

## VIIVEETÖN JA SUJUVA SÄHKÖINEN KIIINTEISTÖASIOINTI

*Muistio kuvaa Kiinteistökaupan verkkopalvelun lähtökohtia ja kehittämistavoitteita. Sähköinen asiointi perustuu maakaaren lukuun 9a, jonka pohjalta Maanmittauslaitos on toteuttanut ja ylläpitää palvelua. Maanmittauslaitos on käynnistänyt helmikuussa 2016 Kiinteistöasioiden digifoorumin, jonka piirissä pyritään löytämään sähköisen asiointin parhaat käytännöt. Muistion sisältö perustuu Maanmittauslaitoksessa ja Kiinteistöasioiden digifoorumin asettamassa työryhmässä käytyyn keskusteluun. Muistio on merkitty tiedoksi Maanmittauslaitoksen strategiatyöissä 9.6.2016.*

### TAUSTAA

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)

Teknisesti palvelu sisältää käyttöliittymän ohella rajapinnat (tunnistusrajapinta ja asiakirjarajapinta), joiden avulla on mahdollista toteuttaa luottolaitoksen tai kiinteistönvälitysvälityksen järjestelmän ja palvelun välinen yhteentoimivuus.

Maakaaren säännökset jakavat sähköisen kiinteistöasiointin kahteen järjestelmään:

- Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä
- Sähköinen kiinnitysjärjestelmä

**Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä** voidaan tehdä ja hyväksyä

- Esisopimus
- Luovutuskirja
- Suostumus kiinteistön luovutukseen
- Sitoumus panttikirjojen siirtoon luovutuksen yhteydessä

Sähköinen esisopimus on osapuolia sitova, kun se on osapuolten sähköisesti allekirjoittama. Tämä on merkittävä ero tavanomaiseen esisopimukseen nähden, joka on sitova vain, jos kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

Sähköisen luovutuskirjan hyväksymisen jälkeen kauppa on syntynyt ja lainhuuto tulee automaattisesti vireille. Kiinteistön ja vuokraoikeuden luovutusten osalta omistusoikeuden kirjaamiseen liittyy usein monia tarkistettavia, eri osapuolten oikeuksia koskevia asioita ja

yksityiskohtia. Joissain tapauksissa kuitenkin lainhuudon kirjaamisessa ei tarvita erityistä oikeudellista harkintaa ja viiveetön käytäntö voisi olla mahdollinen.

Tyypillisesti omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle vasta, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Lainhuudon kirjaamisen edellytyksenä on lisäksi, että luovutukseen liittyvä varainsiirtovero on maksettu. Näiden tietojen saaminen luotettavasti kirjaamisprosessin käyttöön on eräänä edellytyksenä mahdolliselle viiveettömälle lainhuudon kirjaamiselle.

Lainhuudon vireille tulo on edellytyksenä kiinnitykselle ja uusien panttikirjojen siirtämiselle ostajan lainan vakuudeksi. Tavallisesti ennestään olemassa olevat panttikirjat siirretään kaupan yhteydessä joko ostajan tai rahoittavan pankin nimiin. Panttikirjojen siirtämisestä pankki haluaa etukäteen sitoumuksen.

**Sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä** voidaan tehdä ja hyväksyä

- Sähköinen kiinnityshakemus sähköisten panttikirjojen saamiseksi ja
- Sähköisen panttikirjan siirtoa koskeva hakemus

Periaatteessa panttikirjojen luominen, siirtäminen ja kuolettaminen ovat varsin suoraviivaista toimintaa eikä kirjaamispäätös pääsääntöisesti edellytä erityistä oikeudellista harkintaa. Panttikirjat ovat muuttumassa laajalti sähköisiksi, kun eduskunta on hyväksynyt Maakaaren muutokset, jotka voimaan tulevat 1.6.2017. Maanmittauslaitos tulee muuntamaan valtaosan paperisista panttikirjoista sähköiseen muotoon massakonversiona yhteistyössä pankkien kanssa.

Nykykäytännön mukaan sähköisen asioinnin avulla voidaan tehdä vain hakemuksia. Maakaaressa on kirjattu, että kirjaamisasian ratkaisee Maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai muu tehtävään määrätty Maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluva. Eritoten panttikirjan siirron, kiinnityksen kuolettamisen ja kiinnityshakemusten osalta uudet, viiveettömät käytännöt ovat tarpeen. Paperisten panttikirjojen siirtämiseen ei ole tarvittu viranomaisen päätöstä, joten sähköinen toimintamalli on ollut askel taaksepäin.

