

3.3.2017

Kiinteistönluovutusilmoituksen täyttöohje

Kiinteistönluovutusilmoituksen täyttäminen kuuluu kaupanvahvistajan tehtäviin. Se on tehtävä viimeistään kahden arkivuorokauden kuluessa vahvistuksesta.

Kiinteistönluovutusilmoituksen tiedot muodostavat saantoesityksen tulevalle lainhuudolle. Sen mukana tuleva luovutuskirja menee suoraan lainhuutoarkistoon. Siksi skannauksen laatuun pitää kiinnittää huomiota. Luovutuksen kohteen ominaisuutta koskevat tiedot ovat tärkeitä taas kauppahintatilaston kannalta.

Kirjautuminen

Kiinteistönluovutusilmoituksen löydät suomi.fi-sivuilta.

Kiinteistönluovutusilmoituksen täyttäminen edellyttää palveluun tunnistautumista. Voit valita tunnistautumistavaksi joko verkkopankkitunnistautumisen tai käyttää virkakorttia. Palvelussa molemmille tunnistautumistavoille on oma kiinteistönluovutusilmoitus:

- Kiinteistönluovutusilmoitus (verkkopankkitunnukset)
- Kiinteistönluovutusilmoitus (virkakortti)

Valitse niistä se kummalla tavalla haluat tunnistautua. Molemmat lomakkeet ovat sisällöltään samanlaisia.

Lomakkeen täyttö

Lomake täytetään luovutuskirjan ja sen allekirjoittajien ilmoittamien tietojen perusteella. Eri-tyistä huolellisuutta tulee noudattaa merkittäessä lomakkeelle luovutuksen osapuolten henkilö- tai Y-tunnukset.

Kiinteistönluovutusilmoitukseen voi lisätä rajattoman määrän luovuttajia, luovutuksen saajia ja luovutuksen kohteita sekä useita liitetiedostoja.

Verkkolomakkeella tähdellä merkityt tiedot ovat ohjelmallisesti pakollisia tietoja, eikä verkkolomakkeen lähettäminen onnistu ennen kuin kaikki pakolliset tiedot on täytetty. Verkkolomake myös opastaa käyttäjää, mikäli joku tiedoista puuttuu tai ei ole oikeaa muotoa.

Kaupanvahvistajan tiedot

Kiinteistönluovutusilmoituksen merkitään kaupanvahvistajan tunnus, nimi, yhteystiedot, luovutuksen asianumero sekä vahvistamispäivä. Luovutuksen asianumerona pitää käyttää vain vuosittain juoksevaa numerointia esim. 1/2017, 2/2017 jne. Päivämäärä on se päivä, jolloin kaupanvahvistaja vahvisti luovutuksen. Päivämäärä on kirjoitettava muotoon pp.kk.vvvv.

Luovutuslaji

Rastitetaan kyseessä olevan luovutuksen luovutuslaji tai luovutuslajit.

Luovuttajat ja luovutuksen saajat

Merkitään luovuttajan ja luovutuksen saajan sukunimi ja etunimet tai yrityksen tai yhteisön nimi.

Kun kiinteää omaisuutta luovutetaan perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, kirjoitetaan saajaosapuolen perään ”perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun” tai ”per. as.yht.luk.”. Muun yhtiön lukuun ostettaessa kirjoitetaan ”perustettavan yhtiön lukuun”.

Jos kuolinpesä on luovuttajana, on ilmoitukseen merkittävä, kenen pesästä on kysymys (vainajan nimi). Jos kuolinpesä on jakamaton, niin sen osakkaita ei saa luetella ilmoituksessa. Jos kuolinpesä on jo perinnönjaolla jaettu kiinteistön osalta määräosiksi, niin silloin luovuttajina ovat kiinteistön jaossa saaneet henkilöt ja heidät on lueteltava ilmoituksessa luovuttajina. Silloin merkkeatte lisätietoihin esim. ”Perinnönjako suoritettu 28.2.2017” ja skannaatte perinnönjakokirjan omaksi liitetiedostoksi ilmoitukseen.

