4.9.2026

SISÄLLYSLUETTELO

1. Yleistä ... 4

2. Ennen luovutusta ... 5

2.1. Kiinteistön luovutukset ... 5

2.2. Kiinteistön luovutuskirjan määrämuoto ... 6

2.3. Kiinteistön luovutuskirjan sisältö ... 7

2.4. Osapuolet ... 8

2.4.1. Osapuolten oikeustoimikelpoisuus ... 8

2.4.2. Edunvalvontavaltuutus ... 9

2.4.3. Puolison suostumus ... 9

2.4.4. Kuolinpesä ... 10

2.4.5. Yritys tai yhdistys ... 11

2.4.6. Valtuutus ... 12

2.4.7. Harmaan talouden torjunta ja pakotteet ... 13

2.5. Ehdollinen luovutus ... 14

2.6. Pätemätön ehto ... 15

2.7. Luvanvaraisuus ... 16

2.7.1. Valtion etuosto-oikeus ... 16

2.7.2. Laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta ... 17

2.7.3. Edunvalvontatilanteet ... 18

2.8. Kunnan etuosto-oikeus ... 20

2.9. Kaupanvahvistajat ... 21

2.10. Kaupanvahvistajarekisteri ... 22

2.11. Tietojen luovutus kaupanvahvistajarekisteristä ... 23

2.12. Kaupanvahvistajan tunnus 24
2.13. Esteellisyys 24
2.14. Yhteisöjääviys 25
3. Allekirjoitustilaisuudessa 26
3.1. Todistuslauselma 26
3.2. Osapuolille annettavat tiedot koskien lainhuudon hakemista 28
3.2.1. Lainhuuto eli omistuksen rekisteröinti vireille kaupanvahvistajan ilmoituksesta 28
3.2.2. Luovutuksensaaja hakee itse lainhuutoa kohteelle 29
3.3. Henkilötietojen käsittely 30
4. Menettely luovutuksen jälkeen 31
4.1. Luovutuksen vahvistamisesta ilmoittaminen 31
4.2. Kiinteistönluovutusilmoituksen tekeminen Asiointipalvelussa 32
4.2.1. Kohdetta koskevat tiedot 33
4.2.2. Osapuolia koskevat tiedot 34
4.2.3. Kauppahinta tai muu vastike 36
4.2.4. Muut ehdot luovutuskirjassa 37
4.2.5. Pinta-alat 37
4.2.6. Käyttötarkoitus 38
4.2.7. Kaavatiedot 38
4.2.8. Rakennukset 39
4.2.9. Sukulaisuus ja rantaan rajoittuva kohde 39
4.2.10. Lainhuudon laittaminen vireille kaupanvahvistajan ilmoituksella 40
4.3. Erityistapaukset 43
4.3.1. Jakosopimus 43

4.3.2. Vaihto 51

4.3.3. Esisopimus ja esisopimuksen purkaminen 51

4.3.4. Luovutettu useampi kohde samalla luovutuskirjalla 54

4.3.5. Luovutettu useampi kohde eri luovutuslajilla 54

4.3.6. Lakannut yritys luovuttajana 55

4.3.7. Luovutuskirjan korjaaminen ja kiinteistönluovutusilmoitus 56

4.4. Kaupanvahvistajan päiväkirja 57

4.5. Päiväkirjojen arkistointi 57

4.6. Maksu kaupanvahvistuksesta ja muut kulut 58

1. Yleistä

Kaupanvahvistajan ohje on laadittu voimassa olevan lainsäädännön ja kiinteistöalalla yleisesti hyväksyttyjen ohjeiden pohjalta. Kaupanvahvistajan tulee hallita useita säädöksiä ja seurata niiden muutoksia.

Kaupanvahvistajan ohjeen tarkoituksena on edistää lainmukaisuutta ja yhdenmukaisuutta kaupanvahvistusmenettelyssä sekä sujuvoittaa kiinteistöasioiden käsittelyä Maanmittauslaitoksessa. Ohje ei ole varsinainen oikeuslähde, eikä sen menettely- ja tulkintasuositukset ole sitovia oikeusohjeita. Ohjeen tarkoituksena on tukea kaupanvahvistajan toimintaa kuvaamalla kaupanvahvistuksessa tyypillisesti esiintyviä ongelmia ja selostamalla, miten eri ongelmia on ratkaistu.

Kiinteistön vaihdannan sujuvuuden näkökulmasta on tärkeää, että jokainen kiinteistönluovutuksessa mukana oleva tunnistaa oman roolinsa. Kiinteistönluovutuksen tulee olla pätevä, jotta kaupanvahvistaja voi vahvistaa saannon. Saantokirjasta tulee käydä ilmi tietyt seikat, jotta kaupanvahvistaja voi tehdä lainmukaisen ja laadukkaan kaupanvahvistajan ilmoituksen.

Kaupanvahvistajat kohtaavat usein työssään kiinteistönluovutukseen ja saantokirjaan liittyviä kysymyksiä. Ohjeen tarkoituksena on nostaa esille yleisimmin esitettyihin kysymyksiin vastauksia tai ohjata tiedon äärelle. Julkaisemme verkkosivuillamme UKK osiota, josta löytyy vastaus meille useimmin esitettyihin kysymyksiin. Kaupanvahvistajan ohje on kirjoitettu aikajärjestyksessä luovutuskirjan valmistelusta aina kaupanvahvistajan ilmoituksen arkistointiin.

Ohjeen lopussa käydään läpi kiinteistönluovutusilmoituksen täyttäminen. Jokainen kaupanvahvistajan ilmoitus tulee laatia huolellisesti, sillä ilmoitusten perusteella muodostetaan kauppahintarekisteri, joka on osa Tilastokeskuksen kiinteistötilastoa. Kauppahintarekisterin tiedot ovat yhteiskunnallisesti merkittävä tietovaranto, jonka tarkoituksena on palvella kiinteistön arvon määrittämistä lunastustoimituksissa, maankäytön suunnittelussa, verotuksessa, luotonannossa, kansallisen turvallisuuden varmistamisessa sekä muissa arviointi- ja tutkimustehtävissä.

Maanmittauslaitos päivittää kaupanvahvistajan ohjetta. Kaupanvahvistusta koskevat ohjeet ja tiedotteet löytyvät Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta.

2. Ennen luovutusta

2.1. Kiinteistön luovutukset

Kiinteistön luovutuksia ovat:

- Esisopimus kiinteistön kaupasta
- Kauppa
- Vaihto
- Lahja
- Apportti (kiinteistön luovutus yhtiöön osaketta tai muuta osuutta vastaan)
- Jakosopimus (sopimus määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta)
- Kiinteistön omistusoikeuden luovuttaminen muulla näihin verrattavalla oikeustoimella (maankäyttösopimukset)
- Sopimuksen purkaminen

Luovutuksen kohde:

- Koko kiinteistö
- Määräosa
- Määräala
- 3D kiinteistö (mikäli edellytykset kiinteistönmuodostamiselle täyttyvät)
- Osuus kiinteistöjen yhteiseen alueeseen tai sen määräalaan
- Yhteisalueosuus
    - Yhteisiä alueita voivat olla yhteiset maa- tai vesialueet, yhteismetsäosuudet, osuus soranottoalueeseen ym.

2.2. Kiinteistön luovutuskirjan määrämuoto

Luovutus on tehtävä määrämuotoisesti ja se sitoo osapuolia vasta kun luovutus tehty lain mukaisesti:

- Luovutus on tehtävä kirjallisesti.
- Osapuolet tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava luovutuskirja.
- Kaupanvahvistajan on vahvistettava luovutuskirja **kaikkien allekirjoittajien läsnä ollessa.**

Kiinteistön luovutuskirjan määrämuoto vaaditaan myös silloin, kun luovutuskirjaa muutetaan **sisällöllisesti.** Luovutuskirjaa joko täydennetään tai korjataan siten, että muutoksella on vaikutusta esimerkiksi sopimuksen ehtoihin, kohde muuttuu täysin tai luovutettu osuus muuttuu täysin.

- Pienet **tekniset virheet**, kuten kirjoitus- tai numerointivirheet, **voidaan korjata kaikkiin luovutuskirjan kappaleisiin ilman uutta kaupanvahvistusta** osapuolten kesken. Pääasia, että kirjoitusvirheellä ei ole vaikutusta sopimuksen sisältöön tai osapuolten sopimiin ehtoihin.
- Lisää kohdassa 4.3.7. Luovutuskirjan korjaaminen ja kiinteistönluovutusilmoitus

Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti Kiinteistövaihdannan palvelussa, jolloin kaupanvahvistajaa ei tarvita.

Edellä mainittua määrämuotoa ei vaadita osituksessa, perinnönjaossa, kuolinpesäosuuden luovutuksessa tai tilusvaihtosopimuksissa. Kyseisiä saantoja ei tarvitse eikä pidä vahvistaa kaupanvahvistajalla.

- Jos haluat tarkempaa tietoa osituksesta ja perinnönjaosta lue lisää Kirjaamismenettelyn käsikirjasta.
- Jos haluat lisätietoa tilusvaihdosta, lue lisää toimitusmenettelyn käsikirjasta.

Maa-alueiden vaihdon voidaan tehdä kaupanvahvistajan vahvistamalla vaihtokirjalla. Vahvistettavalla vaihtokirjalla haetaan molemmille saannoille lainhuutoa ja se saa vireille lohkomiset. Vaihtoon voi liittyä varainsiirtoverovelvollisuus.

Uutta luovutuskirjaa ei tarvitse laatia silloin, kun kunta tai valtio käyttää etuosto-oikeuttaan, etuosto-oikeuden käyttäjä asettuu ostajan tilalle kaupassa sovituilla ehdoilla.

2.3. Kiinteistön luovutuskirjan sisältö

Kiinteistön luovutuskirjasta on käytävä ilmi vähintään:

- luovutustarkoitus,
- luovutettava kiinteistö (kiinteistötunnus),
- luovutuksen osapuolet sekä
- mahdollinen kauppahinta ja muu vastike.
- Luovutuskirjaan on merkittävä luovutuksen kaikki ehdot.

Mitä kaupanvahvistajan on tarkistettava (laki kaupanvahvistajasta 3 §):

- Mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan
- Kohteen kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä

Luovutusta ei saa vahvistaa, jos on selvästi perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Varsinainen saannon laillisuustutkinta kuuluu kirjaamisviranomaiselle.

Kaupanvahvistaja ei ole velvollinen tarkastamaan luovutuksen kohdetta koskevia tietoja, jos luovutus vahvistetaan ulkomailla.

2.4. Osapuolet

Luovutuskirjassa on mainittava:

- Luovutuksen osapuolet
- Osapuolten yhteystiedot
- Kansalaisuus tai tieto yhteisön kotipaikasta (ei kuulu pakollisiin asiakirjan muotovaatimuksiin, kiinteistönluovutusilmoituksella toki oltava)
- Muut osapuolten yksilöimiseksi tarvittavat tiedot.
    - Yksilöimiseen käytettyjä tietoja voivat olla mm. henkilötunnukset, yritys- ja yhteisötunnukset tai muut vastaavat tunnukset, osoite ja sukulaisuussuhde (sukulaisuussuhteesta lue tarkemmin luvusta 4.2.9).

Turvakielto on tietojen luovutuskielto, jolla rajoitetaan henkilön osoitetietojen luovuttamista väestötietojärjestelmästä. Turvakielto koskee yleensä koko perhettä.
Turvakieltotilanteissa osoite voidaan jättää pois tai käyttää toista osoitetta, esim. postilokeroa.

Osapuolten osalta luovutuskirjan laatijan tulee varmistaa ennen kaupanvahvistusta, että oikeat osapuolet ovat merkittynä luovutuskirjaan ja saavat myös luovuttaa kiinteistön eteenpäin. Laillisuustutkinta kuuluu kirjaamisviranomaiselle lainhuutohakemuksen käsittelyn yhteydessä.

2.4.1. Osapuolten oikeustoimikelpoisuus

Jos kaupanvahvistajalla herää epäilys siitä, että joku luovutuksen osapuolista ei kykene ymmärtämään tai arvioimaan luovutuksen merkitystä ja seurauksia, kaupanvahvistajan on soveliaalla ja riittävällä tavalla selvitettävä osapuolen ymmärrys.

Jos osapuolena on alaikäinen tai edunvalvonnassa oleva henkilö, kaupanvahvistajan on selvitettävä edunvalvojan henkilöllisyys ja tunnistettava hänet sekä todettava edunvalvontasuhteen olemassaolo. Osapuolten on hyvä ymmärtää ja ottaa huomioon tarpeellinen lupaprosessi ja huomioitava lupaprosessin kesto (vaikutusta lainhuutohakemuksen käsittelyyn).

- Jos haluat lisätietoa aiheesta, lue lisää Kirjaamismenettelyn käsikirjasta. (kohdasta 5.5. Holhousviranomaisen lupa).

2.4.2. Edunvalvontavaltuutus

Edunvalvontavaltuutus tulee voimaan vasta, kun Digi- ja väestötietovirasto (=DVV) on vahvistanut edunvalvontavaltakirjan= edunvalvontavaltuutuksen

- Kaupanvahvistajalle on esitettävä DVV:n vahvistama edunvalvontavaltakirja
- Kiinteistökaupassa edunvalvontavaltuutuksessa tulee olla nimenomainen valtuutus kiinteän omaisuuden myymiseen. Jos sitä ei ole mainittu, ei kyseisellä edunvalvontavaltakirjalla voida luovuttaa kiinteää omaisuutta.
    - Jos siihen tulee olla DVV:n lupa, se tulee olla erikseen mainittu edunvalvontavaltuutuksessa.

2.4.3. Puolison suostumus

Kiinteistön luovutukseen tarvitaan puolison suostumus, jos kaupan kohteena on puolisoiden yhteisenä kotina käytetty tai pääasiallisesti yhteiseksi kodiksi tarkoitettu kiinteä omaisuus (ei-omistavan puolison suostumus). Avioerotapauksissa suostumus tarvitaan, kunnes ositus tai omaisuuden erottelu on lainvoimaisesti toimitettu.

Puolison suostumuksen tarve ei kuitenkaan ole kaikissa tapauksissa täysin yksiselitteinen. Kiinteistön kaupassa rakennuksineen tulee tarkastaa, edellytetäänkö ei-omistavan puolison suostumus kyseisessä tapauksessa.

- Jos haluat lisätietoa aiheesta, lue lisää kirjaamismenettelyn käsikirjasta (3.3. Puolison taikka kuolleen puolison perillisten suostumus).

Kiinteistön kaupassa suostumuksen tulee olla:

- kirjallinen,

- päivätty,
- allekirjoitettu ja
- kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama

Suostumus voidaan antaa Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelussa (koskee vain niitä tilanteita, joissa itse luovutus tehty Kiinteistönvaihdannan palvelussa).

Jos suostumus annetaan kiinteistön kauppakirjassa, kaupanvahvistaja riittää todistajaksi.

