

Huomioita omistuksen ja panttauksen rekisteröinneistä

Heli Puttonen



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Tavoite >> Hakemuksen käsittely sujuvammaksi

- Edellytykset hakemuksen käsittelylle
- Omistuksen rekisteröintihakemukset
- Panttauksen rekisteröintihakemukset
- RS-ilmoituksista
- Yhteenveto



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



Selvitä edellytykset:

- Onko yhtiö huoneistotietojärjestelmässä?
>> jos on, onko osakeryhmällä jo sähköinen omistajamerkintä?
- Miten selvitetään >> MML asiakaspalveluun tulostetilaus tai MML:n tarjoaman rajapintapalvelun käyttöönotto >> osakeluettelotuloste ja osakehuoneistotuloste
- Mikäli yhtiö ei kuulu vielä HTJ:n piiriin, ovat sen osakeryhmiä koskevat hakemukset ennenaikaisia eikä niitä voida käsitellä > hakemuksen peruminen > asia raukeaa (ennen hakemuksen lähettämistä yhtiön osakeluettelo siirrettävä MML:lle)



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Selvitä edellytykset:

- Jos yhtiö on HTJ:n piirissä, onko osakeryhmällä sähköinen omistajamerkintä?
- Mikäli osakeryhmällä ei vielä ole sähköistä omistajamerkintää, tulee omistajan hakea omistuksensa rekisteröintiä (> *kirjallinen osakekirja mitätöidään ja rekisteriin tulee sähköinen omistajamerkintä*)
- Esimerkiksi tätä ennen tullut panttauksen rekisteröintihakemus on ennen aikainen > hakemuksen peruminen > asia raukeaa (*ennen uutta panttaushakemusta on omistuksen kirjaus haettava ja osakekirja oltava sähköisessä muodossa*)



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Hakemuslomakkeet

Huomioita omistuksen rekisteröinnistä



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Ensimmäinen omistuksen rekisteröinti osakeluettelon siirron jälkeen:

- Kun omistuksen rekisteröintiä haetaan osakekirjalla tai väliaikaistodistuksella, on hakemuksella oltava osakeryhmän omistajan/kaikkien osaomistajien allekirjoitukset >> Näin osoitetaan **omistajan suostumus** siihen, että fyysinen osakekirja poistuu ja mitätöidään
- Kuolinpesän puolesta suostumuksen voi antaa yksikin kuolinpesän osakas
- Suostumus voidaan antaa myös erillisellä asiakirjalla, joka toimitetaan hakemuksen liitteenä
- Nyt omistajan allekirjoitus on usein vain panttauksen rekisteröintihakemuksella, joka on toimitettu omistuksen rekisteröintihakemuksen yhteydessä



Omistuksen rekisteröinti uudelle omistajalle, kun osakeryhmällä on jo sähköinen omistajamerkintä:

Luovuttajan suostumus ostajan omistuksen rekisteröimiseksi osoitetaan vaihtoehtoisesti:

- 1 Allekirjoittamalla suostumus hakemuslomakkeelle
- 2 Esittämällä kauppakirjan kopio
- 3 Erillisellä dokumentilla

| | |
|------------------------------|---|
| Luovuttajan suostumus | Suostumus _____ <input type="checkbox"/> Ehdollinen <input type="checkbox"/> Lopullinen |
| Lisätietoja | (esim. luovuttajan suostumukseen liittyvä luovuttajan puhelinnumero tai sähköpostiosoite) |

Huom! Hakemukseen tärkeä kirjata luovuttajan/suostumuksenantajan yhteystiedot mahdollista kuulemista varten

Saantolaji ja saannon päivämäärä

- Kun luovuttajan suostumus on otettu hakemuslomakkeelle tai se esitetään erillisellä suostumusdokumentilla, on huolehdittava, että saantolaji ja sen päivämäärä tulee ilmoitettua hakemuslomakkeelle oikein:
- >> rekisteröinnin myötä osakehuoneistorekisterissä tiedot saannosta ovat oikein
- >> vaikutus myös maksetun varainsiirtoveron kohdentumiseen ja tätä kautta omistajan merkitsemiseen osakeluetteloon >> osakeoikeuksien käyttö mahdollista
- Luovutussaantojen osalta ei tarvitse esittää saantokirjaa, josta käsittelijä voisi tarkistaa lomakkeella annettujen tietojen oikeellisuuden >> tiedot oltava lomakkeella oikein!

