

KVP JA SEN RAJAPINTAPALVELUT

Hanna-Mari Aalto
Tietopalveluasiantuntija





SUJUVA JA VIIVEETÖN KIINTEISTÖASIOINTI KAIKILLE
HUOM! ESITYS SISÄLTÄÄ MML:N TOTEUTUKSET



SÄHKÖINEN KIINTEISTÖVAIHDANTA

WWW.KIINTEISTOASIAT.FI

- Kiinteistövaihdannan palvelu avattiin 1.11.2013
- KVP:n rajapinnat avattu ammattitoimijoille vuonna 2016
 - Monipuoliset ja joustavat toiminnot
 - Rajapintakuvaukset Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla
 - Otettava huomioon järjestelmätoimittajan kehitystahti
- Luovutuskirjat ja hakemukset voidaan laatia KVP käyttöliittymässä tai järjestelmätoimittajan palvelussa
 - Käyttöliittymä kaikille avoin
 - Rajapintojen käyttö edellyttää sopimusta MML:n kanssa
 - Allekirjoitus aina KVP:ssa

KUKA VOI TOIMIA

Reaaliaikaiset tarkistukset taustalla eri rekistereistä:

- Yksityishenkilö – vahva tunnistautuminen oltava mahdollista
 - Tiedot tarkistetaan VTJ:stä (elossa, täysi-ikäinen, oikeustoimikelpoinen)
 - Kuolinpesän osakastiedot / selvennyslainhuuto
- Organisaatiot
 - Tiedot tarkistetaan kaupparekisteristä (edustaja, ei konkurssissa)
- Kunnat ja muut viranomaiset (mm. hallinnoivat viranomaiset)
 - Edustaja tarkistetaan palveluun tallennetun yhteisön yleisvaltakirjan perusteella. Valtakirjan tallentaminen haetaan MML Kirjaamoon toimitetulla hakemuksella.
 - Sama koskee yhteisöjä, joiden nimenkirjoitusoikeutta ei voida tarkistaa rekistereistä

LUOVUTUSKIRJAT

- › Kauppakirja
- › Lahjakirja
- › Vaihtokirja
- › Kaupan esisopimus

MUUT ASIAKIRJAT

- › Kiinnityshakemus
- › Sähköisen panttikirjan siirtohakemus
- › Vallakirja

OLET KIRJAUTUNUT KIINTEISTÖVAIHDANNAN PALVELUUN

Meneillään olevat kiinteistöasiat

Päivitetty	Kiinteistöasia	Kohdetunnus	Roolisi asiassa
09.04.2019 07:02	Kiinnityshakemus	405-12-34-5	Hakija

Hoida kiinteistöasiasi kätevästi verkossa

Kiinteistövaihdannan palvelussa voit myydä tai ostaa omakotitalon, kesämökin, pellon tai metsäpalstan. Voit hakea kiinnityksiä ja tarkastella omistamasi kiinteistön perustietoja. Halutessasi voit valtuuttaa esimerkiksi kiinteistövälittäjän tai pankin tekemään kiinteistökaupan puolestasi.

- [Katso video yleisistä toiminnoista ›](#)
- [Katso video myyjänä luovutuksessa ›](#)
- [Katso video ostajana luovutuksessa ›](#)
- [Katso video kiinnittämisestä ›](#)

[Lisätietoja ›](#)

Tiedotteita

Keveen 2019 digipäivä pidettiin 6.5.2019.

(17.05.2019)

Maanmittauslaitoksen keveen 2019 digipäivä pidettiin 6.5.2019. Kiitos kaikille osallistujille! Tilaisuuden verkkolähetyt sekä esitykset löytyvät materiaalipankista osoitteesta:

<https://www.maanmittauslaitos.fi/digipäivä>

Seuraava digipäivä on 19.11. Helsingin messukeskuksessa!