***Maanmittauslaitoksen tulee kehittää Kiinteistökaupan verkkopalvelua asiakaslähtöisesti ja tarjota asiakkaille mahdollisuus osallistua palvelun uusien toiminnallisuuksien tarkempaan suunnitteluun ja testaukseen. Palvelun kehittämisessä on tavoiteltava erityisesti sujuvaa ja mahdollisimman viiveetöntä prosessia ja ratkaisua, joka on yhteentoimiva kiinteistöalan ammattilaisten omien prosessien ja tietojärjestelmien kanssa. Vuonna 2016 palveluun toteutetaan mm. mahdollisuus luovutuskirjan lukitsemiseen sekä ohjaus allekirjoitusnäkykseen. Jatkossa palvelussa voidaan tarjota tarpeiden mukaan sähköistä asiointia tukevia toimintoja ja osia laajemminkin kuin maakaaren 9a luvussa on kirjattu.***

**VISIO**

Sähköisen kiinteistöasioinnin visiona on:

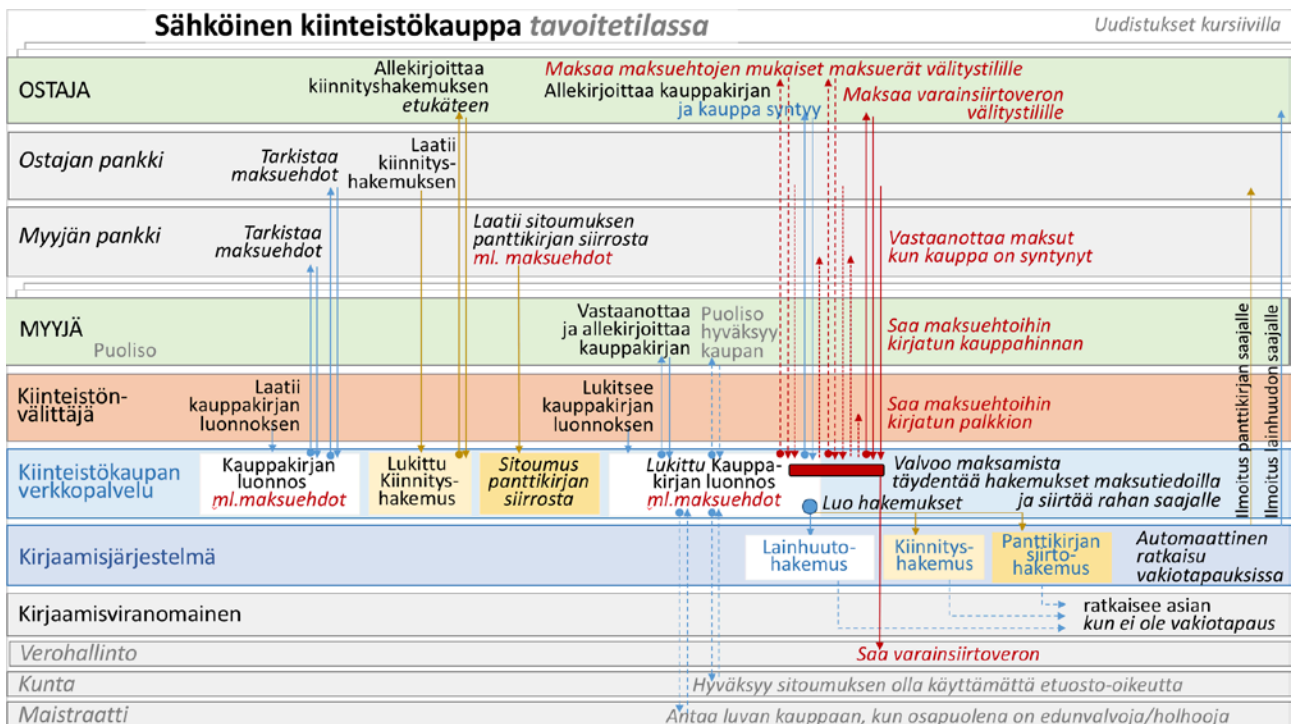
**SUJUVA JA VIIVEETÖN KIINTEISTÖASIOINTI JA YHTEINEN SÄHKÖINEN PROSESSI.**

Tavoitetilassa luottolaitokset ja kiinteistönvälitysliikkeet lähettävät tietoverkon kautta tarpeelliset asiakirjat rakenteisessa muodossa viranomaisen palveluun, jossa vahvasti tunnistautunut asiakas hyväksyy asiakirjan kuten hakemuksen tai luovutuskirjan. Teknisesti yritysten sovellukset toimivat saumattomasti yhteen viranomaisen järjestelmien kanssa rajapintapalveluihin perustuvien integraatioiden avulla.

