

Digifoorumi Tammikuu 2021

- Janne Murtoniemi
- 19.1.2020



27.1.2021

Asiat

- Suostumukset huoneistojen digitaalisissa luovutuksissa
- Kiinteistökaupan tilanne 2020

27.1.2021

Suostumus

Huoneistotietojärjestelmään kirjatun omistajan suostumus on edellytys saannon tai panttauksen kirjaamiseen

Sähköiselle suostumukselle ei ole HTJ:n osalta asetettu muotovaatimusta, vaan asia on jätetty ratkaistavaksi kirjaamiskäytännössä

Ilman sähköistä suostumuksenantoa kirjaamisviranomaisen joutuu varmistumaan suostumuksesta esim. kuulemismenettelyllä

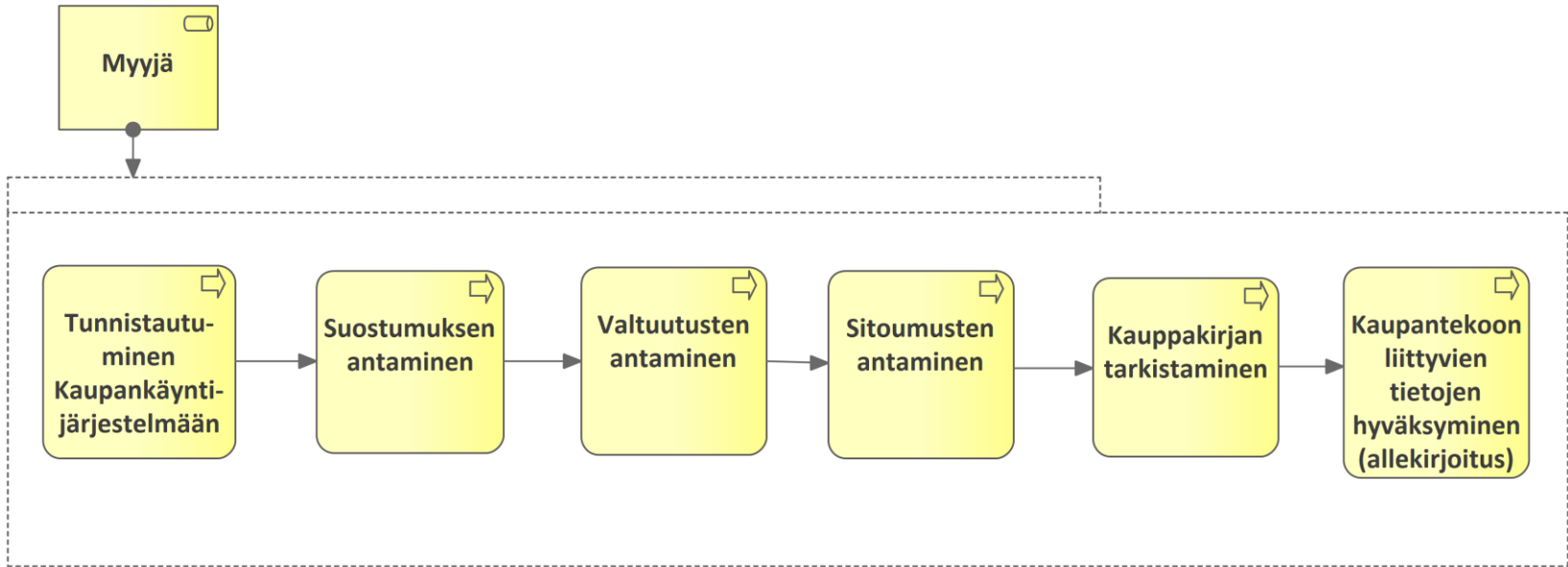
Sähköiset toteutusvaihtoehdot

Suostumus voidaan antaa MML:n erikseen suostumuksen antamista varten toteutetussa palvelussa

Suostumus voidaan antaa palveluntarjoajan järjestelmässä samassa prosessissa kauppakirjan tai hakemuksen laatimisen yhteydessä

