



## HYVÄ KAUPANVAHVISTAJA

Kaupanhavvistajan laatima kiinteistönluovutusilmoitus on eräiden säädöksiin perustuvien rekisterien tärkein tietolähde. Tällaisia rekistereitä ovat:

- kiinteistöjen kauppahintarekisteri (rekisterinpitäjä Maanmittauslaitos (MML)),
- kiinteistörekisterin määräalatiidot (MML, kunnat) sekä
- lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin saantotieto-osa (MML).

Kiinteistöjen kauppahintarekisteristä saatavia hintatietoja ja -tilastoja käytetään muun muassa kiinteistöjen arvioinnissa, yleisessä hintaseurannassa, verotuksessa ja tutkimuksessa. Rekisteristä saa tietoja myös yksittäisistä kaupoista.

Maanmittauslaitos toimittaa kauppahintarekisterin tietoja eteenpäin verohallinnolle ja Väestörekisterikeskukselle. Kauppahintarekisteristä siirretään myös ns. saantotietomerkintöjä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jolloin tieto luovutuksesta näkyy usein rekisterissä jo ennen kuin lainhuutoa on haettu.

Selkeästi ja oikein täytetyt kiinteistönluovutusilmoitukset helpottavat viranomaisten työtä ja luovat pohjan luotettaville hintatilastoille. Tiedon merkitseminen julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parantaa uuden omistajan omaisuuden suojaa, minkä vuoksi ilmoitusvelvollisuuden huolellinen noudattaminen on tärkeitä.

Vuoden 2010 alussa tuli voimaan Laki kaupanhavvistajista (24.7.2009/573) ja Valtioneuvoston asetus kaupanhavvistajista (8.10.2009/734). Asetuksen 5 §:n mukaan kaupanhavvistajan on tehtävä sähköisesti ilmoitus kiinteistönluovutuksesta kahden vuorokauden kuluessa luovutuskirjan vahvistamisesta. Asetusta on muutettu vuonna 2013 (Asetus kaupanhavvistajista annetun asetuksen muuttamisesta (1310/2013)).

Asetuksen vaatima tietojen sähköinen ilmoittaminen tehdään internetissä olevaa verkkolomaketta käyttäen. Kiinteistönluovutusilmoituksen täyttöohjeet löytyvät MML:n sivuilta [maanmittauslaitos.fi](http://maanmittauslaitos.fi).

Kiinteistön luovutuskirjan laatiminen on monille kansalaisille outo asia. Kaupanhavvistajat voivat opastaa heitä luovutuskirjan laadinnassa. Tämän vuoksi oppaaseen on sisällytetty myös luovutuskirjaan liittyviä keskeisiä ohjeita.

Tähän ohjeeseen tehdään muutoksia tarpeen mukaan. Ajantasaiset ohjeet löytyvät osoitteesta [maanmittauslaitos.fi](http://maanmittauslaitos.fi).

Kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP) luovutukset tehdään ilman kaupanhavvistajaa.

*Maanmittauslaitos*

## Säädökset

- \* Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (960/1996)
- \* Avioliittolaki (234/1929, 411/1987)
- \* Henkilötietolaki (523/1999)
- \* Laki kaupanvahvistajista (573/2009)
- \* Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista (734/2009)
- \* Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista annetun asetuksen muuttamisesta (1310/2013)
- \* Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
- \* Kiinteistörekisterilaki (392/1985)
- \* Konsulipalvelulaki (498/1999)
- \* Laki holhustoimesta (442/1999)
- \* Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä (552/1980)
- \* Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999)
- \* Laki kirjaamisasioiden siirtämistä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta (584/2009)
- \* Maakaari (540/1995)
- \* Laki maakaaren voimaannpanosta (540/1995)
- \* Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
- \* Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
- \* Perintökaari (40/1965)
- \* Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
- \* Laki oikeustoimen ja toimituksen todistajan esteellisyydestä (734/2015)
- \* EU:n tietosuoja-asetus

