

## INFOTILAISUUS RS-PANKEILLE 22.4.2021: tilaisuuden aikana esitetyt kysymykset

Olisiko MML:n mahdollista toimittaa rajoituksen kirjaamisen yhteydessä tiedot Excel-muodossa? Näin saisimme kopioitua huoneiston numerot, osakkeiden numerot ja osakeryhmätunnukset suoraan tähän ilmoitus-Exceeliin.

[Yleensä toimitamme ilmoituksen pdf-muodossa, mutta mikäli haluatte ilmoituksen Excel-muodossa, niin siitä voi esittää pyynnön ilmoituksen lisätietoja-kohdassa tai sähköposti -saatteessa.](#)

Teemme ilmoitus pohjan aina heti RS-prosessin alussa valmiiksi eli viemme koko kaikkien asunto-osakkeiden tiedot jo ilmoitukselle ja alamme täyttää sitä mukaan, kun kohteita myydään. Olen huomannut, että kun osakkeella on useampi ostaja ja haluaisin lisätä ostajien tiedot eri riveille, niin taulukkoon ei pysty lisäämään rivejä jälkikäteen.

[Kiitos arvokkaasta palautteesta. Asia korjataan excel-taulukon seuraavassa päivityksessä.](#)

Onko Exceeliin välttämätön ilmoittaa osakeryhmätunnus? Tunnus on pitkä ja virhemahdollisuus suuri tämän vuoksi.

[Osakeryhmätunnuksen ilmoittaminen ei ole välttämätöntä: riittää kun on selkeästi yksilöity osakeryhmä esim. A1 ja ilmoitettu osakenumerot esim. 1-100.](#)

Hei, esimerkissä näkyy, että A1 omistajina useampi, mutta vain yhden kohdalle merkitty hston numero, osakenumero ja osakeryhmätunnus. Onko tämä riittävä näin?

[Kiitos kysymyksestä: riittää hyvin. Käsittelijä on tarvittaessa yhteydessä, mikäli ilmoituksessa on tulkinnanvaraa.](#)

Jos osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan eri päivinä, suositteletteko että kauppakirjan päivämääränä käytetään viimeisen allekirjoituksen päivämäärää vai ilmoitetaanko kaikki päivämäärät.

[Käytetään viimeisen allekirjoituksen päivämäärää.](#)

Vielä kysymys liittyen kauppakirjan allekirjoituspvm ilmoittamisesta. Jos ostajia enemmän kuin 1 kpl ja jokainen allekirjoittaa kauppakirjan eri päivinä (normaali tilanne sähköisessä allekirjoittamistilanteessa). Ilmoitetaanko jokaisen ostajan allekirjoituspvm erikseen?

[Käytetään viimeisen allekirjoituksen päivämäärää.](#)

Saantopäivän tieto nopeuttaa myös vireille laittoa, ja vähentää täydennyspyyntöjen tarvetta.

[Kiitos, hyvä huomio. Selvennyksenä vielä, että saantopäivällä tarkoitetaan kauppakirjan tai mahdollisen siirtosopimuksen allekirjoituspäivää, ei esim. omistusoikeuden siirtymispäivää.](#)

Eli jos osakkeilla/huoneistoon kohdistuu esim. kaksi eri siirtosopimusta, ostaja 1 siirtää/myy osakkeet edelleen ostajalle 2 ja ostaja 2 siirtää/myy osakkeet edelleen ostajalle 3, niin Excelissä ilmoitetaan viimeinen siirronsaaja 3?

[Kyllä. Olennaista on, että turva-asiakirjojen säilyttäjällä on aina ajantasainen tieto kunkin osakkeen omistajasta ja edelleenluovutuksista. Välisaannot jäävät säilyttäjän luetteloon eivätkä ne tule millään muotoa tutkittavaksi omistusoikeuden rekisteröinnissä, koska turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään rekisteröitäväksi omistajaksi osakkeen viimeisimmän saajan.](#)

Hei! Pitääkö korjata takautuvasti, jos siirtosopimuksella saatua omistuksen kirjausta ei ole ilmoitettu vaan ainoastaan ilmoitettu rakentaja luovuttajana?

Mikäli turva-asiakirjojen säilyttäjä ei ole RS-menettelyn aikana saanut lainkaan tietoa siirtosopimuksesta, ilmoitetaan lomakkeella viimeisin tiedossa oleva omistajatieto. Jos siirtosopimus tulee RS-menettelyn päättymisen jälkeen säilyttäjän tietoon, ilmoitetaan uudella ilmoituksella siirron saaja osakehuoneistorekisteriin tai vaihtoehtoisesti siirron saaja hakee itse omistuksen rekisteröintiä.

