

**HUONEISTOTIETOJÄRJESTELMÄN AJANKOHTAISTUNTI PANKEILLE 27.4.2022:  
ennakkokysymykset ja tilaisuuden aikana esitetyt kysymykset ja vastaukset**

**Sähköinen osakekirja, omistusoikeuden- ja panttauksen rekisteröintilomakkeet. Mihin kohtiin kyseisiin lomakkeisiin tulevat asiakkaan, esim. ostajan/omistajan allekirjoitukset, kun pankki toimii asiamiehenä? Esim. omistusoikeuden rekisteröintilomake, kakkosivun alalaidassa, kohdassa, "Päiväys ja yhteyshenkilön / hakijan allekirjoitus Paikka ja päivämäärä Allekirjoitus ja nimenselvennys" oletettavasti kun asiamiehenä toimitaan, pankki laittaa oman allekirjoituksensa kyseiseen kohtaan.**

Kun osakkeella on jo sähköinen omistajamerkintä ja haetaan omistuksen rekisteröintiä, ei omistajan/ostajan allekirjoitusta ole tarpeen ottaa lomakkeelle, vaan pankin henkilön allekirjoitus riittää mainitsemaasi kohtaan "Päiväys ja yhteyshenkilön/hakijan allekirjoitus". Panttauksen rekisteröintilomakkeelle puolestaan tarvitaan pantinantajan/antajien allekirjoitus lomakkeen kohtaan "suostumus (esim. allekirjoitus)". Mikäli pantinantajan allekirjoitus ylipäättään löytyy lomakkeelta jostain kohtaa, on asia myös kunnossa. Mikäli pantinantajan allekirjoitusta ei ole otettu hakemuslomakkeelle, voidaan hakemuksen liitteeksi toimittaa erillinen suostumus panttauksen rekisteröintiin (esim. valtakirja, erillinen suostumus tai panttaussitoumuksen kopio). Pankin edustajan allekirjoitus otetaan lomakkeen alareunaan kohtaan "pantinsaajan allekirjoitus".

**Pitääkö asunto-osakeyhtiöiden (ajattelen lähinnä pieniä yhtiöitä max 6 huoneistoa) olla itse oma-aloitteisia siirryttäessä osakehuoneistorekisteriin? Ja mikä on isännöitsijän rooli tässä asiassa?**

Kaikkien asunto-osakeyhtiöiden tulee siirtää osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen Huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Mikäli yhtiöllä on käytössään isännöintitoimisto, joka käyttää isännöintijärjestelmää, siirron tekee pääsääntöisesti isännöintitoimisto. Mikäli on kyse pienestä yhtiöstä, jolla ei ole isännöintitoimistoa käytössään, on yhtiön oma-aloitteisesti tehtävä osakeluettelon siirto. Siirto tehdään osoitteessa Osakehuoneistorekisteri.fi > <https://osakehuoneistorekisteri.fi/osakeluettelon-siirto>. Yhtiön isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja ovat oikeutettuja tekemään siirron. Tämä edellyttää sitä, että heidän tietonsa ovat ajan tasalla kaupparekisterissä.

**Voiko käyttää pankin omaa valtakirjaa?**

Tässä esitellyssä toimintamallissa, jossa voidaan käyttää pankin sähköistä allekirjoituspalvelua, voidaan käyttää ainoastaan näitä Maanmittauslaitoksen laatimia valtakirjapohjia.

**Myyjän ei siis tarvitse allekirjoittaa erillistä suostumusta enää sähköisen osakekirjan ollessa kyseessä, vaan pelkkä kauppakirjakopio riittää?**

Luovuttajan suostumuksen voi edelleen esittää usealla eri tavalla. Lisätietoa <https://osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia>.

## **Minkälainen käsittelyaika hakemuksilla tällä hetkellä on?**

Täältä löytyy tietoa käsittelyajoista <https://www.maanmittauslaitos.fi/hakemusten-kasittelyajat>. Tämän päivän tilanteen mukaan käsittelyaika on hieman alle 2 kk.

## **Eikö enää voida käyttää pankin omaa sähköistä allekirjoitusta hakemuksella ostajan/myyjän suostumuksen antamiseen, vaan suostumukset täytyy aina ottaa erillisellä valtakirjalla, jos käytetään pankin omaa sähköistä allekirjoitusta?**

Tämä liittyy tähän esiteltyyn toimintamalliin, eli lähtökohtaisesti emme kuule suostumuksen antajaa ja jos valtuutukseen/suostumukseen halutaan käyttää pankin omaa sähköistä allekirjoituspalvelua, niin tällöin tulee käyttää Maanmittauslaitoksen valtakirjoja. Yhtenäistämme näin toimintamallia ja -tapoja ennen sähköisten hakemusten tuloa.

## **Voisiko valtakirjoja yhdistää eli yhdellä valtakirjalla voi valita valtuutetaanko vain omistuksen rekisteröinti vai omistuksen -ja panttauksen rekisteröintiä eli rasti ruutuun mitä valtuutetaan tekemään?**

MML:n valtakirjapohjista voi käyttää halutessaan pelkkää omistuksen rekisteröinnin valtakirjaa tai jos käyttää toista ostajan valtakirjapohjaa (jossa muitakin valtuutuskohtia) voi panttauksen rekisteröinnin osiot jättää täyttämättä, mikäli ei ole tarkoitus valtuuttaa panttauksen rekisteröintiin. (valtakirjat osoitteessa: <https://osakehuoneistorekisteri.fi/nain-haet-rekisterointia>).

