

Kiinteistöasioiden digiloikka

Sähköinen kiinteistökauppa ja sähköiset panttikirjat
Yhteinen sähköinen prosessi

Kiinteistöasioiden digifoorumi 15.3.2016



Lainhuudot 2015

Omistuksen muutoksia yhteensä 86 422 kpl

	kpl	osuus
• Kiinteistökauppoja	58 349	67,5%
• Lahjoja	7 176	8,3%
• Vaihto	780	0,9%
• Avio-oikeus	2 800	3,2%
• Perintö	6 509	7,5%
• Testamentti	1 457	1,7%
• Muu	9 351	10,8%

... sähköisiä 2015

luovutuksia	osuus
764	1,3 %
195	2,7 %
4	0,5 %

Näitä omistusmuutoksia ei voi toistaiseksi hoitaa sähköisesti ...

Kiinnitykset 2015

Kiinnityshakemuksia yhteensä 86 852 kpl

- | | kpl |
|--------------------------|--------|
| • Uusia panttikirjoja | 60 107 |
| • Kiinnitysten muutoksia | 26 745 |

... sähköisiä 2015

hakemuksia	osuus
------------	-------

2572	5,6 %
-------------	--------------

515 panttikirjojen siirtoja

Panttikirjoja on yhteensä noin 3,5 miljoonaa, joista sähköisiä noin 60 000 (n. 1,7%)

Lainsäädännön muutokset

**Maakaaren
II Osa, luku 9A
Sähköiset
asiointijärjestelmät**

1.3.2011

**Sähköinen
kiinteistökauppa,
sähköiset
panttikirjat**

1.11.2013

Hallituksen esitys:

Uudet panttikirjat
vain sähköisiä

1.6.2017

Kaikki uusien lainojen
panttikirjat vain sähköisiä

1.1.2020

MML:n tavoite:

**Kauppakirjat ja lahjakirjat
pääsääntöisesti sähköisiä**

2022

Sähköiset panttikirjat

- Lainsäädäntö mahdollistaa sähköisten panttikirjojen käytön
- Sähköinen panttikirja on rekisterimerkintä – ei asiakirja
- Sähköisten panttikirjojen siirto on nopeaa ja turvallista
- Vakuuksien hallinta helpottuu

Hallituksen esityksen (HE 8 2016 vp) mukaan:

- Kaikki uudet panttikirjat on sähköisiä vuoden 2017 kesäkuusta alkaen
- Vuodesta 2020 lähtien kaikkien uusien lainojen panttikirjat ovat sähköisiä
- Vanhoille panttikirjoille voidaan tehdä massakonversio kesästä 2017 alkaen

Sähköinen kiinteistökauppa

- Lainsäädäntö mahdollistaa sähköisen kiinteistökaupan
- Myyjän ja ostajan ei tarvitse olla samaan aikaan samassa paikassa
- Osapuolet tunnistautuvat verkossa eikä kaupanvahvistajaa tarvita
- Sähköinen kauppakirja voidaan valmistella
 - Kiinteistökaupan verkkopalvelussa tai
 - Kiinteistökaupan ammattilaisen tietojärjestelmässä, kun tietojärjestelmä ja palvelu ovat rajapinnan kautta yhteentoimivia ja osapuolten välillä on asiakirjojen siirtoa koskeva sopimus
- Sähköisen kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen lainhuuto tulee automaattisesti vireille ja kauppakirja arkistoidaan sähköisessä muodossa