| | |
|---------------|--|
| Saanto | Saantokirja (kauppakirja, lahjakirja, testamentti, perinnönjakokirja, osituskirja tai vastaava) ja sen päiväys |
|---------------|--|



Hakemuslomakkeet

Huomioita panttauksen rekisteröinneistä

- Pantinantajan suostumuksen esittäminen
- Panttauksella kaksi pantinsaajaa
- Panttauksen siirrettävyys?



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

Pantinantajan suostumus

- Suostumusta varten on MML:n hakemuslomakkeella oma paikkansa, johon otetaan pantinantajan allekirjoitus >> **tämä on suositeltavin tapa**
- Suostumus voidaan osoittaa vaihtoehtoisesti erillisellä dokumentilla, jossa panttaus on yksilöity tai panttaussitoumuksella
- Huom! Mikäli panttaussitoumus on allekirjoitettu sähköisesti, hakemukseen lisättävä pantinantajan yhteystiedot kuulemista varten



HAKEMUS OSAKEHUONEISTON PANTTAUKSEN REKISTERÖIMINEN

1(2)

| | | | | |
|------------------|--|-------------------|-----------------------------|---|
| Kohteen tiedot | Yhtiön nimi | Y-tunnus | Osakeryhmätunnus / osakkeet | |
| | Huoneiston sijaintiosoite (esim. Valtakatu 1 B 14) | | Kunta | |
| Pantattava osuus | Nimi | Henkilö-/Y-tunnus | Omistusosuus | Suostumus (esim. allekirjoitus) Anna Osake-Kirja |
| | Nimi | Henkilö-/Y-tunnus | Omistusosuus | Suostumus (esim. allekirjoitus) Oskari Osake |
| | Luovuttajan suostumus* _____ <small>* mikäli saanto on ehdollinen</small> | | | |

Panttauksella kaksi pantinsaajaa



HAKEMUS OSAKEHUONEISTON PANTTAUKSEN REKISTERÖIMINEN

1(2)

| | | | | |
|---|--|--|-----------------------------|---------------------------------|
| Kohteen tiedot | Yhtiön nimi | Y-tunnus | Osakeryhmätunnus / osakkeet | |
| | Huoneiston sijaintiosoite (esim. Valtakatu 1 B 14) | | Kunta | |
| Pantattava osuus | Nimi | Henkilö-/Y-tunnus | Omistusosuus | Suostumus (esim. allekirjoitus) |
| | Nimi | Henkilö-/Y-tunnus | Omistusosuus | Suostumus (esim. allekirjoitus) |
| | Luovuttajan suostumus* _____ <small>* mikäli saanto on ehdollinen</small> | | | |
| Panttauksen tiedot | 1 | Pantinsaajan nimi ja Y-tunnus Pankki A Oy (1234567-8) ja Pankki A:n asuntoluottopankki B Oy (8765432-1) | | |
| | | Rekisteri, johon merkitty* | Kotipaikka* | Kotimaa* |
| | <small>Valitse toinen seuraavista vaihtoehtoista.</small> <input checked="" type="checkbox"/> Pantataan koko arvosta <input type="checkbox"/> Panttivastuun enimmäismäärä euroina _____ | | | |
| | 2 | Pantinsaajan nimi ja Y-tunnus | | |
| | | Rekisteri, johon merkitty* | Kotipaikka* | Kotimaa* |
| <small>Valitse toinen seuraavista vaihtoehtoista.</small> <input type="checkbox"/> Pantataan koko arvosta <input type="checkbox"/> Panttivastuun enimmäismäärä euroina _____ | | | | |



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ



Panttauksen siirrettävyys?

