

# DIGIFOORUMI SYYSKUU



# DIGIFOORUMI TYÖRYHMÄ 3.6.2020

- Osallistujat
  - Tiina Pollari OP, Jermu Säippä Danske, Riitta Reijonen Nordea, Tiina Aho SKVL, Sari Vanhala OP-kodit, Eero Talonen DIAS, Rikhard Sjöberg Kiinteistömaailma, Laura Vanninen Suomen Asiakastieto, Tarja Soininen Oikotie Asunnot, PDX, Tero Lehtimäki Alma Media
  - Janne Murtoniemi, Saija Korhonen, Juha Tuomaala, Laura Mäkimarttunen, Ulla Sumia, Kaisa Falck, Aaro Mikkola, Jori Turunen, Pauliina Heikkilä, Maanmittauslaitos

# TYÖPAJAN TAVOITTEET

- Työpajan tavoitteena oli saada yhteinen näkemys tulevaisuuden tavoitteista
- Selvittää toimijoiden prosessin kulku erilaisissa tapauksissa huoneiston myymiseen liittyen.
- Tavoitteena oli myös muodostaa yhteinen käsitys, millaisiin toimiin kannattaa panostaa pitkällä aikajänteellä, jotta huoneistojen kaupankäynti prosessi toimii halutulla tavalla

# MENETTELYN REUNAEHTOJA

- Asiakkaalle tuotettava arvo on keskiössä ja tavoitteena on oltava sujuva digitaalinen palveluketju.
- Tällä hetkellä kiinteistöjen sähköiset kiinnitykset ja panttikirjojen siirtämiset ratkaistaan automaattisesti. Tulevaisuudessa myös huoneistokaupan kirjaamisessa on tärkeää päästä automaattiseen ratkaisutoimintaan ja tehdä kehittämistä tätä silmällä pitäen.
- Lainsäädännöstä tulevat vaatimukset pitää selkiyttää sekä millaisia Maanmittauslaitoksen linjauksia ja reunaehtoja on olemassa.
- Maanmittauslaitoksella täytyy olla tietty varmuus siitä, että annettu suostumus on riittävä.

# SUOSTUMUS OSAKEKAUPASSA

- Paperimaailmassa kirjallinen osakekirja toimii ”suostumuksena”, ja sen siirtyminen osapuolelta toiselle osoittaa varmuuden suostumuksen saamisesta. Pankilla täytyy olla varmuus siitä, että omistusoikeus tulee siirtymään ja panttaus saadaan voimaan, jotta lainoituksesta voidaan sopia.
- Sähköisesti toimittaessa suostumus tulee voida varmistaa ennen luoton nostoa eikä vasta luotonannon jälkeen. Prosessin täytyy olla niin hyvä ja toimiva, ettei väärinkäytöksen mahdollisuutta ole.
- Kokonaisuuden kannalta on sujuvampaa, että pankki hoitaa kokonaisuuden eikä pankin tarvitse laskea sen varaan, että asiakas hoitaa rekisteröinnin ja suostumuksen antamisen mahdollisesti itse jälkikäteen. Pankin pitää varmistua rekisteröinnin onnistumisesta, kun toimii luotonantajana.

# SUOSTUMUS

- Olisi suotavaa, jos MML tulkinta antaisi joustavasti kaupankäyntijärjestelmälle mahdollisuuden hoitaa suostuminen ennen kaupankäyntiä tai sen aikana. Sähköisen allekirjoituksen oltava MML yksiselitteisesti hyväksymä, jotta toimijat voivat joka tilanteessa luottaa siihen, että se kelpaa MML:lle.
- Laki ei määrää suostumuksen muotoa, mutta sen on oltava riittävän hyvä, jolloin esim. suostumisen jälkikäteen kiistäminen on mahdotonta. Vastaava suostumus tulee toimia myös panttausten hakemiseen.
- Maanmittauslaitoksen näkökulmasta huoneistokaupan lopputuloksella on merkitystä, eli hyväksytyt suostumuksen on oltava olemassa, jotta voidaan kirjata uusi omistaja Huoneistotietojärjestelmään.
- Hyväksytystä suostumuksen muodosta käytiin keskustelua, mutta tässä palaverissa ei menty teknisiin ratkaisuihin.
- Asiakkaan tulisi kokea viiveetön ja vaivaton kauppakirjan allekirjoitusmenettely, jossa esim. yhdellä allekirjoituksella annettaisiin valtuutuksia ja suostumuksia.

# KAUPANTEKOTAVAT

- **Ehdollisia kauppvoja** laaditaan, kun asunto vapautuu vasta huomattavasti myöhemmin kaupanteon jälkeen. Tällöin kaupanteon yhteydessä maksetaan käsiraha mutta lopullinen laina nostetaan ja loppukauppahinta maksetaan vasta asunnon vapautuessa . Näin säästytään lainakoron maksamiselta ajalla , jolloin asuntoon ei ole vielä hallintaoikeutta.
- Pääosin kaupat tehdään **käteiskauppana**, jolloin kauppahinta maksetaan yhdessä erässä. Jotta tulevaisuudessa päästään sujuvaan sähköiseen kaupantekoprosessiin ja automatiikkaan, on tärkeää saada pdf -asiakirjojen sijaan rakenteellista dataa.
- Markkinoilla on useita eri allekirjoituspalveluita eikä asiakasta voida estää tekemästä kauppa eri kaupankäyntijärjestelmillä tai eri allekirjoituspalveluilla. Kaikkia kauppvoja ei tulla tekemään kaupankäyntijärjestelmillä, joten tulee olla menettely myös kaupankäyntijärjestelmien ulkopuolella laadittujen kauppojen suostumuksen varmistamiseen ja omistuksen rekisteröintiin. On tärkeää luoda yhteisymmärrys siitä, miten kaupankäynnin tavat nähdään tulevaisuudessa.
- Pankeilla vahva tavoitetilä saada käyttöön sähköiset allekirjoitukset, jolloin asiakkaan ei tarvitse tulla allekirjoittamista varten konttoriin.

# JATKOTOIMENPITEET

- Mietitään työryhmän kesken asiakkaan koko palvelupolku myyntitoimeksiannosta omistusoikeuden ja panttausten rekisteröintiin. On tärkeää luoda yhteinen käsitys palvelupolusta.
- Maanmittauslaitos on huoneistokaupan osalta vasta palvelupolun loppupäässä vastaanottamassa tuotettuja tietoja.
- Seuraava palaveriaika Digifoorumin työryhmälle palvelupolun kuvaamista varten 21.10.