Avopuolison suostumusta kiinteistön luovuttamiseen ei tarvita. Suostumuksen tarpeeseen ei vaikuta se sovelletaanko avopuolisoihin lakia avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta.

2.4.4. Kuolinpesä

Kuolinpesän ollessa luovutuksen osapuolena kaupanvahvistaja tarkastaa, että luovutuskirjassa mainitut kuolinpesän osakkaat ovat itse allekirjoitustilaisuudessa allekirjoittamassa tai edustettuna valtakirjalla.

Huomioita kuolinpesän ollessa luovutuksen osapuoli:

- Perukirja toimitetaan usein kaupanvahvistajalle.
    - Perukirjasta nähdään kuolinpesän osakkaat (kuolinpesäosakkaiden laillisuustutkinta kuuluu kirjaamisviranomaiselle).
        - Perukirjan voi laittaa lainhuutohakemuksen liitteisiin ilmoituksen teon yhteydessä Muut liitteet-osiossa, jos kaupanvahvistaja laittaa lainhuutohakemuksen vireille).
    - DVV:n vahvistama perukirjan osakasluettelo on riittävä selvitys pesän osakkaista.
- Muut mahdolliset asiakirjat
    - voi olla tarpeen nähdä muitakin asiaa selvittäviä asiakirjoja, kuten testamentti ja avioehtosopimus sekä mahdollinen osituskirja.
- Mahdollinen pesänselvittäjän- ja jakajan määräyskirja

- Jos käräjäoikeus on määrännyt kuolinpesään pesänselvittäjän ja -jakajan, hänellä on oikeus allekirjoittaa saantokirja.
- Pesänselvittäjän/-jakajan toimittamaan kiinteistön myyntiin tarvitaan kaikkien osakkaiden suostumukset (tulee olla juuri kyseiseen oikeustoimeen annettu suostumus, kirjallinen ja kahden esteettömän todistajan oikeaksi todistama) tai käräjäoikeuden myyntipäätös (jolloin ei tarvita erikseen enää kuolinpesän osakkaiden suostumuksia).

Jos kuolinpesä luovuttaa kiinteistöä tulee luovutuskirjassa luetella kaikki kuolinpesän osakkaat vainajan lisäksi.

Varsinainen laillisuustutkinta kuolinpesäasioissa kuuluu edelleen kirjaamisviranomaiselle.

Selvennyslainhuudon tarpeellisuudesta, kun osapuolena on jakamaton kuolinpesä:

- Pesän osakkaat voivat hakea selvennyslainhuutoa, jolloin selvennyslainhuuto myönnetään jakamattomalle kuolinpesälle, eli lainhuutotietoon merkitään vainajan kuolinpesä ja kuolinpesän osakkaat.
  - Selvennyslainhuudon tarkoituksena on osoittaa ne henkilöt, joilla on oikeus määrätä kuolinpesään kuuluvasta kiinteistöstä suhteessa kolmansiin.
- Pesän osakkailla ei ole velvollisuutta hakea selvennyslainhuutoa pesään kuuluvaan kiinteistöön, kun kuolinpesä on vielä jakamatta.
  - **Velvollisuutta selvennyslainhuudolle ei ole, vaikka kuolinpesä myy kuolinpesän nimissä kiinteistön eteenpäin** -> voit vahvistaa luovutuksen, vaikka selvennyslainhuutoa kuolinpesälle ei ole kirjattu.

2.4.5. Yritys tai yhdistys

Mitä kaupanvahvistajan tulee huomioida, jos osapuolena on yritys tai yhdistys:

- Voit tarkastaa kaupparekisteriotteen, jos osapuolilla on ote mukana kaupanvahvistustilaisuudessa
- Perustettava yhtiö tai säätiö

- Saantokirjassa on nimenomaisesti mainittava, että kohde hankitaan perustettavan yhtiön tai säätiön lukuun.
- Perustettava yhtiö voi olla yhtiömuodoltaan osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö tai osuuskunta.
- Edellä todetun mukaisesti kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös perustettavan säätiön lukuun.

2.4.6. Valtuutus

Valtakirja kiinteistön luovutukseen:

- Tehtävä kirjallisesti.
- Luovuttajan allekirjoitettava. Todistajia ei tarvita.
- Käytävä ilmi asiamies ja kiinteistö.
- Luovutuskirja ja kiinteistöä koskeva **luovutusvaltakirja** (= myyntivaltakirja**) on allekirjoitettava omakätisesti paperiversiona.**
- Jos luovutus tehdään Kiinteistönvaihdannan palvelussa, siellä voi laatia sähköisen valtakirjan ja edustaa siellä tehdyssä kaupassa osapuolta kyseisellä sähköisellä valtakirjalla.

Kaupanvahvistajalle tulee esittää valtakirja, skannattu versio riittää.

Valtakirja kiinteistön hankintaan:

- Luovutuksensaajan allekirjoitettava (sähköinen allekirjoitus ostovaltakirjassa on hyväksyttävä).
- Käytävä ilmi asiamies ja kiinteistö.
- Luovutuksensaajan valtuutus voi olla jopa suullinen.
    - Yleensä valtuutus kuitenkin on luovutuksensaajankin osalta kirjallinen.
- Kiinteistönvaihdannan palvelussa tehtyihin luovutuksiin mahdollinen valtakirja annetaan myös luovutuksensaajan osalta sähköisesti.

Kaupanvahvistajalle tulee esittää valtakirja, skannattu versio riittää.

Lisää sähköisestä allekirjoituksesta Maanmittauslaitoksen ulkoisilta verkkosivuilta: Sähköiset allekirjoitukset.

2.4.7. Harmaan talouden torjunta ja pakotteet

Kaupanvahvistajan tulee erottaa eri roolinsa kiinteistönkaupassa. Kaupanvahvistaja voi toimia kaupanvahvistajan tehtävien lisäksi mm. kiinteistönvälittäjänä, juristina tai pankin virkailijana. Edellä mainittuihin tehtäviin voi liittyä velvoittavaa lainsäädäntöä. Vaikka kaupanvahvistajiin ei kohdistu suoraan velvoittavaa lainsäädäntöä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen liittyen, heidän on kuitenkin tunnistettava kiinteistön kauppaan liittyvät riskit ja varmistettava toimintansa lainmukaisuus. Kaupanvahvistajalla ei ole velvollisuutta tutkia alla mainittuja seikkoja, mutta tuo velvollisuus voi syntyä toisen rooli kautta mm. kiinteistönvälittäjänä toimittaessa.
Rahanpesulla tarkoitetaan toimia, joilla pyritään häivyttämään tai peittämään rikoksella saadun omaisuuden alkuperä niin, että omaisuus näyttää laillisesti hankitulta. Terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan toimintaa, jossa annetaan tai kerätään varoja terrorismirikosta varten tai yksittäisen terroristin tai terroristiryhmän rahoittamiseksi. Terrorismin rahoittamisessa epäily kohdistuu varojen käyttökohteeseen, ei varojen alkuperään. Terrorismin rahoittamiseen käytetyt varat itsessään voivat olla peräisin laillisistakin lähteistä. Sekä rahanpesua että terrorismin rahoittamista pyritään torjumaan samoin keinoin eli puuttumalla rikoshyötyyn ja rahoituskanaviin.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on laatinut kaikille ilmoitusvelvollisille suunnatun yleisohjeen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä, ohjeen epäilyttävästä liiketoimesta ilmoittamisesta, ohjeen riskiarvion laatimisesta sekä riskiarviolomakepohjan. Ohjeet löytyvät aluehallintoviraston verkkosivuilta. Kaupanvahvistaja ei ole rahanpesulaissa tarkoitettu ilmoitusvelvollinen, mutta mikäli syntyy epäilys, voi kaupanvahvistaja kertoa rahanpesuun tai terrorismin rahoittamiseen liittyvistä seikoista lähettämällä sähköpostiviestin osoitteeseen rahanpesuilmoitukset@poliisi.fi tai kertoa poliisille kiireettömän tiedon epäilyttävästä aineistosta tai ilmiöistä nettivinkin kautta Nettivinkki - Poliisi.

Kansainvälisillä finanssipakotteilla tarkoitetaan taloudellisen tai kaupallisen yhteistyön rajoittamista tai keskeyttämistä tietyn valtion tai tiettyjen ryhmien kanssa. Pakotteet voivat perustua YK:n

turvallisuusneuvoston tai EU:n neuvoston päätöksiin ja asetuksiin. Jäädyttämispäätösten tarkoituksena on estää päätöksen kohteena olevaa henkilöä, ryhmää tai yhteisöä ohjaamasta varallisuutta terroristisiin tarkoituksiin. Jäädyttämispäätökset tekee keskusrikospoliisi.

Rahanpesulain mukaisella ilmoitusvelvollisella tulee olla tehokkaat toimintaperiaatteet, menettelytavat ja sisäinen valvonta pakotesääntelyn sekä jäädyttämispäätösten velvoitteiden noudattamiseksi. Pakote- ja jäädytysselvitys on tehtävä jokaisesta kiinteistönkaupan osapuolesta (henkilö tai yhteisö). On huomioitava, että tarkistus tulee tehdä tahoista, joilta jollain tavoin otetaan vastaan tai joille luovutetaan varoja sekä tahosta, joka ei välttämättä ole suoraan saannon osapuolena. Tämä tarkoittaa sitä, että pakotelistatarkistus on tehtävä myös kuolinpesän osakkaasta ja tosiasiallisesta edunsaajasta. Saantokirjan laatija on lähtökohtaisesti varmistanut edellä mainitut seikat ennen saantokirjojen allekirjoitusta ja kaupanvahvistaja voi varmistaa asian tiedustelemalla sitä asiakirjojen laatijalta.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto on päivittänyt ohjeensa, mistä voi lukea tarkemmin aiheesta erityisesti kiinteistönvälitysalan näkökulmasta.

2.5. Ehdollinen luovutus

Luovutuskirjassa voidaan sopia, että luovutus saadaan purkaa, jos jokin edellytys tai ehto ei täyty (purkava ehto). Voidaan myös sopia, että omistusoikeus siirtyy vasta, kun kauppahinta tai muu ehto on täyttynyt (lykkäävä ehto). Tällaisen ehdollisen saannon jälkeen ja ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä osapuolten oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät MK 2:14:n mukaisesti.

Ehdolliselle luovutukselle on haettava lainhuutoa viimeistään 6 kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Tällaisessa tapauksessa lainhuutohakemus jätetään lepäämään. Eli luovutuksessa oleva ehdollisuus ei poista tai pidennä lainhuudon hakemisen velvollisuutta.

Jotta luovutus on pätevä, on lykkäävä tai purkava ehto otettava kaupanvahvistajan oikeaksi todistamaan luovutuskirjaan.

- Ehto on voimassa luovutuskirjassa sovitun ajan.
- Maksimiaika ehdon voimassaololle on kuitenkin viisi vuotta luovutuksen vahvistamispäivästä lukien.
- Jos aikaa ei ole sovittu luovutuskirjassa, ehto on voimassa viisi vuotta.
- Jos aika on sovittu alun perin viittä vuotta lyhemmäksi, sitä voidaan jatkaa niin, että kokonaisaika ei ylitä viittä vuotta.
    - Jatkamisesta tulee sopia kaupanvahvistajan oikeaksi todistamassa luovutuskirjan täydennyksessä.

2.6. Pätemätön ehto

Kiinteistön kaupassa seuraavaksi luetellut ehdot eivät ole sitovia, jollei toisin säädetä:

1) Ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö, on pätemätön. Myöskään ehto, jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle ei ole pätevä.

2) Ehto, joka rajoittaa ostajalle kuuluvia oikeuksia määrätä kiinteistöstä, on pätemätön.

   Tällaisia ehtoja ovat esimerkiksi:
   - kielto luovuttaa kiinteistö edelleen,
   - kielto pantata kiinteistö sekä
   - kielto sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön.

3) Ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta, on pätemätön.

4) Ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton, on pätemätön. Myöskään ehto, jonka noudattaminen on lainvastaista, ei ole pätevä.

   Jos luovutuskirjassa on yllä mainittuja ehtoja, ne eivät estä kaupanvahvistusta.

Ehdot, jotka ovat päteviä silloin, kun ne on laitettu itse kauppakirjaan:

1) Saantokirjassa voidaan sopia ehdosta, jonka mukaan ostaja ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan.

2) Saantokirjassa voidaan sopia ehdosta, jonka mukaan elinkeinotoimintaa harjoittava ostaja ei saa myyjän suostumuksetta pantata kiinteistöä. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan.

Jos ehdon voimassaoloajasta ei ole sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.

Jos jokin yksittäinen ehto todetaan pätemättömäksi, se ei vaikuta muiden ehtojen voimassaoloon. Vaan kyseinen ehto jätetään huomioimatta. Luovutuksensaajalle voidaan myöntää ehdosta huolimatta lainhuuto normaaliin tapaan. Pätemättömät ehdot koskevat pääosin erilaisia luovutuksensaajan toimivaltaa rajoittavia ehtoja.

2.7. Luvanvaraisuus

2.7.1. Valtion etuosto-oikeus

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan valtion oikeutta lunastaa myyty kiinteistö, määräosa kiinteistöstä tai määräala.

Valtiolla on etuosto-oikeus vain sellaisiin kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee

1) maakunta-, yleis- tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 1000 metrin etäisyydellä niistä,

2) enintään 1000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesi- tai ilmailuliikennettä, ja
3) enintään 1000 metrin etäisyydellä muista Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista kiinteistöistä, jotka edellyttävät suoja-aluetta. Etuosto-oikeutta ei ole Ahvenanmaan maakunnan alueella.

Kiinteistön omistaja voi tiedustella kiinteistönsä mahdollista sijaintia valtion etuosto-oikeusalueella Maanmittauslaitokselta.

Kiinteistönomistaja voi halutessaan ennen kiinteistön luovutusta pyytää Puolustusministeriöltä ennakkotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeutta:

- Ennakkotiedon pyytämisestä peritään maksu (100 €). Valtiolla ei ole velvollisuutta antaa pyydettyä ennakkotietoa.
- Lisätietoja Puolustusministeriön sivuilta: Valtion etuosto-oikeus.

2.7.2. Laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta

EU- ja ETA alueen ulkopuolisten henkilöiden ja yhteisöjen on saatava Puolustusministeriön lupa kiinteistön hankintaan Suomessa. Luvanvaraisuus koskee kaikenlaisia kiinteistöjen luovutuksia riippumatta sijainnista tai pinta-alasta. Luvanvaraisuus koskee myös määräalojen tai määräosan luovutuksia.

15.7.2025 on voimaan tullut laki, jonka mukaan Puolustusministeriö voi estää sellaisten henkilöiden tai yhteisöjen kiinteistökaupat, joiden kansalaisuusvaltio on syyllistynyt hyökkäyssotaan ja jonka voidaan arvioida aiheuttavan uhkaa Suomen kansalliselle turvallisuudelle.