Vaihdoissa toiset sopimusosapuolista merkitään luovuttaja- ja toiset saaja- kohtaan.

Jakosopimuksissa osa sopijapuolista laitetaan luovuttajiksi ja osa saajiksi.

Ilmoitukseen merkitään luovuttajan henkilötunnus tai mikäli luovuttajana on yritys tai yhteisö, niin sen Y-tunnus. Mikäli luovuttajalla ei ole suomalaista henkilötunnusta, niin käytetään vaihtoehtoisesti Syntymäaika -kenttää. Jos luovutuksen osapuolilla ei Y-tunnusta, niin ilmoituksen kenttään voi kirjoittaa keinotunnuksen 000000-0.

Lisää rivi -painikkeella luovuttajia tai luovutuksensaajia voi lisätä rajattoman määrän.

Kenttiin kirjoittamasi tiedot tallentuvat lomakkeelle vasta, kun olet painanut Lisää rivi -painiketta. Tällöin täyttämäsi tiedot siirtyvät alla olevaan ikkunaan ja täyttämäsi kentät tyhjäntyvät. Tämän jälkeen voit tarvittaessa lisätä uuden henkilön tiedot samalla tavoin kuin edellä.

Mikäli haluat katsoa tallentamaasi tietoa uudelleen, vie kursori sen rivin kohdalle, jota haluat katsoa, ja kaksoisklikkaa kyseistä riviä. Kyseisen rivin tiedot siirtyvät tällöin täyttökenttiin tarkasteltavaksi.

Mikäli huomaat tehneesi virheen tallentamasi henkilön tiedoissa, voit poistaa kyseisen henkilön tiedot valitsemalla kyseisen rivin ikkunasta ja painamalla sen jälkeen Poista valittu rivi -painiketta.

Luovutuksen saajan kansalaisuus ellei hän ole suomalainen kirjoitetaan perusmuodossa esim. Venäjä.

Sukulaisluovutus (= ei hinnaltaan edustava kauppa)

Sukulaisluovutus -kohta rastitetaan mikäli luovuttaja ja luovutuksen saaja ovat läheisiä sukulaisia keskenään eli sukulaisuus on vaikuttanut kauppahintaan. Sukulaisluovutuksiksi tulkitaan myös avopuolisoiden väliset luovutukset. Muistakaa rastia sukulaisluovutus myös silloin, kun kauppa ei ole hinnan suhteen edustava. Kyseessä voi olla esim. omistusjärjestely yhtiön ja sen osakkaan välillä. Kyse ei siis ole pelkästään muodollisesta sukulaisuudesta. Asia on hyvin harkinnanvarainen, eikä sen tulkintaan tarvita mitään kiinteistöarvioita.

Luovutuksen kohteen tiedot

Luovutuksen kohteena eritellään tässä kohdassa. Luovutuksen kohteet voivat olla:

- kokonaisia kiinteistöjä,
- uusia määräaloja,
- määräosia kiinteistöistä,
- erillisinä luovutettuja osuuksia yhteiseen alueeseen tai yhteismetsään,
- aiemmin rekisteröityjä määräaloja tai yhteisalueosuuksia.

Kun kyseessä on määräalan luovutus, merkitään rasti jompaankumpaan määräalaruuduista riippuen siitä onko kyseessä uusi määräala vai onko sillä jo olemassa määräalatunnus. Maanmittauslaitos (haja-asutusalue) tai kaupungin kiinteistörekisterinpitäjä (asemakaava-alue) antaa uudelle määräalalle tunnuksen ja merkitsee sen kiinteistörekisteriin sekä kiinteistörekisterikarttaan.

