

27.6.2019

# Palvelukuvaus

## Kiinteistövaihdamann palvelu (KVP)

### Ver. 2.1.

### 27.6.2019

#### Versiohistoria

Versio		Kuvaus
<b>1.0</b>	31.10.2013	1.11.2013 julkaistu ensimmäinen versio palvelukuvauksesta
<b>1.1</b>	28.5.2015	Korjattu versio palvelukuvauksesta
<b>1.2</b>	16.9.2015	Päivitys vastaamaan nykytilannetta
<b>1.3</b>	7.6.2016	Päivitetty palvelukuvaus
<b>1.4</b>	30.8.2016	Päivitetty palvelukuvaus
<b>1.5</b>	8.2.2017	Päivitetty palvelukuvaus
<b>1.6.</b>	14.6.2017	Päivitetty palvelukuvaus
<b>1.7.</b>	14.8.2017	Päivitetty palvelukuvaus
<b>1.8.</b>	14.11.2017	Päivitetty palvelukuvaus
<b>1.9.</b>	22.2.2018	Päivitetty palvelukuvaus
<b>2.0.</b>	7.6.2018	Päivitetty palvelukuvaus
<b>2.1.</b>	27.6.2019	Päivitetty palvelukuvaus

27.6.2019

<b>1. KIINTEISTÖVAHDANNAN PALVELUN YLEISKUVAUS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. TUNNISTAUTUMINEN PALVELUUN .....</b>	<b>4</b>
<b>3. TUNNISTUS- JA ASIAKIRJARAJAPINTA SEKÄ MAKSAMINEN .....</b>	<b>5</b>
3.1. KVP:N TUNNISTUSRAJAPINTA .....	5
3.2. KVP:N ASIAKIRJARAJAPINTA .....	5
3.3. ENNAKKOON VALMISTELTAVA KIINNITYSHAKEMUS .....	6
3.3.1. Ennakkoon valmistettava kiinnityshakemus uuteen määräalaan .....	6
3.3.2. Ennakkoon valmistettava kiinnityshakemus uuteen vuokraoikeuteen .....	6
3.3.3. Asiointipaketti .....	7
3.4. MAANVUOKRAOIKEUDEN PERUSTAMINEN -RAJAPINTA .....	7
3.5. KVP:N TILARAJAPINTA .....	8
3.6. HAKEMUSTÄYDENNYSPALVELU RAJAPINTA .....	8
3.7. MAKSAMINEN .....	8
<b>4. PALVELUN ELINKAARI .....</b>	<b>9</b>
4.1. VERSIOHALLINTA .....	9
4.2. RAJAPINTAPALVELUN TILAAMINEN JA KÄYTTÖÖNOTTO .....	9
4.3. PALVELUN MUUTOKSET .....	9
<b>5. PALVELUTASO .....</b>	<b>9</b>
<b>6. KÄYTTÄJÄTUKI .....</b>	<b>9</b>
6.1. YLEISTÄ .....	9
6.2. KÄYTTÄJÄTUEN RAJOITTEET .....	10
6.3. TUKIPALVELUSSA EI ANNETA NEUVOJA LAINOPILLISIIN EIKÄ KIINTEISTÖKAUPPAAN LIITTYVIIN SOPIMUSTEKNIISIIN KYSYMYKSIIN. ....	10
6.4. KÄYTTÄJÄTUEN MUODOT .....	10
<b>7. REKISTERI- JA TIETOSUOJASELOSTEET SEKÄ KÄYTTÖEHDOT .....</b>	<b>10</b>
<b>8. KOULUTUS .....</b>	<b>10</b>

