



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Toimintatapaohje pankeille

27.4.2021

Esittäjät: Miika Kekola ja Susanna Koivula

Ajankohtaistunnin sisältö

- Pankkien toimintatapaohje – lakimies Miika Kekola ja tietopalveluasiantuntija Susanna Koivula
- Huoneistotietojärjestelmän ilmoitusohjat – tietopalveluasiantuntija Suvi Väärälä
- Tietopalvelut – näin luet tulosteita – tietopalveluasiantuntija Armi Hantula

Sisältö

Näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään asiamiehenä eri tilanteissa

- Paperinen osakekirja ja omistuksen rekisteröinti
- Sähköinen omistajamerkintä ja omistuksen rekisteröinti
- Panttauksen rekisteröinti
- Hakemuksen käsittely Maanmittauslaitoksella
- Valtakirjapohjat

Ennen sähköisten hakemusten käyttöönottoa toimitaan tässä ohjeessa esitetyllä tavalla.

Ennen hakemuksen täyttämistä

Tarkista sähköisesti palveluntarjoajasi kautta:

- Kuuluuko taloyhtiö huoneistotietojärjestelmään
- Perustuuko osakkeiden omistusoikeus paperisen osakekirjan hallintaan

Huomaathan, että pankki asiamiehenä allekirjoittaa hakemukset.

Paperinen osakekirja ja omistuksen rekisteröinti

1. Täytä hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi:

www.suomi.fi/palvelut/lomake/hakemus-osakehuoneiston-omistusoikeuden-rekisteroimiseksi-maanmittauslaitos/eb391b3c-f219-4adb-a4a7-008b615fdfda

- Erityisen tärkeää on omistajan suostumus osakekirjan mitätöintiin sekä tieto, halutaanko osakekirja mitätöitynä takaisin (maksullinen). Kun hakijana on kuolinpesä, allekirjoitus tarvitaan jokaiselta kuolinpesän osakkaalta.
- Omistajan tulee allekirjoittaa jokin seuraavista:
 - Hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi
 - Erillinen suostumus
 - Maanmittauslaitoksen valtakirjapohja: tässä tapauksessa allekirjoitus voidaan tehdä myös pankin sähköisellä allekirjoituspalvelulla
 - (Ostajan) Valtakirja omistuksen rekisteröintiin sekä suostumus osakekirjan/väliaikaistodistuksen mitätöintiin ja panttauksen rekisteröintiin.
 - (Myyjän) Valtakirja siirtomerkinnän tekemiseen ja osakekirjan/väliaikaistodistuksen luovutukseen.

Paperinen osakekirja ja omistuksen rekisteröinti

2. Toimita hakemus, mahdolliset liitteet ja paperinen osakekirja Maanmittauslaitokselle.

- Jos toimitat paperisen osakekirjan hakemuksen lähettämisen jälkeen, ilmoita saatteessa selkeästi asianumero, jos se on tiedossa, ja että osakekirja liittyy jo aiemmin toimitettuun hakemukseen. Älä liitä hakemuskopiota osakekirjan mukaan.

3. Kun kyseessä on saanto, huolehdi että asiakas tekee varainsiirtoveroilmoituksen OmaVerossa ja maksaa varainsiirtoveron. Lisätietoa löytyy Veron sivuilta:

www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/

Sähköinen omistajamerkintä ja omistuksen rekisteröinti

1. Täytä hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi:

www.suomi.fi/palvelut/lomake/hakemus-osakehuoneiston-omistusoikeuden-rekisteroimiseksi-maanmittauslaitos/eb391b3c-f219-4adb-a4a7-008b615fdfda)

- Erityisen tärkeää on luovuttajan suostumus omistusoikeuden rekisteröintiin uudelle omistajalle ja tieto siitä, onko suostumus ehdollinen vai lopullinen. Luovuttajan suostumus voidaan osoittaa seuraavilla tavoilla:
 - Allekirjoittamalla hakemus osakehuoneiston omistusoikeuden rekisteröimiseksi
 - Toimittamalla saantokirjan kopio (esim. kauppakirja)
 - Antamalla erillinen suostumus
 - Allekirjoittamalla Maanmittauslaitoksen valtakirjapohja: tässä tapauksessa allekirjoitus voidaan tehdä myös pankin sähköisellä allekirjoituspalvelulla
 - Valtakirja omistuksen rekisteröintiin

Ilmoita hakemuksella aina luovuttajan yhteystiedot (puhelinnumero ja sähköpostiosoite) suostumuksen varmistamiseksi. Maanmittauslaitos käyttää väliaikaista toimintamallia, jossa luovuttajaa ei välttämättä kuulla, kun asiamiehenä on pankki.

Sähköinen omistajamerkintä ja omistuksen rekisteröinti

2. Toimita hakemus ja mahdolliset liitteet Maanmittauslaitokselle.

- Jos toimitat liitteitä hakemuksen lähettämisen jälkeen, ilmoita saatteessa selkeästi asianumero tai taloyhtiön nimi ja huoneiston yksilöintitiedot ja että liitteet liittyvät jo aiemmin toimitettuun hakemukseen. Älä liitä hakemuskopiota liitteiden mukaan.

