

7.6.2018

Palvelukuvaus

Kiinteistövaihdon palvelu (KVP)

Ver. 2.0.

7.6.2018

Versiohistoria

Versio		Kuvaus
1.0	31.10.2013	1.11.2013 julkaistu ensimmäinen versio palvelukuvauksesta
1.1	28.5.2015	Korjattu versio palvelukuvauksesta
1.2	16.9.2015	Päivitys vastaamaan nykytilannetta
1.3	7.6.2016	Päivitetty palvelukuvaus
1.4	30.8.2016	Päivitetty palvelukuvaus
1.5	8.2.2017	Päivitetty palvelukuvaus
1.6.	14.6.2017	Päivitetty palvelukuvaus
1.7.	14.8.2017	Päivitetty palvelukuvaus
1.8.	14.11.2017	Päivitetty palvelukuvaus
1.9.	22.2.2018	Päivitetty palvelukuvaus
2.0.	7.6.2018	Päivitetty palvelukuvaus

7.6.2018

1. KIINTEISTÖVAHDANNAN PALVELUN YLEISKUVAUS	3
2. TUNNISTAUTUMINEN PALVELUUN	4
3. TUNNISTUS- JA ASIAKIRJARAJAPINTA SEKÄ MAKSAMINEN	5
3.1. KVP:N TUNNISTUSRAJAPINTA	5
3.2. KVP:N ASIAKIRJARAJAPINTA	5
3.3. MAKSAMINEN.....	6
4. PALVELUN ELINKAARI	6
4.1. VERSIOHALLINTA	6
4.2. RAJAPINTAPALVELUN TILAAMINEN JA KÄYTTÖÖNOTTO	6
4.3. PALVELUN MUUTOKSET.....	6
5. PALVELUTASO	7
6. KÄYTTÄJÄTUKI	7
6.1. YLEISTÄ	7
6.2. KÄYTTÄJÄTUEN RAJOITTEET.....	7
6.3. KÄYTTÄJÄTUEN MUODOT	7
7. REKISTERI- JA TIETOSUOJASELOSTEET SEKÄ KÄYTTÖEHDOT	8
8. KOULUTUS	8

7.6.2018

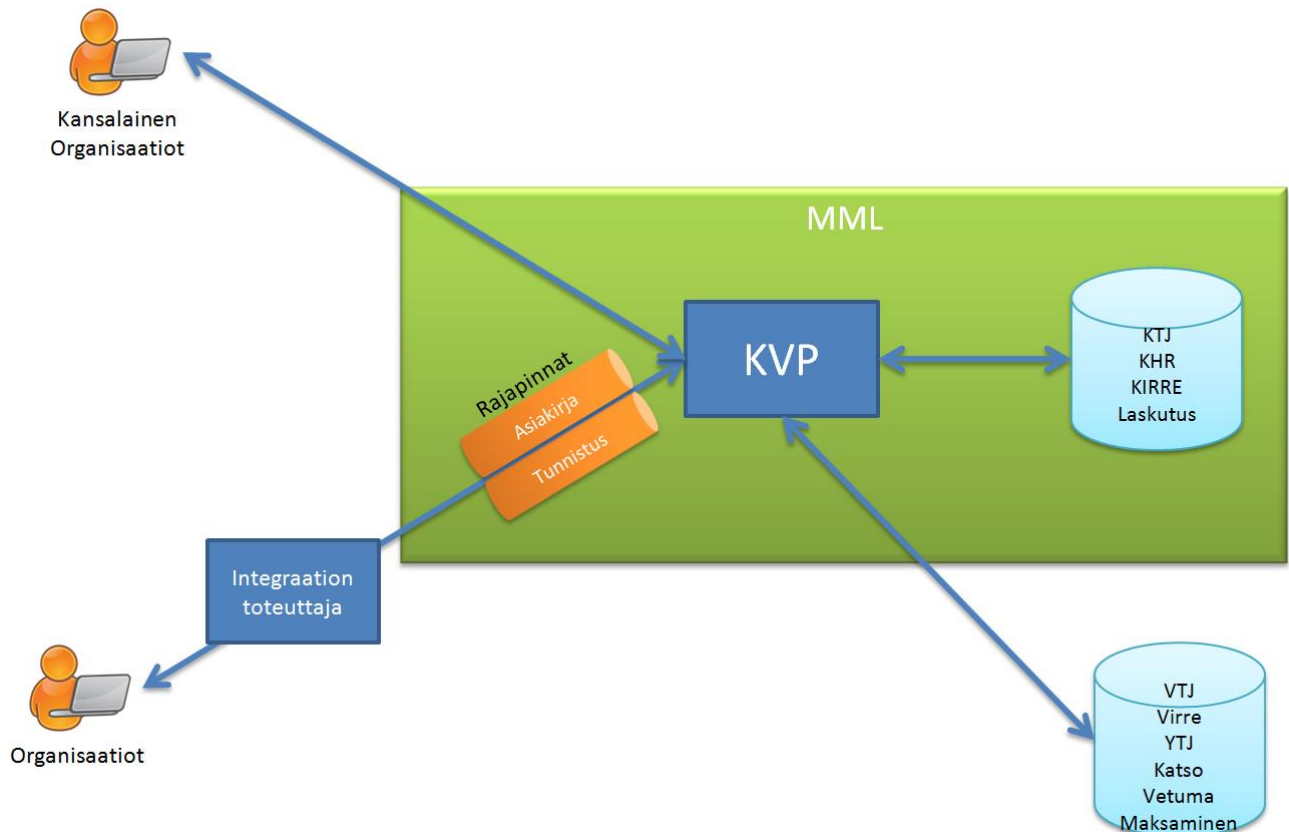
1. Kiinteistövaihdon palvelun yleiskuvaus