27.6.2019

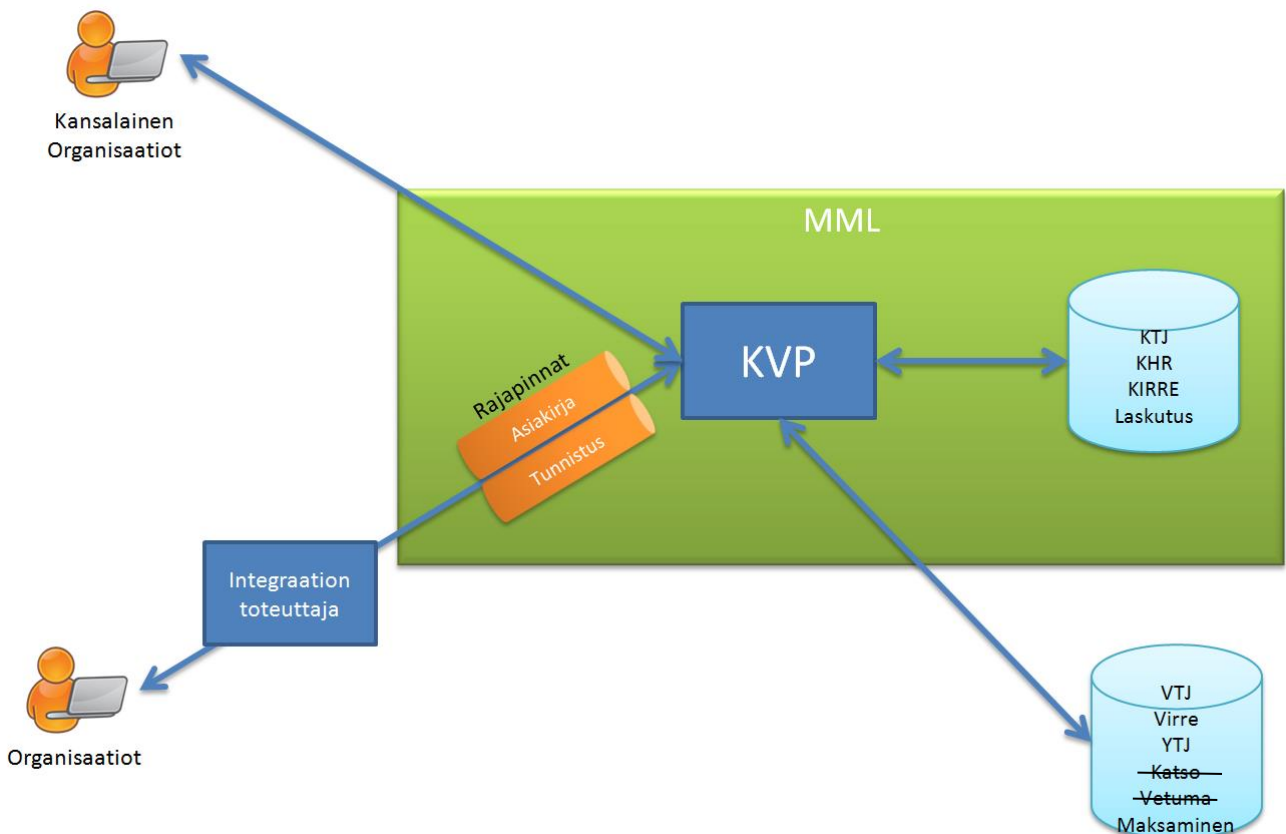
## 1. KIINTEISTÖVAIHDANNAN PALVELUN YLEISKUVAUS

### Johdanto

Kiinteistövaihdamman palvelu (myöhemmin KVP) on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä, maakaaren säännöksiin (erityisesti laki maakaaren muuttamisesta 4.2.2011/96) perustuva verkkopalvelu, jossa on mahdollista tehdä kiinteistön luovutus sopimuksia 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.

27.6.2019



## 2. TUNNISTAUTUMINEN PALVELUUN

KVP on korotetun tietoturvatason ja tietosuojan 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, kiinteistövälitysliikkeille 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.

Organisaation tunnistautuminen:

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

27.6.2019

### 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 tunnistusmenetelmän Suomi.fi- tunnistautumisen 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. Asiakirjan 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 asiamieheksi 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, esisopimus
- maanvuokrasopimuksen laatiminen ja muuttaminen (kohta 3.3)
- sähköisen panttikirjan siirtohakemus
- valtakirja
- ennakkoon toimitettava kiinnityshakemus
- kiinnityksen kuolettaminen
- yhteiskiinnityksen hakeminen
- yhteiskiinnityksen purkaminen

27.6.2019

### 3.3. Ennakkoon valmistettava kiinnityshakemus

Ennakkoon tehtävää kiinnityshakemusta koskeva palvelu on Palvelu, jonka Maanmittauslaitos tuottaa osana laajempaa Kiinteistövaihdannan palvelua (KVP) ja jossa ei ole kysymys maakaaren 9 a luvussa tarkoitetuista sähköisestä kaupankäyntijärjestelmästä tai sähköisestä kiinnitysjärjestelmästä.

Asiakirjarajapinnan kautta voidaan lähettää käyttäjälle kiinnityshakemus, joka on valmisteltu ennen varsinainen luovutuksen kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Käyttäjä voi ottaa vastaan palveluun hänelle asiakirjarajapinnan kautta allekirjoitettavaksi lähetetyn kiinnityshakemuksen luonnoksen.