Lomakkeeseen tulee merkitä tieto siitä, onko kysymyksessä määräalan edelleen luovutus. Kun kyseessä on edelleen luovutus, valitaan vaihtoehto "aiemmin rekisteröity määräala" ja merkitään määräalatunnus näkyviin. Jos edelleen luovutus ei käy ilmoituksesta eikä asiakirjoista ilmi, saattaa sama määräala saada virheellisesti kaksi tunnusta. Määräalan tunnus merkitään kenttään kokonaisuudessaan väliviivamuodossa esim. 123-456-1234-1234-M601. Mikäli tunnuksen alkuosa on edelleen sama kuin luovuttavalla kiinteistöllä, voidaan merkintä lyhyesti vain määräalan tunnusosa esim. M601.

Alasvetovalikosta valitaan kunta, jossa luovutuksen kohde sijaitsee. Luovutuksen kohteen kunnan perusteella kiinteistönluovutusilmoitus toimitetaan oikeaan kuntaan mahdollisen etuosto-oikeuden käyttämiseksi kolmen kuukauden kuluessa luovutuksesta.

Mikäli luovutuksen kohteita on hyvin paljon, niin niitä ei tarvitse luetella tässä. Ne ovat saatavissa liitteenä olevasta luovutuskirjasta.

Luovutuksen kohteen kiinteistötunnus kirjoitetaan väliviivamuodossa esim. 123-123-1234-1234.

Kiinteistön lähiosoite merkitään aina tonttikiinteistölle ja haja-asutusalueella sijaitsevalle rakennetulle asunto- tai lomakiinteistölle.

Luovutetun kohteen kokonaispinta-ala merkitään aina neliömetreinä (m²). Huomaa, että 1 ha = 10000 m².

Kun luovutuksen kohteena on kiinteistön määräosa, osuuden suuruus merkitään kohtaan Määräosan suuruus. Määräosan suuruus ilmoitetaan murtolukuna. Kun on kyseessä määräosan luovutus, merkitään kokonaispinta-alaksi koko kiinteistön ala (m²). Sen sijaan kohta Kohteiden maapinta-ala yhteensä jätetään tyhjäksi, jos luovutuksessa on mukana yksikin määräosan luovutus.

Kun kokonaisen kiinteistön luovutuksen yhteydessä on pidätetty määräala, täytetään koko kiinteistöä koskevat tiedot normaalisti ja lisäksi merkitään Pidätetty -kenttään rasti määräalaa tarkoittavaan merkkiruutuun ja kirjoitetaan määräalan pinta-ala (m²) sille varattuun kohtaan.

Mikäli luovutuksen kohteena olevan kiinteistön luovuttaja on pidättänyt itsellään kohteena olevan kiinteistön osuuksia yhteisiin alueisiin tai yhteismetsään, merkitään rasti tähän kohtaan. Myös näille pidätyksille annetaan määräalatunnus.

Lisää rivi -painikkeella luovutuksen kohteita voi lisätä rajattoman määrän.

Luovutuksen kohde kenttiin kirjoittamasi tiedot tallentuvat lomakkeelle vasta, kun olet painanut Lisää rivi -painiketta. Tällöin täyttämäsi tiedot siirtyvät alla olevaan ikkunaan ja täyttämäsi kentät tyhjäntyvät. Tämän jälkeen voit tarvittaessa lisätä myös uuden luovutuksen kohteen tiedot samalla tavoin kuin edellä.

Mikäli haluat katsoa tallentamaasi luovutuksen kohteen tietoa uudelleen, vie kursori sen rivin kohdalle, jota haluat katsoa, ja kaksoisklikkaa kyseistä riviä. Kyseisen rivin tiedot siirtyvät tällöin täyttökenttiin tarkasteltavaksi.

Mikäli huomaat tehneesi virheen tallentamasi luovutuksen kohteen tiedoissa, voit poistaa kyseiset tiedot valitsemalla kyseisen rivin ikkunasta ja painamalla sen jälkeen Poista valittu rivi -painiketta.