3. Kun kyseessä on saanto, huolehdi että asiakas tekee varainsiirtoveroilmoituksen OmaVerossa ja maksaa varainsiirtoveron. Lisätietoa löytyy Veron sivuilta:

www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/

Panttauksen rekisteröinti

Panttauksen rekisteröintihakemus ja sen täyttöohje tulee päivittymään lähiaikoina.

- Hakemukselle tuodaan erillinen kohta pantinantajan yhteystietojen ilmoittamiseksi.
- Pantinantajan allekirjoitus siirretään pantinsaajan allekirjoituksen yhteyteen

Pantinantaja(t) (allekirjoituskentät lomakkeen alareunassa)	Nimi	Henkilötunnus / y- tunnus	Yhteystiedot (s-posti / puhelin)	Pantinantajan suostumus	Pantinantajan allekirjoitus ja nimenselvennys
				Päiväys ja allekirjoitus	Paikka ja päivämäärä Pantinsaajan allekirjoitus ja nimenselvennys

Panttauksen rekisteröinti

1. Tarkista, että huoneistolla on sähköinen omistajamerkintä tai että omistusoikeuden rekisteröintiä haetaan yhtä aikaa panttauksen rekisteröinnin kanssa.

2. Täytä hakemus osakehuoneiston panttauksen rekisteröimiseksi www.suomi.fi/palvelut/lomake/hakemus-osakehuoneiston-panttauksen-rekisteroimiseksi-maanmittauslaitos/280fe3bd-540c-4c18-b9e1-a1e1c3eb1781

- Eriyisen tärkeää on omistajan suostumus panttauksen rekisteröintiin. Suostumus voidaan osoittaa seuraavilla tavoilla:
 - Allekirjoittamalla hakemus osakehuoneiston panttauksen rekisteröimiseksi
 - Toimittamalla kopio allekirjoitetusta panntaussitoumuksesta
 - Antamalla erillinen suostumus
 - Allekirjoittamalla Maanmittauslaitoksen valtakirjapohja: tässä tapauksessa allekirjoitus voidaan tehdä myös pankin sähköisellä allekirjoituspalvelulla
 - Suostumus panttauksen rekisteröintiin
 - Valtakirja omistuksen rekisteröintiin, Suostumus osakekirjan / väliaikaistodistuksen mitätöintiin ja panttauksen rekisteröintiin

Panttauksen rekisteröinti

3. Toimita hakemus ja mahdolliset liitteet Maanmittauslaitokselle.

- Jos toimitat liitteitä hakemuksen lähettämisen jälkeen, ilmoita saatteessa selkeästi asianumero tai taloyhtiön nimi ja huoneiston yksilöintitiedot ja että liitteet liittyvät jo aiemmin toimitettuun hakemukseen. Älä liitä hakemuskopiota liitteiden mukaan.

Hakemuksen käsittely Maanmittauslaitoksella

Hakemuksen saapumisen jälkeen asia käsitellään ja tarvittaessa pyydetään asiamiestä täydentämään hakemusta.

- Täydennyspyynnössä olevaa aikataulua on tärkeä noudattaa, jotta asiakkaan asia saadaan ratkaistua viivytyksettä. Jos pankki ei reagoi ensimmäiseen täydennyspyyntöön, Maanmittauslaitos lähettää uhallisen täydennyspyynnön. Jos uhalliseen täydennyspyyntöön ei reagoida annetussa määräajassa, Maanmittauslaitos voi jättää asian tutkimatta ja sen vireilläolo päättyy.
- Maanmittauslaitos kuulee tarvittaessa suostumuksen antajaa. Lisätietoa suostumuksista: www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/huoneistot-ja-asuntokauppa/suostumusrekisterointiin.

Maanmittauslaitos laskuttaa yhteyshenkilöä hakemuksen mukaisesti.

- Lasku toimitetaan vain hakijalle tai tämän valtuuttamalle pankille.

Hakemuksen käsittely Maanmittauslaitoksella

Omistuksen rekisteröinti -hakemuksen ratkaisemisen jälkeen Maanmittauslaitos ilmoittaa ratkaisusta asiamiehenä toimivalle pankille sekä taloyhtiölle. Omistajalle ei lähetetä ilmoitusta.

- Ehdollisesta omistuksen rekisteröinnistä ilmoitetaan vain pankille ja rekisteröinnistä laskutetaan tässä vaiheessa. Lopullisesta omistuksen rekisteröinnistä ilmoitetaan taloyhtiölle ja pankille.
- Kun kyseessä on saanto, Maanmittauslaitos merkitsee omistajan osakeluetteloon, kun tieto varainsiirtoveron suorittamisesta saapuu Verohallinnolta. Maanmittauslaitos ei ilmoita pankille erikseen omistajan merkitsemisestä osakeluetteloon.

Panttauksen rekisteröinti -hakemuksen ratkaisemisen jälkeen Maanmittauslaitos ilmoittaa ratkaisusta asiamiehenä toimivalle pankille. Omistajalle ei lähetetä ilmoitusta.