[Lue lisää ›](#)

[Lisää aikaisempia tiedotteita ›](#)

KVP KIINTEISTOASIAT.FI

- Kauppa, lahja, vaihtokirja ja esisopimus
 - Kiinteistö, määräala, määräalan pidätys, vuokraoikeus, yhteisalueosuus, määräosa
- Kiinnityshakemus
- Sähköisen panttikirjan siirtäminen
- Valtakirjat yllä mainittuihin toimiin sekä yleisvaltuutus palvelun käyttöön
- Täydentää vireillä olevaa hakemusta (KVP:ssa tehtyä)
 - Maanmittauslaitoksen täydennyspyynnöt ohjautuvat KVP:uun
- Otteiden ostaminen asiakirjan kohteesta
- Asiakirjojen vastaanottaminen sekä allekirjoitusalueesta myös järjestelmätoimittajan palvelussa tehdyille asiakirjoille
- Valmiit asiakirjat säilyvät palvelussa 12 kk
 - Esisopimus säilyy palvelussa sen voimassaoloajan

KVP RAJAPINTAPALVELUT

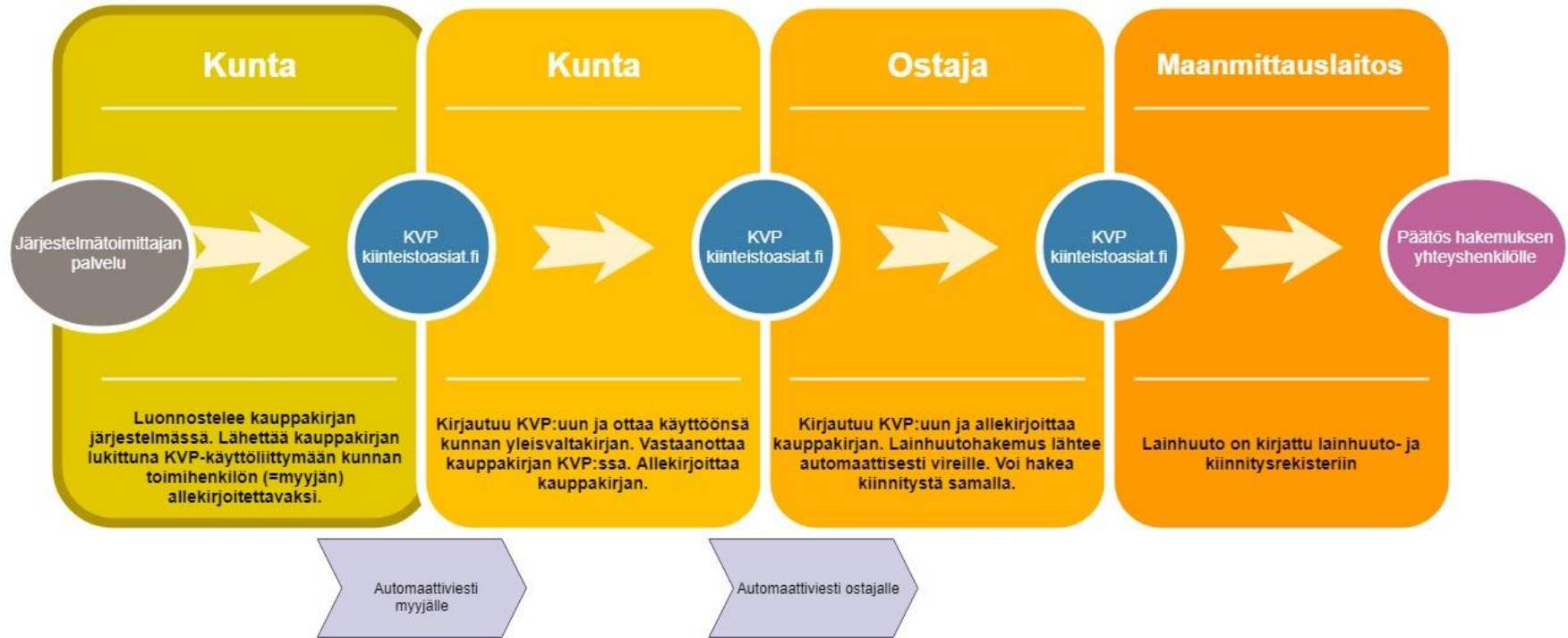
- Kauppa, lahja ja esisopimus
 - Kiinteistöt, määräalat, määräalan pidätys, vuokraoikeudet, yhteisalueosuudet, määräosat
- Kiinnityshakemus
- Ennakoon valmistettava kiinnityshakemus
 - Jää palveluun taustalle odottamaan lainhuudon vireille tuloa
 - Kiinteistöön, myös uuteen määräalaan ja vuokraoikeuteen.
- Sähköisen panttikirjan siirtäminen
- Yhteiskiinnityksen purkaminen
- Kiinnityksen kuolettaminen
- Maanvuokrasopimus
- Maanvuokrasopimuksen muuttaminen (jatko tai olemassa olevan korvaava sopimus)
- Samat valtakirjat kuin käyttöliitymässä
- Hakemuksen täydentäminen
- Asiakirjan tilan seuraaminen