## SISÄLLYS

### ESIPUHE SÄÄDÖKSET SISÄLLYS

<b>1 KIINTEISTÖN LUOVUTUSKIRJAN MUOTO</b>	<b>4</b>
<b>2 KAUPANVAHVISTAJAT JA KAUPANVAHVISTAJALUETTELO</b>	<b>4</b>
2.1 KAUPANVAHVISTAJAT JA HEIDÄN TOIMIVALTANSA	4
2.2 KAUPANVAHVISTAJAREKISTERI	5
<b>3 LUOVUTUSKIRJAN OIKEAKSI TODISTAMINEN</b>	<b>6</b>
3.1 LUOVUTUSLAJIT, JOTKA KAUPANVAHVISTAJAN TULEE VAHVISTAA	6
3.2 ESTEELLISYYS	7
3.3 SOPIMUKSEN PÄTEMÄTTÖMYYS	8
3.4 OIKEAKSI TODISTAMINEN JA MERKINNÄT LUOVUTUSKIRJAAN	10
3.5 PUOLISON SUOSTUMUSTA KOSKEVAT MUOTOMÄÄRÄYKSET	11
3.6 AVIO-OIKEUDEN POISSULKEMINEN VAHVISTETTAVASSA LAHJAKIRJASSA	11
<b>4 KAUPANVAHVISTAJAN TEHTÄVÄT TODISTAMISEN JÄLKEEN</b>	<b>11</b>
4.1 PÄIVÄKIRJAN PITÄMINEN, ARKISTOINTI JA TIETOPALVELU	11
4.2 KIINTEISTÖNLUOVUTUSILMOITUKSEN TÄYTTÄMINEN JA LÄHETTÄMINEN	12
4.3 KIINTEISTÖNLUOVUTUSILMOITUSLOMAKKEEN TÄYTTÖOHJEET	12
4.3.1 <i>Tiedot kaupanvahvistajasta ja luovutuksen yksilöintitiedot</i>	12
4.3.2 <i>Luovutuslaji</i>	12
4.3.3 <i>Luovutusosapuolet</i>	13
4.3.4 <i>Luovutuksen kohteen tiedot</i>	13
4.3.5 <i>Yhteispinta-alat</i>	13
4.3.6 <i>Luovutuksen ehdot</i>	14
4.3.7 <i>Luovutuksen kohteen ominaisuudet</i>	14
4.3.8 <i>Määräalojen sijainti</i>	14
4.4 OHJEIDEN JA TIEDOTTEIDEN ANTAMINEN	15
4.4.1 <i>Ohjeet lainhuudon hakemisesta</i>	15
4.4.2 <i>EU:n tietosuoja-asetuksen mukainen informointi</i>	15
4.5 ILMOITUSTEN LÄHETTÄMINEN	15
<b>5 MAKSUT JA KORVAUKSET</b>	<b>15</b>
<b>6 LUOVUTUSKIRJAN LAATIMINEN</b>	<b>16</b>
6.1 SELVITYKSET ENNEN LUOVUTUSTA	16
6.2 LUOVUTUSKIRJAN SISÄLTÖ	16
6.2.1 <i>Sopijaosapuolet</i>	16
6.2.2 <i>Luovutuksen kohde</i>	17
6.2.3 <i>Muita mahdollisia luovutuksen ehtoja</i>	17
6.2.4 <i>Lykkäävät ja purkavat ehdot</i>	18
6.2.5 <i>Pätemättömät ehdot</i>	18

## 1 KIINTEISTÖN LUOVUTUSKIRJAN MUOTO

Kiinteistön luovutus (kauppa, vaihto, lahja, jakosopimus tai muu niihin rinnastuva luovutus, ks. MK 4:3) on tehtävä maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:n mukaan kirjallisesti ja sen ehdot on pantava luovutuskirjaan, jonka kaupanvahvistaja todistaa oikeaksi. Samoja muotomääräyksiä sovelletaan myös esisopimuksiin sekä luovutuksen purkamiseen. Kiinteistömuodostamislain 8. luvun mukaiseen tilusvaihtosopimukseen ei tarvita kaupanvahvistusta, katso kohta 3.1.

Kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP) luovutukset tehdään ilman kaupanvahvistajaa.

Tämän ohjeen luvussa 6 perehdytään luovutuskirjan muotoon tarkemmin.