Kiinteistökaupan verkkopalvelu

Palvelussa voi

- valtuuttaa pankin, kiinteistönvälittäjän tai muun henkilön hoitamaan asiaa
- laatia ja allekirjoittaa kauppakirjan, lahja- tai vaihtokirjan tai esisopimuksen koskien kiinteistön tai maanvuokraoikeuden luovutusta
- antaa kauppaan mahdollisesti tarvittavan puolison suostumuksen
- hakea kiinnitystä kiinteistöön tai kiinnityskelpoiseen vuokraoikeuteen
- siirtää sähköisiä panttikirjoja
- ilmoittaa kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevasta muutoksesta
- tehdä sitoumuksen panttikirjojen siirtämisestä

www.kiinteistoasiat.fi

Kiinteistökaupan verkkopalvelu välityshakemuksille ja pankeille

Sähköisen valtakirjan nojalla palvelussa / *kursivoitu vain luottolaitoksille*

- Luovutuskirjan tai esisopimuksen luonnostelu
- Kiinnityshakemuksen luonnostelu / *Kiinnityksen hakeminen*
- Sähköisen panttikirjan siirtohakemuksen luonnostelu / *Sähköisen panttikirjan siirtäminen*
- Vakuutta koskevan sitoumuksen luonnostelu / *Vakuutta koskevan sitoumuksen antaminen*

Palveluun kirjautuneena

- *Kirjallisen panttikirjan haltijaa koskevan ilmoituksen tekeminen*
- Sopimusasiakkaan omissa nimissä olevan panttikirjan siirtohakemuksen tekeminen
- Katselijana luovutuskirjaan tutustuminen ja kommentointi
- Asiamiehenä kirjaamisasian liitteiden lähettäminen

Asiakirjarajapinnan kautta

- Asiakirjan tuominen palveluun luonnoksena

Asiakirjarajapinta sopimusasiakkaille

Rajapinnan kautta palveluun siirrettäviä asiakirjatyyppejä ovat

- valtakirja
- esisopimus tai kauppakirjan tai lahjakirjan luonnos
- kiinnityshakemus
- panttikirjan siirtohakemus

TULOSSA vuoden 2016 aikana tulossa

- **allekirjoitusnäkö ja mahdollisuus luovutuskirjan lukitsemiseen***
- lainhuutohakemus
- erityisen oikeuden siirto

*muut asiakirjatyypit
voi jo siirtää lukittuna

Rajapinnan tilakyselyjen avulla on mahdollista saada tietoa

- kauppakirjan allekirjoittamisesta ja hakemuksien käsittelystä

Rajapinta tukee myös valmiiden asiakirjojen latausta asiakkaan omaan järjestelmään

Lisätietoa rajapinnoista:

<https://kvp-kehitys.nls.fi/kvp/>



ASIAKAS
Pankki / LKV

Maanmittauslaitos

**Kiinteistökaupan
verkkopalvelu (KVP)**

Lainhuuto-
ja kiinnitys-
rekisteri



YHTEINEN SÄHKÖINEN PROSESSI
KIINTEISTÖASIOIDEN HOITAMISESSA

Tavoitetila

Kiinteistön luovuttaja Pankki / LKV / Muu
Myyjä Toimihenkilö

Kiinteistön saaja
Ostaja



Integraattori

Tunnistusrajapinta

Asiakirjarajapinta

Valtakirjan luonnos

Luovutuskirjan luonnos *

Kiinnityshakemus

Panttikirjansiirtohakemus

Tilakysely

Asiakirjan lataus

Tunnistus

Vetuma/
Katso-
palvelu

Tunnistus

Rajapinta-asiointi

Maanmittauslaitos

Kiinteistökaupan verkkopalvelu (KVP)

Kirjaamis-
sihteeri



Lainhuuto-
ja kiinnitys-
rekisteri



Allekirjoitus **

Hakemus

Kirjaus

Tulossa

*Luovutuskirjan lukitus

**Allekirjoitusnäkö



Kiinteistökaupan verkkopalvelun hyödyntämiseksi solmitaan

ASIAKAS
*Pankki / LKV
tai muu*

INTEGRAATTORI
*MML -
Integraattori
sopimus*

*Asiakas - Integraattori
sopimus*

Asiakirjarajapinta
Tunnistusrajapinta

Maanmittauslaitos

Kiinteistökaupan verkkopalvelu (KVP)

Lainhuuto-
ja kiinnitys-
rekisteri



Asiakassopimus
tai Ryhmäsopimus
rajapintojen käyttämiseksi
tarvittaessa integraattoripalvelun kautta