Johdanto

Kiinteistövaihdon palvelun (myöhemmin KVP) on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä, maakaaren säännöksiin (erityisesti laki maakaaren muuttamisesta 4.2.2011/96) perustuva verkkopalvelu, jossa on mahdollista tehdä kiinteistön luovutussopimuksia tai kirjaamisvelvollisuuden alaisen erityisen oikeuden siirtämistä koskevia sopimuksia sähköisesti. Palvelussa on myös mahdollista laatia ja toimittaa kirjaamisviranomaisena toimivalle Maanmittauslaitokselle sähköisiä kiinnityshakemuksia sekä sähköisen panttikirjan uutta saajaa koskevia hakemuksia. Palvelussa voidaan myös antaa kiinteistön luovutukseen tai kirjaamisvelvollisuuden alaisen erityisen oikeuden siirtämiseen liittyviä, vakuuksia koskevia sitoumuksia sekä luovutusta tai siirtoa koskevia suostumuksia. Kiinnityksen muutosasioista kiinnityksen kuolettamista ja yhteiskiinnityksen purkamista koskevat hakemukset kuuluvat niin ikään Palvelun piiriin samoin kuin näihin asioihin annettavat suostumukset.

Organisaatioilla on mahdollisuus erikseen sopia Maanmittauslaitoksen kanssa KVP:n yhteyteen toteutettujen rajapintapalvelujen käyttämisestä. Rajapintapalveluiden tarkoitus on nopeuttaa ja helpottaa sopimuksen tehneiden organisaatioiden toimintaprosesseja mahdollistamalla niiden edustajien tunnistaminen rajapinnan avulla. Rajapintapalvelujen avulla organisaatiot voivat suorittaa tiettyjä toimenpiteitä omassa järjestelmässään ja vähentää KVP:ssä vaadittavan sähköisen valtakirjan käyttöä. Rajapintapalvelun tekninen toteutus ja käyttöönotto edellyttävät integroitumista Maanmittauslaitoksen verkkopalveluun. Integroituminen voi tapahtua joko toteuttamalla integraatio suoraan organisaation omaan järjestelmään tai Maanmittauslaitoksen kanssa sopimussuhteessa olevan palveluntarjoajan tuottaman palvelun avulla.

7.6.2018



2. Tunnistautuminen palveluun

KVP on korotetun tietoturvatason verkkopalvelu. Tämä edellyttää käyttäjän vahvaa tunnistamista.

KVP:ssa organisaation edustajana on lähtökohtaisesti lakimääräinen nimenkirjoittaja. Edustaja ja tämän status lakimääräisenä nimenkirjoittajana tarkastetaan sähköisesti käytettävissä olevien rekistereiden avulla. Luottolaitoksille, kiinteistövälityksliikkeille ja muille Tunnistusrajapintaa käyttäville sopimusasiakkaille voidaan kuitenkin tarjota mahdollisuus luonnostella asiakirjoja palvelussa.

Palvelun tukemat vahvat tunnistusmenetelmät henkilöasiakkaille ovat:

- Suomi.fi-palvelun kautta henkilökohtaiset pankkitunnukset, mobiilivarmenne ja sähköinen henkilökortti.

Organisaatiolle käytettävissä ovat:

- Organisaatiota voidaan aina edustaa KVP:ssä käyttäjän henkilökohtaisella Suomi.fi-tunnisteella yhdistettynä siihen, että käyttäjän nimenkirjoitusoikeus tarkastetaan sähköisesti Patentti- ja rekisterihallituksen Virre-rajapinnasta.

