

Digipäivän kysymykset 12.10.2016

Maanmittauslaitos / Kiinteistöasioiden digifoorumi

Voisiko palvelu katsoa puolison suostumuksen tarpeen esim. VTJ:sta eli osoitteen perusteella?

Tämä on mukana kehityslistalla sujuvan ja viiveettömän asioinnin paketissa eli selvitetään mahdollisuutta.

Kuka maksaa KVP:ssa tehdyt luovutukset? Onko mahdollista että ostaja maksaa?

Tällä hetkellä toteutus on tehty niin, että ennen asiakirjan jakamista ostajalla myyjän on hoidettava asiointimaksu. Selvittelyn alla on kuitenkin se, voitaisiinko maksua siirtää myöhemmäksi jolloin osapuolet saisivat päättää, kuka sen maksaa.

Pääseekö ostaja näkemään myyjän tekemän valtakirjan? Mistä?

Ostaja näkee myyjän tekemän valtakirjan osapuoli-kohdassa, missä näkyy valtuutetun tiedot. Siitä pääsee myös tarkastelemaan tehtyä valtakirjaa.

Onko asiointimaksu luovutuskohtainen?

Kyllä, asiointimaksu maksetaan erikseen esisopimuksesta, kauppakirjasta, lahjakirjasta ja vaihtokirjasta.

Jos peruu luovutuksen joutuuko maksamaan tuon 55 euroa uudelleen?

Ei, mikäli peruminen tapahtuu ennen kuin luovutus on syntynyt eli kaikki osapuolet ovat luovutuskirjan allekirjoittaneet. Asiointimaksun saa käytettyä uudelleen kun aletaan tekemään luovutuskirjaa uudestaan. Kohde voi olla eri, palvelu käyttää maksetun asiointimaksun automaattisesti uudestaan.

Jos esisopimuksen yhteydessä ostaa rekisteriotteita niin joutuuko kaupan yhteydessä maksamaan uusista rekisteriotteista jos niitä haluaa?

Kyllä.

Voiko esisopimuksen tehdä useasta kohteesta samalla kertaa?

Tällä hetkellä tämä ei ole mahdollista, tulevaisuudessa kyllä.

Mitä jos myyjä on luovutuksen maksanut mutta sitten ostaja ei haluakaan tehdä kauppa vaan se perutaan?

Toistaiseksi MML on hyvittänyt palvelumaksut, jotka asianosainen on vaatinut silloin, kun kiinteistökauppaa ei ole syntynyt. Linjaa tarkistetaan, kun kaupankäynnin volyyymi kasvaa. Jatkossa MML tulee hyvittämään ainoastaan sellaiset maksetut palvelumaksut, joissa kiinteistökauppa ei ole toteutunut palvelun toimimattomuuden tai virheellisen toiminnan johdosta.

Ilmoittaako palvelu että asiakirja on poistumassa järjestelmästä?

Tällä hetkellä ei, mutta siihen ollaan tekemässä ilmoitus-viesti.

Mikä on pienin toimenpide, mitä pitää tehdä, ettei asiakirja poistu 30 päivän kuluttua?

Jonkin osion tallennus tulee tehdä, jotta 30 päivän aika alkaa kulumaan alusta.

Ilmoittaako palvelu jos kohteella on jotain joka estää luovutuksen?

Kyllä. Palvelu tarkistaa taustalla niin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin, väestörekisterin kuin kaupparekisterinkin tietoja. Mikäli näistä ilmenee jotain luovutuksen estävää, järjestelmä ilmoittaa esteestä.

Voiko hallinnanjakosopimuksen tehdä KVP:n kautta?

Ei tällä hetkellä.

Miten palvelussa annetaan puolison suostumus?

Osapuolet-kohdassa on myyjän kohdalla Lisää suostumus-kohta, johon voi sitten täydentää puolison tiedot. Puolison tulee tällöin kirjautua palveluun ja antaa siellä sähköisesti suostumus.

Miten panttikirjojen massakonversiossa on ajateltu hinnoitella eli onko pankissa säilössä olevan panttikirjan muuttaminen sähköiseksi samanhintainen kuin velan vakuutena olevan?

Tasapuolisen hinnoittelun nimissä ollaan oltu kallistumassa siihen suuntaan, että panttikirjojen muunnos maksaisi saman verran kaikille pankissa oleville panttikirjoille. Lisäksi säilytyksessä olevien panttikirjojen mahdollisen muunnoksen osalta ei ole vielä tehty linjausta.

Ulosottokaaren 4 luvun 31 §:n 2 momentti edellyttää, että ulosottomies ottaa panttikirjat haltuunsa, onko tähän tulossa muutos ja jos niin milloin?

