

Maanmittauslaitos / Kiinteistöasioiden digipäivä 15.4.2016

Tilaisuuden yhteydessä esitettyjä

Kysymyksiä ja vastauksia

Kun laina on maksettu, miten sähköinen panttikirja siirtyy asiakkaalle?

Sähköisen panttikirjan nykyiseksi saajaksi merkityn (yleensä pankin) tulee tehdä sähköisen panttikirjan siirtohakemus, jonka perusteella kirjaamisviranomaisen merkitsee asiakkaan kyseisen panttikirjan uudeksi saajaksi.

Koska pankki voi ilmoittautua mukaan panttikirjojen "massakonversio"-projektiin?

Mukaan voi ilmoittautua saman tien ottamalla yhteyttä massakonversioprojektin projektipäällikköön osoitteella erkki.tapola@maanmittauslaitos.fi. Valmisteleva työ on jo käynnissä ja varsinaiset massakonversioajat suoritetaan näillä näkymin syyskuussa 2017. Mitä nopeammin pankki aloittaa valmistelun, sitä parempi läpimenoprosentti on mahdollista saavuttaa ja siten saada maksimaalinen hyöty massakonversion tuomista kustannuseduista.

Koska tarkentuu, mitä tämä tulee maksamaan ja kuka maksaa?

Maanmittauslaitos valmistelee ehdotuksen maksuasetuksesta syyskuussa ja se vahvistetaan vuoden 2016 loppuun mennessä. Lain säätäjä on lähtenyt siitä, että projektiin osallistuvat pankit ottavat hoitaakseen massakonversion kustannukset. On syytä painottaa, että massakonversio on ehdottomasti edullisin tapa muuntaa kirjallisia panttikirjoja sähköisiksi. Muunnos nojautuu pelkästään pankin vakuushallinnossa oleviin tietoihin ja mitä täsmällisemmät nuo tiedot ovat, sitä vähemmän pankissa tarvitaan manuaalista työtä massakonversion jälkeisenä aikana.

Miten pankkeja informoidaan?

Projektiin osallistuviin pankkeihin ollaan tiiviisti yhteydessä sähköpostitse, puhelimitse ja tapaamisten muodossa. Luottolaitoksia on tiedotettu mahdollisuudesta osallistua massakonversioon myös samalla, kun pankeissa vieraillaan Kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöönottoon liittyvissä asioissa.

Kahden rinnakkaisen järjestelmän käyttäminen ei kaikeksi ole kenenkään etu. Tuleeko osakkeiden sähköinen kauppa samaan järjestelmään?

Tokihan synergiaedut Kiinteistökaupan verkkopalvelun ja tulevan asunto-osakkeiden omistajarekisterin välillä olisivat merkittävät, mutta tässä vaiheessa on aikaista spekuloida rekisterin tulevasta toteutuksesta. Lisäksi rekisteri on nykyisellään määritelty avoimista rajapinnoista muodostuvaksi kokonaisuudeksi, jossa käyttöliittymät toteutettaisiin käyttäjäorganisaatioissa. Aika näyttää mihin suuntaan rekisterin suunnittelu kehitty.

Onko jo kaavailuja siitä, tuleeko asunto-osakkeiden vaihdanta tähän samaan järjestelmään

(Kiinteistökaupan verkkopalvelu), vai räätälöidäänkö niille uusi erillinen järjestelmä arvo-osuusjärjestelmän

jatkeeksi?

Kts. edellinen vastaus.

Kohteessa kaksi omistajaa. Jos myy oman osuutensa, voiko siitä tehdä valtakirjan?

Kyllä voi. Kiinteistökaupan verkkopalvelussa on mahdollista tehdä valtakirja oman osuuden myynnistä, kun kiinteistöllä on useita omistajia.

Kirjaututaanko [Kiinteistökaupan verkkopalveluun] pankin edustajana pankin verkkopalvelutunnuksilla vai millä tunnuksilla?