Yhteispinta-alat

Maapinta-ala eritellään maankäytön mukaan. Kohdassa ilmoitetaan eri käyttötarkoitusten mukaiset pinta-alat. Pinta-alat ilmoitetaan aina neliömetreissä (m²). Huomaa, että 1 ha = 10000 m².

Maa- ja metsätalousmaan kaupoissa pinta-alaerittely viljeltyyn maahan ja metsämaahan on erityisen tärkeää. Kun on kyseessä puhdas pellon tai metsämaan kauppa, tämä selviää nimenomaan viljellyn ja metsämaan pinta-aloista. Metsämaan pinta-alalla tarkoitetaan tässä koko metsäpinta-alaa kitu- ja joutomaat mukaan lukien.

Jos on luovutettu sekä maa- että vesialuetta, merkitään luovutettujen kiinteistöjen yhteenlaskettu maapinta-ala sille varattuun kohtaan ja erikseen omaan kohtaansa vesipinta-ala. Jos on luovutettu vain vesialuetta, merkitään sen pinta-ala yksinomaan sille varattuun kohtaan.

Luovutuksen ehdot

Kauppahinta merkitään selkeästi ja yksikäsitteisesti euroina. Lahjoituksissa kauppahinnaksi pitää merkitä nolla.

Jos luovutuksessa on irtainta omaisuutta (esim. asunto-osakkeet, koneet), niiden osuus kauppahinnasta merkitään kohtaan Luovutukseen sisältyy irtaimistoa. Tällöin merkitään kohtaan Kauppahinta kokonaiskauppahinta, johon irtaimiston osuus sisältyy.

Mikäli kauppahinta on määritetty muutoin kuin rahana, merkitään tämä "tai muu vastike"-sanojen perässä olevaan laatikkoon.

Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen esim. silloin, kun myyjä pidättää itsellään omistusoikeuden kiinteistöön siihen asti, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.

Purkava ehto voi olla esim. sellainen, että kauppa purkautuu, jos ostaja ei saa kiinteistölle rakennuslupaa. Tyypillisimpiä pidätettyjä erityisiä oikeuksia ovat eläke-, vuokra- ja hakkuuoikeus.

Luovutuksen kohteen ominaisuudet

Kohteen aiottu käyttötarkoitus merkitään tähän kohtaan. Mikäli käyttötarkoituksia on useita, merkitään ne kaikki.

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 vesialue, luonnonsuojelualue, sora- tai turvealue.

Kaavatiedoissa rastitetaan kohteen alueella voimassa oleva kaava. Merkkiruutuun "ei kaavaa" merkitään rasti, jos alueella ei ole lomakkeessa mainittuja kaavoja.

Rakennustiedoissa rastitetaan kohteen/kohteiden alueella vallitseva rakennustilanne. Rakennustietojen oikea merkitseminen on tärkeää sekä yksittäisten luovutustietojen että kauppojen tilastoinnin kannalta.

Merkkiruutuun ”vain arvottomia rakennuksia” merkitään rasti, jos alueella on pelkästään purkukuntoinen rakennus.

Merkkiruutua ”rakennukset eivät kuulu kauppaan” käytetään esim. kun vuokraaja ostaa vuokra-alueen.

Rantaan rajoittuvuus

Kauppanvahvistajan on tiedusteltava luovutusosapuolilta rantaan rajoittuvuus. Tiedolla on tilastoinnin kannalta suuri merkitys.

Lisätietoja

Mikäli luovutuksen kohde on tarkoitettu lisäalueeksi johonkin toiseen kiinteistöön, merkitään toisen kiinteistön kiinteistötunnus tähän.

Liitteet

Kiinteistönluovutusilmoitukseen on aina skannattava luovutuskirja liitteeksi yhtenä tiedostona, joka käsittää vain luovutuskirjatekstin, valtakirjat ja määräalan osalta kartan. Ei kuitenkaan luovutuskirjan liitteenä olevia lainhuutoja, rasiustodistuksia tai vastaavia asiakirjoja.