Ulosottokaareen ei ole tietojemme mukaan tulossa muutoksia nyt.

Tilaisuudessa puhutaan säilytyksessä olevista panttikirjoista. Pankeilla on paljon pantattuja panttikirjoja ja lainat tulleet juuri maksuun, tai tulevat maksuun massakonversion aikana. Näistä pantatuista ei liene kysymys!? Säilytyksessä olevilla tarkoitettaneen vain panttaamattomia!?

"Säilytyksessä oleva panttikirja" viittaa massakonversion yhteydessä panttikirjaan, joka on pankin holvissa olematta kuitenkaan luoton panttina. Kiinteistön omistajan on mahdollisuus pyytää pankilta säilytyksessä oleva panttikirja haltuunsa vastikkeetta.

Miten siinä tilanteessa kun panttikirjat ovat sähköisiä, niin siirretäänkö panttikirjoja enää ulosottoon ollenkaan? Kun nykyisin kun asiakas siirretään ulosottoon, niin myös kirjalliset panttikirjat siirretään mukana. Eli kun ulosottomies suorittaa kiinteistön ulosmittauksen, siirtääkö merkintä sähköisen panttikirjan ulosoton haltuun?

Ei siirretä. Ulosottomies ilmoittaa sitten uuden sähköisen panttikirjan saajan.

Ulosottoviranomaisen myynneissä panttikirjat luovutetaan lain nojalla ostajalle (omistaja hypoteekki) ja jos panttikirja on sähköinen, ilmoitetaan luovutuksesta MML:lle. Usein ostaja on jo sillä hetkellä pantannut panttikirjat uudelle pankille. Voiko ulosottoviranomainen, kun on saanut selvityksen panttauksesta, ilmoittaa suoraan MML:lle uuden pantinhaltijan? Tällä hetkellä on käytäntö, että panttikirjat lähetetään suoraan ostajan rahoittajapankille.

Voi ilmoittaa suoraan MML:lle.

Oliko tarkoitus konvertoida vain lainojen vakuutena olevat panttikirjat, ei säilytyksessä olevia panttikirjoja?

Massakonversioprojektin tavoite on muuntaa kaikki luottolaitosten ja valtion erityisrahoituslaitoksen hallussa olevat panttikirjat sähköiseen muotoon. Merkittävä osa näillä tahoilla olevista panttikirjoista on säilytyksessä ja toivommekin, että meillä olisi niiden massamuuntamiseen kaikki mahdollisuudet.

Onko jo kokemuksia massakonversiosta oikealla aineistolla?

Massakonversiossa tapahtuvaa täsmäytystä on jo kokeiltu alustavasti pankeilta saadulla oikealla aineistolla. Kokeilujen perusteella olemme arvioineet massakonversion läpimenoprosentiksi 80-85 %. Osa saatavista tiedoista ei riitä niitä vastaavien kiinnitysten yksilöintiin. Pankeilla on kuitenkin vielä mahdollisuus täsmentää puutteellisia tietoja ennen massakonversiota, joka on aikataulutettu syyskuulle 2017.

Esittäjä mainitsi, että pankilla on lakiin perustuva oikeus tehdä pankin hallussa oleva panttikirjan konversio ilmoittamatta tästä panttikirjan omistajalle. Mihin lakiin tämä oikeus perustuu? Saako kiinteistön omistaja jotain kautta tiedon että hänen panttikirjansa on konvertoitu sähköisesti? Milloin ja kenen toimesta?

Maakaaren muutokset astuvat voimaan asteittain kesäkuussa 2017 ja tammikuussa 2020. Näiden muutosten nojalla pankki voi muuntaa hallussaan olevat panttikirjat sähköisiksi ilman kiinteistön omistajan erillistä hyväksyntää. Kiinteistön omistajaa ei tiedoteta muunnoksesta erikseen, vaan hän saa tietää muunnoksesta tarkistamalla panttikirjojensa muodon joko rasiustodistukselta tai Kiinteistöväihdännän Verkkopalvelusta osoitteesta www.kiinteistoasiat.fi. Panttikirjojen massakonversio on yksi digihankkeista, jotka tavoittelevat kustannussäästöjä valtionhallinnossa.

Miten ulosotto voisi hoitaa hakemuksia?

Mikäli ulosotto haluaa tehdä hakemuksia KVP:n kautta, voi sen tehdä joko käyttöliittymässä Metsähallituksen tapaan (kirjallinen yleisvaltakirja) tai Asiakirjarajapinnan kautta.