Pankin edustajana kirjaututaan yleensä valmistelemaan ja luonnostelemaan hakemuksia tms. asiakirjoja Tunnistusrajapintaa käyttäen. Verkkopankkitunnuksilla tai muuta vahvaa sähköistä tunnistautumista käyttäen voi toimia vain nimenkirjoitusoikeuden omaava henkilö tai yleisvaltakirjan pankilta saanut henkilö.

Miten sähköisesti onnistuu ostetun määräalan vapauttaminen emätilan kiinnityksistä?

Kyseessä on kiinnityksen purkaminen määräalan osalta, eikä sitä (tai muitakaan kiinnityksien muutosasioita) ole vielä toteutettu sähköisesti. Perinteisesti kiinnitysten kohdistuminen käsitellään maanmittaustoimituksessa eli määräalan lohkomisen yhteydessä.

Miten onnistuu ostetun määräalan vapauttaminen emätilan kiinnityksistä? Pantinhaltijan suostumukset ym. Kts. edellinen vastaus.

Hankkiiko MML ensiasunnon ostajan kohdalla verottajalta lausunnon lainhuutoa varten?

Verottajan lausunnon hankkii toistaiseksi ostaja.

Jos kohteeseen oli aiemmin haettuja panttikirjoja, pystyikö ne kauppakirjalla siirtämään ostajalle?

Sähköiseen kauppakirjaan voidaan liittää sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtämisestä. Sähköiset panttikirjat voidaan sitoumuksen mukaisesti siirtää ostajalle (tai ostajan pankille) niin, että siirto tulee vireille samalla, kun kauppakirja allekirjoitetaan. Vaihtoehtoisesti sitoumus siirtämisestä voidaan antaa kauppakirjassa ja ilmoittaa, että siirto haetaan erikseen tietyn ehdon täytyttyä (tästä päättää siis sitoumuksenantaja eli panttikirjojen nykyinen saaja). Kirjallisten panttikirjojen osalta sitoumus voidaan antaa kauppakirjassa, mutta siirto tulee hakea erikseen.

Voiko ostaja tehdä etukäteen valtakirjan pankille panttikirjojen hakemiseksi?

Ainoastaan yleisvaltakirjan antamisella kyseinen toimi onnistuisi. Kiinnityksen hakemiseen ei ole mahdollista antaa kohdetta, jota ei ole vielä ostettu/saatu. Pankit ovat valmistelleet keskinäisen sitoumuksen käytäntöä ja tähän tilanteeseen mietitään parannusta Kiinteistökaupan verkkopalvelussa.

Pankki tarvitsee lainan vakuudeksi panttikirjat. Missä vaiheessa tarkalleen ja millä tavoin pankki saa varmistuksen, että pankki saa haettua panttikirjat kohteeseen?

Pankin hakiessa asiakkaan puolesta kiinnitystä, sen tulee toimia valtakirjalla (kts. edellä sitoumuksen antaminen). Nykytilanne on se, että vasta kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen ostaja voi joko tehdä itse kiinnityshakemuksen (saajaksi pankki, jolloin pankille lähtee vireille tulosta tieto) tai ostaja voi tehdä

Digipäivän kysymykset 15.4.2016

pankille valtakirjan hakea kiinnitystä. Vaihtoehtoisesti Kiinteistökaupan verkkopalvelun sopimusasiakkaana oleva pankki voi asiakirjarajapinnan kautta lähettää kiinnityshakemuksen palveluun. Palvelu pyytää asiakasta allekirjoittamaan hakemuksen.

Voiko ostaja antaa valtakirjan pankille panttikirjan hakemiseen ennen kuin kauppa on tehty?

Nykykäytännössä asiakirjat valmistellaan ennen kauppaa. Kts. edelliset vastaukset.

Milloin ostaja voi antaa valtakirjan rahoittajapankille kiinnitysten hakemiseksi? Voiko valtakirjan antaa ennen kauppakirjan allekirjoitusta?

Nykyisin Kiinteistökaupan verkkopalvelussa valtakirjan kiinnityshakemuksen tekemiseen voi antaa siinä vaiheessa, kun sähköinen kauppakirja on allekirjoitettu ja lainhuuto (tai vuokraoikeudessa erityisen oikeuden siirto) on tullut vireille. Kts. myös edelliset vastaukset.