Palvelukuvaus
Tietoturvakuvaus

TAI

Laskutussopimus
käyttöliittymän kautta tapahtuvan asioinnin laskutuksesta

Käyttöehdot

Käyttöohjeet

*Rajapintojen
käyttöönottan
ohjeisto*

Tietojärjestelmä-
seloste

Tietosuojaseloste

Sopimukset



Miten organisaatio hyötyy

- Kun organisaatio toteuttaa liittynän rajapintaan tai hankkii palvelun integraattorilta, toimihenkilö voi lähettää kiinteistöasiain asiakirjat sähköisinä omasta järjestelmästä
- Palvelu tarjoaa turvallisen allekirjoitusnäkyvän asiakirjojen sähköiseen allekirjoitukseen
 - Henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja ei tarvitse lähettää sähköpostissa
- Sähköinen palveluprosessi on nopeampi ja joustavampi kuin paperinen prosessi
 - Osapuolten ei tarvitse olla läsnä samassa paikassa samaan aikaan
 - Kaupanvahvistajaa ei tarvita, jolloin muiden kiinteistöalan ammattilaisten asema vahvistuu
- Sähköisen asiain hinnot ovat paperiasiointia edullisemmat
 - Organisaatio voi vapaammin hinnoitella palvelunsa
- Sähköinen asiointi on kilpailuetu
 - Asiakkaat haluavat asioida sähköisesti myös kiinteistöasioissa
 - Organisaatiot kilpailevat sähköisten palvelujen tarjoamisessa
 - Tulevaisuudessa kiinteistöasiat hoidetaan joka tapauksessa sähköisesti

Asiointiprosessin haasteita

Osapuolten tapaamisessa esiin nousseita asiointiprosessin haasteita ovat mm.

- Kun lainhuuto tulee automaattisesti vireille sähköisen kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen, tieto kauppahinnan maksamisesta on toimitettava erikseen täydennyksenä – samoin kuin tieto varainsiirtoveron maksamisesta, joka on edellytyksenä lainhuudon myöntämiselle
 - Kun ostaja voi mahdollisen lainansa vakuudeksi hakea panttikirjoja vasta lainhuudon saatuaan, ostajan pankki voi joutua odottamaan pätevää panttia, vaikka laina on myönnetty
 - Kun omistusoikeuden siirtymistä koskevat lykkäävät ehdot ovat voimassa, olemassa olevien panttikirjojen siirto ostajan pankille voi viipyä, vaikka laina on myönnetty
 - Kun henkilö vaihtaa pankkia, tarvittaisiin mahdollisuus sitoumuksen antamiseen panttikirjojen siirtämisestä aiemmasta pankista uuteen pankkiin (Maakaari tuntee sitoumuksen vain luovutuksen yhteydessä)
- ⇒ Tarvitaan hyviä, yhteisesti sovittuja käytäntöjä – mahdollisesti säädösmuutoksia

Asiointiprosessin teknisiä haasteita

Osapuolten tapaamisessa esiin nousseita teknisluontoisia haasteita

- Maksu panttikirjojen siirrosta voidaan osoittaa sähköisten panttikirjojen saajalle ainoastaan, kun vastaanottaja hakee siirtoa Asiakirjarajapinnan kautta lähetettävällä hakemuksella (tämä ei liene ongelma sitten, kun kaikki pankit ovat rajapinnan käyttäjiä)
- Kun luovutettavaan kohteeseen liittyy panttikirjoja tai ostajan velan vakuudeksi on tarkoitus hakea panttikirjoja, pankki haluaa tarkistaa kauppakirjan luonnoksen ennen kuin luonnos lähetetään Asiakirjarajapinnan kautta allekirjoitettavaksi (tämä vaatisi rajapinnan kehittämistä nykyisestä)

Kiinteistöasioiden digiloikka

Yhdessä tuottavasti tulevaisuuteen!