7.6.2018

- Verohallinnon ylläpitämän Katso-palvelun Katso-tunnisteilla käyttäjä voi käyttää organisaatiolle annettuja valtakirjoja. Käyttäjä voi ottaa organisaatiolle annetun valtakirjan käyttöönsä ja toimia valtuutettuna asiakkaan puolesta valtakirjan turvin. Katso-tunnisteilla ei kuitenkaan voi suorittaa allekirjoitusta, vaikka valtakirja sen sallisi.

3. Tunnistus- ja asiakirjarajapinta sekä maksaminen

3.1. KVP:n Tunnistusrajapinta

Tunnistusrajapinta on tekninen yhteys ”single sign on” yhteyden luomiseksi KVP:n ja asiakkaan järjestelmien välille. Rajapinta on tarkoitettu organisaatioille, jotka ovat säännöllisesti tekemisissä kiinteistökaupan eri vaiheiden tai kiinteistöä koskevien vakuuksien kanssa. Rajapinta tuo organisaatioille vaihtoehdoisen tunnustusmenetelmän Suomi.fi- ja Katso-tunnisteiden rinnalle.

Tunnistusrajapinta mahdollistaa organisaation edustajien kirjautumisen Kiinteistövaihdannan palveluun suorittamaan Maanmittauslaitoksen ja sopimusosapuolena olevan organisaation välisessä sopimuksessa määritellyjä toimia. Tunnistusrajapinnan käyttö merkitsee sitä, että KVP:lua voivat käyttää myös organisaatiossa alemman edustusvallan omaavat henkilöt, kuten yksittäiset toimihenkilöt. Tämän vuoksi Maanmittauslaitoksen ja organisaation välisessä sopimuksessa on muun ohella sovittu rajapinnan käyttöä ja edustajien toimintaa koskevasta organisaation vastuusta ja velvoitteista.

3.2. KVP:n Asiakirjarajapinta

Asiakirjarajapinta antaa organisaatiolle mahdollisuuden suorittaa asiakirjojen luonnostelutoimenpiteitä KVP:n ulkopuolella. Asiakirja luonnostelu kolmannen osapuolen järjestelmässä ei edellytä sähköistä valtuutusta KVP:ssa.

Asiakirjaluonnokset on tuotava KVP:luun viimeistään allekirjoitusvaiheessa. Oikeustoimen voi suorittaa sähköisenä ainoastaan KVP:ssa.

Organisaatio voi seurata prosessin etenemistä asiakirjan tuonnin jälkeen KVP:ssa. Seuraaminen kuitenkin edellyttää sitä, että asiakas nimeää organisaation KVP:ssa katselijaksi tai antaa organisaatiolle sähköisen valtakirjan. Organisaatio voi toimittaa valmiiksi täytetyn valtakirjaluonnoksen KVP:luun Asiakirjarajapinnan kautta. Asiakas vastaanottaa ja hyväksyy valtakirjaluonnoksen, jonka jälkeen organisaatio voi toimia asiakkaan nimiin KVP:ssa valtakirjassa annettujen oikeuksin turvin.

Asiakirjarajapinta mahdollistaa seuraavien asiakirjaluonnosten toimittamisen palveluun:

- kiinnityshakemus
- luovutuskirja – kauppa- tai lahjakirja, kaupan esisopimus
- sähköisen panttikirjan siirtohakemus
- valtakirja
- ennakkoon toimitettava kiinnityshakemus (tästä oma palvelukuvaus)
- maanvuokrasopimuksen laatiminen (tästä oma palvelukuvaus)
- kiinnityksen kuolettaminen
- yhteiskiinnityksen hakeminen
- yhteiskiinnityksen purkaminen

7.6.2018

3.3. Maksaminen

KVP:ssa suoritettavista toimenpiteistä syntyy vastattavaksi asiointimaksuja, joista vastaa organisaatio tai asiakas keskinäisen sopimuksen mukaisesti. Hinnasto löytyy Maanmittauslaitoksen sivuilta.

Asiointimaksu tulee maksettavaksi, kun käyttäjä laatii järjestelmässä:

- luovutuskirjan
- kaupan esisopimuksen

Hakemusmaksu tulee maksettavaksi, kun käyttäjä laatii järjestelmässä:

- kiinnityshakemuksen
- sähköisen panttikirjan siirtohakemuksen

Organisaatio voi suorittaa maksun KVP:ssa:

- Verkkopankissa
- Laskulla, kun organisaatiolla on voimassa oleva sopimus maksamisesta Maanmittauslaitoksen kanssa

4. Palvelun elinkaari

4.1. Versiohallinta

KVP:n rajapinnoissa tapahtuvista muutoksista ylläpidetään versioiden elinkaaritietoa. Jokaisella julkaistavalla ja tuotantoon otetulla tuoteversiolla on elinkaari. Vanhojen versioiden tukea rajoitetaan ja tuen loppumisesta ilmoitetaan käyttäjille hyvissä ajoin ennen tuen päättymistä.