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 sähköinen kiinteistönluovutus on mahdollinen nykyistä laajemmin, kun myös kuolinpesät saadaan sähköisen kaupankäynnin osapuoliksi kirjaamalla selvennyslainhuuto ilman erillistä hakemusta Verohallinnolta saatavan perukirjan sähköisen kopion pohjalta.

Tavoitetilassa sähköisen kiinteistökaupan yhteydessä voidaan koota asiointipaketti, joka sisältää kaikki tarpeelliset asiakirjat kuten kauppakirjan ja kiinnityshakemuksen tai sitoumuksen panttikirjan siirtoon. Palvelu hallitsee asiointipaketin kokonaisuutena sekä eri osien väliset kytkennät.



Kuva 1. Sähköisen kiinteistökaupan prosessi tavoitetilassa

## ***SÄHKÖINEN ASIOINTI TAVOITETILASSA***

Seuraavassa on kuvattu sähköisen kiinteistökaupan ja kiinnitysasioinnin tulevaisuutta.

### **Kiinteistökaupan asiointipaketti**

Tavanomaisessa kiinteistökaupassa myyjä antaa toimeksiannon kiinteistönvälittäjälle kiinteistön myymiseksi ja välittäjä huolehtii kaupan valmistelusta.

Tavoitetilassa välittäjä valmistelee tapauskohtaisesti kiinteistökaupan sähköisen asioinnin paketin tarpeellisine osineen. Kauppakirjaan voidaan sisällyttää mm. maksuehdot. Omistaja voi luovuttaa saajalle tarvittaessa useita omistamiaan kiinteistöjä samalla luovutuskirjalla.

### **Kauppahinnan maksuehdot**

Tyypillisesti kiinteistökaupassa ostaja maksaa kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä merkittävän osan kauppahinnasta myyjälle. Sähköistä kauppakirjaa käytettäessä maksaminen on irrallinen tapahtuma.

Tavoitetilassa sähköisen kauppakirjan osaksi laaditaan kauppahinnan maksuehdot, joihin kirjataan summat, tilit, viitetiedot ja eräpäivät, joihin mennessä kauppahinnan summat maksetaan. Maksuehdot ovat laajennus nykyiseen rakenteiseen luovutuskirjasanomaa.

### **Pankki tarkastaa kauppakirjan ja maksuehdot**

Kun myytävä kiinteistö on kiinnitetty tai kiinnitetään ostajan velan vakuudeksi, pankilla on tarve varmistua, että sen asema rahoittajana on turvattu.

Tavoitetilassa palvelu lähettää maksuehdoissa mainituille pankeille tiedon asiointipaketista, johon pankki voivat tutustua ennen kauppakirjan ja muiden paketin asiakirjojen etenemistä allekirjoitettavaksi. Palvelu välittää pankin palautteen tai hyväksynnän asiointipaketin valmistelijalle.

### **Maksamisen palvelut ja tiedot**

Nykyisin Kiinteistökaupan verkkopalvelu ei tue kauppahinnan maksamista osana palvelua ja ostaja joutuu erikseen jälkikäteen osoittamaan, että kauppahinta on maksettu, mikä on usein omistusoikeuden siirtymisen ja näin ollen lainhuudon kirjaamisen edellytyksenä.

Tavoitetilassa osana palvelua toteutetaan maksamisen toiminnot, joiden avulla ostaja voi maksaa maksuehtojen mukaan kauppahinnan yhdessä tai useassa erässä sekä lisäksi varainsiirtoveron. Maksuehtoihin voi sisältyä kaupan yhteydessä maksettava maksuerä, jonka ostaja maksaa palvelussa ennen kauppakirjan allekirjoitusta. Mikäli kauppa ei toteudu, maksettu summa palautetaan ostajan pankkiin.

Tavoitetilassa maksut kulkevat viranomaisen välitystilin kautta. Olennaista on, että maksutapahtumista syntyy samalla tieto kaikille osapuolille ja lainhuudon kirjaamista varten – eikä kirjaamisviranomaisen tarvitse maksuista muita tositteita.

### **Sitoumus panttikirjan siirtoon**

Usein kiinteistökaupan yhteydessä halutaan siirtää kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat ostajan lainan vakuudeksi rahoittavalle pankille. Nykykäytännön mukaan sähköisen panttikirjan haltija tekee siirtohakemuksen. Nykykäytännössä jälkipanttaus voi aiheuttaa lisähaasteita.

