

Tässä kuvataan kiinteistökaupan prosessi, jonka tavoitteena on **automatisoitu lainhuutopäätös** sekä automatisoitu päätös/päätökset panttien järjestämisestä uuden tilanteen mukaisiksi. Prosessi perustuu siihen, että **Myyjänpankki kontrolloi kiinteistökaupan maksut suoritetuksi**. Kuvattu prosessi edellyttää merkittäviä kehitystoimenpiteitä KVP:uun.

#### Ostaja asioi Ostajanpankissa

- Ostaja menee Ostajanpankkiin hakemaan lainaa kiinteistökauppaa varten.
- Ostajanpankki valmistele "ennakkokiinnityshakemuksen" ja lähettää sen KVP:lle.
  - Ostaja allekirjoittaa hakemuksen KVP:n allekirjoituspalvelussa.
  - "Ennakkokiinnityshakemus" jää odottamaan KVP:uun lainhuudon vireille tuloa. Ennakkokiinnityshakemus ratkaistaan vasta, kun lainhuuto on myönnetty.
- Ostajanpankki valmistele "ennakkoon tehtävän kiinnitysten kuolettamishakemuksen", joka kohdistuu niihin panttikirjoihin, joissa saajana on Myyjänpankki (käytännössä kohdistuu kaikkiin ko. kiinteistöä rasittaviin panttikirjoihin, riippumatta siitä, kuka on pantinsaaja).
  - Ostaja allekirjoittaa hakemuksen KVP:n allekirjoituspalvelussa.
  - "Ennakkoon tehtävä kiinnitysten kuolettamishakemus" jää TÄSSÄ VAIHEESSA odottamaan KVP:uun. Hakemus lähetetään Myyjänpankille vasta sen jälkeen kun sekä Myyjä ja Ostaja ovat allekirjoittaneet kauppakirjan.
  - Lainhuudon myöntämisen näkökulmasta kyseessä on EHDOLLINEN hakemus, ts. lainhuutoa ei myönnetä ennen kuin Myyjänpankki on hyväksynyt ja allekirjoittanut kiinnityksen kuolettamishakemuksen (ks. myöhemmin kohta Maksunseuranta).

#### Kiinteistökauppa

- Kiinteistövälittäjä tai pankki laatii sähköisen kauppakirjan. Sähköinen kauppakirja voidaan lähettää KVP:uun pankin/kiinteistövälittäjän/integraattorin järjestelmästä rajapinnan välityksellä tai laatia KVP:n käyttöliittymässä.
- Kauppakirjaan sisältyy Myyjänpankille osoitettu **sitoumus**, jonka mukaan se tulee antamaan suostumuksensa sillä vakuutena olevien kiinnitysten kuolettamiseen, kun se on saanut suorituksen kauppahinnasta.
- Kun kauppakirja saapuu KVP:uun rajapinnan kautta, KVP lähettää Myyjänpankille pyynnön tulla hyväksymään **sitoumus**
  - Myyjänpankki kirjautuu tunnistamisrajapinnan avulla KVP:uun ja allekirjoittaa **sitoumuksen** (jatkossa lähetetään linkki KVP:n allekirjoituspalveluun, jossa Myyjänpankki tunnistetaan, Myyjänpankki näkee kauppakirjan ja allekirjoittaa sitoumuksen).
- Kun Myyjänpankki on hyväksynyt **sitoumuksen**
  - KVP lähettää Myyjälle pyynnön allekirjoittaa kauppakirja. Myyjä allekirjoittaa kauppakirjan joko KVP:n allekirjoitusnäkyssä tai kirjautuu MML:n käyttöliittymään, jossa allekirjoittaa.
- Kun Myyjä on allekirjoittanut kauppakirjan
  - KVP lähettää Ostajalle pyynnön allekirjoittaa kauppakirja. Ostaja allekirjoittaa kauppakirjan joko KVP:n allekirjoitusnäkyssä tai kirjautuu MML:n käyttöliittymään, jossa allekirjoittaa.
- **Kauppa on syntynyt kun sekä Myyjä että Ostaja ovat allekirjoittaneet kauppakirjan.**
- Pääsääntö on (kauppakirjassa on tästä kertova ehto), että omistusoikeus siirtyy vasta, kun koko kauppahinta on maksettu (ks. kohta Maksunseuranta). Muut ajankohdat omistusoikeuden siirrolle on kuvattu eri dokumentissa.
- **Lainhuuto tulee vireille kun kauppa on syntynyt.**

#### Maksunseuranta

- Kun lainhuuto on tullut vireille, KVP lähettää Myyjänpankille (käytännössä kaikille pantinsaajille) pyynnön, missä pankkia (pantinsaajia) pyydetään hyväksymään KVP:ssa ODOTTA-MASSA OLLUT "ennakkoon tehty kiinnitysten kuolettamishakemus".