Kiinnityshakemus ei tule vireille Maanmittauslaitoksessa käsiteltävänä virallisena kiinnitysasiana vielä sillä hetkellä, kun hakemus on allekirjoitettu. Ennakkoon tehty kiinnityshakemus jää Palveluun odottamaan sitä, että käyttäjälle on tullut lainhuuto tai erityistä oikeutta koskeva haltijakirjaus vireille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos käyttäjällä on jo ollut lainhuuto tai haltijakirjaus vireillä, mutta se on ollut kirjattuna ns. minimitiedoin, kiinnityshakemus jää Palveluun odottamaan, että vireilläolotietoja on täydennetty ja että järjestelmä on voinut tunnistaa kiinnityshakemuksessa mainittua kohdetta koskevan lainhuudon tai haltijakirjauksen tulleen käyttäjälle vireille.

#### 3.3.1. Ennakkoon valmistettava kiinnityshakemus uuteen määräalaan

Kesäkuun 2018 KVP:n versiossa julkaistiin toiminnallisuus, jossa kiinnitystä voi hakea ennakkoon uuteen määräalaan.

Esimerkki käyttötapaus: Yhdestä kiinteistöstä myydään yksi määräala. Määräalalle halutaan välittömästi kiinnitys ja kiinnityksen saajaksi pankki. Kauppaa ei ole vielä tehty. Pankki haluaa lainhuudon ja kiinnityksen määräalalle samaan aikaan vireille. Näin pankki varmistaa panttauksen.

Määräalalla ei ole vielä yksilöivää tunnusta.

Kiinnitystä voi hakea ennakkoon uuteen määräalaan vain asiointipaketti-toiminnallisuudella. Uuden määräalan kiinnitys (valmistelu ennakkoon) hakemuksen kanssa asiointipakettiin on liitettävä ko. määräalan luovutus. Kun luovutus on tullut vireille kirjaamisjärjestelmässä ja määräala on saanut tunnuksen, kiinnitys määräalaan lähtee vireille kirjaamisjärjestelmään.

#### 3.3.2. Ennakkoon valmistettava kiinnityshakemus uuteen vuokraoikeuteen

Ennakkoon valmistettava kiinnityshakemus uuteen vuokraoikeuteen julkaistiin KVP:n joulukuun 2018 versiossa. Kiinnityksen valmistelu ennakkoon perustettavaan vuokraoikeuteen toimii teknisesti samalla tavalla kuin tunnuksettomaan määräalaan. Ennakkokiinnityksen hakee kunta tai pankki ennakkoon vuokraoikeuteen, jolla ei ole vielä laitostunnusta.

Vuokraoikeuden luovutus on tehtävä samassa asiointipaketissa sähköisesti. Kun vuokraoikeus on saanut kirjaamisjärjestelmässä laitostunnuksen, kiinnitys vuokraoikeuteen lähtee vireille kirjaamisjärjestelmään.

27.6.2019

### 3.3.3. Asiointipaketti

Asiointipaketti on Kiinteistövaihdon palvelun prosessi, jolla hallinnoidaan kiinteistön asiakokonaisuuteen liittyviä hakemuksia. Samaa kiinteistöä koskevat hakemukset lähetetään asiointipaketin ilmoittamalla tunnisteella Kiinteistövaihdon palveluun käsiteltäväksi ja allekirjoitettavaksi. Asiointipaketti-prosessi valvoo hakemusten allekirjoitusjärjestystä ja hakemusten lähetystä Kirre-kirjaamisjärjestelmään.

### 3.4. Maanvuokraoikeuden perustaminen -rajapinta

Asiakirjarajapinnan kautta voidaan lähettää uusi maanvuokrasopimus tai vanhan maanvuokrasopimuksen muutossopimus, joka on valmisteltu vuokranantajan omassa järjestelmässä. Vuokralainen voi ottaa vastaan palveluun hänelle asiakirjarajapinnan kautta allekirjoitettavaksi lähetetyn maanvuokrasopimuksen ja allekirjoittaa sen, minkä jälkeen vuokranantajan tulee sopimus vielä allekirjoittaa.