KAUPPAKIRJA

- Luonnostelu järjestelmätoimittajan palvelussa tai KVP:ssa (kiinteistoasiat.fi)
 - Luovuttajat ja saajat, kohde/kohteet, luovutettavat osuudet, ehdot, suostumukset, sitoumukset, KHR-tiedot sekä lainhuutohakemuksen tiedot
- Maakaaren muotovaatimukset tarkistetaan palvelun toimesta
- Osapuolet ja kohde tarkistetaan palvelun toimesta
 - Tarkistukset reaaliaikaisia taustarekistereistä – virhemahdollisuudet pienenevät
- Allekirjoitetaan käyttäen vahvaa tunnistautumista (suomi.fi)
- Jokainen osapuoli voi allekirjoittaa milloin itselle sopii – asiointi nopeaa ja joustavaa
- Osapuoli voi olla yksityishenkilö, kuolinpesä (edellyttää selvennyslainhuutoa), yritys, kunta tai viranomainen
- Automaattinen hakemuksen vireille tulo
- Sähköiset hakemukset arkistokelpoisia
- Maksu 170 EUR (sis. luovutuskirjan laatiminen + lainhuuto)

- Ostajan pankki voi lähettää ennakkokiinnityshakemuksen ostajille allekirjoitettavaksi jo ennen kauppakirjan allekirjoitusta

KAUPPAKIRJA / KUNTA MYYJÄNÄ



HÄMEENLINNAN KAUPUNGIN PERIAATTEITA

- Hämeenlinna otti KVP palvelun käyttöön keväällä 2019
 - Palvelu sisältyi kaupungin strategiaa sähköisistä palveluista kuntalaisille
 - Edelleen kaupungilla ollut tarve luopua paperin käytämisestä myös sisäisesti
- Kaupunki tarjoaa sähköistä palvelua vaihtoehtona
 - Osa sopimuksista tehdään edelleen paperilla, jos tämä on asiakkaan toive
 - Sähköistä palvelua kuitenkin markkinoidaan vaihtoehtona ja se on edullisempi
 - Tulevaisuudessa tarkoitus saada kaikki sopimukset palveluun
- Sähköisiin palveluihin pyrkiminen
 - Palvelun käyttö helpottaa varsinkin asiakkaiden toimintaa, koska allekirjoittaminen ei ole sidottu paikkaan tai aikaan vaan sen voi tehdä esim. virka-ajan ulkopuolella.
 - Prosessi etenee myös nopeasti ja tietoa ei tarvitse siirtää mm. paperille ja paperilta takaisin ja MML:n järjestelmään vaan nyt tieto kulkee rajapinnan avulla.

KÄYTTÖKOKEMUKSIA - HML

- Kaupunki käyttää KVP palvelua pääosin integraattorin käyttöliittymän kautta, jossa valmistellaan sopimuskirjat esim. kauppakirjat
 - Kaupunki myyjänä, kaupunki ostajana, vuokraajana jne.
 - Siirto tapahtuu rajapinnan avulla
- Valtuutukset ja allekirjoitukset hoituvat KVP palvelussa, jolloin KVP näkyy enemmän kunnan asiakkaille kun taas integraattorin palvelu toimii kunnan toiminnan apuna.
- Edelleen asiakirjojen arkistointi hoituu KVP:n kautta
- Tehdyt sopimukset (tilanne 9/2019)
 - 7 kauppaa
 - 1 maanvuokrasopimusta
 - 8 lainhuutohakemusta
- Asiakaskokemukset hyviä
 - Sähköinen asiointi saattaa aluksi mietityttää, riippuen asiakkaan kokemuksista digitalisaation käytössä

