

SÄHKÖISET MAANVUOKRASOPIMUKSET JA KAUPPAKIRJAT

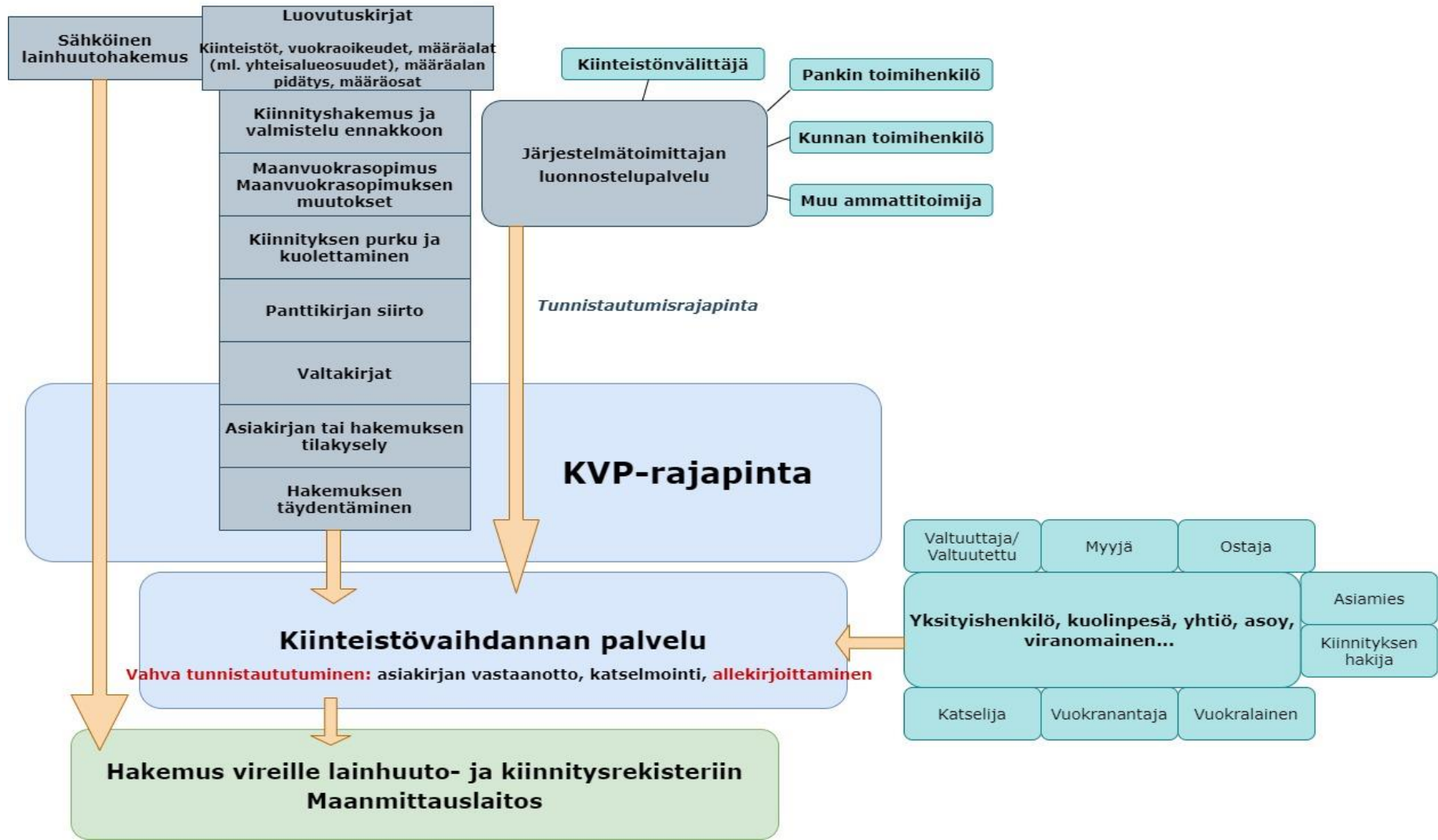
KTY-RYHMÄ 28.5.2020

PAULIINA HEIKKILÄ



- **Yksityishenkilöille Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelu (KVP)**
 - www.kiinteistoasiat.fi
 - Avoin kaikille heti
 - Satunnaiseen käyttöön
 - Mobiilikäyttöinen v. 2020
- **Ammattitoimijoille kaupalliset kiinteistövaihdannan luonnostelupalvelut:**
 - Maanmittauslaitos tarjoaa rajapinnat, joita kehitetty vuodesta 2016 lähtien
 - Alma Talent Tietopalvelut