- Ostaja / ostajan pankki suorittaa kauppahinnan kauppakirjassa sovitulle tilille (HUOM: omistusoikeuden siirtymisen ehtona kauppakirjassa on, että kauppahinta on suoritettu tietyille kauppakirjassa mainitulle tilille). Pääsääntö on, että tili on Myyjänpankin kontrollissa.
- **Myyjänpankki valvoo rahaliikenteen toteutumisen.** Kun Ostaja (tai Ostajanpankki) on maksanut kauppasumman kauppakirjassa mainitulle tilille, Myyjänpankki velkoo saatavansa Myyjältä ja loppukauppasumma jää Myyjälle.
- Kun Myyjänpankki on saanut saatavansa
  - Myyjänpankki kirjautuu tunnistamisrajapinnan avulla KVP:uun ja allekirjoittaa ”ennakkoon tehdyn kiinnitysten kuolettamishakemuksen” (jatkossa lähetetään linkki KVP:n allekirjoituspalveluun, jossa Myyjänpankki tunnistetaan, Myyjänpankki näkee ja allekirjoittaa hakemuksen).
  - Kyseessä on siis EHDOLLINEN HAKEMUS ja allekirjoittamalla hakemuksen Myyjänpankki hyväksyy sen, että kiinteistön lainhuuto voidaan myöntää uudelle omistajalle ja Myyjänpankin hallussa olevat pantit voidaan kuolettaa.

#### Myyjän hyväksyntä / Ostajan osoitusvelvollisuus

- Kun lainhuuto on tullut vireille, KVP lähettää Myyjälle pyynnön hyväksyä kauppa (kuitata kauppasumma saaduksi). Käytännössä pyyntö on linkki KVP:n allekirjoituspalvelussa olevaan dokumenttiin.
  - Kun Myyjä on saanut loppukauppasumman, Myyjä hyväksyy dokumentin allekirjoituspalvelussa.
- **VAIHTOEHTOISESTI** Ostaja toimittaa kuitenkin maksetusta kauppasummasta kirjaamisviranomaiselle.
  - Jatkossa skannattu kuitti voidaan toimittaa kirjaamisviranomaiselle MML:n Asiointipalvelun kautta.
- Lisäksi Ostajan tulee toimittaa kuitti kirjaamisviranomaiselle maksetusta varainsiirtoverosta.
  - Jatkossa kirjaamisviranomaisen tulee saamaan tiedon sähköisesti Verohallinnolta.
  - Toistaiseksi kuitti maksetusta varainsiirtoverosta voidaan toimittaa MML:n Asiointipalvelussa tai tuoda fyysisesti kirjaamisviranomaiselle.

#### Lainhuudon myöntäminen

- Kun Myyjänpankki on ilmoittanut saaneensa saatavansa ja luopuvansa panteista JA vastavasti Myyjä on ilmoittanut saaneensa loppukauppasumman (TAI vaihtoehtoisesti Ostaja on toimittanut kuitenkin maksetusta kauppasummasta):
  - Lainhuuto myönnetään automaattiratkaisuna (siirtymäaikana myös manuaalisesti).
  - Uudet kiinnitykset merkitään kiinnitysrekisteriin automaattiratkaisuna.
  - Myyjänpankin hallussa olleet (vanhat) kiinnitykset kuoletetaan automaattiratkaisuna.

---

#### HUOM:

Kirjaamisviranomaisen mahdollistaa sähköisen kaupan lisäksi saattaa lainhuuto vireille myös seuraavilla tavoilla:

- Kaupanvahvistaja lähettää kirjaamisviranomaiselle sähköisen kaupanvahvistajailmoituksen. MML lisää Asiointipalveluunsa sähköisen kaupanvahvistuslomakkeen. Lomakkeessa on mahdollisuus tehdä merkintä, joka kertoo, että samalla ilmoituksella lainhuutohakemus tulee vireille. Kaupanvahvistajailmoituksen liitteenä on skannattu kauppakirja ja skannattu varainsiirtoverokuitti. Tarvittaessa varainsiirtoverokuitin voi käydä jälkeinpäin lataamassa MML:n Asiointipalveluun (hakemuksen täydentäminen).
- MML:n Asiointipalveluun lisätään erillinen lainhuudon hakemuslomake. Tätä käytetään erityisesti silloin, kun kyseessä ei ole kauppa (esim. ositus, perintö, testamentti, lahja tms. saanto). Erillinen lainhuuto tarvitaan myös kaupoissa, jos kaupanvahvistuksen yhteydessä ei ole tehty kaupanvahvistajailmoitukseen merkintää, jonka mukaan lainhuuto tulisi vireille kaupanvahvistusilmoituksesta.

## HUOM-2:

”Ennakkokiinnityshakemus” ja ”ennakkoon tehtävä kiinnitysten kuolettamishakemus” eivät ole maakaassa säännellyn kiinnitysjärjestelmän toimintoja vaan ne ovat Kiinteistönvaihdon palvelun (KVP) lisäpalveluja. Toimintojen käyttäminen edellyttää palvelun käyttäjän ja palveluntuottajan (MML) välistä sopimusta. Toimintojen kautta lähetettävät hakemukset säilytetään KVP:ssä ja siirretään laissa säännellyn kiinnitysjärjestelmän piiriin vasta kun lainhuuto on tullut vireille.