- Jos haluat lisätietoa aiheesta, lue lisää Puolustusministeriön sivuilta: EU- ja ETA-alueiden ulkopuolisten ostajien lupa kiinteistökauppoihin.

Lupaa haetaan Puolustusministeriöltä joko ennen luovutusta tai viimeistään kaksi kuukautta sen jälkeen. Jos lupaa ei haeta ajoissa, ministeriö ilmoittaa velvollisuudesta hakea lupaa ja asettaa määräajan luvan hakemiselle. Luvantarvetta voi asiakas tiedustella Puolustusministeriöstä myös etukäteen.

- Jos haluat lisätietoa aiheesta, lue lisää Puolustusministeriön sivuilta: EU- ja ETA-alueiden ulkopuolisten ostajien lupa kiinteistönkauppoihin
- Aiheesta myös tarkemmin kirjaamismenettelyn käsikirjasta.

Kaksoiskansalainen ei tarvitse Puolustusministeriön lupaa kiinteistön hankkimiseen, jos toinen hänen kansalaisuuksistaan on EU- tai ETA-valtion kansalaisuus.

2.7.3. Edunvalvontatilanteet

Tietyissä kiinteistökaupan tilanteissa vaaditaan holhousviranomaisen eli Digi- ja väestötietoviraston (DVV) lupa.

Edunvalvojalla on pääsääntöisesti kelpoisuus edustaa päämiestä tämän omaisuutta ja taloudellisia asioita koskevissa oikeustoimissa holhoustoimilain mukaisesti.

Edunvalvoja ei voi ilman DVV:n lupaa:

- luovuttaa tai ostaa kiinteistöä taikka kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta,
- luovuttaa tällaista omaisuutta toisen käytettäväksi yli viideksi vuodeksi tai pitemmäksi ajaksi kuin vuodeksi päämiehen täysi-ikäisyyden alkamisesta,
- luopua perinnöstä,
- luovuttaa perintöosuutta,
- tehdä sopimusta kuolinpesän yhteishallinnosta,
- tehdä ositus- tai perinnönjakosopimusta ilman pesänjakajaa tai
- perustaa metsänhakkuu- tai irrottamisoikeutta toiselle (HolhTL 34 §).

Lupa tarvitaan:

- Kiinteistö myydään tai luovutetaan.
- Käyttöoikeus, joka on kirjaamisvelvollisuuden alainen (esimerkiksi vuokraoikeus) myydään tai luovutetaan.

Lupaa ei tarvita:

- Kiinteistö tai käyttöoikeus otetaan vastaan lahjana päämiehen puolesta.
- Päämies on vastaanottajana perinnöstä luopumisessa tai perintöosuuden luovutuksessa
- Päämies ostaa perintöosuuden.

Alaikäisen lapsen huoltajat

- samassa asemassa kuin muut edunvalvojat (edellä mainituissa tilanteissa).
- velvollisia hakemaan luvan toimiessaan alaikäisen lapsensa puolesta.

Edunvalvontatilanteissa on hyvä kiinnittää huomiota edunvalvojan esteellisyyteen edustaa päämiestään.

Mikäli tarvittavaa lupaa ei haeta tai mikäli sitä ei myönnetä, oikeustoimi ei sido päämiestä (HolhTL 36 §). Päämies voi täysivaltaiseksi tultuaan hyväksyä edunvalvojan ilman lupaa tekemän oikeustoimen, jolloin se tulee sitovaksi.

Edunvalvontavaltuutettu

- Edunvalvontavaltuutettu on eri asemassa kuin holhoustoimilain mukaan määrätty edunvalvoja luvan tarpeen osalta.
- Edunvalvontavaltuutettu ei lähtökohtaisesti tarvitse DVV:n lupaa valtuuttajan puolesta tekemiinsä oikeustoimiin, kuten kiinteistön luovuttamiseen tai ostamiseen.
    - Kiinteistökaupassa edunvalvontavaltakirjassa tulee olla nimenomainen valtuutus kiinteän omaisuuden myymiseen. Jos sitä ei ole mainittu, ei kyseisellä edunvalvontavaltakirjalla voida luovuttaa kiinteää omaisuutta.
- Edunvalvontavaltakirjassa voidaan määrätä, että valtuutettu tarvitsee DVV:n luvan tiettyihin oikeustoimiin, jotka esitetään HolhTL 34.1 §:ssä (EVVL 19 §).

- Edunvalvontavaltakirjassa voidaan määritellä, että luvan tarve koskee vain tiettyjä oikeustoimia.

  Jos haluat lisätietoa aiheesta, lue lisää Digi-ja Väestötietoviraston sivuilta Edunvalvontavaltuutus.

2.8. Kunnan etuosto-oikeus

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa vastikkeellisesti myyty:

- kiinteistö,
- määräosa kiinteistöstä
- määräala.

Etuosto-oikeuden käyttäessään kunta voi tulla ostajan sijaan kiinteistökaupassa ja lunastaa kiinteistö samoilla ehdoilla, joista myyjä ja ostaja ovat sopineet. Kiinteistön kauppana pidetään myös sellaista vastikkeellista luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan.

Jos samalla luovutuskirjalla on myyty kahden tai useamman kunnan alueella olevia kiinteistöjä, etuosto-oikeus on sillä kunnalla, jonka alueella sijaitsee suurin osa kiinteistöjen yhteenlasketusta pinta-alasta.

Etuosto-oikeus koskee kiinteistöä, joka on pinta-alaltaan yli 5 000 m². Etuosto-oikeus koskee tilanteita, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka katsotaan samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä ja nämä yhdessä käsittävät yli 5 000 m².

- Helsingissä, Espoossa, Kauniaisessa ja Vantaalla edellä mainittu pinta-ala on yli 3 000 m².

Kunta saa tiedon luovutuksesta automaattisesti, kun kaupanvahvistaja tekee kiinteistönluovutusilmoituksen.

Kunta voi kiinteistönomistajan pyynnöstä etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan. Ilmoitus sitoo kuntaa kahden vuoden ajan. Jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-

oikeutta kiinteistön kaupassa, sen tulee ilmoittaa siitä kirjallisesti ostajalle, myyjälle ja kirjaamisviranomaiselle.

Kunnan on tehtävä päätös siitä, käyttääkö se etuosto-oikeutta, kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan vahvistamisesta. Samassa ajassa kunnan on myös ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle päätöksestään käyttää etuosto-oikeutta.

Itse kaupanvahvistamiseen kunnan mahdollinen etuosto-oikeus ei vaikuta.

2.9. Kaupanvahvistajat

Kaupanvahvistajia ovat virka-aseman perusteella Kaupanvahvistajalain 1 §:n mukaiset virkamiehet. Heidän oikeutensa toimia kaupanvahvistajana määräytyy heidän virkatehtävänsä perusteella. Oikeus toimia kaupanvahvistajana päättyy, kun virka- tai työsuhde päättyy. Edellä mainittu kaupanvahvistaja ei voi toimia kaupanvahvistajana virkavapaalla ollessaan.

Maanmittauslaitos voi määrätä henkilön toimimaan kaupanvahvistajana, jos tällä on riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen. Määräystä täytyy hakea. Kaupanvahvistajaksi määrättävällä tulee lisäksi olla tehtävän hoitamisen edellyttämät välineet ja järjestelmät. Tällä tarkoitetaan sekä ilmoitusten tekemiseen ja luovutuskirjojen skannaamiseen tarvittavia laitteita, että käyttöoikeutta tietojärjestelmään, jonka kautta kaupanvahvistaja voi tehdä tehtävänsä hoitamiseksi tarvittavat tarkastukset. Lue tarkemmat ohjeet Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta.

Oikeus toimia Maanmittauslaitoksen määräämänä kaupanvahvistajana päättyy, kun kaupanvahvistaja täyttää 70 vuotta.

Maanmittauslaitos voi myös peruuttaa oikeuden toimia kaupanvahvistajana, jos:

1) kaupanvahvistaja laiminlyö hänelle tämän lain mukaan kuuluvia tehtäviä;

2) kaupanvahvistaja muuten osoittautuu tehtävään sopimattomaksi; tai

3) olosuhteet muuten muuttuvat niin, että määräystä kaupanvahvistajaksi ei voitaisi antaa.

Maanmittauslaitos voi peruuttaa kaupanvahvistajan oikeudet kaupanvahvistajan omasta pyynnöstä.

Asian ratkaisee Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva erikseen määrätty kirjaamislakimies tai muu virkamies. Muutoksenhausta viranomaisen tekemään päätökseen säädetään lakia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 808/2019.

Kaupanvahvistajaan sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen hoitaessa julkista hallintotehtävää. Vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974). Kaupanvahvistajana toimivan virkamiehen valvontaan sovelletaan, mitä virkatoimen valvonnasta muualla laissa säädetään. Maanmittauslaitos valvoo kaupanvahvistajien toimintaa.

2.10. Kaupanvahvistajarekisteri

Kaupanvahvistajista pidetään kaupanvahvistajarekisteriä kiinteistövaihdannan edistämiseksi, kiinteistön luovutukseen liittyvien tietojen keräämiseksi ja kaupanvahvistajien toiminnan valvomiseksi. Maanmittauslaitos on kaupanvahvistajarekisterin rekisterinpitäjä.

Kaupanvahvistajarekisteriin merkitään kaupanvahvistajan nimi, kaupanvahvistajien virka-asema, Maanmittauslaitoksen määräämien kaupanvahvistajien osalta määräyksen antaja sekä määräyksen antamis- ja päättymispäivä, virkapaikka tai muu osoite, josta kaupanvahvistajan tavoittaa sekä kaupanvahvistajan tunnus.

Virastojen ja kuntien on toimitettava yllä mainitut tiedot Maanmittauslaitokselle sekä ilmoitettava tiedoissa tapahtuneista muutoksista viipymättä. Maanmittauslaitoksen määräämän kaupanvahvistajan on itse ilmoitettava koti- tai toimipaikassaan sekä yhteystiedoissaan tapahtuneista muutoksista. Nämä tiedot on toimitettava Maanmittauslaitokselle viipymättä osoitteeseen

rekisteriasiat@maanmittauslaitos.fi. Viestin otsikkoon merkitään “Muutosilmoitus kaupanvahvistajarekisteriin”.

Virasto tai kunta pitää itse erillistä luetteloa palveluksessaan olevista virkamiehistä, jotka toimivat kaupanvahvistajina. Luetteloon merkitään kaupanvahvistajan nimi, virka-asema, tunnus ja virka-paikka tai muu osoite sekä päivä, jona määräys on annettu tai jona se on päättynyt.

Kaupanvahvistajaa koskevat tiedot poistettaan rekisteristä viiden vuoden kuluttua kaupanvahvistajan tehtävän päättymisestä.

Ulkomaanedustuston palveluksessa olevien kaupanvahvistajien tietoja ei ilmoiteta kaupanvahvistajarekisteriin. Ulkoasiainministeriön on pidettävä palveluksessaan olevista kaupanvahvistajista luetteloa, josta ilmenevät yllä mainitut tiedot.

Maanmittauslaitoksessa ylläpidetään henkilötietoja henkilöistä, jotka voivat toimia kaupanvahvistajina kiinteistönluovutuksissa lain määräämällä tavalla. Lue seloste rekisteröidyn henkilötietojen käsittelystä.

2.11. Tietojen luovutus kaupanvahvistajarekisteristä

Kaupanvahvistajarekisteri on julkinen rekisteri. Kaupanvahvistajarekisteriin talletettuja tietoja saa luovuttaa teknisen käyttöyhteyden avulla tai muutoin sähköisesti virastolle, jonka palveluksessa on kaupanvahvistajia sekä sille, joka toiminnassaan tarvitsee tietoja kiinteistön kaupan tekemistä tai muuta siihen verrattavaa tarkoitusta varten.

Virastossa on pidettävä nähtävillä luetteloa, josta käyvät ilmi kaupanvahvistajina toimivat viraston palveluksessa olevat henkilöt ja viraston päällikön määräämät kaupanvahvistajat. Kaikki kaupanvahvistajat, joiden oikeudet ovat voimassa löytyvät Maanmittauslaitoksen Kaupanvahvistaja-hausta.

Kaupanvahvistajien toimialueena on koko Suomi. Ajantasainen kaupanvahvistajarekisteri yhteystietoineen palvelee kiinteistönvaihdannan toimivuutta merkittävästi.

2.12. Kaupanvahvistajan tunnus

Viraston tai kunnan palveluksessa olevan kaupanvahvistajan tunnuksena on käytettävä viraston tai kunnan tunnusta sekä kaupanvahvistajalle annettua erillistä yksilöintinumeroa. Maanmittauslaitos antaa määräämilleen kaupanvahvistajille tunnuksen, jonka alku on 402000/.

2.13. Esteellisyys

Kaupanvahvistajan esteellisyydestä säädetään oikeustoimen ja toimituksen todistajan esteellisyydestä annetussa laissa (734/2015).

Lain mukaan todistaja on esteellinen, jos:

1) hän on oikeustoimeen osallinen tai oikeustoimi tehdään hänen hyväkseen;

2) hän on toimituksen asianosainen, tai toimitus koskee hänen oikeuttaan;

3) hän on 1 tai 2 kohdassa tarkoitetun henkilön nykyinen tai entinen aviopuoliso taikka nykyinen avopuoliso, sisarus, sukulainen suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa taikka hänellä on 1 tai 2 kohdassa tarkoitettuun henkilöön vastaavanlainen parisuhteeseen tai sukulaisuuteen rinnastuva läheinen suhde;

4) hän on 3 kohdassa tarkoitetussa suhteessa siihen, jonka tehtäviin toimitus tai oikeustoimen tekemiseen myötävaikuttaminen kuuluu;

5) hän ei ole täyttänyt 15 vuotta tai hänen henkinen toimintansa on häiriintynyt niin, ettei hän ilmeisesti ymmärrä todistamisen merkitystä.

Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa saantoa, jos hän on esteellinen.

Jos luovutuksen on vahvistanut esteellinen kaupanvahvistaja,

- luovutuskirjassa on muotovirhe.
    - Tällainen muotovirhe voi vaikuttaa saannon pätevyyteen.

- Tällaiselle saannolle ei saa myöntää lainhuutoa, vaan **esteettömän kaupanvahvistajan on vahvistettava luovutus uudestaan. Luovutuksen osapuolten on oltava samanaikaisesti läsnä uudessa kaupanvahvistustilaisuudessa.**

Esteellisyyden arviointi tapahtuu aina kokonaisarviona eikä asiaa voida arvioida ainoastaan suhteessa luovutuksen osapuoliin.

Kaupanvahvistajalle oikeustoimesta tuleva mahdollinen etu muodostaa esteellisyyden. Kiinteistönvälitysliikkeen omistaja tai yrittäjä on esteellinen vahvistamaan oman yhtiönsä välittämiä kauppoja. Hyvän välitystavan mukaisena ei pidetä sitä, että välitysliikkeessä toimiva kiinteistönvälittäjä toimisi kaupanvahvistajana sen kiinteistön kaupassa, jonka välitykseen hän on osallistunut. Kaupanvahvistaja tai hänen läheisensä eivät voi toimia osapuolten valtuuttamana samassa saannossa, jossa hän toimii kaupanvahvistajana.

