolliset testamentti (ja sen hyväksymiset/tiedoksiannot + lainvoimaisuustodistus), avioehtosopimus, perinnöstä luopumisilmoitukset, perintöosuuden luovutuskirjat).*

*Ainoastaan silloin, jos a) rekisterissä on jo kuolinpesän osakkaat selvennettyinä MML:n toimesta ja siis hakijoiden hakemuksesta tai b) jos isännöitsijä on jo ilmoittanut osakeluettelon siirrossa kuolinpesän/osakkaat > tällöin ei tarvita liittää ja esittää kuolinpesän osakastahoon liittyviä asiakirjoja.*

*Jos rekisterissä siis on jo selvennettyinä ja lueteltuna kuolinpesän osakkaat ja osakastaho ei ole tästä muuttunut, ja nämä samaiset osakkaat ovat myyneet kohteen, on asia kunnossa, eikä muuta asiakirjaselvitystä pääsääntöisesti tarvitse esittää. Näin ollen paperisen osakekirjan tilanteessa riittää hakemus + paperinen osakekirja, jossa kaikkien osakkaiden omakätiset allekirjoitukset tai vaihtoehtoisesti edellisten lisäksi kauppaakirja liitteeksi, jos siirtomerkintöjä ei ole tehty kaikkien osakkaiden toimesta.*

MML/Heli

## **12. Mitkä allekirjoituspalvelut käyvät sähköisen suostumuksen allekirjoitukseen?**

*Sähköinen suostumus annetaan asuntokaupan/pankkiprosessin yhteydessä, jolloin suostumuksen antaja kirjautuu pankkitunnuksilla/mobiilivarmenteella palveluun ja näkee tiedot, joiden perusteella antaa suostumuksensa. Järjestelmä "leimaa" sähköisen suostumuksen viranomaisen varmenteella, jolloin suostumus tulee eheänä Maanmittauslaitokselle ja on käytettävissä rekisteröintiin. Kyseessä on siis enemmänkin suostumuksen antamisesta luotettavalla tavalla/suostumuksen antajan tunnistamisesta kuin sähköisestä allekirjoittamisesta.*

*MML/Pauliina Heikkilä*

## **13. Kuinka kauppa tehdään, kun osakekirja on MML:n muutosprosessissa?**

Mikäli tilanne on se, että myyjällä on omistuksen sähköistämishakemus vireillä, osakekirja on toimitettu Maanmittauslaitokselle ja myyjä olisi myymässä asuntoa, kannattaa vireillä olevaa sähköistämishakemusta tässä tapauksessa kiirehtiä.

Margit /MML

## **14. Kuka maksaa ostajalle koituneet lainan nostokulut lunastustilanteessa?**

Tähän kysymykseen ei Maanmittauslaitos voi ottaa kantaa. Lunastuslausekkeen soveltamisalan piiriin kuuluvien osakkeiden kaupoissa ostajan on arvioitava kaupantekoon liittyviä kuluja ja ottaa siinä huomioon voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukainen lunastusmenettely.

Auli / MML