Tavoitetilassa asiointipakettiin voi sisältyä sitoumus panttikirjan siirtoon, jonka panttikirjojen haltija allekirjoittaa. Sitoumus panttikirjan siirtoon on asiakirjatyyppejä ja sanoma, joka käsitellään palvelussa panttikirjan siirtohakemuksena välittömästi, kun sitoumuksessa mainittu maksuerä tulee maksetuksi palvelun välitystilin kautta. Kiinteistökaupan yhteydessä sitoumukseen merkitty maksuerä sisältyy sähköisen kauppakirjan maksuehtoihin.

Tavoitetilassa pankki voi antaa palvelussa sitoumuksen panttikirjan siirtoon, kun asiakas on ylipäättään järjestelemässä lainojaan eri pankkien välillä tms. Sitoumus muuttuu automaattisesti panttikirjan siirtohakemukseksi, kun pankki kuittaa palvelun käyttöliittymässä tai asiakirjarajapinnan kautta sitoumukseen merkityn maksuerän maksetuksi.

### **Panttikirjan viiveetön siirto**

Panttikirjan haltija voi siirtää paperisen panttikirjan uudelle saajalle täysin omatoimisesti ja viranomaisesta riippumatta. Kirjauksen sähköisen panttikirjan siirrosta tekee kirjaamisviranomaisen hakemuksen perusteella.

Tavoitetilassa sähköisen panttikirjan siirtohakemus käsitellään viiveettä ja kirjaus uudesta panttikirjan saajasta tehdään automaattisesti tilanteissa, joissa kirjaaminen ei vaadi oikeudellista harkintaa eikä sille ole estettä.

### **Kiinnityksen hakeminen kaupan yhteydessä**

Kun kaupan kohteena olevaan kiinteistöön ei kohdistu panttikirjoja taikka niitä tarvitaan lisää, nykykäytännön mukaan ostaja voi hakea kiinnitystä vasta lainhuudon tultua vireille.

Tavoitetilassa asiointipakettiin voi sisältyä ostajan pankin valmisteleva kiinnityshakemus, jonka ostaja allekirjoittaa etukäteen ennen kauppakirjan allekirjoitusta. Kiinnityshakemus tulee vireille välittömästi, kun ostaja on allekirjoittanut sähköisen kauppakirjan ja lainhuuto on tullut vireille.

### **Kiinnityshakemuksen viiveetön käsittely**

Pääsääntöisesti kiinteistön omistaja voi hakea kiinteistöön tai vuokraoikeuteen kohdistuvia kiinnityksiä periaatteessa rajoituksetta.

Tavoitetilassa kiinnityshakemus ratkaistaan viiveettä ja kirjaus uudesta panttikirjasta ja sen saajasta tehdään automaattisesti tilanteissa, joissa kirjaaminen ei vaadi oikeudellista harkintaa eikä sille ole estettä.

### **Kiinnityksen viiveetön purkaminen**

Nykyisin sähköisen kaupan yhteydessä ei voida antaa suostumusta kiinnityksen purkamiseen myytävän määräalan osalta.

Tavoitetilassa sähköisen panttikirjan haltija voi antaa suostumuksen kiinnityksen purkamiseen luovutuksen kohteena olevan määräalan osalta. Kiinnityksen purkaminen tulee automaattisesti vireille, kun sähköinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja lainhuuto on tullut vireille. Kiinnityksen purkaminen ratkaistaan viiveettä automaattisesti tilanteissa, joissa kirjaaminen ei vaadi oikeudellista harkintaa eikä sille ole estettä.

### **Kiinnityksen kuolettaminen**

Kiinteistön omistaja voi hakea kiinnityksen kuolettamista, joka edellyttää panttioikeuden haltijan suostumusta. Toistaiseksi hakemusta ei voi tehdä Kiinteistökaupan verkkopalvelussa.

Tavoitetilassa sähköisen panttikirjan saaja taikka kiinteistön omistaja sähköisen panttikirjan saajan suostumuksella voi hakea kiinnityksen kuolettamista, joka ratkaistaan viiveettä ja sähköinen panttikirja merkitään automaattisesti lakanneeksi tilanteissa, joissa kirjaaminen ei vaadi oikeudellista harkintaa eikä sille ole estettä.

### **Kiinnityksen hinnoittelu**

Nykyisin kiinnityksen vahvistamisesta peritään maksu panttikirjojen lukumäärän perusteella. Hinnoittelu johtaa osaltaan ns. jälkipanttauskäytäntöön, jossa osapuolet pitävät kirjaa oikeuksistaan viranomaisen lainhuuto- ja kirjaamisrekisterin ulkopuolella. Hinnoittelu ei saisi myöskään johtaa useisiin kiinteistöihin kohdistuviin yhteiskiinnityksiin.