 - Suomen Asiakastieto
 - CGI Suomi Oy (maanvuokra-asiointi, Koki-järjestelmä)
 - Integraatio mahdollista myös omaan järjestelmään
 - Palvelun käyttö edellyttää sopimusta
- **Allekirjoitus aina Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP)**
 - Järjestelmä tekee automaattitarkistukset taustarekistereistä, vrt. kaupanvahvistaja
 - Muualla annettu sähköinen allekirjoitus ei ole pätevä

} Integraatio KVP-rajapintaan

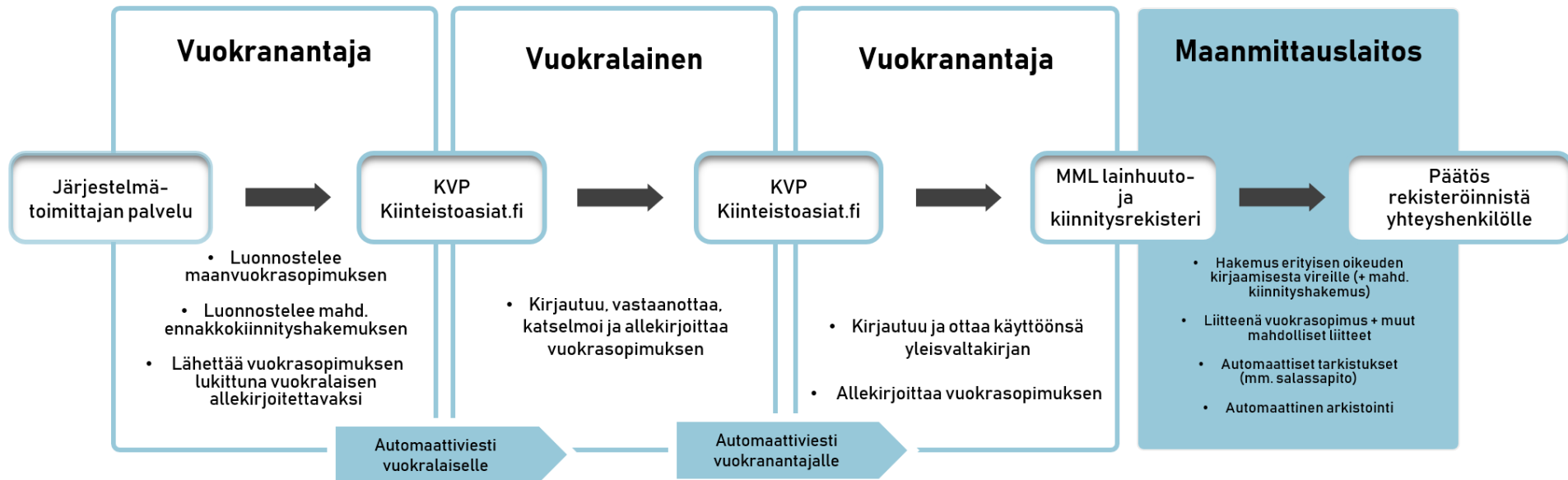


KUKA VOI TOIMIA

Reaaliaikaiset tarkistukset taustalla:

- **Yksityishenkilö** – vahva tunnistautuminen oltava mahdollista
 - Tiedot tarkistetaan VTJ:stä (elossa, täysi-ikäinen, oikeustoimikelpoinen)
 - Kuolinpesän osakastiedot / selvennyslainhuuto
- **Organisaatiot**
 - Tiedot tarkistetaan kaupparekisteristä (edustaja, ei konkurssissa) – vahva tunnistautuminen
 - Tunnistusrajapinta tunnistaa käyttäjän myös ilman vahvaa tunnistautumista
 - Esim. pankkitoimihenkilö voi allekirjoittaa panttikirjan siirtohakemuksen ”kevyemmin”
- **Kunnat ja muut viranomaiset (mm. hallinnoivat viranomaiset)**
 - Edustaja tarkistetaan palveluun tallennetun yhteisön kirjallisen yleisvaltakirjan perusteella. Valtakirjan tallentaminen haetaan MML Kirjaamoon toimitetulla hakemuksella.
 - Sama koskee yhteisöjä, joiden nimenkirjoitusoikeutta ei voida tarkistaa rekistereistä

SÄHKÖISEN MAANVUOKRASOPIMUKSEN ETENEMINEN (UUSI SOPIMUS TAI MUUTOS)



MAANVUOKRASOPIMUS SÄHKÖISENÄ

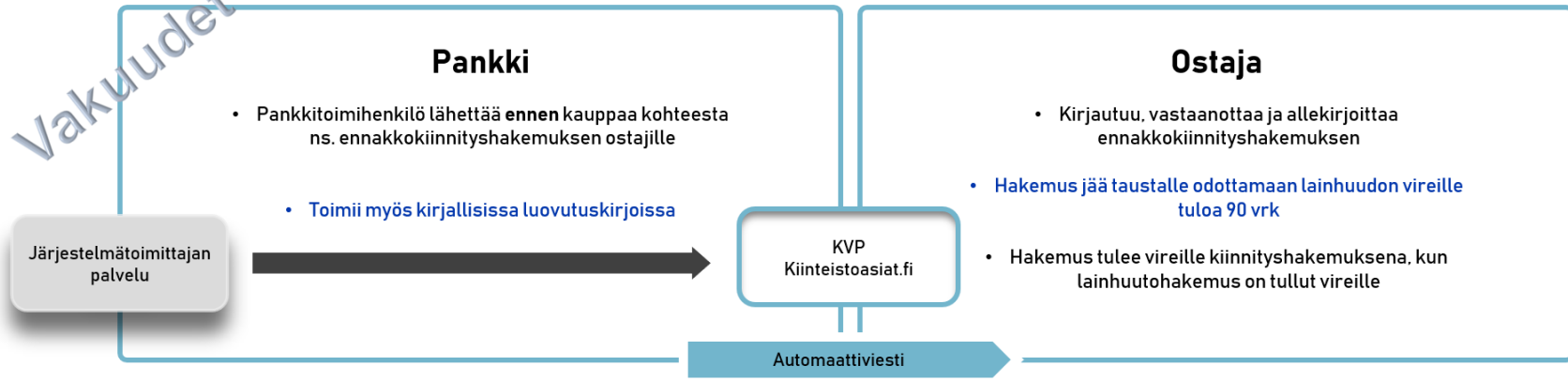
- Asuinalueen vuokraoikeus (MVL 3), maatalousmaa (MVL 4), muu maanvuokra (MVL 5)
- Useita kohteita
- Erilaisia vuokra-aikoja
 - Määräaikainen (esim. 50 vuotta) tai alkupvm + päättymispvm
 - Toistaiseksi voimassa oleva
 - Määräajan jälkeen jatkuva
 - Vuokrasopimukselle generoitavat tekstit:
 - Vuokra-ajan päättymispäivän jälkeen vuokra-aika jatkuu X vuotta kerrallaan, ellei sopimusta sitä ennen irtisanota
 - Vuokra-aika jatkuu päättymispäivän jälkeen X vuoden ajan, ellei sopimusta puolin tai toisin irtisanota vuotta ennen vuokra-ajan päättymispäivää
- Voi hakea kiinnitystä parhaalle etusijalle uuteen vuokraoikeuteen
- Vuokralaisena voi olla: yksityishenkilö, juridinen henkilö (yritys, viranomainen), perustettava yhtiö, **ei kuitenkaan kuolinpesä**