## 2 KAUPANVAHVISTAJAT JA KAUPANVAHVISTAJALUETTELO

### 2.1 Kaupanvahvistajat ja heidän toimivaltansa

Kaupanvahvistajat toimivat virkavastuulla. Heidän on otettava toiminnassaan huomioon kaikki lait ja säädökset, jotka koskevat luovutuksen vahvistamista ja sen edellytyksiä. Keskeinen kaupanvahvistajan toimintaa ohjaava laki on 1.1.2010 voimaan tullut Laki kaupanvahvistajista (573/2009) sekä Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista (734/2009 ja 1310/2013).

Kaupanvahvistajia valvoo Maanmittauslaitos.

Kaupanvahvistajia ovat kaupanvahvistajista annetun lain 1 §:n mukaan asemansa perusteella seuraavat virkamiehet tai viranhaltijat:

- maistraattien päälliköt, henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, nimismiehet, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnanvoudi, johtavat kihlakunnansyyttäjät, kihlakunnansyyttäjät, maakunnansyyttäjä ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten maanmittausinsinöörit
- Maanmittauslaitoksen virkamiehet ja kunnan viranhaltijat, jotka voivat kiinteistömuodostamislain (554/1995) 5 §:n mukaan toimia toimitusinsinöörinä
- konsulipalvelulain (498/1999) 33 §:ssä tarkoitetut ulkomaanedustustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät.

Maistraatin, poliisilaitoksen ja ulosottoviraston päällikkö sekä Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva, erikseen määrätty virkamies voi lisäksi määrätä alaisensa virkamiehen kaupanvahvistajaksi.

Poikkeustapauksessa virkamiehen tulee vahvistaa kauppoja myös virka-ajan ulkopuolella. Virkamies ei voi toimia kaupanvahvistajana virkavapaalla ollessaan.

Edellä mainittujen henkilöiden oikeus toimia kaupanvahvistajina päättyy heidän työ- tai virkasuhteensa päättyessä.

Kaupanvahvistajia ovat myös sellaiset henkilöt, jotka Maanmittauslaitos on lain 2 §:n nojalla määrännyt toimimaan kaupanvahvistajina. Kaupanvahvistajamääräys voidaan

antaa hakemuksesta henkilölle, jolla on riittävä perehtyneisyys ja muut edellytykset tehtävän hoitamiseen. Lisäksi vaaditaan, että kaupanvahvistajapalveluiden saatavuus edellyttää määräyksen antamista. Asian ratkaisee Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva erikseen määrätty virkamies.

Hakemuksesta määrätyn kaupanvahvistajan oikeus toimia kaupanvahvistajana päättyy, kun hän täyttää 68 vuotta. Maanmittauslaitos voi myös peruuttaa kaupanvahvistajamääräyksen, jos:

- kaupanvahvistaja laiminlyö hänelle kaupanvahvistajista annetun lain mukaan kuuluvia tehtäviä;
- kaupanvahvistaja muuten osoittautuu tehtävään sopimattomaksi tai
- olosuhteet muuten muuttuvat niin, että määräystä kaupanvahvistajaksi ei voitaisi antaa.

Kaupanvahvistajan toimialueena on koko maa.

## 2.2 Kaupanvahvistajarekisteri

Maanmittauslaitos pitää kaupanvahvistajarekisteriä, joka on julkinen. Rekisteriin merkitään kaupanvahvistajan nimi, mahdollinen virka-asema, kaupanvahvistajamääräyksen antaja ja määräyksen antamis- ja päättymispäivä, virkapaikka tai muu osoite, josta kaupanvahvistajan tavoittaa, sekä kaupanvahvistajan tunnus.

Viran puolesta toimivan kaupanvahvistajan tunnus muodostuu virastotunnuksesta (ylläpitäjä Valtiokonttori, [www.valtiokonttori.fi](http://www.valtiokonttori.fi)) ja juoksevasta numerosta. Viraston päällikkö antaa jokaiselle kaupanvahvistajalle juoksevan numeron.

Maanmittauslaitos antaa määräämälleen kaupanvahvistajalle tunnuksen.

Jos kaupanvahvistaja siirtyy toiseen virkapaikkaan, hän saa uuden kaupanvahvistajatunnuksen ja vanha tunnus jää käyttämättä.