Tavoitetilassa kiinnityksen vahvistamisesta peritään sama maksu riippumatta sähköisten panttikirjojen määrästä, joka voi yhden hakemuksen osalta vaihdella yhdestä kymmeneen.

### ***VIIVEETTÖMÄN LAINHUUDON KIRJAAMISEN ENNAKOINTIA***

Kun kiinteistökauppa tehdään sähköisesti, lainhuuto tulee automaattisesti vireille. Lainhuudon kirjaaminen voisi edetä nykyistä sujuvammin, mikäli tarpeellinen tieto olisi saatavilla.

Lainhuudon kirjaamisen edellytyksenä on mm. että

- Kauppaan on puolison suostumus (kun sitä tarvitaan)
- Kauppahinta on maksettu (eikä kauppakirjassa ole muita lykkäviä tai purkavia ehtoja)
- Varainsiirtovero on maksettu
- Kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan (kolmen kuukauden kuluessa kaupan solmimisesta)
- Kauppaan on maistraatin lupa (kun osapuoli on alaikäinen tai edunvalvoja on määrätty)

### **Puolison suostumus**

Nykyisin Kiinteistökaupan verkkopalvelussa voidaan sähköiseen luovutuskirjaan liittää puolison suostumus, jonka hän vahvistaa sähköisellä allekirjoituksella. Aina ei ole selvää, kenen suostumus tarvitaan ja onko selvittäminen teknisesti mahdollista.

Tavoitetilassa automaattisen lainhuudon kirjaamisen lähtökohdaksi voidaan tunnistaa tyypilliset vakiotapaukset, joissa kiinteistön luovutukseen ei tarvita puolison suostumusta tai suostumuksen on antanut avioliitossa tai rekisteröityneessä parisuhteessa elävä puoliso, joka asuu kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä.

### **Maksuehtojen ja muiden ehtojen toteutuminen**

Nykyiseen sähköiseen kauppakirjaan voidaan kirjoittaa ehtoja, joita ei pystytä koneellisesti tulkitsemaan.

Tavoitetilassa sähköinen kauppakirja voisi sisältää koneluettavassa muodossa olevat maksuehdot, joiden toteutumista palvelu seuraa, kun maksaminen tapahtuu palvelun kautta.

Tavoitetilassa varainsiirtovero olisi mahdollista maksaa palvelun kautta, jolloin tieto veron maksamisesta olisi automaattisesti käytettävissä lainhuutoa ratkaistaessa.

Tavoitetilassa kauppakirja olisi mahdollista laatia käyttäen pelkästään koneluettavia vakioehtoja siten, että vakiotapauksissa lainhuuto voitaisiin kirjaamisprosessissa ratkaista automaattisesti, kun ehtoista ei ole poikettu eikä muita esteitä lainhuudon ratkaisemiselle ole.

### **Kunnan sitoumus olla käyttämättä etuosto-oikeutta**

Kunta voi tietyissä tapauksissa käyttää etuosto-oikeuttaan kiinteistöön kolmen kuukauden kuluessa kaupan syntymisestä. Kunta voi antaa ostajalle sitoumuksen olla käyttämättä etuosto-oikeuttaan. Sitoumus voidaan liittää liitteenä kauppakirjaan.

Tavoitetilassa kunnalla olisi mahdollisuus liittää palvelussa luovutuskirjaan kunnan edustajan hyväksymä sitoumus, että kunta ei käytä etuosto-oikeuttaan. Kunkin kaupan yhteydessä, kun kunnalla olisi etuosto-oikeus, palvelu lähettäisi kunnan edustajalle pyynnön sitoumuksen hyväksymiseksi.

### **Maistraatin hyväksyntä kiinteistön luovutukselle**

Nykyisin palvelu ei mahdollista kiinteistön luovutusta, kun osapuoli on alaikäinen tai henkilölle on määrätty yksityinen edunvalvoja. Väestörekisterikeskus tarjoaa vuoden 2016 aikana tuotantokäyttöön Valtuusrekisterin rajapintapalvelu, jonka kautta voi tarkistaa henkilön valtuuksia asioida toisen henkilön puolesta.

Tavoitetilassa maistraatilla olisi mahdollisuus hyväksyä omalta osaltaan käsillä oleva luovutuskirja. Palvelu lähettäisi maistraatin edustajalle pyynnön hyväksyä edunvalvojan tai hänen valtuuttamansa osapuolen valmisteleva luovutuskirja.