Kaupanvahvistaja ei ole esteellinen, mikäli hän on ainoastaan laatinut osapuolten pyynnöstä luovutuskirjan.

Kaupanvahvistaja arvioi lähtökohtaisesti itse, onko hän esteellinen vahvistamaan saantoa. Esteellisyyttä on hyvä arvioida objektiivisesti.

2.14. Yhteisöjääviys

Kaupanvahvistaja ei ole esteellinen pelkästään sen vuoksi, että hän on työ- tai virkasuhteessa alla mainittuihin yhteisöihin.

Esteellisyys muodostuu, jos kaupanvahvistaja on osapuolena olevassa yhteisössä hallituksen, hallintoneuvoston tai niihin rinnastettavan toimielimen jäsenenä, toimitusjohtajana tai muussa vastaavassa määräävässä asemassa.

Yhteisöjä ovat mm.

- yhtiöt (osakeyhtiö, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö),

- yhdistys,
- osuuskunta tai
- säätiö.

Julkisoikeudellisia yhteisöjä voivat olla mm.

- kunta,
- kuntayhtymä,
- seurakunta tai
- seurakuntayhtymä.

3. Allekirjoitustilaisuudessa

Hyvä välitystapa edellyttää, että kiinteistönvälitysliikkeen tulee hankkia uusi lainhuutotodistus, rasitustodistus sekä kiinteistörekisteriote kaupantekopäivälle.

3.1. Todistuslauselma

Kaupanvahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Jos luovutuskirjaa on laadittu useita kappaleita, todistus on merkittävä jokaiseen niistä. Malli Todistuslausumasta.

Todistuksesta tulee käydä ilmi:

- luovuttajat,
- luovutuksensaajat,
- päiväys,
- luovuttajat ja luovutuksensaajat ovat allekirjoittaneet luovutuskirjan ja olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa.
- Jos osapuolia on edustettu luovutuksessa valtakirjalla, tuo tämä todistuslauselmassa esiin.

- Kaupanvahvistaja on tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla sekä muut tarpeelliset tiedot.
- Kaupanvahvistajan todistuksessa tulee olla paikka, aika, nimenselvennys sekä kaupanvahvistajantunnus.

Todistuslausumassa luettele siis ne henkilöt, jotka allekirjoittaneet luovutuskirjan ja olleet läsnä vahvistamistilaisuudessa.

Kuolinpesän ollessa osapuolena, tulee todistuslausumassa mainita perittävän kuolinpesä sekä ne kuolinpesän osakkaat, jotka ovat läsnä vahvistamistilaisuudessa (allekirjoittajat) ja kuka/ketkä osakkaista edustaa/edustavat valtakirjalla muita osakkaita.

Yhtiön/yhteisön osalta todistuslausumassa mainittava yhtiön/yhteisön puolesta vahvistamistilaisuudessa läsnä olleen henkilön nimi (allekirjoittaja). Jos henkilöllä on ollut yhtiön/yhteisön valtakirja kaupanvahvistamistilaisuudessa, se mainittava todistuslausumassa.

Osapuolten henkilöllisyyden tarkistamisesta:

Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys. **Jos luovutuksen osapuolen henkilöllisyys voidaan selvästi todentaa hänen esittämänsä selvityksen perusteella, voi kaupanvahvistaja hyväksyä sen kokonaisharkinnan jälkeen ja näin täyttää velvollisuutensa tarkistaa osapuolten henkilöllisyys.**

Voimassa olevasta lainsäädännöstä ei löydy nimenomaista sääntelyä siitä, mikä henkilöllisyyden osoittava asiakirja kaupanvahvistajan on tarkistettava täyttääkseen KaupVA 4 §:n vaatimuksen henkilöllisyyden tarkistamisesta.

- Yleistä lainsäädäntöä hyväksyttävistä tunnistamisasiakirjoista ei ole olemassa.

- Vaaliäänestäjä voi todistaa henkilöllisyytensä voimassa olevalla poliisin antamalla henkilökortilla, passilla, ajokortilla tai kuvallisella Kela-kortilla (Oikeusministeriön antama vuoden 2023 eduskuntavaaleja koskeva vaaliohje).
- Kyseisen vaaliohjeen mukaan hyväksyttäisiin myös vanhentuneen kuvallisen henkilötodistuksen tai jopa muita kuvattomia asiakirjoja henkilöllisyyden todistamiseksi, mikäli selvitystä pidetään kokonaisvaltaisesti luotettavana. Henkilöllisyystodistusta ei ole vaadittu ehdottomasti myöskään, jos henkilö tunnetaan muuten.

3.2. Osapuolille annettavat tiedot koskien lainhuudon hakemista

Kiinteistönluovutuksen yhteydessä annetaan luovutuksensaajalle ohjeet lainhuudon eli omistuksen rekisteröimisen hakemista varten ja on hyvä sopia laittavatko asiakkaat itse lainhuutohakemuksen vireille vai kaupanvahvistaja kiinteistöluovutusilmoituksen teon yhteydessä.

Molemmille luovutusosapuolille on informoitava Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta löytyvistä **henkilötietojen käsittelyä koskevista selosteista**.

- Kaupanvahvistajan on informoitava osapuolia selosteesta, joka koskee rekisteröidyn henkilötietojen käsittelyä.
- Seloste löytyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta: Tietosuojaseloste.
- Henkilötietoja käytetään kiinteistön omistajan tai kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden haltijan tunnistamiseen sekä yhteyshenkilön tavoittamiseen.

3.2.1. Lainhuuto eli omistuksen rekisteröinti vireille kaupanvahvistajan ilmoituksesta

Voit laittaa lainhuutohakemuksen vireille luovutuksensaajan puolesta kiinteistönluovutusilmoituksen yhteydessä, kun kyseessä joko kauppa, vaihto, apportti, lahja tai saantokirjan korjaus.

- Pyydä luovutuksen saajaa toimittamaan omat tai asiamiehensä yhteystiedot (täydennyspyyntöjä, päätösasiakirjan toimitusta sekä laskutusta varten).

- Lomake yhteystietojen ilmoittamiseen löytyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta.
  - Tiedot siirretään kaupanvahvistajan ilmoitukselle, mutta lomaketta ei liitetä kaupanvahvistajan ilmoitukseen.

- Voit kertoa luovutuksensaajalle, että lainhuutoasian etenemistä voi seurata ja lainhakemusta voi täydentää kirjautumalla Maanmittauslaitoksen asiointipalveluun
- Kerro asiakkaalle varainsiirtoveron maksamisesta.
  - Varainsiirtovero tulee olla maksettuna ja varainsiirtoveroilmoitus tehtynä, kun lainhuuto tulee vireille.
  - Myöhästyneestä varainsiirtoveroilmoituksesta seuraa joko myöhästymismaksu tai veronkorotus.
  - Myöhästyneestä varainsiirtoverosta on maksettava viivästyskorkoa.
  - Ohjeet varainsiirtoveron maksamiseen ja ilmoittamiseen ja tarkemmat tiedot viivästysseuraamuksista löytävät Verohallinnon sivuilta Varainsiirtovero/Ohjeet kiinteistön ostajalle.
- Kaupanvahvistaja ei toimi asiassa asiamiehenä
  - Kaupanvahvistaja ei ole vastuussa lainhuudon vireille tulosta, siihen tarvittavista asiakirjoista tai varainsiirtoverosta. Vastuu näistä kuuluu luovutuksen saajalle.
- Lisää itse lainhuudon vireille laitosta kiinteistönluovutusilmoituksen yhteydessä kohdassa 4.2.10.

Muiden liitteiden toimittaminen:

- Voit toimittaa muut liitteet **lainhuutohakemuksen vireille laiton yhteydessä** Maanmittauslaitoksen asiointipalvelun kautta.
  - Lisää lainhuutohakemuksen vireille laittamisesta kiinteistönluovutusilmoituksen yhteydessä ja muiden liitteiden toimittamisesta ohjeen kohdassa 4.2.10.

3.2.2. Luovutuksensaaja hakee itse lainhuutoa kohteelle

- Vastuu lainhuutoon tarvittavien asiakirjojen toimittamisesta kuuluu luovutuksensaajalle.

- Asiakas voi hakea lainhuutoa ja toimittaa liitteitä Asiointipalvelun kautta.
- Vastuu varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä ja varainsiirtoveron maksamisesta ajallaan kuuluvat luovutuksensaajalle.
- Ostajan muistilista löytyy Maanmittauslaitoksen ulkoisilta verkkosivuilta.

Kuolinpesä luovuttajana ja lainhuudon vireille laitto

Jos kuolinpesä on luovuttajana, lainhuudon hakemiseen luovutuksen saajan tulee varautua toimittamaan myyjän puolelta:

- perukirja,
- katkeamaton sukuselvitys perittävästä,
- mahdolliset virkatodistukset kaikista perillisistä,
- perukirja ja mahdollinen sukuselvitys kuolinpesän osakkaasta, joka on kuollut.

Et voi kaupanvahvistajana toimittaa kyseisiä asiakirjoja kuolinpesän puolesta Asiointipalvelussa kiinteistönluovutusilmoituksen yhteydessä, jos et laita lainhuutohakemusta vireille.

3.3. Henkilötietojen käsittely

Euroopan yleisellä tietosuoja-asetuksella vahvistetaan säännöt luonnollisten henkilöiden suojelulle henkilötietojen käsittelyssä. Henkilötietoja ovat kaikki tiedot, jotka liittyvät tunnistettuun tai tunnistettavissa olevaan luonnolliseen henkilöön. Henkilötietoja ovat esim. nimi, henkilötunnus, yhteystiedot, kiinteistötunnus, saantoasiakirjat jne.

Maanmittauslaitos käsittelee henkilötietoja rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi.

Maanmittauslaitos toimii kaupanvahvistuksessa tarvittavien henkilötietojen rekisterinpitäjänä, ja kaupanvahvistajat suorittavat tehtäviään rekisterinpitäjän lukuun eli toimivat ns. henkilötietojen käsittelijöinä. Tietosuoja-asetuksessa säädetään sekä rekisterinpitäjälle että käsittelijälle tiettyjä velvollisuuksia.

Maanmittauslaitoksen on informoitava henkilötietojen käsittelystä verkkosivuillaan. Kaupanvahvistajan on tutustuttava tähän informaatioon ja ohjattava luovutuksen osapuolia tutustumaan Maanmittauslaitoksen tietosuojaselosteisiin. Selosteissa kuvataan kiinteistönluovutusta- ja kirjaamista sekä kauppahintarekisteriä sekä tarvittaessa kiinteistötoimituksia varten kerättäviä ja käsiteltäviä henkilötietoja.

Henkilötietojen tietoturvaloukkauksella tarkoitetaan tapahtumaa, jonka seurauksena henkilötietoja tuhoutuu, häviää, muuttuu, henkilötietoja luovutetaan luvattomasti tai niihin pääsee käsiksi taho, jolla ei ole käsittelyoikeutta. Jos kaupanvahvistaja huomaa tällaista tapahtuneen kaupanvahvistuksessa tai kaupanvahvistusilmoituksen yhteydessä, siitä on ilmoitettava viipymättä Maanmittauslaitokseen.

4. Menettely luovutuksen jälkeen

4.1. Luovutuksen vahvistamisesta ilmoittaminen

Teet kiinteistönluovutusilmoituksen aina kaupanvahvistajana itse, kirjautumalla Maanmittauslaitoksen asiointipalveluun.

- Ilmoitus on tehtävä viimeistään **2 vuorokauden kuluessa**, kun luovutus tai muun saantokirja on vahvistettu (Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 5 §).
- Tunnistautuminen vaatii vahvaa tunnistautumista.

- Kaupanvahvistajan oikeuksien voimassaolo tarkistetaan automaattisesti Kaupanvahvistaja-rekisteristä kirjautumisen yhteydessä.
- Ilmoitus menee Maanmittauslaitokselle ja kunnalle, jonka alueella luovutuksen kohde sijaitsee.

Liitteet

Koska Asiointipalvelun kautta tehty ilmoitus menee automaattisesti kuntiin, ilmoitukseen ei saa liittää mitään muita liitteitä kuin:

- jäljennös tai muu tallenne **luovutuskirjasta**,
- **valtakirjat** (edunvalvontavaltakirja ei ole sama asia kuin normaali myynti- tai ostovaltakirja, sitä ei liitetä saantokirjan yhteyteen -> voit liittää kyseisen valtakirjan lainhuudon vireille laiton yhteydessä kohdassa Muut liitteet) sekä
- **mahdollinen karttaliite**

Yhtenä pdf- tiedostona

Luovutuskirjan (+valtakirjan ja karttaliitteen) tulee olla selkeä ja luettava.

Muut liitteet toimitetaan erillisen valikon kautta Asiointipalvelussa lainhuutohakemuksen vireille laiton yhteydessä.

Ulkomaanedustuston palveluksessa olevan kaupanvahvistaja

- Toimita kiinteistönluovutusilmoitus ulkoasiainministeriön välityksellä ja sen antamien ohjeiden mukaisesti.
- Ulkomaanedustuston palveluksessa olevan kaupanvahvistajan tunnuksena on käytettävä edustuston virastotunnusta.

4.2. Kiinteistönluovutusilmoituksen tekeminen Asiointipalvelussa

Tiedot kiinteistönluovutusilmoitukseen tulevat kaupanvahvistajarekisteristä, kiinteistörekisteristä, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, väestötietojärjestelmästä (VTJ) sekä yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä (YTJ). Tiedot haetaan automaattisesti rekistereistä. Muista muuttaa tiedot ilmoitukseen, jos ne eivät ole ajan tasalla edellä mainituissa rekistereissä.

Luovuttajat ja luovutuksensaajat ilmoitetaan jokaisen kohdekiinteistön osalta erikseen. Kaikki samalla luovutuksella olevat kohdekiinteistöt ilmoitetaan samalla ilmoituksella, mikäli se on mahdollista. Ensimmäisen kohdekiinteistön tallentamisen jälkeen on seuraaville kohdekiinteistöille oletuksena samat luovuttajat ja luovutuksensaajat kuin ensimmäisessä luovutuksessa. Luovutuksen ehtojen tallentamiseen edetään ilmoituksella vasta kun kaikki samassa saantokirjassa olevat kohdekiinteistöt on tallennettu.

Ilmoituksessa voi olla vain yksi luovutuslaji.

4.2.1. Kohdetta koskevat tiedot

Tiedot kiinteistönluovutusilmoitukseen löytyvät lähtökohtaisesti saantokirjasta tai kohdetta koskevista asiakirjoista.