Liitteeksi voidaan skannata omina tiedostoinaan myös muita luovutuksen liittyviä asiakirjoja kuten esim. perinnönjakokirjan aikaisemmin selvitetystä tapauksessa, yhtiön tai yhteisön ollessa luovutuksen osapuolena sen hallituksen päätös

Liitteiden on oltava pdf-muodossa. Mikäli yrität liittää kiinteistönluovutusilmoituksen liitteeksi jonkin muun muotoisia liitteitä sovellus ilmoittaa virheestä eikä anna liittää kyseistä tiedostoa.

Lähetyksen yhteiskoko saa olla enintään 20 MB. Ohjelma antaa liittää liitteitä tähän kokoon asti, mutta sen ylittävistä liitteistä tulee huomautus, eikä kyseisen liitteen liittäminen enää onnistu. Tällöin joudut joko pienentämään liitetiedoston kokoa, mikäli se on mahdollista, tai sitten liitteet on lähetettävä erikseen sähköpostilla osoitteeseen: rekisteriasiat@maanmittauslaitos.fi

Liitetiedoston lisääminen

Liitteen voit lisätä seuraavasti. Paina Selaa -painiketta, jolloin oman koneesi resurssien hallinta avautuu. Hae sieltä haluamasi liite ja lisää se kaksoisklikkaamalla tiedostoa. Tiedoston sijaintipolku ilmestyy Hae tiedosto -ruutuun. Tiedoston sisältö -ruutuun voit kirjoittaa tiedoston sisällön kuvauksen, kuten esim. kauppakirja. Kun olet nämä tehnyt, paina Liitä tiedosto -painiketta, koska vasta tällöin tiedosto tallentuu kiinteistönluovutusilmoituksen liitteeksi.

Jos lisäät muita liitetiedostoja, niin toista menettely.

Kiinteistönluovutusilmoituksen lähettäminen VERKKOPANKKITUNNISTAUTUMISELLA

Tarkista täyttämäsi ilmoitus näytöllä. Kun olet tarkistanut täyttämäsi tiedot paina ”Lähetä”-painiketta.

Ohjelma siirtyy sivulle, jossa ilmoitetaan lähetyksen onnistumisesta. Sivulla on tieto siitä, että lomake on lähetetty, siinä olevien liitteiden määrä sekä vastaanottoaika. Kun klikkaat sivulla

olevaa lomakelinkkiä (Kiinteistönluovutusilmoitus (verkkopankkitunnukset)), avautuu lähettämäsi ilmoituslomake ja pääset tulostamaan sen normaalisti selaimesi tulosta -painikkeella. Liittämäsi liitteet näkyvät ilmoituslomakkeen vastaanotto-tiedoissa.

Palvelun tarjoaja tarjoaa myös mahdollisuuden tallentaa tietyksi aikaa lähettämäsi tai esittänytämäsi kiinteistönluovutusilmoituksen sovellukseen 'oma asiointi'-kohtaan. Huomioi, että tämä ei ole Maanmittauslaitoksen tukema palvelu.

Kiinteistönluovutusilmoituksen lähettäminen VIRKAKORTILLA

Tarkista täyttämäsi ilmoitus tietokoneesi näytöllä. Kun olet tarkistanut täyttämäsi tiedot paina Lähetä -painiketta. Näytöllesi tulee ilmoitus kiinteistönluovutusilmoituksen onnistuneesta lähettämisestä, lähettämisaika sekä mahdollisuus tulostaa kiinteistönluovutusilmoitus.

Voit tulostaa kiinteistönluovutusilmoitus Tulosta -painiketta painamalla. Liittämäsi liitteet näkyvät tulosteen alkuosassa lähetystietojen jälkeen.