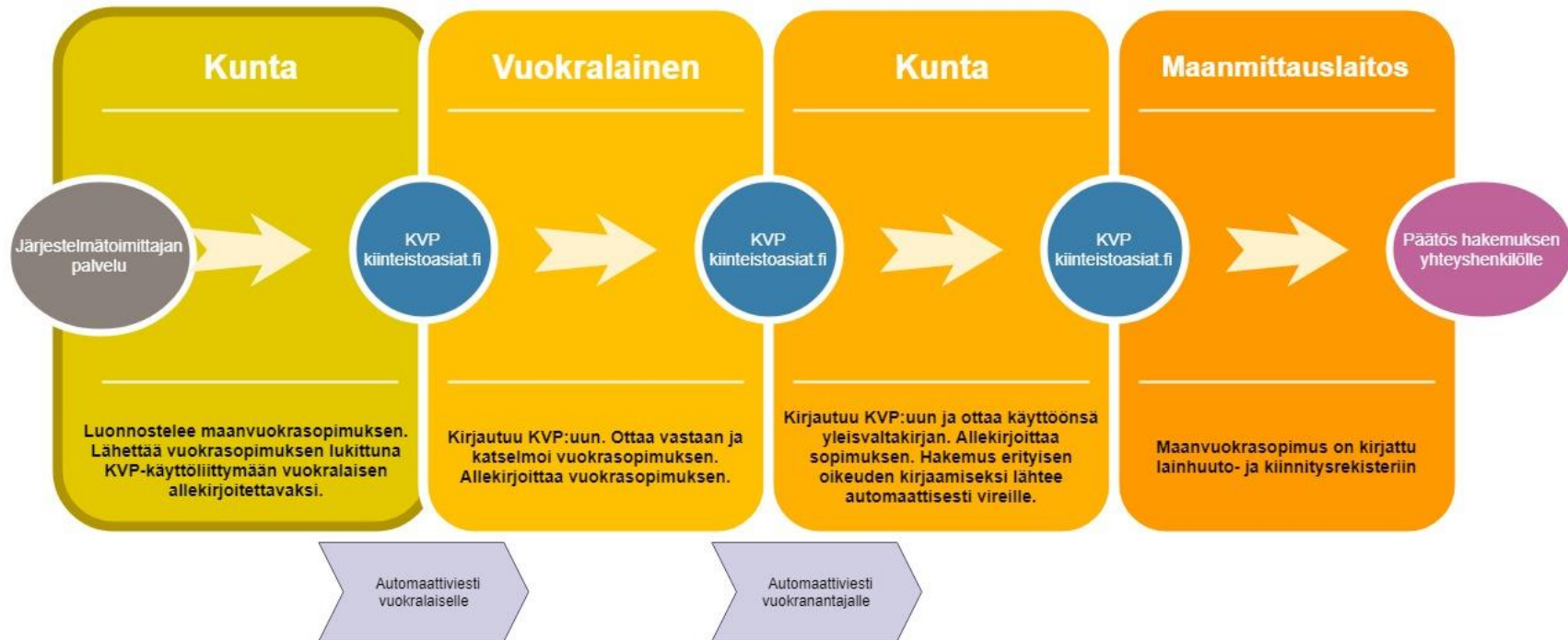
Palvelun hyödyt kaupanteossa

Kirjallinen kauppakirja	Sähköinen kauppakirja
Tarvitsee kaupanvahvistajan	Ei kaupanvahvistajaa
Paikkaan ja aikaan sidottu	Voi allekirjoittaa missä ja milloin vain
Lainhuuto haettava erikseen	Lainhuuto vireille automaattisesti
Luonnoksen katselmointi sähköpostin/postin varassa	Luonnoksen katselmointi turvallista palvelussa
Tarkistukset kaupanvahvistajan vastuulla, ei aina pääsyä kaikkiin rekistereihin	Rekisteritarkastukset reaaliaikaisena eri rekistereistä
Maksut: kaupanvahvistaja 120 € + lainhuuto 119 €	Maksu: 170 €

MAANVUOKRASOPIMUS TAI SEN MUUTTAMINEN

- Tehty erityisesti kuntien käyttöön
 - Vaatii sopimuksen MML kanssa
- Asuinalueen vuokraoikeus, muu maanvuokra, maatalousmaa
- Mahdollista myös useille kohteille
- Erilaisia vuokra-aikoja
 - Määräaikainen (esim. 50 vuotta) tai alkupvm + päättymispvm
 - Toistaiseksi voimassa oleva
 - Määräajan jälkeen jatkuva
- Voi hakea ennakkokiinnitystä uuteen vuokraoikeuteen
- Vuokraoikeuden muutoksina vuokra-ajan jatkaminen tai vuokraoikeuden muutos korvaavana sopimuksena
 - Vuokra-alueen muutos
 - Muu sisällöllinen muutos
- Muutos täytyy allekirjoittaa vanhan sopimuksen voimassaoloaikana
- Voidaan antaa suostumus (esim. panttikirjan saajan)
- Maksu 95 EUR / 87 EUR (sis. päätöksen erityisen oikeuden kirjaamisesta)