1. Täytä ensin vahvistuspäivämäärä ja luovutuslaji.

2. Ilmoita kohteen kiinteistö- tai määräalatunnus.

3. Ilmoita mikä osuus kiinteistöstä tai määräalasta on luovutettu:

   - Valitse, onko kyseessä koko kiinteistön luovutus, määräosan vai määräalan luovutus.
     - Määräosa ilmoitetaan aina murtolukuna.
     - Määräalalla voi olla jo määräalatunnus, tai se voi olla kokonaan uusi määräala.
       - Jos luovutetaan jo määräalatunnus, jolla on jo määräalatunnus olemassa, syötä määräalatunnus luovutettavaksi kohteeksi.
   - Ilmoita, jos osuus onkin osuus yhteismetsään tai yhteiseen alueeseen

- Kun kiinteistöä luovutetaan, siihen kuuluvat osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin siirtyvät yleensä automaattisesti mukana – ellei luovutuskirjassa ole toisin sovittu.

Poikkeus: Jos luovutetaan *määräala*, luovutuskirjassa täytyy erikseen mainita, jos halutaan, että määräala saa osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

- Usein määräalan luovutuskirjassa mainitaan, että määräala saa osuuden emäkiinteistön yhteisiin alueisiin pinta-alan tai muun suhteen perusteella.
    - Tästä ei tarvitse ilmoittaa erikseen kaupanvahvistajan ilmoituksella – asia otetaan huomioon myöhemmin lohkomistoimituksessa.

Huom! Jos kiinteistöstä luovutetaan pelkästään osuudet yhteisiin alueisiin tai esimerkiksi yhteismetsään, tulee kaupanvahvistajan tehdä tästä kiinteistöluovutusilmoitus.

Määräalan saantokirjassa on hyvä mainita kulkuoikeuksista sekä kuka vastaa lohkomiskustannuksista. On mahdollista, että luovutuksen yhteydessä pidätetään oikeuksia yhteisiin alueisiin, hallintaoikeus tai määräala.

Hyvin laaditussa saantokirjassa kaikki edellä mainittu on otettu huomioon, jolloin kaupanvahvistajan ilmoituksen tekeminen on helppoa.

4. Lähiosoite

- Ilmoita lähiosoite, jos se tiedossa ja sellainen olemassa (rakennetun kohteen osalta on tärkeää saada osoitetieto, missä rakennukset sijaitsevat).

4.2.2. Osapuolia koskevat tiedot

5. Luovuttaja

- Voimassa olevan lainhuudon mukaan ilmoitukselle tulee kaikki omistajat luovuttajiksi automaattisesti.
    - Jos vain osa luopuu omistuksesta, varmista ketkä luopuvat omistuksesta ja kenen omistus ei muutu.

- Uusia luovuttajia voidaan lisätä Asiointipalvelussa kohdasta *Lisää luovuttaja* (haku henkilötunnuksella) tai *Lisää luovuttaja, jolla ei ole suomalaista henkilö- tai Y-tunnusta*.
- Tässä kohdin voit myös poistaa luovuttajan, jos joku henkilö ei ole luovuttanut saannossa osuuttaan.

Luovuttajana kuolinpesä:

- Kiinteistönluovutusilmoitukseen luovuttajaksi tulee vainaja.
    - Kuolinpesän osakkaita ei luetella.
- Jos kuolinpesä on jaettu perinnönjaossa kohdekiinteistön osalta määräosiin, mutta perinnönjaon perusteella ei ole haettu lainhuutoa:
    - merkitse luovuttajiksi ne henkilöt, jotka ovat saaneet määräosat perinnönjaossa kohdekiinteistöstä
    - merkitse heidän omistukseensa siirtyneet määräosat

Luovuttajana ulkomaalainen henkilö tai yritys

- Lisää ulkomaalainen luovutuksensaaja → *Lisää luovuttaja, jolla ei ole suomalaista henkilö- tai Y-tunnusta*
- Lisää syntymäaika ja kansalaisuus.
- Luovuttajana on henkilö, jolla on suomalainen henkilötunnus, mutta hänellä on muun maan kansalaisuus, ilmoita kohdassa → *Lisää luovuttaja, jolla ei ole suomalaista henkilö- tai Y-tunnusta-kohdassa*
    - Tällä tavoin kansalaisuustieto tulee oikein kauppahintarekisteriin.

Luovuttajana oikeushenkilö, jolla ei ole y-tunnusta

- Lisää oikeushenkilö kohdasta -> *Lisää luovuttaja, jolla ei ole suomalaista henkilö- tai Y-tunnusta*

- Valitse yritys tai yhteisö
- *Ulkomainen yritystunnus* kohtaan lisää keinotekoinen Y-tunnus: 0000000–0
- Lisää nimi ja kotimaa

6. Ilmoita luovutuksen saaja

- Lisää *saaja* ilmoitukseen henkilö- tai Y-tunnuksella.
- Ilmoita jokaiselle luovutuksensaajalle *omistusosuustieto* (määräosa murtolukuna koko kiinteistöstä)
    - Tässä kohdin jokaisen saajan osalta pitää murto-osat olla yhteneväiset luovutetun kohteen kanssa. Esimerkiksi jos luovutetaan kiinteistöstä ½ osuus ja luovutuksensaajia 2 -> laita tässä kohdin omistusosuus per saaja ¼ ja ¼=½ (luovutettu osuus yhteensä).
- Valitse, onko omaisuus hankittu *omaan lukuun tai perustettavan yhtiön lukuun*.
- Lisää ulkomaalainen luovutuksensaaja → *Lisää saaja, jolla ei ole suomalaista henkilö- tai Y-tunnusta*

Ilmoitus muodostaa lainhuudolle saantopohjan, joten omistusosuuden on oltava kaupanvahvistajan ilmoituksessa oikein.

4.2.3. Kauppahinta tai muu vastike

7. Ilmoita kauppahinta tai muu vastike

- Laita kohteiden kokonaiskauppahinta sisältäen irtaimiston.
- Jos irtaimiston arvo on eritelty kauppakirjassa, ilmoita irtaimiston arvo erikseen omassa kohdassaan.
- Jos esisopimuksessa ei ole sovittu lopullista kauppahintaa, sitä ei ilmoiteta kiinteistönluovutusilmoituksella.

Lahjoissa, vaihdoissa ja jakosopimuksissa ei voi ilmoittaa kauppahintaa, koska ne eivät ole vastikkeellisia saantoja.

4.2.4. Muut ehdot luovutuskirjassa

8. Voit ilmoittaa seuraavat ehdot ilmoituksella, jos niistä on itse luovutuskirjalla:

- Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen
- Purkava ehto
- Pidätetty erityinen oikeus (esim. hallintaoikeus)

Jos kohde sijaitsee Ahvenanmaan maakunnassa, luovutusilmoitukseen lisätään purkava ehto aina, jos saajana on yhteisö. Menettely on sama silloinkin, kun saajana on luonnollinen henkilö, joka luovutuskirjan mukaan on velvollinen hakemaan maanhankintalupaa luovutukselle.

4.2.5. Pinta-alat

9. Ilmoita pinta-alat

- Ilmoita *pinta-alatieto* niin, että kaikkien luovutuksen kohteena olevien kiinteistöjen tai määräalojen pinta-alat eritellään eri käyttötarkoituksien perustella seuraaviin kategorioihin:
    - Viljeltyä maata
    - Metsämaata
    - Rakennusmaata
    - Muuta maata
    - Vesialuetta.
- Asiointipalvelu muodostaa näistä tiedoista yhteispinta-alatiedon automaattisesti.
- Pinta-alatieto tulee antaa neliömetreinä (1 ha= 10 000 m²).

4.2.6. Käyttötarkoitus

10. Ilmoita kohteen aiottu käyttötarkoitus

- Tiedustele kohteen aiottu käyttötarkoitus luovutuksensaajalta.
- Yhdellä kiinteistölle voit merkitä useampia käyttötarkoituksia.

Raakamaalla tarkoitetaan pääasiassa rakentamatonta aluetta, jolla ei ole vielä asemakaavaa, mutta joka lähitulevaisuudessa on tarkoitus kaavoittaa suunnitelmalliseen yhdyskuntarakentamiseen. Raakamaan ostajana on tavallisesti kunta tai rakennusliike.

Muu käyttötarkoitus voi olla esimerkiksi luonnonsuojelualue, sora- tai turvealue.

4.2.7. Kaavatiedot

11. Ilmoita millä kaavalla luovutettu kohde sijaitsee

- Vaihtoehtoja Asiointipalvelussa ovat:
    - Asemakaava
    - Ranta-asemakaava
    - Yleiskaava
    - Ei kaavaa

Kaavoitus on alueiden käytön ja rakentamisen sääntelyä, jolla päätetään eri toimintojen, kuten asumisen ja työpaikkojen, sijoittuminen alueelle. Kaavoitus on osa maankäytön suunnittelua.

Kaavatiedot on hyvä olla jo saantokirjassa.

Kaupanvahvistaja voi tarkistaa kaavatilanteen kunnan verkkosivuilta, kiinteistörekisteriotteelta tai kaavakartasta. Kiinteistönluovutusilmoitukselle tallennetaan yksityiskohtaisin kaavatieto.

4.2.8. Rakennukset

12. Ilmoita mitä rakennuksia kaupassa siirtyy sisältyen kauppahintaan.

- Voit valita useampia rakennuksia.
- Ilmoita myös, jos kaupan kohteeseen kuuluu arvottomia rakennuksia.
    - Rakennusten ollessa arvottomia tai ne eivät kuulu kauppaan, on asiasta hyvä ottaa maininta kauppakirjaan.

Jos tietoa rakennuksista ei ole saantokirjassa on kaupanvahvistajan tiedusteltava asiaa allekirjoitustilaisuudessa.

4.2.9. Sukulaisuus ja rantaan rajoittuva kohde

13. Ilmoita sukulaisluovutus, jos on kyse sukulaisten välisestä saannosta.

- Kaupanvahvistajana sinun on tiedusteltava osapuolilta heidän sukulaisuussuhteestaan.
- Sukulaisuuden katsotaan olevan kyseessä kiinteistönkaupoissa, joissa ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/1965) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso (=serkkua läheisempi sukulainen, serkku ei peri).
- Kiinteistökaupan osapuolten sukulaisuussuhde rajoittaa etuosto-oikeutta ja sillä on merkitystä kauppahintarekisterin tietojen kannalta.

14. Voit ilmoittaa, jos kohde rajoittuu rantaan.

- Kohteen rajoittuminen rantaan merkitsee kohteen tosiasiallista rajoittumista vesistöön.
- Rantaan rajoittumista ei ole kiinteistön rajoittuminen ojaan tai puroon -> älä ilmoita tällaista ilmoitusta laatiessasi.

4.2.10. Lainhuudon laittaminen vireille kaupanvahvistajan ilmoituksella

Jos olet sopinut, että laitat lainhuutohakemuksen vireille kaupanvahvistajan ilmoituksella

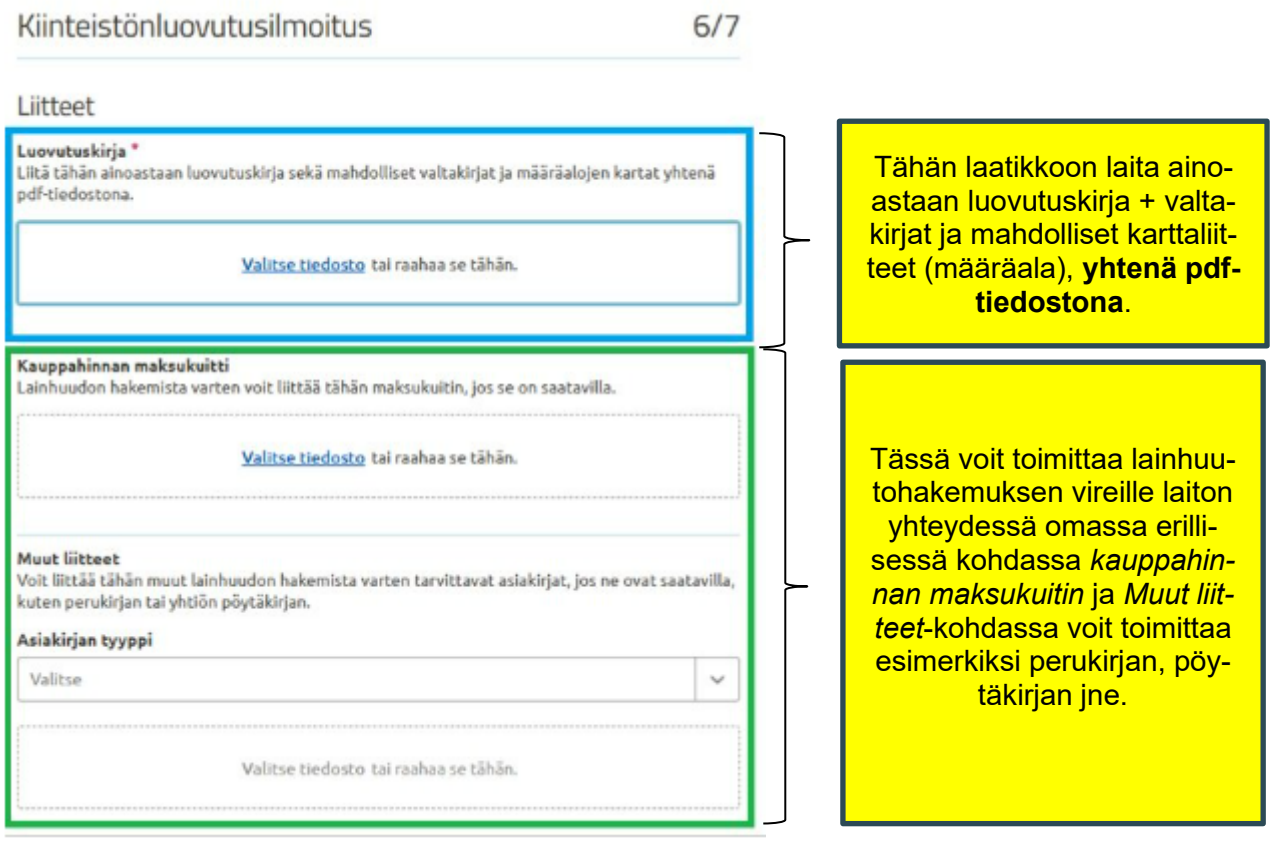
- Valitse kohdasta Lainhuudon hakeminen -> Saajat hakevat lainhuutoa -> *Tällä ilmoituksella.*



- Valitse kuka ilmoitetaan lainhuutohakemukselle yhteyshenkilöksi (asiakkaan kanssa sovittu)
    - Jos olet saanut yhteystiedot esimerkiksi erillisellä lomakkeella (lisää kohdasta 3.2.), voit siirtää suoraan lomakkeelta tiedot Asiointipalveluun.
    - Itse lomakeasiakirjaa ei tule liittää ilmoituksen asiakirjoihin.
- Valitse asian käsittelykieli.
- Tässä kohdin voidaan antaa vakuutus, ettei osapuolten välillä ole tehty viimeisen kahden vuoden aikana muita kiinteistön kauppoja.
-

Tämän jälkeen pääset etenemään *Liitteet*-sivulle.