Myyjän palvelupolku: Suostumus ja kauppa kaupankäyntijärjestelmässä

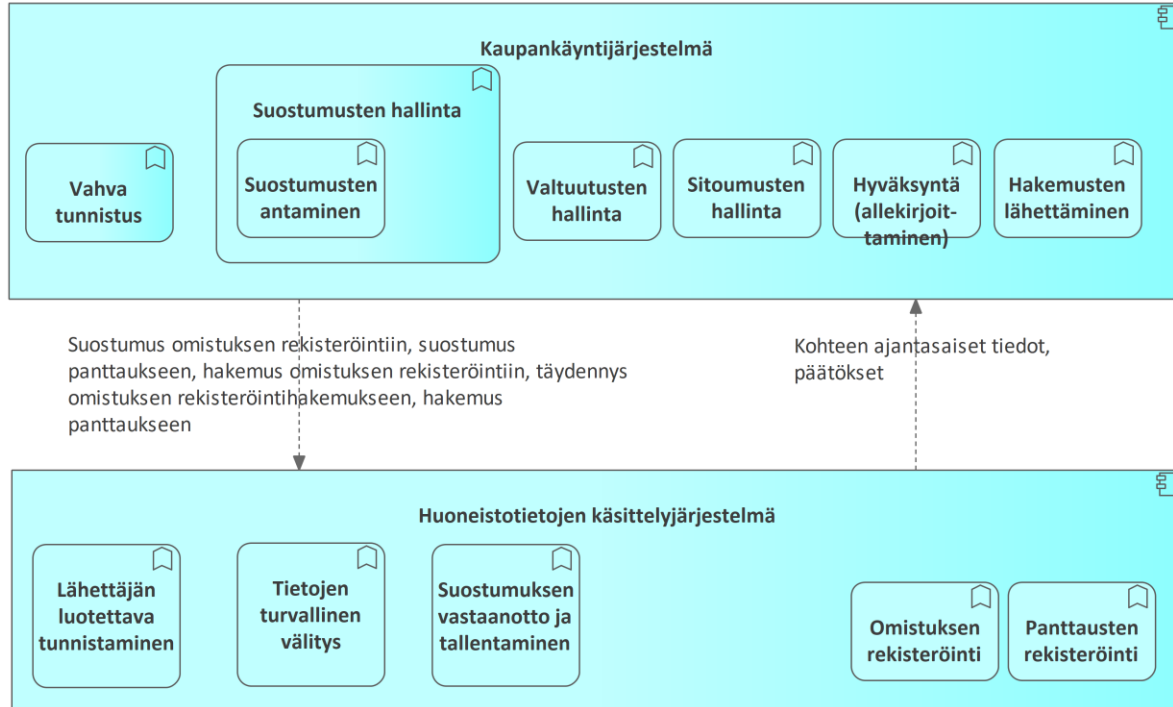
business Myyjän palvelupolku - suostumus ja kauppa KKI



27.1.2021

Järjestelmät: Suostumus ja kauppa kaupankäyntijärjestelmässä

business B Palvelupolku - järjestelmät - suostumus ja kauppa KJU



Kaupankäyntijärjestelmän etuja

- Myyjä voi tehdä kaikki asuntokauppaan liittyvät toimet yhdessä palvelussa. Kaupankäyntijärjestelmä ratkaisee suostumuksen antamisen käytettävyyden kannalta parhaalla mahdollisella tavalla.
 - Kaupankäyntijärjestelmä vastaa siitä, että kaikkien tarvittavien tahojen suostumus saadaan (useampi myyjä, yritykset, yhteisöt)
 - Kaupankäyntijärjestelmä hallitsee suostumuksia ja estää virhetilanteisiin joutumista kun annetut suostumukset on sidottu kauppaprosessin ehtojen täyttymiseen (esim. myyjän suostumus sidottu koko kauppahinnan maksamiseen).
- MML:n ei toteuta suostumusten hallintaan liittyviä toiminnallisuuksia.
- Kaupankäyntijärjestelmä vastaa kaupan ehtojen hallinnasta niissä tapauksissa, kun omistuksen siirtyminen liittyy kauppahinnan maksamiseen tai johonkin muuhun myöhemmin täyttyvään ehtoon

