



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Digitaalinen rekisteröinti

Emilia Kiuru

ASUNTOKAUPPA- JA LUOTOTUSPALVELUT

Kiinteistö-
välittäjät



Pankit



Kaupan ja
panntauksen
valmistelut ja
toimenpiteet

Myyjä



Ostaja



Kauppakirjan
allekirjoitus,
suostumukset
omistusoikeuden
siirtoon ja
panntaukseen

MAANMITTAUSLAITOKSEN PALVELUT

Digitaalinen tiedonsiirto -rajapinta

Sähköinen suostumus ja hakemus

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

Tietopalvelut

Tulosteet, kyselypalvelut

Huoneistotieto- järjestelmä (HTJ)

Rekisteröintipalvelut

Automaattiset tarkistukset
(kohde, osapuolet,
rajoitukset)

Automaattinen
vireilletulo

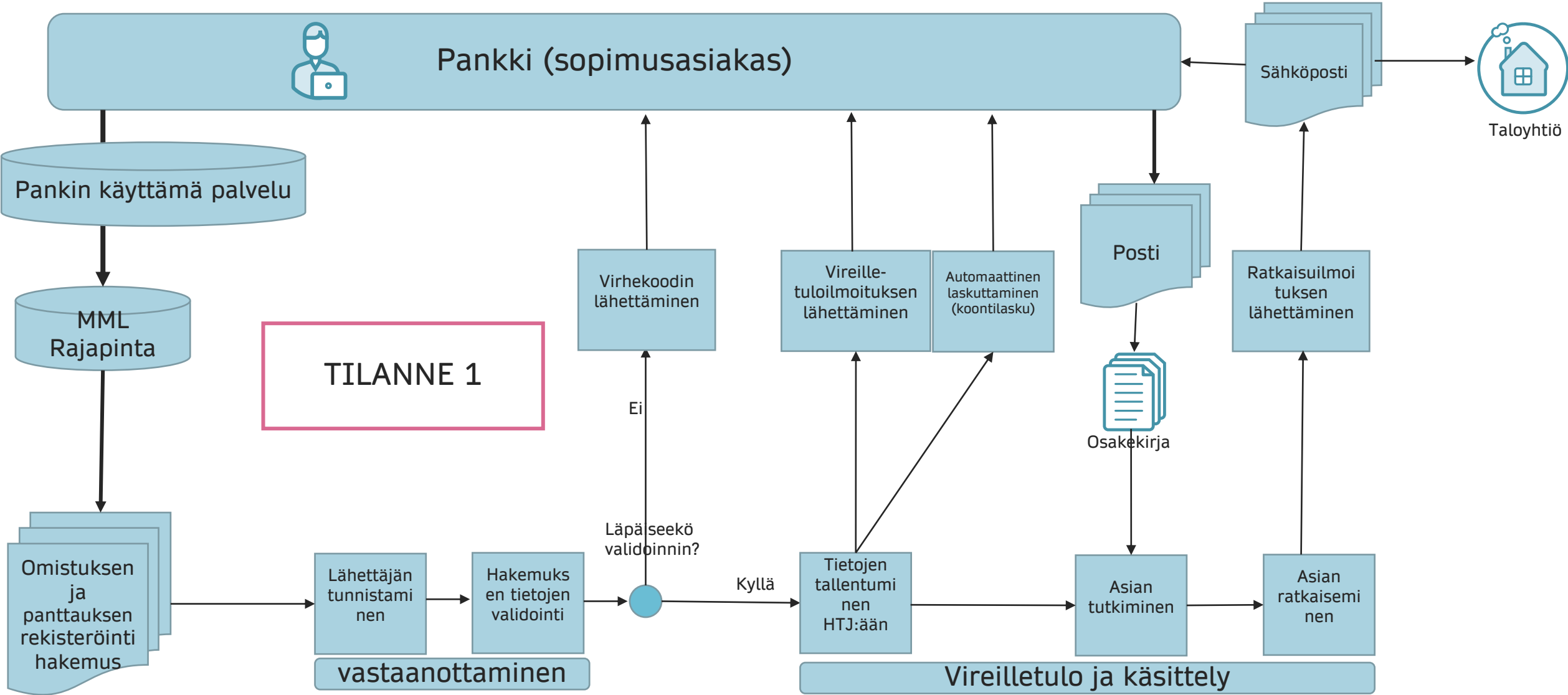
Myöhemmin
automaattinen
päätöksenteko
(käsittely, arkistointi,
päättös)