- **Luovutuskirjan kanssa laita vain valtakirjat ja mahdolliset karttaliitteet. Liitä nämä yhtenä pdf-tiedostona.**
    - Edunvalvontavaltakirjaa ei liitetä luovutusvaltakirjan kanssa samassa pdf-tiedostossa
- Kauppahinnan maksukuitin toimittamiselle on Asiointipalvelussa oma kohtansa. (Alla kuva)
- *Muut liitteet*-kohdassa valitset asiakirjan tyypin ja tähän kohtaan voit liittää esimerkiksi perukirjan, sukuselvitykset, edunvalvontavaltakirja (jos ne on sinulle annettu) yms. lainhuutoa varten tarvittavat asiakirjat.



Lainhuutoa haetaan samalla kertaa kaikille ilmoituksessa oleville saajille ja kohteille.

- Kannattaa huomioida ilmoitusta täyttäessä, jos kiinteistönluovutusilmoitukselta puuttuu kohteita tai luovutuksensaajia, näiden osalta lainhuuto ei lähde vireille.
- Lainhuuto tulee samanaikaisesti vireille, kun kiinteistönluovutusilmoitus lähetetään Maanmittauslaitokselle.

HUOM!! Jos lainhuutohakemuksen vireille laittaminen jää asiakkaan vastuulle, asiakas toimittaa itse kaikki muut tarvittavat asiakirjat (esim. maksukuitti, pöytäkirjat, mahdollinen perukirja, sukuselvitykset jne.) lainhuutohakemuksen yhteydessä.

Asiakkaan on maksettava varainsiirtovero ja tehtävä varainsiirtoveroilmoitus viipymättä kaupanvahvistajan laittaessa vireille lainhuutohakemuksen. Tällöin ei voida puhua enää 6kk maksuajasta, vaan varainsiirtoveron maksuvelvollisuus aktivoituu lainhuudon tullessa vireille.

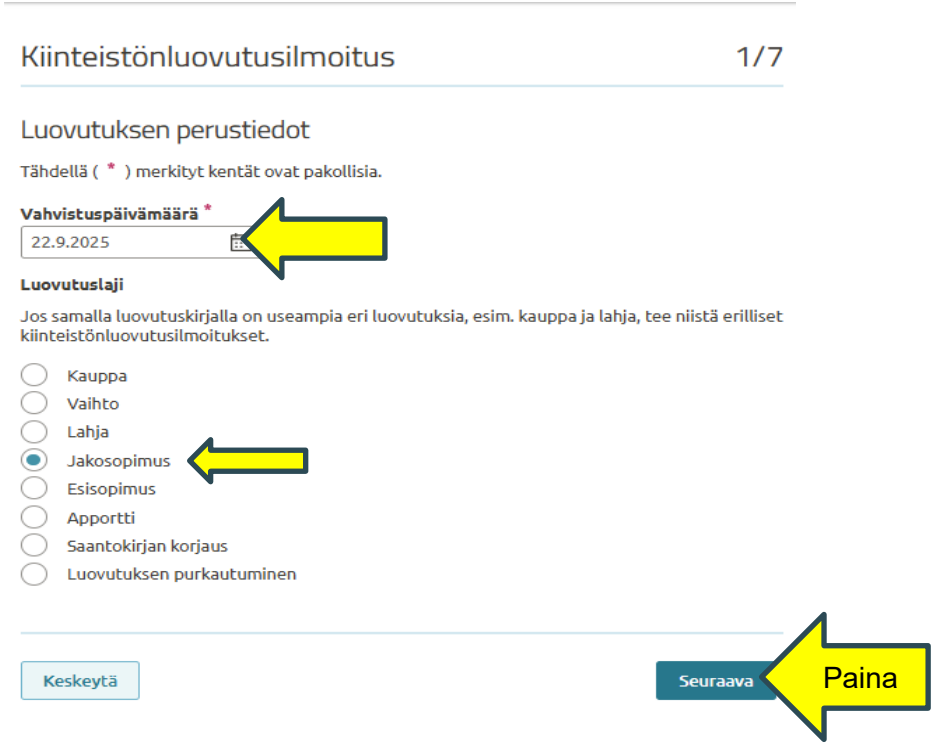
Jakosopimuksesta ei voida laittaa lainhuutoa vireille kaupanvahvistajan ilmoituksesta.

4.3. Erityistapaukset

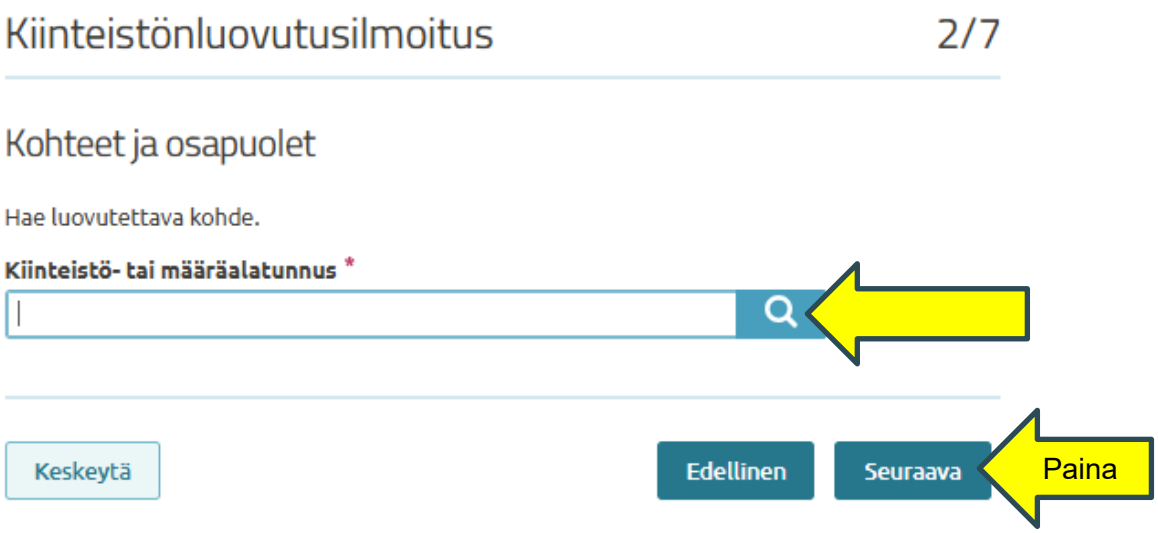
4.3.1. Jakosopimus

Jakosopimuksen kohdalla, muista että täytät niin monta ilmoitusta kuin jakosopimuksella on saajia.

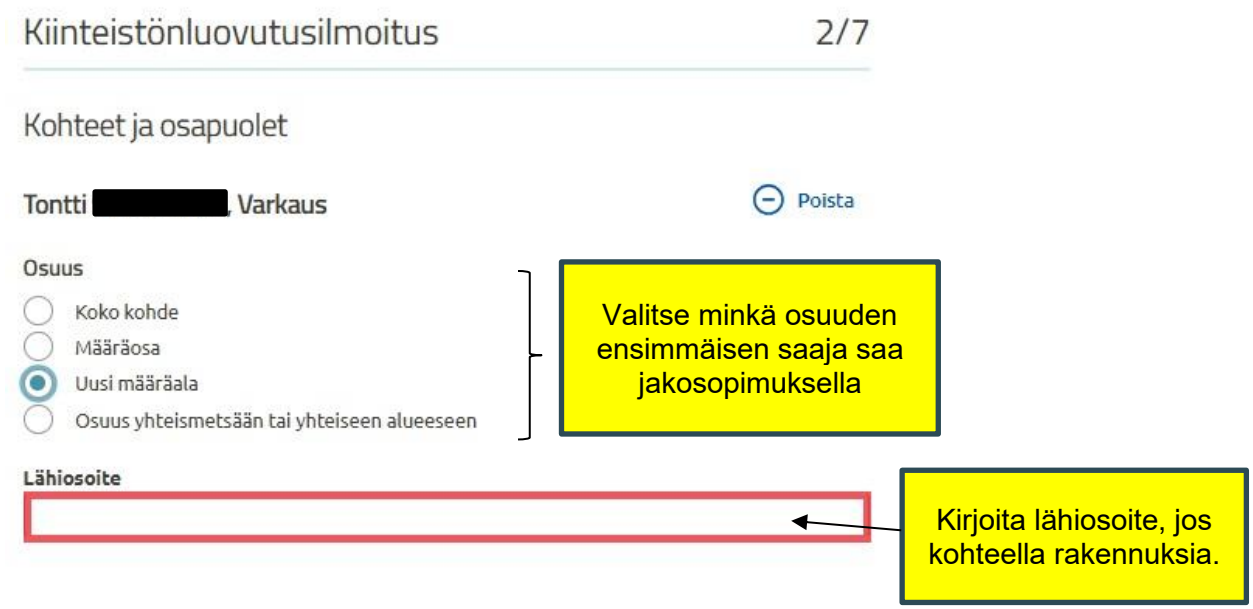
1. Aloita kiinteistöluovutusilmoituksen tekeminen normaalisti valitsemalla *vahvistamispäivämäärä* ja luovutuslajiksi ***jakosopimus***.



2. Seuraavaksi haet ensimmäisen jakosopimuksella luovutetun kohteen syöttämällä *kiinteistötunnuksen* pakolliseen kenttään:

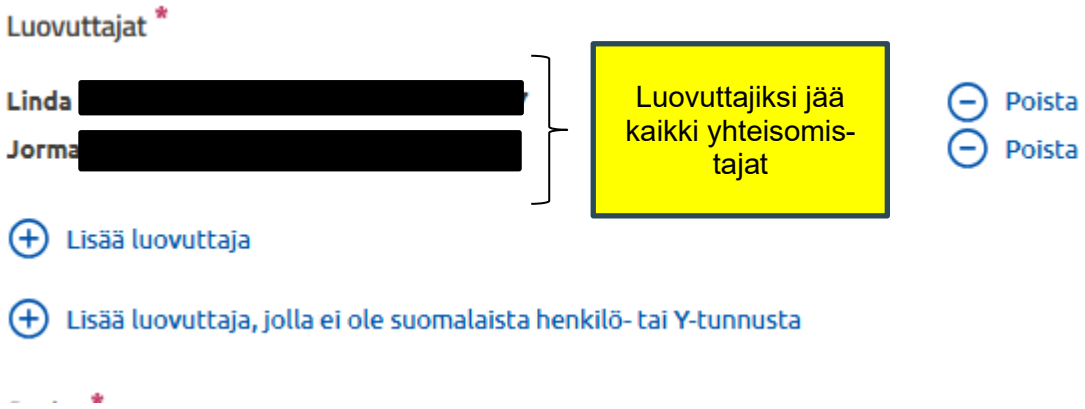


3. Kohteet ja osapuolet sivulta valitset ensimmäisen jakosopimuksen kohteen *osuuden*:



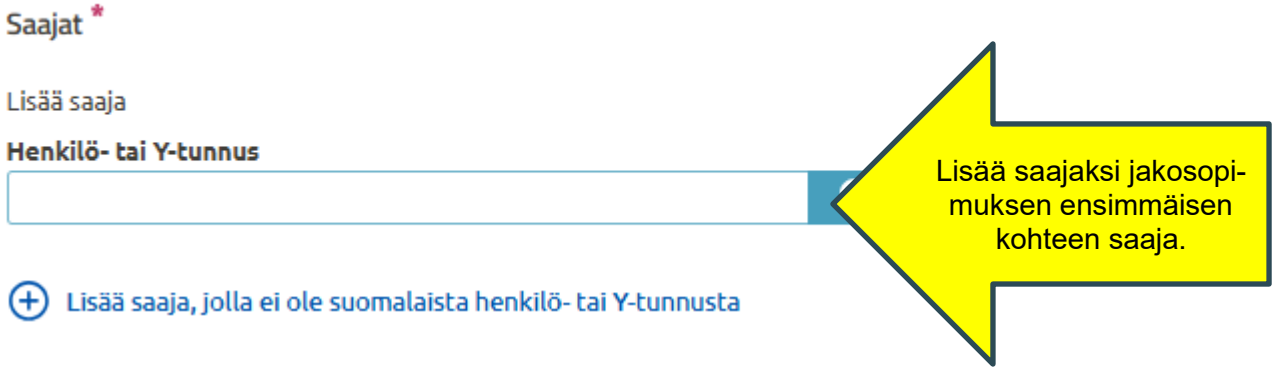
Esimerkiksi, jos jakosopimuksessa kohde on kiinteistö X. Yhteisomistajina ovat Linda ja Jorma. Jorma saa jakosopimuksessa kiinteistöstä X määräalan -> valitset kohteeksi *Uusi määräala* eli ilmoitat ensimmäisenä kohteena pelkästään määräalan ja Jorman saannon.

4. Luovuttajat:

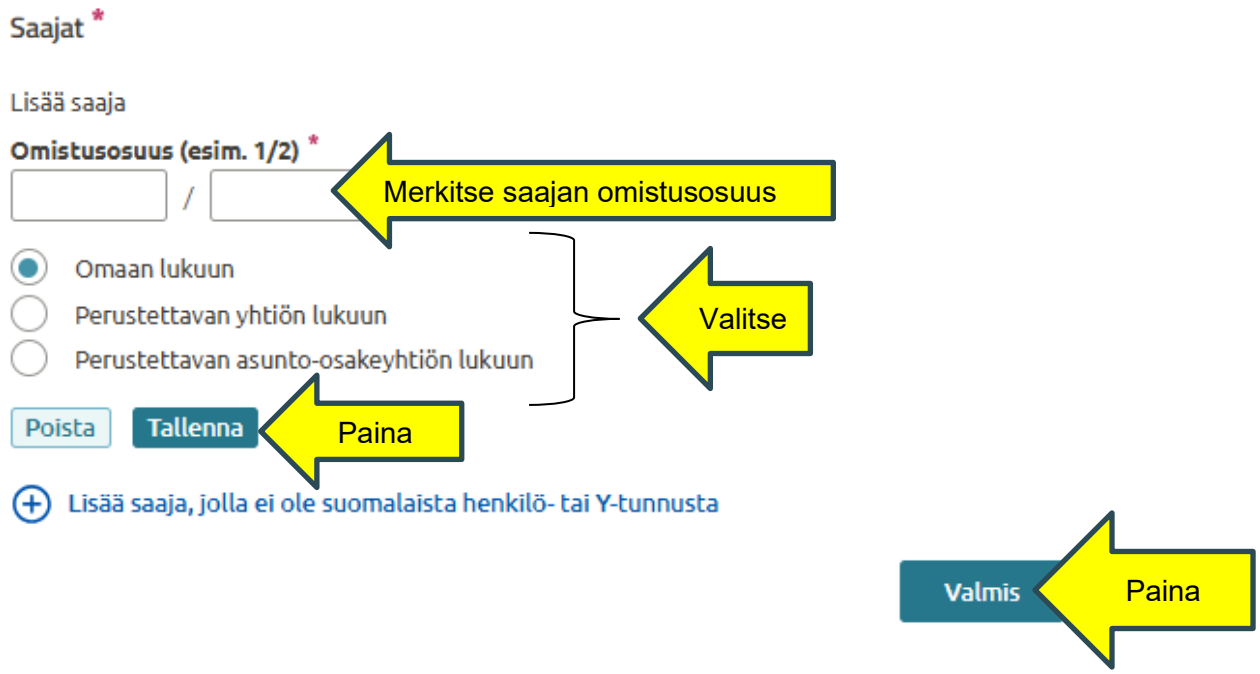


Esimerkiksi, jos Jorma on kiinteistön yhteisomistaja ja saa kiinteistöstä X määräalan, molemmat yhteisomistajat ovat luovuttajia eli Jormakin jätetään Lindan ohella luovuttajaksi, vaikka on samalla luovutuksensaaja.