Kaupankäyntijärjestelmän haittoja

- MML ei pysty itse päättämään, miten myyjän suostumus näyttäytyy asiakkaan käyttöliittymässä. Asiakas voi väittää, ettei hän ole allekirjoittanut suostumusta.
- MML ei pysty *tekнисesti* tarkistamaan vastaanottamastaan suostumuksesta, oliko suostumuksen antaja vahvasti tunnistaunut antaessaan suostumuksen
- Asiakas voi väittää, ettei allekirjoitettavana ollut dokumentti ole saman sisältöinen, kuin se, minkä hän allekirjoitti. MML ei pysty *tekнисesti* varmistamaan suostumuksen kiistämättömyyttä käsittelyketjun alkupäässä vaan vasta siitä eteenpäin, kun se on saapunut MML:een.
- Kiistämättömyys täytyy pystyä osoittamaan pitkän ajan kuluttua.
- Kaikkia edellä mainittuja riskejä joudutaan torjumaan ja voidaan pienentää sopimusvelvoittein ja ohjein esim.:
 - *sopimalla* palveluntarjoajan kanssa siitä, että tämä tuottaa muodostumistiedot (eräänlaiset lokitiedot) mukaan suostumukseen.
 - *sopimalla* palveluntarjoajan kanssa vahvan tunnistuksen käytöstä.
 - *sopimalla* palveluntarjoajan kanssa siitä, että suostumus suojataan muutoksilta palvelinvarmenteen avulla. MML voi vaatia palveluntarjoajaa käyttämään sellaista
 - kirjaamalla saapuneista sanomista riittävät tiedot (saapumismerkinnät) ja säilyttämällä sanomien tietosisällöt sellaisessa muodossa, että tieto on otettavissa käyttöön koko säilytysajan.
 - ohjaamalla palveluntarjoajaa toteutuksessa.
 - ottamalla herätteet vireilletulosta käyttöön MML:n käsittelyjärjestelmissä (esim. viesti vireilletulosta asunnon nykyiselle omistajalle)

Päätös MML:n strategiatiimissä

Maanmittauslaitos lähtee valmistelemaan palveluntarjoajien järjestelmille asetettavia teknisiä vaatimuksia tietoturvalliseen tietojen toimittamiseen suostumuksista ja kirjaamishakemuksista

sekä

laatimaan toiminta- ja sopimusmallit joilla varmistetaan palveluntarjoajan järjestelmien toimittamien suostumustietojen oikeudellinen riittävyys ja osapuolten vastuut

DIGIFOORUMIN TYÖRYHMÄ



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Digifoorumin työryhmän kokoukset

- Palvelupolkujen määrittelyä syksyn kokouksissa
- Tavoitteena palvelupolun kuvaamiselle oli käydä läpi huoneistokaupan palvelupolkua ja tunnistaa prosessin eri vaiheet, joissa tarvitaan myyjältä ja/tai ostajalta suostumus tai valtuutus sekä selvittää, millä tavoin tahdonilmaisu annetaan.
- On arvokasta tunnistaa, mitä HTJ näkökulmasta pitää tapahtua, jotta kauppa saadaan tehtyä. Palveluntarjoajien järjestelmät tekevät tämän perusteella omat prosessinsa.
- Yhteinen ymmärrys, mitä MML näkökulmasta pitää tapahtua, jotta kaupat pystytään tekemään.
- **Kaupanteon jälkeen kukaan ei anna suostumuksia. Eli viimeistään kaupanteon yhteydessä annetaan kaikki suostumukset**

