

# Sujuva ja viiveetön kiinteistöasiointi

Tavoitetila ja kehittämistehtävät

Kesäkuu 2016



# Taustaa

## Nykytilan haasteita

Sähköistä kiinteistökauppaa ja kiinnitysasiointia koskevan lainsäädäntö on ollut voimassa ja Kiinteistökaupan verkkopalvelu (kiinteistoasiat.fi) on ollut käytössä 1.11.2013 lähtien. Sähköinen asiointi ei ole kuitenkaan yleistynyt toivotulla tavalla.

**Esteinä on tunnistettu mm.**

- kiinteistönvälittäjät eivät ole voineet varmistaa kaupan etenemistä sovitulla tavalla
- palvelu ei mahdollista kauppahinnan maksamista kaupantekohetkellä eikä varainsiirtoveron maksamista eikä maksujen valvontaa ja osoittamista
- pankit eivät ole voineet varmistaa etukäteen ostajan vakuusjärjestelyjä kuten panttikirjojen siirtymistä tai kiinnitysten hakua etukäteen
- palvelussa on viiveitä sähköisten panttikirjojen siirrossa ja hakemisessa ja kiinnityshakemus käsitellään lainhuudosta erillään
- palvelu ei tue kiinteistökaupan järjestelyjä kokonaisuutena eikä myöskään kokonaisuuden kontrollointia
- sähköinen kiinteistökauppa ei ole kaikissa tapauksissa mahdollinen (mm. kuolinpesän on haettava ensin selvennyslainhuutoa)

# Taustaa

## Kehittämisen tahtotila

Maanmittauslaitoksen tulee

- **kehittää asiakaslähtöisesti** Kiinteistökaupan verkkopalvelua ja
- **tarjota asiakkaille mahdollisuus osallistua** palvelun uusien toiminnallisuuksien tarkempaan suunnitteluun ja testaukseen.

Palvelun kehittämisessä on tavoiteltava erityisesti

- sujuvaa ja mahdollisimman **viiveetöntä prosessia** ja
- **yhteentoimivaa ratkaisua** kiinteistöalan ammattilaisten omien prosessien ja tietojärjestelmien kanssa.

Vuonna 2016 palveluun toteutetaan mm. mahdollisuus luovutuskirjan lukitsemiseen sekä ohjaus allekirjoitusnäkyymään.

Jatkossa palvelussa voidaan tarjota tarpeiden mukaan sähköistä asiointia tukevia toimintoja ja osia **laajemminkin kuin maakaaren 9a luvussa on kirjattu.**