5. Saajat:



Avautuu kohta missä lisäät omistusosuuden jne.:



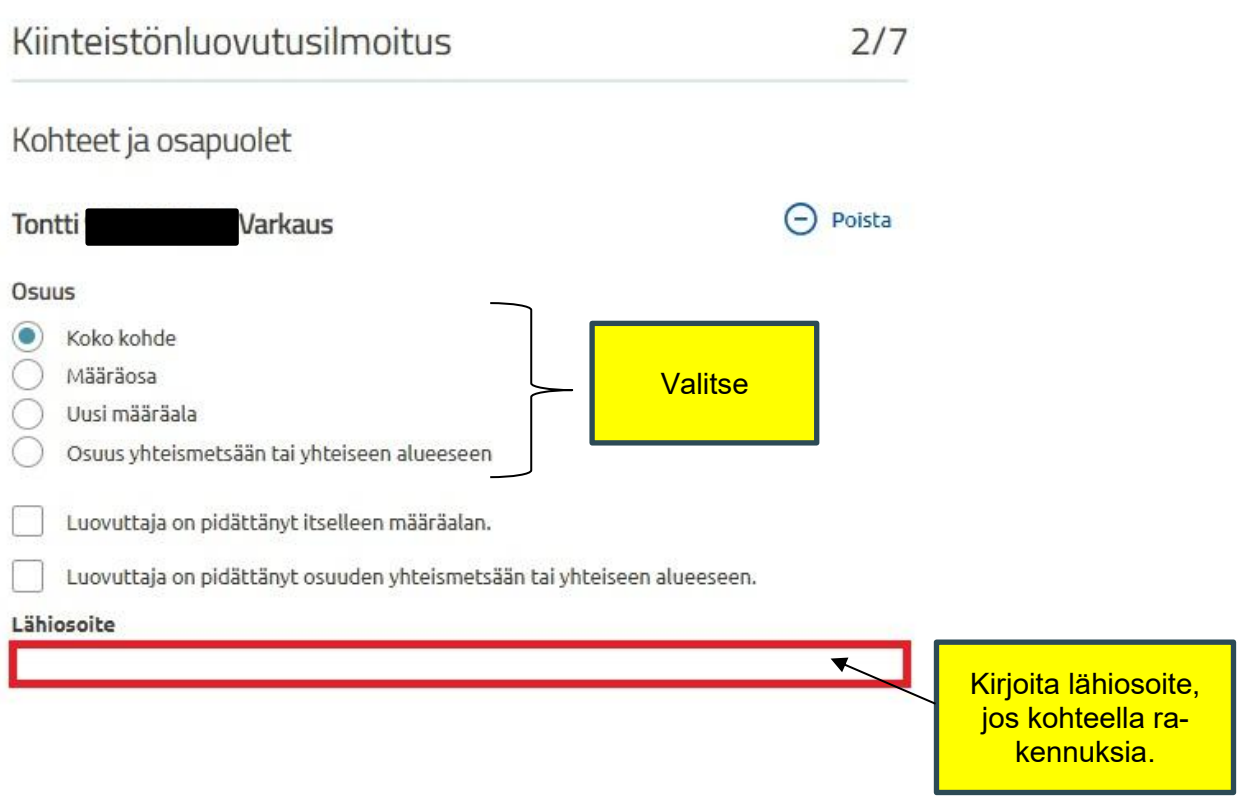
Esimerkiksi, jos Jorma saa jakosopimuksella kiinteistöstä X määräalan, hänet lisätään kohdasta *Lisää saaja* henkilötunnuksella saajaksi ja omistusosuudeksi ilmoitetaan 1/1 omaan lukuun.

6. Seuraavaksi Asiointipalvelussa avautuu sivu, jolla voisit hakea luovutuskirjan toisen kohteen.

- Muista jakosopimuksen kohteita tallentaessa ohittaa kyseinen vaihe *Seuraava*-nappia painamalla ja **täytä jakosopimuksen ensimmäinen saaja ja kohde normaalisti loppuun**. Jokaisesta jakosopimuksen luovutuksensaajasta täytetään oma ilmoitus.

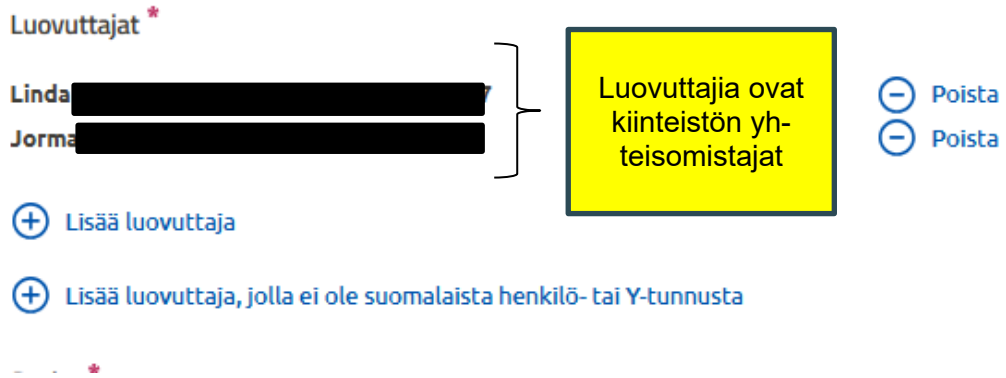


7. Kun olet täyttänyt ensimmäisen ilmoituksen jakosopimuksesta, voit aloittaa täyttämään normaalisti seuraavaa kiinteistönluovutusilmoitusta valitsemalla *Tee kiinteistöluovutusilmoitus*.

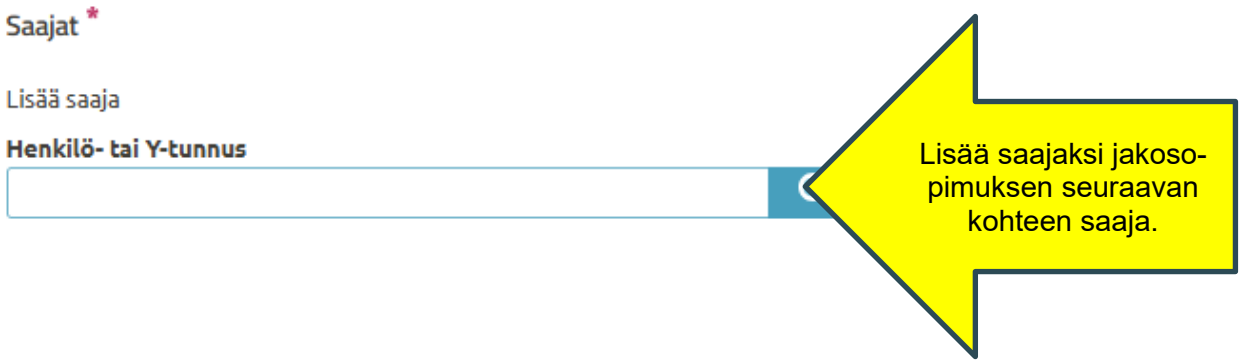


Esimerkiksi, jos kiinteistö X jaettiin jakosopimuksella siten, että Jormalle tuli määräala ja Lindalle loppukiinteistö, ilmoitat tässä kohdin koko Lindan kiinteistön saannon valitsemalla *Osuus*-kohdasta *Koko kohde*.

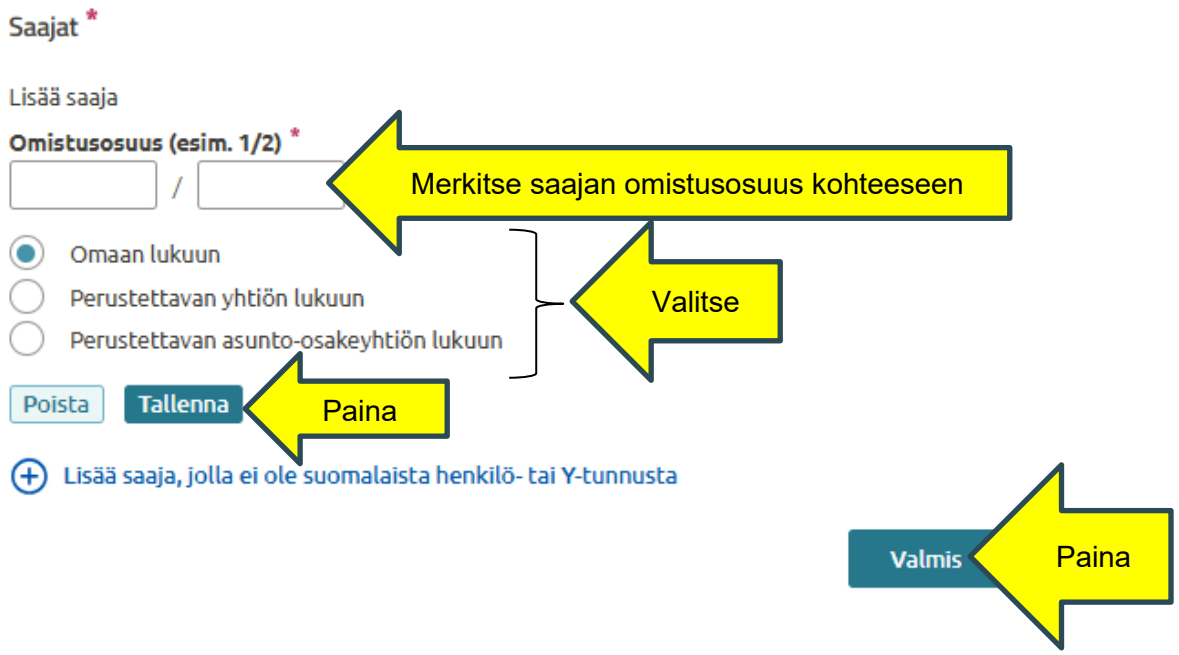
8. Luovuttajat:



9. Saajat:



Esimerkiksi: Linda ja Jorma jäävät edelleen molemmat luovuttajaksi, koska ovat yhteisomistajia. Saajaksi tässä kohdin lisäät Lindan, kantakiinteistön saajan.



10. Jatkat normaalisti ilmoituksen tekemistä loppuun.

Huomioitavaa!

- Jakosopimuksen ollessa kyseessä, luovutuskirja tulee liittää mahdollisine valtakirjoineen ja karttaliitteineen jokaisen ilmoituksen yhteydessä.
- Tee jokainen luovutusilmoitus jakosopimuksen saajasta kuitenkin samalla kaupanvahvistajan asianumerolla (esim. 5/2023)
- Asiointipalvelussa ei voi tällä hetkellä laittaa kaupanvahvistajan ilmoituksesta lainhuutoa vireille, kun luovutuskirjana on jakosopimus.

4.3.2. Vaihto

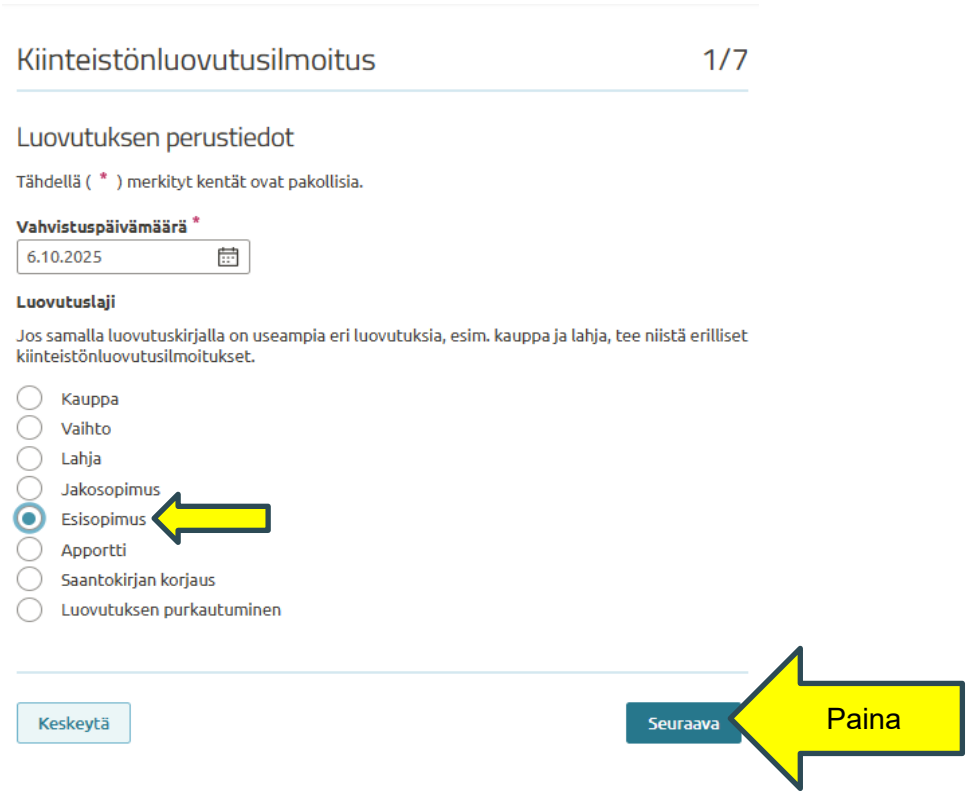
- Jos vaihdetaan kiinteistöjä keskenään, tee kaksi eri ilmoitusta
    - Esim. Linda ja Jorma vaihtavat kiinteistöt X ja Y, tee kaksi ilmoitusta saajien mukaan.
- Muutoin täytät ilmoitukset normaalisti.

4.3.3. Esisopimus ja esisopimuksen purkaminen

Esisopimus

Kiinteistönluovutusilmoitus esisopimuksen osalta tehdään aivan samalla tavalla kuin varsinaisen kaupan osalta.

1. *Luovutuksen perustiedot*-kohdassa valitset vahvistuspäivämäärän ja luovutuslajiksi Esisopimus.