MAANVUOKRASOPIMUS



KVP KÄYTTÖLIITTYMÄ

www.kiinteistoasiat.fi

- Kaikille avoin
- **Allekirjoitus**alusta
- Ei edellytä sopimusta
 - Laskutussopimus mahdollinen

Mitä voi tehdä:

- ✓ **Kauppa**, lahja, vaihto ja esisopimus
- ✓ Kiinnityshakemus
- ✓ Sähköisen panttikirjan siirto
- ✓ Valtakirjat yllä mainittuihin toimiin ja yleisvaltakirja
- ✓ Vastaanottaa ja allekirjoittaa asiakirjoja, jotka lähetetty asiakirjarajapinnan kautta

Rajapintapalvelut (järjestelmätoimittajan palvelu)

- Edellyttää integraation
- Sopimus pakollinen

Mitä voi tehdä:

- ✓ **Kauppa**, lahja, esisopimus
- ✓ Kiinnityshakemus
 - purkaminen ja kuolettaminen
- ✓ Sähköisen panttikirjan siirto
- ✓ Ennakkoon valmistettava kiinnityshakemus
- ✓ **Maanvuokrasopimus ja sen muutos**
- ✓ Valtakirjat
- ✓ Tilakysely

Lisäksi:

Lainhuutohakemusrajapinta

Lainhuuto, selvennyslainhuuto, erityisen oikeuden siirto

LASKUTUS

- Järjestelmätoimittajan palvelussa tehdyt asiakirjat laskutetaan asiakirjan laatijalta tai ne voi ohjata asiakkaalle maksettavaksi
 - Pois lukien maanvuokrasopimus tai sen muuttaminen, kiinnitysmuutokset
- Hinnat
 - Luovutuskirja (sisältää lainhuudon käsittelyn) 170 €
 - Esisopimus 51 €
 - Kiinnityshakemus 20 €
 - Sähköisen panttikirjan siirto 10 €
 - Maanvuokraoikeuden perustaminen 95 €
 - Maanvuokraoikeuden muuttaminen 87 €
- Myös laskutus sopimus käyttöliittymään mahdollista

KUNNAN KOKEMUKSIA HANKINNASTA – HML

Sopimukset MML:n kanssa

- palvelun allekirjoitusoikeudet haettiin laajasti mm. kaupungin hallintosäännön perusteella
- Edellyttää sähköistä todentamista kuten mobiilivarmennusta
- KVP palvelun käyttöönoton johdosta tehtiin vähäinen taksamuutos, jotta kulut voidaan periä kaupan yhteydessä vastaavasti kuten kaupanvahvistajan palkkio on peritty.
- Edellyttää tietoturvakuvauksen tekemistä (MML)

TILAA KÄYTTÖÖSI

1. Tutustu rajapintapalveluiden sisältöön ja rajapintakuvauihin
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistovaihdannan-rajapintapalvelut>
2. Ota yhteyttä järjestelmätoimittajaan tai tee integraatio suoraan omaan järjestelmään
3. Tutustu sopimusmalleihin ja täytä tilauslomake
 - https://www.maanmittauslaitos.fi/lomakkeet/kvp_asiakassopimus
4. Hae yhteisön yleisvaltuutuksen tallentamista (kirjallinen yleisvaltakirja)
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/kiinteistovaihdannan-palvelu/kirjallinen-yleisvaltakirja>
5. Kysy tarvittaessa lisätietoa käyttöönotosta:
 - Sahkoinenasiointi(at)maanmittauslaitos.fi

[sahkoinenasiointi\(at\)maanmittauslaitos.fi](mailto:sahkoinenasiointi(at)maanmittauslaitos.fi)

**LUE LISÄÄ:
maanmittauslaitos.fi
Asiantunnevalle käyttäjälle
Asioi verkossa Kiinteistövaihdannan palvelu**

**Kysy Hämeenlinnan kaupungin kokemuksia:
kimmo.sulonen(at)hameenlinna.fi**