4.2. Rajapintapalvelun tilaaminen ja käyttöönotto

Rajapintapalvelun käyttöönotto tapahtuu Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla julkaistujen ohjeiden mukaan ([täältä ohjeisiin](#)). Palvelun käyttö edellyttää organisaation ja Maanmittauslaitoksen välisen rajapintapalvelua koskevan sopimuksen tekemistä ja voimassaoloa sekä sopimusehtojen ja -velvoitteiden täyttämistä.

4.3. Palvelun muutokset

Rajapinnan kautta organisaatiolle tuotettu palvelu on sisällöllisesti sama kuin Maanmittauslaitoksen kaikille käyttäjille tarjoama palvelu. Maanmittauslaitos ei tee rajapinnan kautta tuotettuun palveluun organisaatiokohtaisia muutoksia. Palvelu ja siihen tehtävät muutokset ovat siten kaikkien Maanmittauslaitoksen asiakkaitten käytettävissä.

7.6.2018

5. Palvelutaso

- KVP:n yleiset palvelutasot ovat
 - Palveluaika 23/7/365, tunnin palvelukatko päivittäin 23:15 - 00:15 välisenä aikana taustajärjestelmien rekisteripäivityksien takia
 - Käytettävyys 99%
- Vikatilanteisiin reagoiminen
 - Järjestelmän uudelleenkäynnistykset tapahtuvat automaattisesti
 - Jos automaattinen uudelleenkäynnistys ei auta, virheen korjausta suoritetaan virka-aikana klo 8:00 - 16:00
- Tukipalvelu
 - Kaikille käyttäjille avoin tukipalvelu on avoinna klo 9:00 - 16:15
- Liittymispalvelut
 - Uusien rajapintapalveluiden yhteyksien avaamisprosessi käynnistyy 3 työpäivän kuluessa pyynnön saapumisesta.
- Poikkeukset edellä kuvatuista palvelutasoista ovat mahdollisia

6. Käyttäjätuki

6.1. Yleistä

Maanmittauslaitos ei tuota sopimusosapuolena oleville organisaatioille erillistä käyttäjätukea. Jäljempänä kuvattu KVP:n käyttäjätuki on avoinna kaikille järjestelmän käyttäjille. Käyttäjätuessa annetaan neuvoja järjestelmän käytössä syntyviin ongelmatilanteisiin ja yhteydenotto voi tapahtua lomakkeella, sähköpostilla tai puhelimitse.

6.2. Käyttäjätuen rajoitteet

Tukipalvelussa ei anneta neuvoja lainopillisiin eikä kiinteistökauppaan liittyviin sopimusteknisiin kysymyksiin.

6.3. Käyttäjätuen muodot

- Lomake (tekninen tuki, jonne otetaan yhteyttä vika- tai häiriötilanteissa)
- Puhelintuki (asiakaspalvelu) 9:00-16:15
- Sähköpostituki - Sähköpostitse lähetettyihin tukipyyntöihin vastataan virka-aikana. Sähköpostitse tukeen voi lähettää tukipyyntöjä myös virka-ajan ulkopuolella.
- KVP tiedotteet: KVP:n etusivulla ilmoitetaan järjestelmää koskevista asioista, kuten suunnitelluista käyttökatkoista. Sivusto on nähtävissä kaikille järjestelmän käyttäjille.
- Teknisistä häiriöistä tiedottaminen: järjestelmän teknisistä häiriöistä ja ennalta suunnittelemmattomista käyttökatkoista tiedotetaan KVP:n etusivulla, Maanmittauslaitoksen sivuilla sekä sähköpostilla sopimusasiakkaille sopimuksessa mainittuun tai erikseen ilmoitettuihin osoitteisiin.
 - Osapuolen on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä (force majeure) kirjallisesti toiselle osapuolelle samoin kuin esteen lakkaamisesta. Tilanteet on kuvattu asiakassopimuksissa.

7.6.2018

7. Rekisteri- ja tietosuojaselosteet sekä käyttöehdot

Rekisteri- ja tietoturvaselosteet sekä käyttöehdot löytyvät KVP:n ohjeista [täältä](#).

8. Koulutus

Maanmittauslaitos järjestää koulutus- ja käyttäjätapauksia (Kiinteistöasioiden digipäivä). Tilaisuudet ovat pääsääntöisesti maksuttomia ja niitä voi seurata myös tietoverkon välityksellä reaaliajassa tai jälkikäteen tallenteina. Lisätietoa [täältä](#).

Organisaation omaa sisäistä tai asiakkaille suunnattua koulutusta varten voi pyytää [kokeilulupaa](#).