2. *Kohteet ja osapuolet*- kohtaan laitat kiinteistötunnuksen ja valitset Seuraava.

3. Valitse *Osuus* kohdasta mitä osuutta esisopimus koskee,

   - Koko kohde
   - Määräosa
   - Uusi määräala
   - Osuus yhteismetsän tai yhteiseen alueeseen

4. *Luovuttajat ja Saajat* merkitset normaalisti, ja painat Seuraava.

5. *Luovutuksen ominaisuudet*-kohdassa muista täyttää kauppahinta, mikä esisopimuksessa on sovittu. Jos kauppahintaa ei ole sovittu, sitä ei ilmoiteta kiinteistönluovutusilmoituksella.



6. *Pinta-alana* ilmoitat esisopimuksen kohteen pinta-alan.

7. Täytät normaalisti *Muut tiedot*-kohdan, jossa ilmoitat kohteen aiotun käyttötarkoituksen, kaavatiedot ja rakennukset.

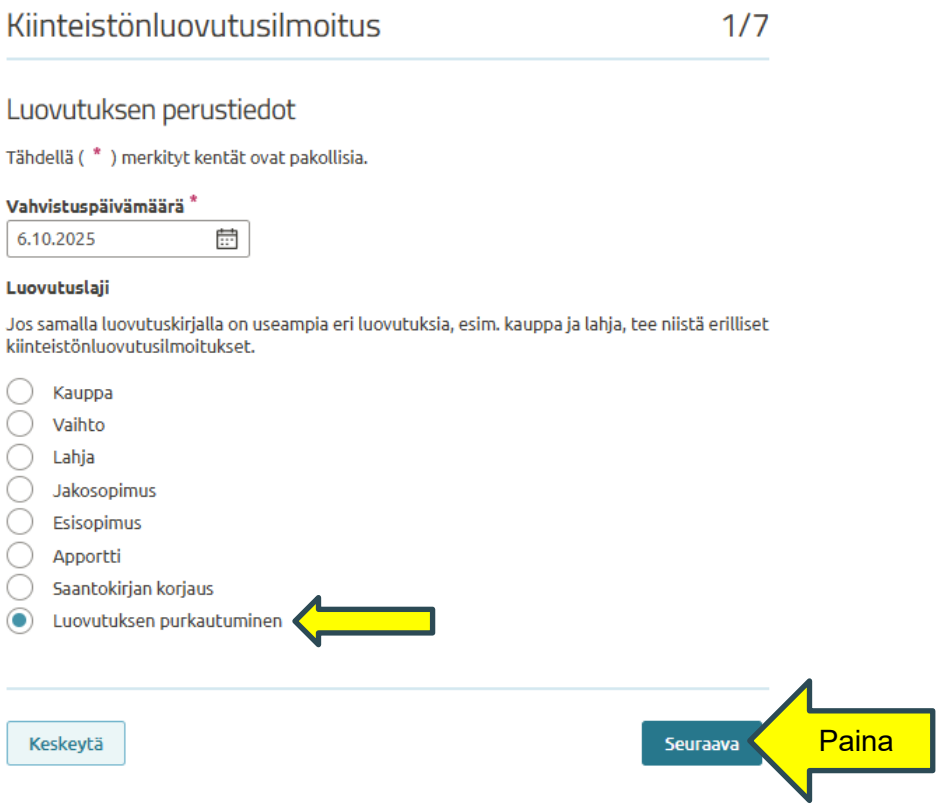
8. Paina *Seuraava*-nappia edetäksesi.

9. Täytä seuraavassa kohdassa normaalisti *luovutuksen asianumero* ja paina *seuraava,* jotta pääset lähettämään ilmoituksen.

Esisopimuksen purkaminen

Esisopimuksesta on tehtävä purkusopimus kaupanvahvistajan kanssa, jos sopimus halutaan poistaa ennen määräajan päättymistä.

- Tällöin kaupanvahvistajan on tehtävä purusta uusi kiinteistönluovutusilmoitus, ja valitset Asiointipalvelusta Luovutuksen perustiedot kohdasta luovutuslajiksi *Luovutuksen purkautuminen*.



Jatka kiinteistöluovutusilmoituksen tekemistä normaalisti.

4.3.4. Luovutettu useampi kohde samalla luovutuskirjalla

Voit ilmoittaa samalla kiinteistönluovutusilmoituksella saman saantokirjan kaikki kohteet, **jos ne luovutettu samalla saannolla.**

- Esimerkiksi jos luovuttaja on myynyt kolme kiinteistöä samalle luovutuksensaajalle, voit ilmoittaa kaikki kolme samalla ilmoituksella.

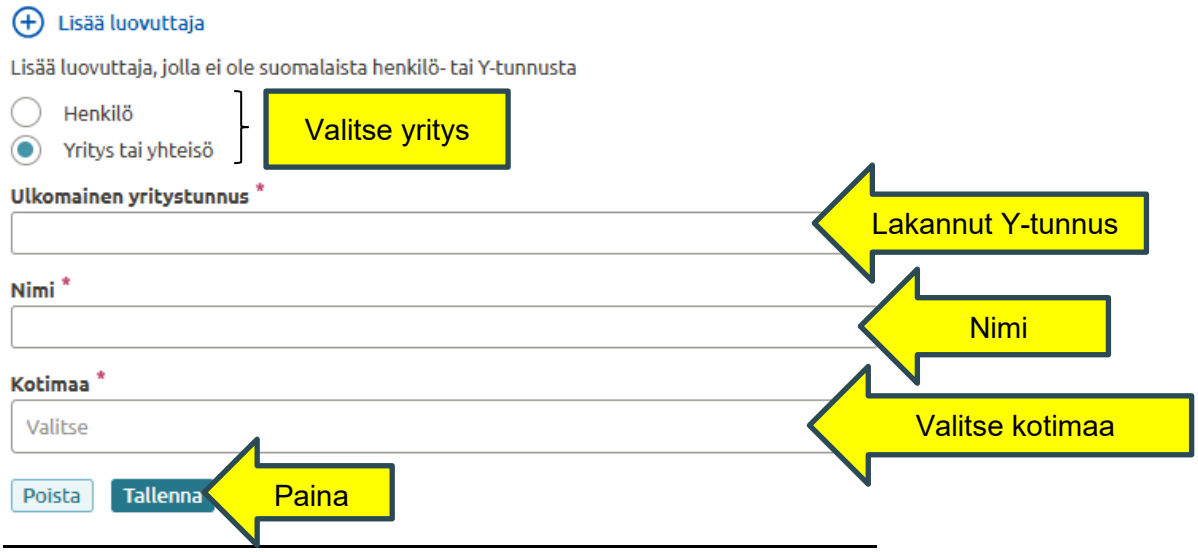
4.3.5. Luovutettu useampi kohde eri luovutuslajilla

Jos samassa luovutuskirjassa on useita luovutuslajeja (esim. kauppa ja lahja)

- Suositeltavaa on tehdä sellaiset luovutukset erillisellä luovutusasiakirjalla, joita ei tarvitse tehdä kaupanvahvistuksin
- Jos olet ennättänyt vahvistaa tällaisen luovutuskirjan, jossa useita saantoja, joissa mukana myös esim. perinnönjako -> Tee erilliset kaupanvahvistajan ilmoitukset luovutuslajeittain samalla kaupanvahvistajan asianumerolla (esim. 5/2023)
    - Esimerkiksi jos kauppa ja lahja samassa, ja olet ennättänyt vahvistaa luovutuskirjan. Tee molemmista omat ilmoitukset (molemmat saannot ovat kaupanvahvistettavia saantoja).

4.3.6. Lakannut yritys luovuttajana

- Lakannut yritys luovuttajana -> käytä kohtaa *Lisää luovuttaja, jolla ei ole suomalaista henkilö- tai Y-tunnusta*
- Valitse *Yritys tai yhteisö*
- Kirjoita lakannut Y-tunnus kohtaan *Ulkomainen yritystunnus*, tämän jälkeen täytä kohta *Nimi* normaalisti ja valitse *Kotimaaksi* Suomi, jos puhutaan suomalaisesta lakanneesta yrityksestä -> *Tallenna*



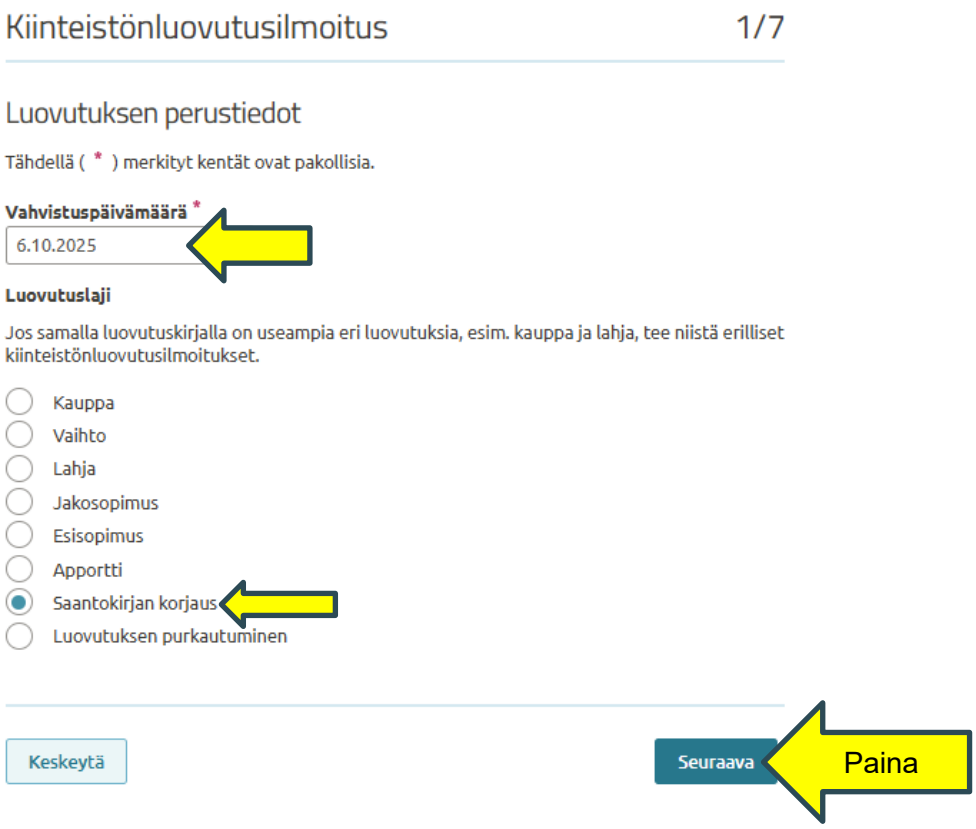
4.3.7. Luovutuskirjan korjaaminen ja kiinteistönluovutusilmoitus

Jos saat pyynnön korjauttaa luovutuskirjaa esimerkiksi kaupanvahvistajan todistuslausuman osalta tai vastaavan kirjoitusvirheen osalta, sinun ei tarvitse tehdä uutta kiinteistönluovutusilmoitusta tällaisessa teknisen virheen korjauksessa.

- Voit korjauttaa luovutuskirjan teknisen virheen (esimerkiksi kirjoitusvirheen osalta) suoraan luovutuskirjaan ja toimittaa sen Maanmittauslaitokselle rekisteriasiat@maanmittauslaitos.fi

Uusi kiinteistönluovutusilmoitus tulee tehdä silloin, kun luovutuskirjaa korjataan määrämuodon osalta kaupanvahvistajan todistamana.

- Valitse *Luovutuksen perustiedot*-kohdasta korjauksen vahvistamispäivämäärä ja luovutuslajiksi ***Saantokirjan korjaus***.



Jatka tallentamista normaalisti.

4.4. Kaupanvahvistajan päiväkirja

Maanmittauslaitos on ottanut hoitaakseen 1.1.2015 lukien sähköisen arkistoinnin ja kaupanvahvistajien päiväkirjojen muodostamisen. Jokaisen kaupanvahvistajan tulee kuitenkin itse varmistaa vahvistamiensa luovutusten juokseva numerointi vuotuisesti (ilmoituksen asianumero). Kaupanvahvistajan ei tarvitse nykyään enää itse säilyttää saantokirjoja ja kiinteistönluovutusilmoituksia pysyvästi.

Kaupanvahvistajan päiväkirja on julkinen. Maanmittauslaitoksen on pyynnöstä annettava päiväkirjasta tietoja ja asiakirjojen jäljennöksiä. Päiväkirjaan sisältyvää henkilötunnusta ei saa tarpeettomasti luovuttaa.

4.5. Päiväkirjojen arkistointi

Vuoden 2015 alun jälkeen syntyneitä kaupanvahvistajien päiväkirjoja ei ole enää toimitettu paperisena Maanmittauslaitokselle. Kaupanvahvistaja-arkiston paperimuotoinen arkistointi on päättynyt vuoden 2014 loppuun.

Ennen vuotta 2015 Maanmittauslaitoksen tai -toimistojen viran puolesta toimineiden sekä maanmittaustoimistojen, Maanmittauslaitoksen sekä aiemmin käräjäoikeuksien määräämien kaupanvahvistajien päiväkirjat löytyvät Kansallisarkistosta. Muiden kuin edellä mainittujen virkavahvistajien kaupanvahvistajien päiväkirjat on arkistoitu kuhunkin virastoon tai kaupunkiin 31.12.2014 saakka heidän omien arkistointiohjeidensa mukaisesti.

Tietoja yksittäisistä kaupanvahvistuksista voi tiedustella asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi tai Kansallisarkistosta.

4.6. Maksu kaupanvahvistuksesta ja muut kulut

Kaupanvahvistajan suoritteista perittävistä maksuista ja matkakustannusten korvauksesta säädetään maa- ja metsätalousministeriön asetuksella. Maksut määrätään kiinteiksi ja kyseisten tehtävien hoidosta valtiolle aiheutuvien keskimääräisten kustannusten suuruisiksi. Muilta osin maksuihin sovelletaan valtion maksuperustelakia (150/1992). **Kaupanvahvistajan palkkio on 1.1.2026 lukien 143 euroa saantokirjalta. Palkkio on saantokirjakohtainen, eikä se ole riippuvainen luovutettavien kiinteistöjen lukumäärästä.**

Ulkomaanedustuston palveluksessa olevan kaupanvahvistajan palveluista perittävistä maksuista säädetään erikseen.

Virka-asemansa perusteella kaupanvahvistajana toimivan on tilitettävä maksu valtiolle tai kunnalle.

Henkilökohtaisesti saatu kaupanvahvistajan palkkio verotetaan ansiotulona, jollei palkkiota laskuteta yrityksen tai yhteisön kautta. **Mikäli kaupanvahvistajan palkkio maksetaan kaupanvahvistajalle henkilökohtaisesti eikä kaupanvahvistaja kuulu ennakkoperintärekisteriin, tulee maksajan tehdä palkkion maksamisesta tulorekisteri-ilmoitus.** Katso tarkemmin verohallinnon ohje.