## ***SÄHKÖISEN ASIOINNIN KEHITTÄMISPOLKU***

Seuraavassa on kuvattu keskeisiä Kiinteistökaupan verkkopalvelun (KVP) ja kirjaamisjärjestelmän (KIRRE) kehittämistehtäviä ja niiden priorisointia tähdittäessä edellä kuvattuun sähköisen asioinnin tavoitetilaan. Menestyksellinen toteuttaminen vaatii kehittämisen projektointia vuosille 2017-2019 sekä asiakkaiden osallistumista tarkempaan suunnitteluun ja tulosten testaamiseen.

Viiveettömän sähköisen asioinnin tulisi olla pian mahdollista ainakin sähköisen panttikirjan siirron ja kiinnityksen hakemisen sekä kuolettamisen osalta. Tavoitetilassa olisi tietenkin selkeintä, että Maakaarissa säädettäisiin tarpeellisessa laajuudessa automatisoiduista päätöksistä.

### **Kehittämistehtävät ja niiden priorisointi**

Tavoitteena on optimaalisessa järjestyksessä toteuttaa ja ottaa käyttöön tarpeelliset toiminnot:

#### **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

#### 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

Pääsääntöisesti palveluun kehitettävä uusi toiminnallisuus olisi hyödynnettävissä sekä käyttöliittymän että asiakirjarajapinnan kautta. Lähtökohtana on palvelun versio, johon sopimusasiakas kuten luottolaitos tai kiinteistönvälitysliike voi tuoda erityyppiset asiakirjat rajapinnan kautta – ja tarvittaessa lukittuna niin, että asiakirjan allekirjoittaja voi omalta osaltaan vain joko hyväksyä asiakirjan tai jättää sen hyväksymättä. Oletusarvoisesti palvelu lähettää asianosaiselle viestin, jossa kerrotaan, mihin hänen hyväksyntäänsä pyydetään ja annetun linkin avulla ohjaa henkilön vahvan tunnistautumisen kautta suoraan näkymään, jossa asianomainen voi tarkastaa asiakirjan ja antaa hyväksymisensä.

### **Luovutuksen valmistelu**

#### **1. Luovutuskirjan luonnoksen tarkastaminen**

Toteutetaan palveluun luovutuskirjan valmistelijalle mahdollisuus jakaa sähköisen panttikirjan saajalle tieto kiinnityksen kohteena olevan kiinteistön luovutuksen valmistelusta sekä mahdollisuus tarkastaa luovutuskirja ennen sen allekirjoitusta. Luovutuskirjaa koskeva palaute voidaan välittää luovutuskirjan valmistelijalle palvelun kautta.

#### **2. Sitoumus panttikirjan siirtoon**

Toteutetaan palveluun sähköisen panttikirjan nykyiselle tai tulevalle saajalle mahdollisuus laatia, tai toimittaa asiakirjarajapinnan kautta, sitoumus panttikirjan siirtoon, jonka panttikirjan nykyinen saaja hyväksyy. Sitoumus muuttuu panttikirjan siirtohakemukseksi automaattisesti, kun panttikirjan nykyinen saaja hyväksyy panttikirjan siirron.

(Pankit ovat yhteistyössä valmistelleet sitoumuksen rakennetta ja sisältöä.)

#### **3. Kiinnityksen hakeminen ennakoon**

Toteutetaan palveluun kauppakirjan luonnokseen merkitylle ostajalle mahdollisuus laatia ja hyväksyä kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuva kiinnityshakemus ennen kauppakirjan hyväksymistä. Hakemus tulee vireille automaattisesti, kun osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan ja lainhuuto on tullut vireille.



## **Kiinnitysasioiden automaatio**

### **4. Panttikirjan siirto**

Toteutetaan kirjaamisjärjestelmään toiminnallisuus käsitellä sähköisen panttikirjan siirtohakemus siten, että järjestelmä tunnistaa tapaukset, joissa ratkaisu voidaan tehdä ilman oikeudellista harkintaa ja joissa järjestelmä tekee automaattisesti merkinnän panttikirjan uudesta saajasta.

### **5. Kiinnityshakemuksen käsittely**

Toteutetaan kirjaamisjärjestelmään toiminnallisuus käsitellä kiinnityshakemus siten, että järjestelmä tunnistaa tapaukset, joissa ratkaisu voidaan tehdä ilman oikeudellista harkintaa ja joissa järjestelmä tekee automaattisesti merkinnän haetuista panttikirjoista ja niiden saajista.