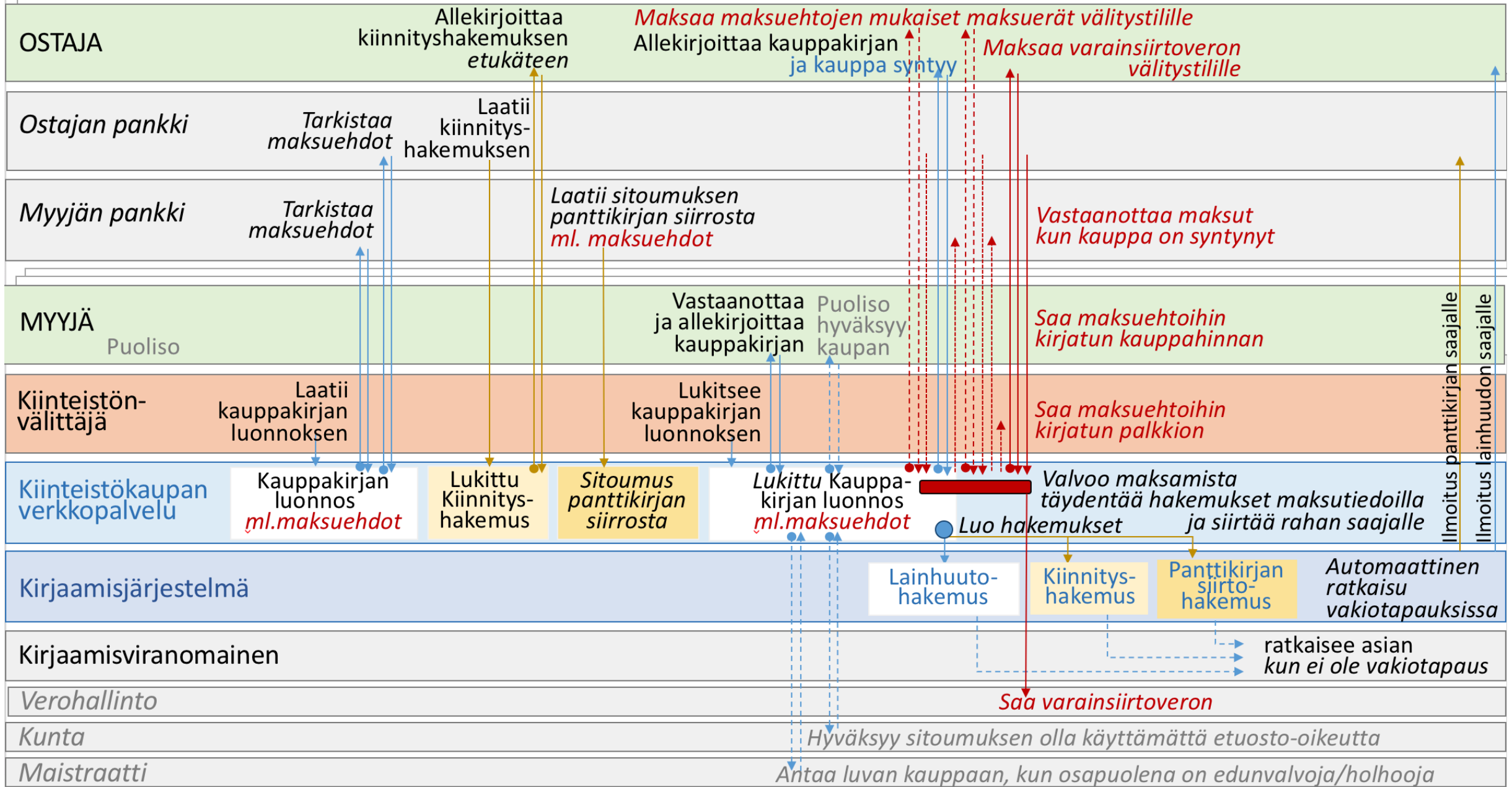
# Visio

## Sujuva ja viiveetön kiinteistöasiointi ja yhteinen sähköinen prosessi

- Tavoitetilassa **luottolaitokset ja kiinteistönvälitysliikkeet lähettävät** tietoverkon kautta tarpeelliset **asiakirjat rakenteisessa muodossa viranomaisen palveluun**, jossa **vahvasti tunnistautunut asiakas hyväksyy asiakirjan** kuten hakemuksen tai luovutuskirjan.
- Tavoitetilassa **viranomaisen ratkaisee** panttikirjojen siirtohakemukset, kiinnityshakemukset ja kiinnityksen kuolettamisen **hakemukset sekä lainhuudon kirjaamisen vakiotapauksissa automaattisesti** ja muutoinkin lainhuudon kirjaamisen **viiveitä lyhennetään mm. tarjoamalla kauppahinnan ja varainsiirtoveron maksamisen palveluja**.
- Tavoitetilassa sähköisen kiinteistökaupan yhteydessä voidaan koota **asiointipaketti, joka sisältää kaikki tarpeelliset asiakirjat** kuten kauppakirjan ja kiinnityshakemuksen tai sitoumuksen panttikirjan siirtoon. **Palvelu hallitsee asiantipaketin kokonaisuutena** sekä eri osien väliset kytkennät.

