



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Käsittelyn sujuvoittaminen ja vastauksia ennakkokysymyksiin

Heli Puttonen

Hakemus ja sen täyttäminen

- Suosituksena on, että pankeissa käytettäisiin MML:n hakemuslomakkeita. Viimeisimpään versioon päivitettyt lomakkeet löytyvät aina MML verkkosivuilta:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/yhteystiedot/hakemuslomakkeet-ja-postitusosoitteet>
- Pankeilla on edelleen mahdollisuus käyttää MML:n valtakirjapohjia:
<https://osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia> > Hakijan valtakirja ja luovuttajan valtakirja täyttöohjeineen
- Huolellinen täyttäminen > kiinnitä huomiota erityisesti:
Hetut, Y-tunnukset, saannon laji ja saantopäivämäärä
- Toiveena on, että kaikki hakemusta ja sen käsittelyä koskevat lisätiedot/toiveet kirjattaisiin pankissa hakemuslomakkeen "lisätietoja" -kenttään. Näin kaikki ylimääräiset saatteet ym. voitaisiin jättää pois ja meillä käsittelijä saisi kaiken tarvittavan tiedon suoraan hakemuslomakkeelta. (Lisätietokenttään esim. tieto asiakkaan asiaa paikallisesti hoitavasta pankista, kun hakemus tullut keskitetyistä palveluista)

Vinkkejä hakemusten sujuvaan läpimenoon

- Hakemusten lähettäminen Maanmittauslaitokselle > kuhunkin sähköpostiviestiin liitettäisiin vain yksittäisen asiakkaan hakemus asiakirjoineen. Toivomuksena siis on, ettei niputettaisi samaan viestiin eri asiakkaiden hakemuksia liitteineen.
- Toiveena myös se, että asiakirjat lisättäisiin viestin liitteeksi erillisinä tiedostoina – ei yhteen putkeen skannattuina.
- Näin nopeutetaan vireillelaittoa, vältetään vireillelaiton virheitä ja myös hakemuksen käsittely ratkaisuun nopeutuu, kun asiakirjat ovat valmiiksi eriteltyinä omiin tiedostoihinsa.
- Kun hakemusasiaan liittyy kuolinpesä > toimita vainajan perukirja ja muut tarvittavat liitteet jo hakemuksen mukana, näin niitä ei tarvitse pyytää erikseen täydennyskehotuksella.

Tavoitteena on hakemuksen lyhyt elinkaari:

Mitä selkeämmin asiakirjat tulevat hakemuksen mukana ja mitä täydellisempi paketti hakemus on jo meille saapuessaan, sitä nopeammin asiat saadaan ratkaisuun saakka. Erityisesti nyt, kun hakemusmäärät ovat suuret ja käsittely on ruuhkautunut, on tärkeää, että asiat saadaan oikein vireille ja ratkaisuun tarvittavat asiakirjat ovat jo hakemuksen mukana.

HTJ ja lunastuslausekkeet: kysyttyä

- K: Lunastustilanteisiin liittyen, joutuuko alkuperäinen ostaja kuitenkin maksamaan kirjauskulut vaikkei omistus jää hänelle?
- V: Lunastustapauksissa alkuperäinen ostaja vastaa osakehuoneistorekisteriin tehdyn kirjauksen kuluista siitäkin huolimatta, että osakkeen saanto ei hänen kohdallaan jää pysyväksi, lunastustilanteita varten ei ole säädetty poikkeusta kirjaamismaksujen perusteena olevassa maksuasetuksessa.
- K: Miten lunastustapauksissa alkuperäinen ostaja antaa suostumuksen omistuksen rekisteröimisen poistamiseksi?
- V: Lunastajan hakiessa omistuksen rekisteröintiä nimiinsä, tulee alkuperäiseltä ostajalta saada kirjallinen suostumus hakemuksen liitteeksi. Suostumuksen voi esittää hakemuslomakkeella, erillisellä asiakirjalla tai suostumuksesta käy myös lunastuksesta laadittu osapuolten allekirjoittama lunastuskirja.
- K: Kuinka lunastukseen liittyvät asiat hoidetaan mahdollisimman nopeasti?
- V: Ostajan hakemus viipymättä vireille ja ratkaistaan > lunastusmenettely käynnistyy yhtiössä > yhtiön toimet vievät oman aikansa > yhtiön ilmoitukset MML:lle viipymättä. MML priorisoinut käsittelyjonossa hakemukset, joissa lunastusmahdollisuus.

HTJ ja lunastuslausekkeet: kysyttyä

K: Toimintaohje kaksiosaisessa kaupassa kun ostettavassa kohteessa on lunastusoikeus?

V: Kiinteistönvälitysalan keskusliiton sivuilla on esitelty kolme vaihtoehtoista toimintatapaa näihin tilanteisiin. Kun omistus perustuu vielä paperiseen osakekirjaan, on suosituksena se, että myyjän omistus rekisteröidään jo ennen tulevia kauppoja, jolloin kaupat voidaan tehdä ilman paperista osakekirjaa ja tarvittavin vakuus- sekä panttausjärjestelyin. Vaihtoehtoisesti kaupat voidaan tehdä käteiskauppana, jolloin paperinen osakekirja siirtyy suoraan ostajalle/tämän pankille. Kolmantena vaihtoehtona on se, että kauppahinnasta heti maksettava osuus on niin suuri, että paperinen osakekirja vapautuu myyjän pankista ostajalle/tämän pankille ja tehdään tarvittavat vakuus- sekä panttausjärjestelyt.

Tutustu tarkemmin em. vaihtoehtoihin oheisen kirjoituksen kautta:

[\(https://kiinteistonvalitysala.fi/uutisia/lunastuksenalaisiin-htj-siirtymavaiheen-asuntokauppoihin-liittyvat-ongelmat/\)](https://kiinteistonvalitysala.fi/uutisia/lunastuksenalaisiin-htj-siirtymavaiheen-asuntokauppoihin-liittyvat-ongelmat/)

Ulosmittausmerkinnät: kysyttyä

- K: Siirtyvätkö ulosmittaukset Huoneistotietojärjestelmään samalla, kun osakasluettelot ilmoitetaan, vaikka itse osakekirjaa ei vielä sähköistetäkään? Entä uudet ulosmittaukset, ilmoitetaanko ne Ulosottolaitoksen toimesta vain Huoneistotietojärjestelmään suoraan ja sieltä tulee ilmoitus, jos osake on vakuutena vai miten rahoittajataho saa tiedon asiasta?
- V: isännöitsijä ilmoittaa siirron hetkellä yhtiön osakeluettelossa olleen ulosmittausmerkinnän osakehuoneistorekisteriin, siirron jälkeiset merkinnät ilmoittaa Ulosottolaitos. Rahoittaja saa tiedon ulosmittauksesta Ulosottolaitoksen ilmoittaessa pankille osakkeeseen kohdistuvasta luovutuskiellosta (kun osakekirja vielä paperinen) tai Ulosottolaitoksen ilmoittaessa pankille ulosmittauksesta (kun osakkeella on sähköinen omistajamerkintä). Ulosmittaukset ilmenevät myös suoraan osakehuoneistorekisteristä: osakeluettelo- ja osakehuoneistotulosteilta.