VUOKRAOIKEUDEN JATKAMINEN TAI KORVAAMINEN

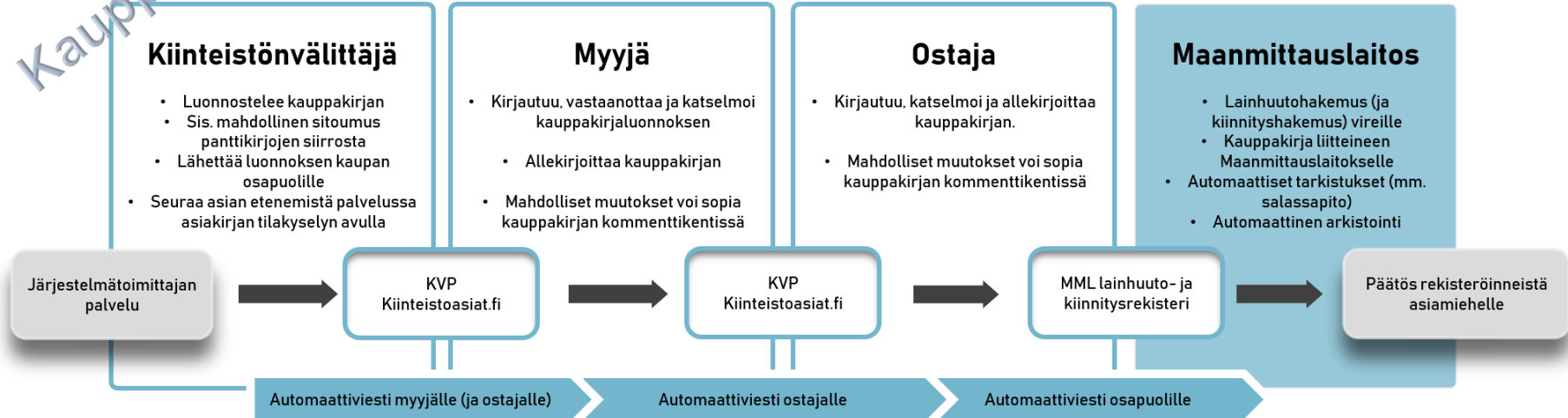
- Vuokraoikeuden muutoksina **vuokra-ajan jatkaminen** tai vuokraoikeuden **muutos korvaavana sopimuksena**
 - Vuokra-alueen muutos tai muu sisällöllinen muutos, vuokra-ajan jatkaminen
 - Vuokraoikeus yksilöidään L-tunnuksella (alkup. sopimuksen muodolla ei merkitystä)
 - Kaikki olemassa olevat kohteet ilmoitettava
 - Muutos täytyy allekirjoittaa vanhan sopimuksen voimassaoloaikana
- Vuokra-alue voi pienentyä tai suurentua, kohteita voi poistua tai tulla lisää
- Voidaan antaa suostumus (esim. panttikirjan saaja)
- Vuokralaiset ovat samat kuin aiemmassa sopimuksessa
- Vuokranantajalla on oltava lainhuuto tai hallinnoivan viranomaisen kirjaus kaikkiin vuokraoikeuden sijaintikiinteistöihin.
- Korvaavan sopimuksen alkupäivämäärä on ennen kuin aiempi sopimus päättyy
- Jatkavan sopimuksen alkupäivämäärä on edellisen sopimuksen päättymistä seuraava päivämäärä.

SÄHKÖISEN KAUPPAKIRJAN ETENEMINEN

Vakuudet



Kauppa



YHTEISEEN SUUNTAAN

LUE LISÄÄ:

maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistovaihdannan-rajapintapalvelut

maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu

OTA YHTEYTTÄ:

sahkoinenasiointi@maanmittauslaitos.fi