Hei! Osaatteko sanoa, pystymmekö tarkistamaan jostain, onko ostajalla turvakielto? Onko RS pankin velvollisuus ottaa selville mahdollinen turvakielto vai saako MML tiedon turvakiellosta? Vai onko ostajan velvollisuus ilmoittaa turvakiellosta rs pankkiin?

Mikäli RS-pankilla on tieto turvakiellosta, tulee se ilmoittaa lomakkeella. Tämän lisäksi MML tarkistaa turvakiellon VTJ:stä.

Riittääkö, että RS-pankki ilmoittaa ostajaa koskevan turvakiellon mikäli asia käy ilmi kauppakirjasta?

Riittää hyvin.

Mikäli kyseessä ulkomaalainen omistaja, niin mistä saamme kansalaisuustiedon, kun kauppakirjassa ei tätä kysytä? Varsinkin, jos kyseisellä ostajalla on suomalainen osoite.

RS-pankin vastuulla on selvittää kansalaisuustieto, joka selviää esim. passista.

Kuinka pian hakemuksen tekemisen jälkeen tulee merkintä "omistuksen kirjaaminen on vireillä"? Hakemuksen vastaanottoilmoituksessa mainitsette tällä hetkellä käsittelyajaksi 4 kuukautta.

Hakemukset laitetaan rekisteriin vireille viipymättä ja tieto vireillä olosta näkyy heti vireille laitetun hakemuksen kohteena olevalla osakeryhmällä osakehuoneistotulosteella.

Miten tässä tilanteessa: Jos esim. kaksi omistajaa, ja molemmat omistajat ovat ottaneet lainaa, mutta eri pankeista. Miten käy jos omistaja A on maksanut lainan loppuun ja A pankki ilmoittaa, että panttaus poistetaan lainan poismaksun myötä, onko kuitenkin tieto, että A on pantannut oman osuutensa myös B:n pankkiin? (Jos alkuperäisesti ilmoitettu lomakkeella panttaukset 1/2 ja 1/2), kuten Heli Puttosen esimerkissä oli) kiitos

Tapauksessa syntyy kaksi erillistä panttausmerkintää, jotka ovat toisistaan riippumattomia ja saavat siis omat panttaustunnuksensa. Eli jos toinen pantinantaja on maksanut lainansa pois ja hänen omistusosuuteensa kohdistuva panttaus pyydetään poistamaan>>pyydetään poistamaan ko. panttaustunnuksella oleva ko. omistajan osakeryhmän panttaus, jolloin vain se poistetaan ja toinen jää vielä voimaan ja rekisteriin näkyviin.

Hei, vielä tuosta panttauksesta, jos kaksi eri pantinsaajaa. Mietin vielä tuota murtolukuilmoitusta, kun esimerkissä oli ilmoitettu, että 1/2 on pantattu pankkiin x ja 1/2 pantattu pankkiin y. Onhan panttaus kuitenkin aina osakeryhmäkohtainen eli koko osakeryhmä 1/1 pantataan aina jokaiseen pankkiin? Eli että panttaus ei ole omistajakohtainen? Koska käytännössä ensi asunto on pantattu pankkiin x kokonaisuudessaan ja sitten jälkipantilla pankkiin y. Eli todellisuudessa kuitenkin panttaus on pankille x koko asunnosta 1/1 ja pankille Y 1/1. Näkyykö tulosteella, kuka on ensimmäinen pantinhaltija? Eli kenelle on ensisijainen oikeus osakkeisiin perintätilanteessa?

Esimerkki valaisi lähinnä osakehuoneistorekisteriin tehtävien panttauksen rekisteröintiä mahdollisuuksien rajoja, eli periaatteessa esimerkin mukainen rekisteröinti on mahdollista toteuttaa. Pankkien vakiintuneen käytännön näkökulmasta tämäntyyppiset kirjaukset ovat kuitenkin

ehkä harvinaisempia, sillä yleensä osakeryhmän osaomistajat panttaavat 1/1 koko osakeryhmän lainan vakuudeksi. Osakehuoneistotulosteella näkyvät kaikki ko. osakeryhmään rekisteröidyt panttaukset etusijajärjestyksessään: järjestyksessä ensimmäisellä panttauksella on parempi etusija kuin toisella sijalla olevalla jne.