

Ajankohtaisia nostoja digitaalisesta rekisteröinnistä ja kehittämisestä

Merja Nybacka



Ajankohtaisia nostoja digitaalisesta rekisteröinnistä ja kehittämisestä

- 1 Asuntokaupan rajapintapalvelun kautta saapuvat hakemukset ja automaattinen päätöksenteko
- 2 Osakekirjojen massasähköistämisen tilanne
- 3 Useita pantinsaajia – uusi linjaus

Huoneistotietojärjestelmä



Asuntokaupan rajapintapalvelun kautta tulevat hakemukset

- Helmikuussa Asuntokaupan rajapintapalvelun kautta saapui 1678 omistuksen rekisteröintiasiaa
 - n. 97 % sisälsi myös panttauksen rekisteröintihakemuksen
 - samassa yhteydessä saapunut panttauksen poistaminen on 3.12.2025 alkaen ratkaistu pääsääntöisesti automaattisesti



Automaattinen päätöksenteko: 8.4.2026 käyttöönotto

- 8.4.2026 alkaen automaattinen päätöksenteko on mahdollista myös
 - omistuksen rekisteröinnille, jossa ei ole
 - osakekirjaa
 - lunastuslauseketta
 - panttauksen rekisteröinnille



Asianosaiselle luonnolliselle henkilölle tai tämän asiamiehelle on annettava ennen hakemuksen lähettämistä tiedoksi, että asia saatetaan ratkaista automaattisesti

- tiedoksianto tapahtuu integraattorin palvelussa

Osakekirjojen massasähköistämisen taustat

Esiselvitys tehty pankkien kanssa yhteistyössä

- Koskee lainan vakuutena olevia osakekirjoja (arvio 700 000 kpl)

Tavoitteena

- estää sähköistämiseen ruuhkautuminen siirtymäajan 2033 lopussa
- nopeuttaa sähköisen rekisterin kattavuutta

Lainsäädäntömuutosten valmistelutyö on käynnissä ja tavoitteena on saada ne hyväksytyä nykyisellä hallituskaudella syksyn 2026 aikana.

- Hallituksen esitys on [lausunnoilla](#). Lausuntoaika 25.2.–7.4.2026.



Alustava aikataulu

OSAKEKIRJOJEN MASSASÄHKÖISTÄMINEN

2026-2028

Valmistelut, tietojen perusparannus ja tekninen toteutus

Ennakkopanttaushakemukset ja korjauskierros

Osakkeen omistajien hakemukset ja suostumukset

Ennakkopanttaushakemuksen suunnittelu ja toteutus

Osakkeenomistajan palveluiden ja automaattisen ratkaisemisen toteutus

Vakuushallintatietojen perusparannus pankeissa

Ennakkopanttaus-rajapinnan toteutus ja aineiston kokoaminen pankeissa

Ennakkopanttaushakemukset ja muutostiedot Maanmittauslaitokseen

Osakkeenomistajan hakemus ja suostumus

H1/2026

H2/2026

H1/2027

H2/2027

H1/2028

Lisätietoja

- MML 11.3.2026 julkaisema uutinen:
[Pankeissa vakuutena oleviin osakekirjoihin suunnitellaan sähköisiä omistajamerkintöjä 2027](#)
 - Uutisesta linkki lausuntopyynnölle ja Maa- ja metsätalousministeriön tiedotteeseen 25.2.2026.
- [maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskäyttäjille/huoneistojen-rajapintapalvelut/asuntokaupan-rajapintapalvelut](#)
 - Automaattinen päätöksenteko: [Käyttöönottopäätökset](#)

Useita pantinsaajia – uusi linjaus

Vanha linjaus

Ensipantinsaaja on voinut hakea sekä oman panttauksensa että kaikkien jälkipanttausten rekisteröintiä yhdellä hakemuksella ilman jälkipantinsaajien suostumusta silloin, kun

- samassa yhteydessä on haettu myös osakkeen sähköistä omistajarekisteröintiä.

Uusi linjaus

Ensipantinsaajapankki voi hakea panttauksen rekisteröintiä omasta puolestaan ja huonommalla etusijalla olevien pantinsaajien puolesta valtuutettuna yhteyshenkilönä.

Muiden pantinsaajien suostumusta tai valtakirjaa ei tarvitse esittää MML:lle, kun hakijana on Suomessa toimiva pankki.

Menettely on sama riippumatta siitä, onko osakkeiden muoto sähköinen omistajamerkintä vai osakekirja

Useita pantinsaajia – uusi linjaus

Huomioitavaa, että jatkossakin

- **omistajan suostumus** tarvitaan kaikkiin haettaviin panttauksiin ja niiden etusijajärjestykseen riippumatta siitä, haetaanko panttauksia osakkeen sähköistämisen yhteydessä vai sen jälkeen.
- Panttauksen muuttamisessa tai poistamisessa tarvitaan sen suostumus kenen etu voi muutoksen takia heikentyä.
- Huoneistokirjaamisen käsikirjalle muutosta ei ole viety.