

Kiinnityksien toimintamalli sähköisessä maailmassa ja kiinnityshakemus (valmisteltu ennakkoon)

Mikä on uuden kiinteistön ostaja, uusi = juuri muodostunut kiinteistö?

Siis tarkoittaa vain kiinteistön uutta omistajaa, ostajaa.

Onko kiinnityshakemuksen tultava pankin kautta vai voiko tuleva omistaja itse laittaa tulemaan ennakkoon kiinnityshakemuksen järjestelmään?

Ennakkoon tehtävät kiinnityshakemukset tulevat pankkien kautta. Asiakas voi hakea kiinnityksiä KVP:ssä omistamaansa kiinteistöön.

Miten perinteisesti vahvistetun luovutuskirjan osalta sähköisen panttikirjan siirto tapahtuu käytännössä?

Sähköisen panttikirjan käsittelyllä ei ole suoraa yhteyttä kauppaan. Sähköisen panttikirjan rekisteriin merkitty saaja siirtää sen uudelle saajalle.

Ammattimainen taho kvp:n piiriin. Suurin osa maakaupoista tehdään yrityksen omien ammattilaisten kautta ja vastapuolena (myyjä) usein kunta. Onko kunnilla valmiudet kvp:n toimintaan?

Kunnilla on mahdollisuudet kaupankäyntiin KVP:llä. Osa kunnista tekee jo kauppansa sitä kautta.

Miten uusitaan kotona vapaana olevat panttikirjat sähköiseen muotoon? Pitääkö vanhat nyt voimassa olevat panttikirjat toimittaa johonkin? Voiko asian hoitaa sähköisesti alusta loppuun itse?

Kotona olevat panttikirjat täytyy toimittaa maanmittauslaitokselle ja pyytää niiden muuttamista sähköisiksi. Tämä ei onnistu sähköisesti kirjallisten panttikirjojen vuoksi.

Kirjallisten panttikirjojen massakonversio: tilanne ja jatko

Sanoitte, että vakuutena olevat panttikirjat. Entä ne panttikirjat, jotka ovat vapaana mutta pankeilla säilytyksessä? Haetaanko erikseen!

Osa pankeista on konvertoinut säilytyksessä olevat panttikirjat massakonversion yhteydessä, osa konvertoi täydennysajossa ja osa ei lainkaan. Kannattaa tarkistaa asia osoitteesta [www.kiinteistoasiat.fi](http://www.kiinteistoasiat.fi).

Yksityinen lainaa rahaa yksityiselle kirjallista panttikirjaa vastaan 2.1.2020. Mistä yksityinen henkilö Australiassa tietää, että lainaa ei saa antaa silloin enää kirjallista panttikirjaa vastaan?

Australiassa asuessa voi olla järkevää pitää yllä asiakassuhdetta Suomessa toimivaan kiinteistölakimieheen.

Massakonversiossa olleet kirjalliset panttikirjat on siis pankin haettava kuoletettavaksi erikseen?

Massakonvertoitu kirjallinen panttikirja mitätöidään pankissa eikä sitä tarvitse kuolettaa erikseen.

Kiinteistön omistussuhteiden merkitys sähköisen panttikirjan siirtohakemuksen käsittelyssä

Voiko valtuutuksen antaa manuaalisessa kauppakirjassa esim. myyjä ostajalle?

Valtakirjan voi antaa manuaalisessa kauppakirjassa. Tällöin kauppakirjassa esim. mainitaan, että ostaja saa hakea sähköisten panttikirjojen siirtoa nimiinsä ilman erikseen annettavaa valtakirjaa. Tällöin on erityisesti huomattava, että tuossa yhteydessä samalla yksilöidään ne kiinnitykset, joihin liittyvät sähköiset panttikirjat ostaja saa näin myyjän asiamiehenä siirtää nimiinsä.

Eli kuolinpesän osakkaiden perinnönjakokirjassa antama valtuutus panttikirjan siirtoon ei riitä, pitää olla erillinen valtakirja kaikilta osakkaista?

Valtuutus perittävän tai kuolinpesän nimissä olevien sähköisten panttikirjojen siirtämiseen kiinteistön perinnönjaossa saaneen osakkaan nimiin voi sisältyä myös perinnönjakokirjaan, jonka kaikki osakkaat ovat allekirjoittaneet. Perinnönjakokirjassa siis todetaan, että kyseinen osakas valtuutetaan kuolinpesän asiamiehenä siirtämään perittävän tai kuolinpesän nimissä olevat sähköiset panttikirjat omiin nimiinsä perinnönjakokirjan allekirjoituksin. Jälleen tärkeätä on muistaa, että tuossa yhteydessä samalla yksilöidään ne kiinnitykset, joihin liittyviä sähköisiä panttikirjoja valtuutus koskee.

Paneelikeskustelu KVP:n käytöstä; Kiinteistöväälittäjien näkökulma

Onko ollut ongelmia "tunne asiakkaasi" ja varsinkin "tiedä, mistä rahat tulevat" eli rahanpesulain kanssa?

Tällaisia ongelmia ei ole ollut.

Kuinka suuri prosenttiosuus tällä hetkellä kiinteistökaupoista tehdään sähköisenä?

Noin 2 % kiinteistökaupoista on sähköisiä