## **Aiemmin on pitänyt ottaa myyjän suostumus erilliseen lomakkeeseen, vaikka on tehty kauppakirja. Sen vuoksi halusin tarkistaa , että riittääkö jatkossa siis pelkkä kauppakirja.**

Lisäyksenä tähän myös tämä: Ilmoita hakemuksella aina luovuttajan yhteystiedot (puhelinnumero ja sähköpostiosoite) suostumuksen varmistamiseksi. Maanmittauslaitos käyttää väliaikaista toimintatapaa, jossa luovuttajaa ei välttämättä kuulla, kun asiamiehenä on pankki.

## **Aivan, eli tuo kohta tarkoitti sitä, että hakemus tehdään joka tapauksessa edelleen, mutta sitä ei vain tarvitse enää myyjän allekirjoittaa? Kauppakirjassahan on nykyään yleensä myyjän yhteystiedot.**

Kyllä, juuri näin. Mikäli luovuttajan suostumusta ei ole allekirjoitettuna lomakkeella ja suostumuksena esitetään kauppakirjan kopio, on lomakkeelle kuitenkin kirjattava luovuttajan yhteystiedot mahdollista kuulemista varten. Emme lähtökohtaisesti ota ko. tietoja kauppakirjalta, vaan tiedot on kirjattava hakemuslomakkeelle (luovuttajan antama yhteystieto mahdollista kuulemista varten: puhelinnumero/sähköpostiosoite).

## **Miten pankki antaa suostumuksen siihen, että panttauksen rekisteröinti siirretään toiseen pankkiin?**

Panttaus ei ole siirrettävissä. Pankin pitää poistaa oma panttaus ja toisen pankin hakea oma.

## **Saako jatkossa panttauksen saanut pankki ilmoituksen vai ainoastaan RS-pankki?**

Ilmoitus toimitetaan RS-pankkiin, tähän ei ole tulossa muutoksia.

## Mitä tarkoittaa turvakielto?

Lisätietoa turvakiellosta löytyy: <https://dvv.fi/turvakielto>.

**Mikäli pankilla on jo panttausmerkintä kirjattuna, mutta tätä on tarvetta muokata - mikä on oikea toimintatapa? Esimerkiksi nyt on pantattuna koko arvostaan, halutaan muokata siten, että ensin pantattuna 100.000€ pankille x, sitten 20.000€ pankille y ja loput pankille x. Pitääkö ensin poistaa olemassa oleva panttausmerkintä, ja sitten hakea uudet panttausmerkinnät, vai voiko olemassa olevaa muokata?**

Tässä mainitsemassasi esimerkiksi panttaus pitää poistaa ja hakea uutta panttausta, koska tulee uusia panttinsaajia.

**Juuri yhdessä isännöitsijäntodistuksessa luki, että kuuluu huoneistotietojärjestelmään, mutta yhtiötä ei löytynyt HTJ palvelusta. Mistähän tässä oli kyse, osaisiko joku sanoa?**

Tässä on varmaankin käynyt virhe isännöitsijäntodistuksen laatijalle. Vasta, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa Huoneistotietojärjestelmään, tulee yhtiö tietoineen ja osakeryhmineen rekisteriin näkyviin.

**Kun asunto-osake on siirretty osakeluetteloon, onko osakkeen omistajalla tästä päivästä 10 vuotta aikaa hakea sähköistämistä? Osakekirja pankin hallussa ja ei halua nyt vielä kuluja maksaa.**

Kyllä, juuri näin. Eli osakas voi omatoimisesti hakea (pankki mahdollisesti asiamiehenä) omistuksensa rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta sen jälkeen, kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään. Rekisteröinti on kuitenkin tehtävä viimeistään 10 vuoden kuluttua osakeluettelon siirrosta.

**Kun taloyhtiö sähköistää osakeluettelon siirtopalvelun kautta, tapahtuuko tämä heti huoneistotietojärjestelmään vai tarkistetaanko jotain MMLn toimesta? Löytyykö siis huoneistotietojärjestelmästä heti tieto taloyhtiön lähettämistä tiedoista osakeluettelon sähköistämiseksi, jotta pankki näkee heti tiedot esim. yhtiön perustiedot kyselystä?**

Heti, kun yhtiö on hyväksynyt osakeluettelon siirron siirtopalvelussa, tulevat saman tien yhtiö ja sen tiedot näkyviin osakehuoneistorekisteriin ja yhtiöstä on näin ollen myös saatavissa tietopalvelua.

**Saako panttauksen saaja tiedon, jos yhtiöjärjestyksen muutoksista?**

Kyllä saa. Maanmittauslaitos lähettää panttinsaajalle tiedon kaupparekisterissä lakanneesta osakeryhmästä. Lähetettävässä infokirjeessä kerrotaan ohjeet kuinka edetä asian kanssa, niin että tiedot saadaan ajan tasalle.

**Miten pian RS-rajoitusten poisto näkyy osakehuoneistorekisterissä?**

Heti, kun käsittelijä on ratkaissut RS-merkinnän poistamisen (joko omistuksen rekisteröinnin yhteydessä tai RS-pankin ilmoitettua poistamisesta myymättä jääneiden huoneistojen osalta päivittyä osakehuoneistorekisterin tilanne ja merkintä poistuu tulosteilta.