MML toimii rekisteröivänä
viranomaisena ja vastaa
rekisterin tietosisällöstä ja
oikeellisuudesta

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**.
 - Pankki lähettää **paperisen osakekirjan** Maanmittauslaitokselle. Osakekirjaan on tehty siirtomerkintä uudelle omistajalle. Siirtomerkintä ja osakekirja toimivat myyjän suostumuksena. Osakekirjan liitteenä tulee pankin saate.
 - Pankki lähettää MML:lle **hakemuksen panttauksen rekisteröimiseksi**. Hakemus sisältää uuden omistajan sähköisen suostumuksen panttaukseen



Saanto:
 • Kauppa
 • Lahja

Osapuolet:
 Luonnolliset henkilöt

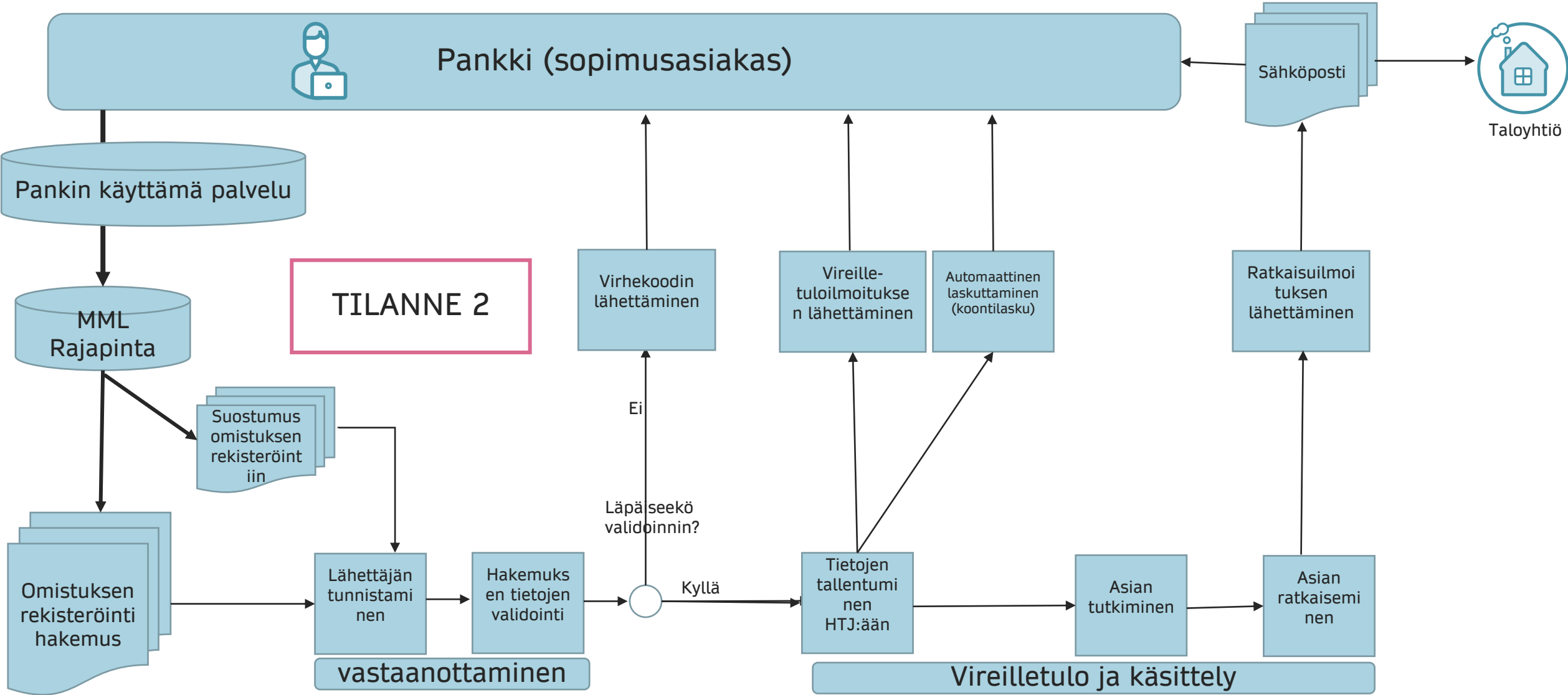
Saapuneita tietoja ei muokata

Jos osakekirja halutaan takaisin, se palautetaan aina pankille

Toteutetaan ensin seuraavat käyttötapaukset

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 pantinsaajan y-tunnuksen/sopimustunnuksen panttauksen poistamiseen



Saanto:
 • Kauppa
 • Lahja

Osapuolet:
 Luonnolliset henkilöt

Saapuneita tietoja ei muokata

Huomioitavaa hakemuksen vireilletulossa

Henkilön oltava oikeustoimikelpoinen (hakija sekä suostumuksen antaja)

Hakemuksen vireilletulon estävät seikat:

- Alaikäinen
- Holhottavaksi julistettu
- Edunvalvonnassa olevat
 - Edunvalvonta
 - Edunvalvonta, toimikelpoisuutta rajoitettu
- Edunvalvontavaltuutus
- Hakija ei ole elossa

Yhtiö:

- Oltava HTJ:n piirissä

Osakeryhmä:

- Tila voimassaoleva
- Suostumuksen antajan, hakemuksen ja osakehuoneistorekisteri merkinnän osuudet täsmättävä
- Osakeryhmällä oltava omistajatieto (esim. YJ-muutokset)
- Osakeryhmällä ei voi olla vireillä toinen asia (pois lukien panttaukset)

Osapuolet:

- Kaikkien osapuolten suostumus oltava