### **6. Kiinnityksen kuolettaminen**

Toteutetaan palveluun sähköisen panttikirjan nykyiselle saajalle tai kiinteistön omistajalle mahdollisuus laatia, tai toimittaa asiakirjarajapinnan kautta, hakemus panttikirjan kuolettamiseksi. Kiinteistön omistajan toimiessa hakijana, palvelu pyytää panttikirjan saajan hyväksymisen hakemukselle ennen kuin se tulee vireille.

Toteutetaan kirjaamisjärjestelmään toiminnallisuus käsitellä sähköisen panttikirjan kuolettamista koskeva hakemus siten, että järjestelmä tunnistaa tapaukset, joissa ratkaisu voidaan tehdä ilman oikeudellista harkintaa ja joissa järjestelmä tekee automaattisesti merkinnän panttikirjan lakkaamisesta.

### **7. Kiinnityksen purkaminen**

Toteutetaan palveluun kiinteistöön kohdistuvan sähköisen panttikirjan haltijalle mahdollisuus antaa suostumus kiinnityksen purkamiseen luovutuksen kohteena olevan määräalan osalta.

Toteutetaan kirjaamisjärjestelmään automaattinen toiminnallisuus merkitä rekisteriin sähköisen panttikirjan saajan antaman suostumuksen perusteella, että kiinnitys ei koske luovutettua määräalaa.

## **Maksutoiminnot ja välitystili**

### **8. Varainsiirtoveron maksaminen**

Toteutetaan palveluun kiinteistön ostajalle mahdollisuus maksaa sähköisen kiinteistökaupan yhteydessä varainsiirtovero, jonka määrän palvelu laskee automaattisesti luovutuskirjan tietojen perusteella. Viranomaisen välitystilin kautta maksettu varainsiirtovero ja tarpeelliset tiedot välitetään Verohallinnolle. Palvelu toimittaa automaattisesti tiedon varainsiirtoveron maksamisesta kirjaamisviranomaisen järjestelmään lainhuudon ratkaisua varten.

### **9. Maksuehtojen laatiminen ja hallinta**

Toteutetaan palveluun mahdollisuus laatia, tai toimittaa asiakirjarajapinnan kautta, kauppahinnan maksuehdot osana luovutuskirjaan. Maksuehdot on rakenteinen asiakirjan osa, jossa on kirjattuna yksi tai useampia maksueriä tilitietoineen ja eräpäivineen.

### **10. Kauppahinnan tai sen osan maksaminen**

Toteutetaan palveluun kiinteistön ostajalle mahdollisuus maksaa sähköisen kiinteistökaupan maksuehtojen mukaisia maksueriä viranomaisen välitystilin kautta. Palvelu välittää

automaattisesti tiedon maksuerien maksamisesta kirjaamisviranomaisen järjestelmään lainhuudon ratkaisua varten.

## **Luovutuskokonaisuuden hallinta**

### **11. Sähköisen kiinteistökaupan asiointipaketin kokoaminen ja hallinta**

Toteutetaan palveluun sähköisen kiinteistökaupan valmistelijalle mahdollisuus laatia, tai toimittaa asiakirjarajapinnan kautta, asiointipaketti. Asiointipaketti sisältää luovutuskirjan ja siihen mahdollisesti liittyvät maksuehdot sekä yhden tai useamman rakenteisista asiakirjoista, joita voivat olla valtakirja, sitoumus panttikirjan siirtoon, sähköisen panttikirjan siirtohakemus, kiinnityshakemus tai kiinnityksen kuolettamista koskevan hakemus. Palvelu hallitsee asiointiprosessin kokonaisuutena ja lähettää asianosaisille tarpeelliset hyväksymispyynnöt oikeassa järjestyksessä, saattaa lainhuudon ja hakemukset vireille, seuraa maksuehtojen mukaisten erien maksamista sekä välittää tarpeelliset tiedot prosessin etenemisestä asianosaisille ja asiointipaketin valmistelijalle. Palvelu tarjoaa myös mahdollisuuden seurata asiointipaketin käsittelyn etenemistä asiakirjarajapinnan tilakyselyn avulla.

## **Viiveetön lainhuudon kirjaaminen**

### **12. Puolison suostumuksen tarpeen tarkistaminen**

Toteutetaan kirjaamisjärjestelmään toiminnallisuus, joka tarkistaa, asuuko puoliso Väestötietojärjestelmän mukaan kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä ja onko hän antanut suostumuksensa kauppaan.

### **13. Vakioehtojen käyttäminen luovutuskirjassa**

Toteutetaan palveluun mahdollisuus käyttää käyttöliittymässä valmistellussa tai asiakirjarajapinnan kautta palveluun tuodussa luovutuskirjassa ainoastaan tiettyjä, ennalta määriteltäviä vakioehtoja ja kauppakirjaan sisältyviä maksuehtoja.