- Jos saanto on ehdollinen, panttausta koskeva hakemus jätetään lepäämään siihen saakka, kunnes omistajan saanto rekisteröidään lopullisena. Panttauksen rekisteröintihakemuksen lepäämiselle ei ole määräaikaa.

Valtakirjapohjat

Valtakirjoja varten on luotu täyttöohje, joka on syytä käydä läpi ennen valtakirjojen käyttöönottoa.

- Valtakirjojen täyttöohje sekä valtakirjat löytyvät: www.osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia -sivulta ohjeistuksen lopusta.

Valtakirjat ja valtakirjojen täyttöohje

- Ohje: näin täytät valtakirjat PDF 51kB
- (Ostajan) Valtakirja omistuksen rekisteröintiin sekä suostumus osakekirjan/väliaikaistodistuksen mitätöintiin ja panttauksen rekisteröintiin
- (Myyjän) Valtakirja siirtomerkinnän tekemiseen ja osakekirjan/väliaikaistodistuksen luovutukseen
- Suostumus panttauksen rekisteröintiin
- Valtakirja omistuksen rekisteröintiin

Valtakirjapohjat



Valtakirja omistuksen rekisteröintiin

Kohde

Taloyhtiön nimi: [REDACTED]

Taloyhtiön y-tunnus: [REDACTED]

Osakeryhmät: [REDACTED]

Valtuutus 1

Nimi: [REDACTED]

Henkilötunnus: [REDACTED]

Annettu valtuutus: Valtuutan pankin ([REDACTED]) hakemaan omistuksen rekisteröintiä yllä mainittuun kohteeseen.

Valtuutus 2

Nimi: [REDACTED]

Henkilötunnus: [REDACTED]

Annettu valtuutus: Valtuutan pankin ([REDACTED]) hakemaan omistuksen rekisteröintiä yllä mainittuun kohteeseen.

Valtakirjapohjat



Suostumus panttauksen rekisteröintiin

Kohde

Taloyhtiön nimi:

Taloyhtiön y-tunnus:

Osakeryhmät:

Panttaukset tiedot

Pantinsaajan nimi:

Pantinsaajan y-tunnus:

Pantataan: Valitse kohde.

Pantattava osuus: (Täytä vain, jos pantataan yhden omistajan osuus)

Suostumus 1

Nimi:

Henkilötunnus:

Pantinantajana suostun yllä mainitun panttauksen rekisteröintiin.

Suostumus 2

Nimi:

Henkilötunnus:

Pantinantajana suostun yllä mainitun panttauksen rekisteröintiin.

Valtakirjapohjat



Valtakirja omistuksen rekisteröintiin Suostumus osakekirjan tai väliaikaistodistuksen mitätöintiin ja panttauksen rekisteröintiin

Kohde

Taloyhtiön nimi:

Taloyhtiön y-tunnus:

Osakeryhmät:

Panttaukset tiedot

Pantinsaajan nimi:

Pantinsaajan y-tunnus:

Pantataan: Valitse kohde.

Pantattava osuus: (Täytä vain, jos pantataan yhden omistajan osuus)

Valtuutus ja suostumus 1

Nimi:

Henkilötunnus:

Annettu valtuutus: Valtuutan pankin () hakemaan omistuksen rekisteröintiä yllä mainittuun kohteeseen.

Suostumus osakekirjan mitätöintiin: Suostun yllä mainitun kohteen osakeryhmistä annetun Valitse kohde. mitätöintiin.

Pantinantajana suostun yllä mainitun panttauksen rekisteröintiin.

Valtakirjapohjat



Valtakirja siirtomerkinnän tekemiseen ja osakekirjan tai väliaikaistodistuksen luovutukseen

Kaupan kohde

Taloyhtiön nimi:

Taloyhtiön y-tunnus:

Osakeryhmät:

Valtuutus 1

Nimi:

Henkilötunnus:

Annettu valtuutus: Valtuutan pankin () tekemään siirtomerkinnät yllä tässä valtakirjassa mainituista osakeryhmistä annettuun Valitse kohde. sekä luovuttamaan Valitse kohde. ostajan pankille.

Valtuutus 2

Nimi:

Henkilötunnus:

Annettu valtuutus: Valtuutan pankin () tekemään siirtomerkinnät yllä tässä valtakirjassa mainituista osakeryhmistä annettuun Valitse kohde. sekä luovuttamaan Valitse kohde. ostajan pankille.

Toimintatapaohje Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla

Toimintatapaohjeen löydät: www.osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia

Taloyhtiöille ja isännöitsijöille

RS-pankeille

Pankeille

Ohje: näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään

Kiinteistönvälittäjille


Osakkeenomistajille


Rakennuttajille

Ohje: näin haet rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään

Huoneistotietojärjestelmän manuaaliset omistuksen ja panttauksen rekisteröintihakemukset sekä omistajan suostumus muuttuvat sähköisiksi arviolta loppuvuonna 2023.

Ennen sähköisten hakemusten käyttöönottoa toimitaan tässä ohjeessa esitetyllä tavalla.

 @KoivulaSusanna

 Miika Kekola, Susanna Koivula