- Suomalainen hetu/y-tunnus
- Omistuksen rekisteröinti: suostumuksen antaja rekisteriin merkitty omistaja
- Panttauksen rekisteröinti: panttauksen suostumuksen antaja sama kuin omistuksen rekisteröinnin hakija
- Suostumuksen antaja ei voi olla kuolinpesä
- Ei voida tehdä perustettavan yhtiön lukuun

Hakemuksen vireilletulon estävät rajoitusmerkinnät rekisterissä:

Esim.

- Konkurssi
- Yrityssaneeraus
- Turvaamistoimi
- Erilaiset ulosmittaukset
- Luovutus- ja panttauskielto

Huoneistotietojärjestelmän tietopalvelu

MAKSUTTOMAT KYSELYT:

HTJ siirtymäaikana luotonannon yhteydessä tulee selvittää, kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään, sekä hallitaanko huoneistoa paperisella osakekirjalla vai sähköisellä omistajamerkinnällä

- **Yhtiön haku** → palauttaa tiedon onko osakeluettelo siirretty
- **Osakeryhmän haku** → palauttaa tiedon hallitaanko huoneistoa paperisella osakekirjalla vai sähköisellä omistajamerkinnällä

TULOSTEET:

- **Osakeluettelo** → kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon HTJ:ään
- Tulossa tammikuussa 2024: **Ote osakeluettelosta**
- → vastaava tietosisältö kuin osakeluettelossa, saa tietyn huoneiston osalta
- **Osakehuoneistotuloste** (hetullinen sekä hetuton versio)

Eteneminen

- 1 Tekninen kehittäminen menossa
- 2 Esittelyt ja kommentit asiakkailta
- 3 Tuotantoon 2024

Kiitos osallistumisesta!

1

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

5

Lisätietoa Huoneistokirjaamisen käsikirjasta:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/huoneistokirjaamisen-kasikirja>

Mistä saan apua?

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