- Vuokranantajana voivat toimia yksityishenkilö, kuolinpesä, juridinen henkilö (yritys, kunta, hallinnoiva viranomainen)
- Vuokralaisena voi olla myös em. lisäksi perustettava yhtiö, ei kuitenkaan kuolinpesä
- Käyttötarkoitukset: asuntoalue (MVL 3), rakennettu viljelmä tai maatalousmaa (MVL 4), muu maanvuokra (MVL 5)

Maanvuokrasopimus ei siirry Asiakirjarajapinnasta Kiinteistövaihdon palvelun siihen osaan, jossa on kysymys maakaaren 9 a luvun mukaisesta sähköisestä asiointijärjestelmästä. Käyttäjä ei myöskään allekirjoita luonnosta tuossa järjestelmässä. Sen sijaan Käyttäjä on ottanut luonnoksen vastaan maanvuokrasopimusta koskevaan palveluun ja myös allekirjoittaa sen tässä palvelussa.

Erityisen oikeuden kirjaamishakemus tulee vireille Maanmittauslaitoksessa käsiteltävänä virallisena kirjaamisasiana sillä hetkellä, kun hakemus on allekirjoitettu.

Maanvuokraoikeuden perustamisesta laskutetaan *maksu erityisen oikeuden kirjaamisesta tai maksu erityisen oikeuden muuttamisesta*. Rekisteriotteita ei ole mahdollista ostaa.

Maksu kirjautuu aina lähettäjän laskulle. Sitä ei ole mahdollista maksaa käyttöliittymässä.

27.6.2019

### 3.5. KVP:n tilarajapinta

Rajapinnan kautta voidaan kysellä lähetetyn asiakirjan tilaa. Tämä mahdollistaa KVP:n asioiden seurannan kytkemisen tietojärjestelmiin. Rajapintaa ei ole tarkoitettu muiden kuin KVP:ssä ja Lainhuutohakemusrajapinnassa tehtyjen asioiden seurantaan.

Vain se organisaatio, joka on luonnostellut ja lähettänyt hakemuksen, voi tarkastella lähettämänsä asiakirjan tilaa.

Rajapinta kertoo asiakirjan tilan lisäksi myös muuta tietoa (silloin kun tieto saatavilla) kuten viimeisen muokkaajan ja muokkausajankohdan sekä allekirjoitukset ja puuttuvat allekirjoitukset. Asiakirjan tilaa voi kysellä kaikille asiakirjarajapinnan asiakirjoille.

### 3.6. Hakemustäydennyspalvelu rajapinta

Rajapinnan kautta voi lähettää täydennyksiä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä (KIRRE) olevaan hakemukseen. Lähetettävästä täydennyksestä lähetetään ensin XML-sanoma, joka kertoo mitä hakemusta aiotaan täydentää, ja mitä liitetiedostoja täydennyksessä tulee olemaan. Lähettäjä saa vastauksena polun, johon täydennysliitteet lähetetään zip-pakettina.

Rajapinnan kautta voi täydentää myös manuaalisesti lähetettyä hakemusta. Lähettäjän on mahdollista seurata täydennyksen etenemistä käyttäen hakemustäydennyspalvelun tilarajapintaa.

### 3.7. Maksaminen

KVP:ssa suoritettavista toimenpiteistä syntyy vastattavaksi asiointi- ja hakemusmaksuja, joista vastaa organisaatio tai asiakas keskinäisen sopimuksen mukaisesti. [Hinnasto](#) löytyy Maanmittauslaitoksen sivuilta.

Asiointi- tai hakemusmaksu tulee maksettavaksi, kun käyttäjä laatii järjestelmässä:

- luovutuskirjan
- esisopimuksen
- maanvuokrasopimuksen, maanvuokrasopimuksen muutoksen
- kiinnityshakemuksen
- kiinnityksen muutoshakemuksen
- sähköisen panttikirjan siirtohakemuksen

Organisaatio voi suorittaa maksun KVP:ssa:

- Verkkopankissa
- Laskulla, kun organisaatiolla on voimassa oleva sopimus maksamisesta Maanmittauslaitoksen kanssa.
- Maksukortilla (Visa, Mastercard)



27.6.2019

## 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.

## 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

27.6.2019

neuvoja järjestelmän käytössä syntyviin ongelmatilanteisiin ja yhteydenotto voi tapahtua lomakkeella, sähköpostilla tai puhelimitse.

## 6.2. Käyttäjätuen rajoitteet

6.3. Tukipalvelussa ei anneta neuvoja lainopillisiin eikä kiinteistökauppaan liittyviin sopimus-tekniisiin kysymyksiin.

## 6.4. 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 suunnittelemmista 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. REKISTERI- JA TIETOSUOJASELOSTEET SEKÄ KÄYTTÖEHDOT

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

## 8. KOULUTUS

Maanmittauslaitos järjestää koulutus- ja käyttäjätapahtumia (Maanmittauslaitoksen 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](#).