- Panttaus ei ole siirrettävissä pantinsaajalta toiselle:
Erona kiinteistökirjaamiseen, jossa mahdollista sähköisen panttikirjan siirto pantinsaajalta toiselle
- Osakeryhmän siirtyessä uudelle omistajalle >> kohteeseen aiemmin rekisteröity panttaus haetaan poistettavaksi (maksuton hakemusasia) ja ostajan pankki hakee kokonaan uuden panttauksen rekisteröinnin



Rs-ilmoituksista RS-menettelyn päätyttyä

- Omistajatiedot
- Panttaustiedot
- Muut ilmoitukset



Turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoitus osakehuoneiston omistajista, panttauksista ja rajoituksista

- Ilmoitukseen on suositeltavaa käyttää MML:n verkkosivuilta löytyvää PDF-lomakepohjaa tai Excel-pohjaa >> ohjaa ilmoittamaan kaikki ne tiedot, jotka on muistettava ilmoittaa rekisteriin
- Jos turva-asiakirjojen säilyttäjä käyttää omaa ilmoituspohjaa, on hyvä tarkistaa, että oma pohja sisältää samat tietokohdat kuin MML:n ilmoituspohja
- Kun ostajan saanto on tapahtunut ennen 1.11.2019 >> ostajan sähköpostiosoite lomakkeelle >> varainsiirtoveron selvittäminen >> osakeluettelomerkintä rekisteriin

Huom! Mikäli osakkeenomistajan turvakielto on säilyttäjän tiedossa >> muistettava ilmoittaa!



Panttauksen ilmoittamisessa havaittua

- Panttauksen tietojen ilmoittamisessa kiinnitettävä erityisesti huomiota pantinantajaan/-antajiin ja pantattuihin omistusosuuksiin:
- **Onko kyseessä yksi panttauksen rekisteröinti**, joka kohdistuu 1/1 molempien osaomistajien omistusosuuksiin >> 1/1 Anna Osake-Kirja ja Oskari Osake >> 58€
- **Vaiko kaksi erillistä panttausta**, jotka kohdistuvat kumpaisenkin osaomistajan omaan määröosaan: ½ Anna Osake-kirja >> 58€
½ Oskari Osake >> 58€



Muut ilmoitukset

- Omistusten ja panttausten lisäksi ilmoitettava osakeryhmään kohdistuvat rajoitukset:

Osakeryhmälle merkittävät rajoitukset

Ulosmittaus Konkurssi Turvaamistoimi Yrityssaneeraus

Lesken hallintaoikeus: Haltijan nimi ja henkilötunnus _____

Testamenttiin perustuva käyttöoikeus: Haltijan nimi ja henkilötunnus? _____

Muu rajoitus, mikä _____

- RS-rajoituksen poistaminen niiltä myymättä jääneiltä osakeryhmiltä



Yhteenveto

- Ennenaikaiset hakemukset sekä virheellisin tai vaillinaisin tiedoin täytetyt hakemukset haasteena >>>
- **Selvitä hakemuksen lähettämisen edellytykset** huolellisesti ja ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin/yhteydenottoihin
- **Kiinnitä erityisesti huomiota hakemuslomakkeella annettujen tietojen paikkansapitävyyteen:** lomakkeen riittävä ja oikeilla tiedoilla on korostunut merkitys huoneistokirjaamisessa ja sitä kautta rekisterin paikkansapitävyyden ja julkisen luotettavuuden kannalta
- **Mikäli olet epävarma jostain** asiasta hakemukseen ja sen liitteisiin liittyen, ota asiasta selvää ja tarvittaessa **käänny Maanmittauslaitoksen puoleen avun saamiseksi** >> Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelu >> esimerkiksi yhteydenotto verkkolomakkeella Maanmittauslaitoksen verkkosivujen kautta
- **Yhteinen tavoite:** hakemusten viivytyksetön käsittely ja asiakkaan asian hoitaminen sekä osakehuoneistorekisteri, jossa on oikeat ja ajantasaiset tiedot.



Kiitos! 



HUONEISTO-
TIETO-
JÄRJESTELMÄ