# Sähköinen kiinteistökauppa tavoitetilassa

Uudistukset kursivilla



# Sujuva ja viiveetön kiinnitysasiointi

Tilanteissa, joissa kirjaaminen ei vaadi oikeudellista harkintaa eikä sille ole estettä

- sähköisen panttikirjan siirtohakemus käsitellään viiveettä ja kirjaus uudesta panttikirjan saajasta tehdään automaattisesti
- kiinnityshakemus ratkaistaan viiveettä ja kirjaus uudesta panttikirjasta ja sen saajasta tehdään automaattisesti
- sähköisen panttikirjan haltija voi antaa suostumuksen kiinnityksen purkamiseen luovutuksen kohteena olevan määräalan osalta; kiinnityksen purkaminen ratkaistaan viiveettä automaattisesti, kun lainhuuto on tullut vireille
- sähköisen panttikirjan saaja taikka kiinteistön omistaja panttikirjan haltijan suostumuksella voi hakea kiinnityksen kuolettamista, joka ratkaistaan viiveettä ja panttikirja merkitään automaattisesti lakanneeksi

Tavoitetilassa kiinnityshakemus voidaan valmistella ja ostaja voi allekirjoittaa sen etukäteen ennen kauppakirjan allekirjoitusta, ja hakemus tulee vireille välittömästi, kun kauppakirja on allekirjoitettu



# Sujuva ja viiveetön lainhuudon ratkaiseminen

Tavoitetilassa automaattisen lainhuudon kirjaamisen lähtökohdaksi

- sähköinen kauppakirja voi sisältää koneluettavassa muodossa olevat maksuehdot, joiden toteutumista palvelu seuraa, kun maksaminen tapahtuu palvelun välitystilin kautta
- kauppakirja on mahdollista laatia käyttäen pelkästään koneluettavia vakioehtoja, jotka mahdollistavat osaltaan lainhuudon automaattisen ratkaisemisen
- tunnistetaan tyypilliset vakiotapaukset, joissa kiinteistön luovutukseen ei tarvita puolison suostumusta tai joissa suostumuksen on antanut puoliso, joka asuu kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä
- kunnalla on mahdollisuus liittää luovutuskirjaan kunnan edustajan hyväksymä sitoumus, että kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan
- maistraatilla on mahdollisuus hyväksyä omalta osaltaan käsillä oleva luovutuskirja, kun kaupan osapuolena on edunvalvoja tai huolhooja

# Sähköisen asioinnin kehittämisspolku

## Kehittämistehtävät ja priorisointi

### Luovutuksen valmistelu

1. Luovutuskirjan luonnoksen tarkastaminen
2. Sitoumus panttikirjan siirtoon
3. Kiinnityksen hakeminen ennakkoon

### Kiinnitysasioiden automaatio

4. Panttikirjan siirto
5. Kiinnityshakemuksen käsittely
6. Kiinnityksen kuolettaminen
7. Kiinnityksen purkaminen

### Maksutoiminnot ja välitystili

8. Varainsiirtoveron maksaminen
9. Maksuehtojen laatiminen ja hallinta
10. Kauppahinnan maksaminen

### Luovutuskokonaisuuden hallinta

11. Sähköisen kiinteistökaupan asiointipaketin kokoaminen ja hallinta



# Sähköisen asioinnin kehittämisspolku

## Kehittämistehtävät ja priorisointi

### Viiveetön lainhuudon kirjaaminen

12. Puolison suostumuksen tarpeen tarkistaminen
13. Vakioehtojen käyttäminen luovutuskirjassa
14. Lainhuudon ratkaiseminen vakiotapauksissa
15. Osapuolen ilmoitus lykkäävän tai purkavan ehdon lakkaamisesta
16. Kunnan suostumus
17. Maistraatin suostumus

### Käyttömahdollisuuksien laajentaminen

18. Useiden kohteiden luovutus samalla luovutuskirjalla
19. Selvennyslainhuudon kirjaaminen viranomaistietojen pohjalta

# Projektointi Maanmittauslaitoksessa **KVP:n ja KIRRE:n kehittäminen**

Kehittämistehtävien toteuttamiseen tarvitaan vuosille 2017-2019

- Kiinteistökaupan verkkopalvelun (KVP) kehittämisprojekti
- Kirjaamisjärjestelmän (KIRRE) kehittämisprojekti

Projekteja ohjaa MML:n sisäinen Digiloikka-hankkeen ohjausryhmä

Kiinteistöasioiden digifoorumi / asiakkaat haastetaan mukaan uusien toimintojen tarkempaan suunnitteluun ja testaukseen

# Kiinteistöasioiden digiloikka

Yhdessä tuottavasti tulevaisuuteen!