### **14. Lainhuudon ratkaiseminen vakiotapauksissa**

Toteutetaan kirjaamisjärjestelmään toiminnallisuus siten, että järjestelmä tunnistaa vakiotapaukset, joissa lainhuudon kirjaaminen ei vaadi oikeudellista harkintaa eikä esteitä kirjaamiselle ole.

### **15. Osapuolen ilmoitus lykkäävän tai purkavan ehdon lakkaamisesta**

Toteutetaan palveluun osapuolelle mahdollisuus ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle jonkin kauppakirjaan kirjatun omistusoikeuden siirtymistä lykkäävän ehdon poistumisesta jo ennen mahdollisen määräajan päättymistä. Palvelu välittää tiedon kirjaamisviranomaisen järjestelmään.

### **16. Kunnan sitoumus**

Toteutetaan palveluun kunnan edustajalle mahdollisuus hyväksyä sähköiseen kauppakirjaan liitettävä sitoumus, että kunta ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan. Palvelu välittää tiedon kirjaamisviranomaisen järjestelmään lainhuutohakemuksen ratkaisemista varten.

### **17. Maistraatin suostumus**

Toteutetaan palveluun maistraatin edustajalle mahdollisuus hyväksyä sähköinen kauppakirja tapauksissa, joissa maistraatin hyväksyntää edellytetään. Palvelu välittää tiedon kirjaamisviranomaisen järjestelmään lainhuutohakemuksen ratkaisemista varten.

## Käyttömahdollisuuksien laajentaminen

### **18. Useiden kohteiden luovutus samalla luovutuskirjalla**

Toteutetaan palveluun mahdollisuus laatia, tai toimittaa asiakirjarajapinnan kautta, luovutuskirja, jolla useita kiinteistöjä tai määräaloja luovutetaan samalla kertaa yhtäläisin ehdoin. Lainhuuto tulee vireille automaattisesti kunkin kohteen osalta.

### **19. Selvennyslainhuudon kirjaaminen viranomaistietojen pohjalta**

Kehitetään kirjaamisviranomaisen prosessia niin, että viranomainen käynnistää kuolinpesän osalta selvennyslainhuudon kirjaamisen ilman erillistä hakemusta Verohallinnolta saatavan perukirjan sähköisen kopion pohjalta.

## ***ASIAKKAIDEN OSALLISTUMINEN KEHITYSTYÖHÖN***

Tavoiteltaessa yhteistä sähköistä prosessia sopimusasiakkaiden ja Maanmittauslaitoksen kesken, on tärkeää, että asiakkaat osallistuvat palvelun kehittämisen tarkempaan suunnitteluun ja toteutuksen testaukseen. Näin varmistetaan, että tuotantokäyttöön otettavat uudet toiminnallisuudet palvelevat asiakkaita tarkoituksenmukaisella tavalla. Uudet toiminnallisuudet voivat olla osa käyttöliittymää tai rajapintapalveluja taikka molempia.

Palvelun kehitystyö etenee muutaman kuukauden kehitysjaksoissa arviolta vuoteen 2019 saakka. Kehitystyön alussa MML esittelee muistion ja kalvojen muodossa julkaistun Kiinteistökaupan verkkopalvelun vision ja tavoitetilan sopimusasiakkaille ja integraattoreille. Osapuolet nimeävät yhteistyöhön osallistuvat edustajansa.

Kunkin kehitysjakson osalta yhteistyö voisi edetä seuraavissa vaiheissa:

- 1) Muutama viikko ennen kehitysjakson alkamista MML esittelee asiakkaille suunnitelmat toiminnallisuuksista, jotka on tarkoitus toteuttaa käynnistyvässä jaksossa.
- 2) Asiakkaat voivat kommentoida suunnitelmia ja tehdä parannusehdotuksia pikaviestikanavan tms. kautta.
- 3) Noin viikon kuluttua suunnitelmien esittelystä MML järjestää asiakkaille yhteisen tilaisuuden, jossa palautteet käydään läpi.
- 4) Testiversion valmistuessa MML esittelee asiakkaille palvelun uudet toiminnot ja piirteet.
- 5) Noin viikon kestävästä testausjakson aikana asiakkaat voivat kokeilla kehitysympäristössä julkaistua palvelun uutta versiota ja antaa pikaviestikanavan tms. kautta palautteet havaitsemistaan puutteista ja virheistä.

Esittely- ja palautetilaisuuksiin voisi osallistua joko paikan päällä MML:ssa tai videoyhteydellä internetin kautta.