Kaupankäynnin tila 2020



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS



Kiinteistökaupat vuonna 2020

- Kaikkien tallennettujen luovutusten kokonaismäärä oli kaikkien aikojen ennätys 83 500 kpl, kun vuonna 2019 määrä oli 76 300, mikä sekin oli jo ennätys. Kasvua siis 9,5 %.
- Kesämökkikaupasta on ennakkotieto, että kauppojen määrä kasvoi noin 40 %, mikä on viime vuoden erityisin tieto.
- Sähköisen kiinteistövaihdannan volyyymi 2019 oli vielä 2,6% eli 2500 luovutusta ja vuonna 2020 5% eli 5500 luovutusta kaikista lainhuudoista.

Saapuneet lainhuutoasiat 2020

Asialaji: Lainhuutoasia

		2020-11		2020-12		Vuoden Alusta	
		Saapuneet Asiat	% Asialajista	Saapuneet Asiat	% Asialajista	Saapuneet Asiat	% Asialajista
Hakija	Ei lähetystapaa	52	0,5%	233	2,3%	552	0,5%
	Posti	1 161	10,9%	847	8,3%	12 640	11,0%
	Sähköposti	2 890	27,1%	3 216	31,4%	38 932	33,8%
	Telefaksi	3	0,0%	0	0,0%	26	0,0%
	Toimitettu muulla tavalla	622	5,8%	385	3,8%	6 654	5,8%
Kaupanvahvistaja	Ei lähetystapaa					1	0,0%
	Sähköposti					5	0,0%
	Toimitettu muulla tavalla	3 260	30,6%	3 199	31,3%	21 614	18,8%
MML:n asiointipalvelu	Ei lähetystapaa					1	0,0%
	Posti					1	0,0%
	Sähköposti			1	0,0%	3	0,0%
	Toimitettu muulla tavalla	1 079	10,1%	890	8,7%	14 784	12,8%
Muut ulkoiset integraattoripalvelut	Toimitettu muulla tavalla	1 025	9,6%	887	8,7%	14 339	12,5%
Sähköinen kiinteistönvaihdanta	Ei lähetystapaa			1	0,0%	2	0,0%
	Toimitettu muulla tavalla	563	5,3%	574	5,6%	5 509	4,8%
Yhteensä		10 655	100,0%	10 233	100,0%	115 063	100,0%

Kiinteistökirjaamiset vuonna 2020

	Tuotantomäärä				
	2018	2019	2020 (joulu)	2020 (suun)	2021 (suun)
Lainhuuto	96 989	96 138	99 467	100 000	105 000
Kiinnitykset	201 803	205 373	209 835	210 000	240 000
Erityinen oikeus	21 341	20 239	23 478	20 000	24 000
YHTEENSÄ	320 133	321 750	332 780	330 000	374 000

Automaatoratkaisut 2020

Ratkaistut			2020
KIINNITYSASIAT			
Vahvistaminen			
Kiinnitysasiat, vahvistaminen, kpl			58 344
Sähköinen kiinteistövaihdanta	Vahvistaminen	Automaatoratkaisu	12 510
		Käsittelijä	8 681
		Yhteensä	21 191
Automaatoratkaisut, Sähköinen kiinteistövaihdanta, Kiinnitysten vahvistaminen %			59%
Sähköinen kiinteistövaihdanta, Kiinnitysten vahvistaminen %			36%
Automaatoratkaisut, Kiinnitysten vahvistaminen %			21%
Sähköisen panttikirjan siirto			
Kiinnitysasiat, sähköisen panttikirjan siirto, kpl			120 173
Sähköinen kiinteistövaihdanta	Sähköisen panttikirjan siirto	Automaatoratkaisu	100 637
		Käsittelijä	5 401
		Yhteensä	106 038
Automaatoratkaisut, Sähköinen Kiinteistövaihdanta, Sähk. panttikirjan siirto %			95%
Sähköinen kiinteistövaihdanta, Sähköinen panttikirjan siirto %			88%
Automaatoratkaisut, Sähköisen panttikirjan siirto %			84%