Kiinteistökaupassa on monesti useita ehtoja kauppahinnan ja omistuksen siirtymisen lisäksi. Mihin osioon luovutuskirjassa lisätään tietoja esim. liittymien siirrosta tai kiinteistön kunnosta?

Palvelussa on Kaupan ehdot- kohdassa ehtomalleja usein käytetyistä ehdoista (mm. liittymien siirto) ja lisäksi voi kirjoittaa Oman ehdon täysin vapaasti muotoillen.

Miten varmistettiin, että Ky:llä oli oikeus luovuttaa kiinteistö?

Kommandiittiyhtiön osalta Kiinteistökaupan verkkopalvelu edellyttää, että kaikki yhtiömiehet yhdessä, sekä vastuunalaiset että äänettömät, käyvät allekirjoittamassa luovutuskirjan. Kiinteistön luovutusta pidetään yleensä kommandiittiyhtiön toimialaan kuulumattomana toimena, jolloin lain mukaan sekä päätösvalta että yhtiön ulkoinen edustaminen kuuluvat kaikille yhtiömiehille yhdessä, myös äänettömille yhtiömiehille.

Kauppahinnan maksu tässä varmasti muodostuu haasteeksi. Koska pankeille luodaan ns.

kuittausnappula, jolla pankki vahvistaa kauppahinnan siirtyneen? Omistuksensiirto voidaan tällöin sitoa tuohon kuittaukseen. Tällöin ei tarvitse olla samaan aikaan paikalla...

Mahdollisuutta kauppahinnan maksamisen ilmoittamiseksi selvitetään. Aikataulua tällaisen toiminnon toteuttamiseksi ei toistaiseksi ole tiedossa.

Ovatko nämä Asiakastiedon esittelemät tunnistautuminen ja asiakirjojen luonnostelu rinnakkaisia järjestelmiä, vai ovatko nämä Asiakastiedon palvelut sitä samaa mitä aamupäivällä esiteltiin?

Suomen Asiakastiedon ja Kauppalehden Tietopalveluiden toteuttamat käyttöliittymät ovat erillisiä palveluja, jotka lähettävät luovutuskirjat, hakemukset ja muut asiakirjat Kiinteistökaupan verkkopalveluun asiakirjarajapinnan kautta.

Onko Asiakastieto jo integroinut tämän oman järjestelmänsä edes koeluonteisesti jonkin kiinteistövälitystoimijan välitysohjelman?

Suomen Asiakastieto ei ole toistaiseksi tehnyt integraatiota kiinteistönvälityksen ohjelmistoihin.

Miksi MML:lla ei ole itsellään ko. luonnostelupalvelua?

Kiinteistökaupan verkkopalvelu tarjoaa käyttöliittymän luovutuskirjojen ja hakemusten luonnosteluun ja allekirjoittamiseen.

Mitä lisäarvoa tämä Alma Talentin työkalu työ kiinteistönvälittäjille, jos lokakuussa kauppakirjojen luonnostelu tehdään samaan tapaan kuin tälläkin hetkellä, välittäjien omissa välitysjärjetelmissä ja lukittu dokumentti toimitetaan asiakirjarajapinnan kautta KVP:hen?

Kauppalehden Tietopalvelun ja Suomen Asiakastiedon palvelujen kautta luovutuskirja voidaan lähettää Kiinteistökaupan verkkopalveluun allekirjoitettavaksi. Kiinteistökaupan verkkopalvelun asiakirjarajapinnan integrointi kiinteistönvälityksen ohjelmistoihin tarjoaisi mahdollisuuden lähettää sähköinen kauppakirja palveluun allekirjoitettavaksi. Lokakuussa 2016 käyttöön tuleva versio mahdollistaa luovutuskirjan lähettämisen myös lukittuna siten, että se voidaan palvelussa allekirjoittaa, mutta sitä ei voi muokata.