Virastojen ja kuntien on omien kaupanvahvistajiensa osalta toimitettava edellä mainitut tiedot ja niissä tapahtuneet muutokset rekisterinpitäjälle.

Maanmittauslaitoksen määräämän kaupanvahvistajan on vastaavasti ilmoitettava koti- tai toimipaikassaan sekä yhteystiedoissaan tapahtuneista muutoksista viipymättä.

Muutosilmoitukset tehdään sähköpostitse osoitteeseen:

rekisteriasiat[at]maanmittauslaitos.fi  
merkitsemällä otsikoksi "Muutosilmoitus kaupanvahvistajarekisteriin"

Kaupanvahvistajarekisteriin merkittyjä kaupanvahvistajia voi hakea osoitteesta [maanmittauslaitos.fi](http://maanmittauslaitos.fi).

### 3 LUOVUTUSKIRJAN OIKEAKSI TODISTAMINEN

#### 3.1 Luovutuslajit, jotka kaupanvahvistajan tulee vahvistaa

Kaupanvahvistajan tulee todistaa oikeaksi seuraavat kiinteää omaisuutta koskevat luovutukset: kauppa, lahja, vaihto, jakosopimus ja apportti. Tämä koskee myös luovutusten korjauksia, täydennyksiä ja purkua. Luovutuksen kohteena voi olla koko kiinteistö, sen määräosa tai määräala sekä myös osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

Kiinteistö ja määräala voi olla myös kolmiulotteisesti määritelty (3D-kiinteistö). Tällaisia rekisteriyksiköitä voi olla vain sellaisten asemakaavojen alueilla, jotka mahdollistavat 3D-kiinteistöjen muodostamisen. 3D-määräalan muodostaminen tontiksi edellyttää kolmiulotteisesti määriteltyä tonttijakoa. Tällaisen alueen ulkopuolella ei voi 3D-kiinteistöjä kiinteistörekisterilain mukaan syntyä. 3D-määräalan luovutusta alueella, jolla ei 3D-kiinteistöjä voi muodostaa, ei pidä vahvistaa kiinteistöluovutuksena.

Kaupanvahvistajan todistusta edellytetään lisäksi jakosopimuskirjaa ja kiinteää omaisuutta koskeva apporttia (osakkeiden merkintä muuta omaisuutta kuin rahaa vastaan) tehtäessä.

Mikäli kiinteistönluovutuskirjassa on ollut mukana purkava ehto, ei se ehdon tultua toteen purkaudu automaattisesti, vaan tällöinkin luovutuksen purkuun vaaditaan kaupanvahvistajan todistus.

Esisopimuksista vaaditaan kaupanvahvistus, jos ne tehdään kiinteän omaisuuden luovutusta varten. Sama pätee tällaisten esisopimusten purkuihin, täydennyksiin ja korjauksiin. Esisopimus ei ole pätevä, jos kiinteistökaupan muotomääräyksiä ei ole noudatettu.

Kun maankäyttösopimukseen liittyy kiinteistön luovutuksia, vaativat ne kaupanvahvistajan todistuksen.

Osituksesta tai perinnönjaosta ei tarvita kaupanvahvistusta. Sitä ei tarvita, vaikka sopimuksen osapuoli käyttää pesän ulkopuolisia varoja kiinteistön lunastamiseen. Osituksen ja perinnönjaon muotovaatimukseen kuuluu kaksi esteetöntä todistajaa.

Kaupanvahvistajan todistusta ei tarvita Kiinteistönmuodostamislain 8. luvun mukaiseen tilusvaihtosopimukseen silloin, kun vaihto on tarkoitus toteuttaa maanmittaustoimituksessa kiinteistöjen välisenä tilusvaihtona. Jos tilusvaihtosopimus vahvistetaan kiinteistökaupan muodossa, vaihdetut alueet saavat määräalatunnukset, joille pitää hakea lainhuudot ja lohkominen käynnistyy automaattisesti.

Kunnan käyttäessä etuosto-oikeuttaan ei kaupanvahvistusta tarvita, koska kunta siirtyy kauppakirjassa mainitun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla, eikä uutta luovutusta synny.

Kaupanvahvistajan vahvistamista kiinteistöjen luovutuksista ja esisopimuksista tallennetaan tiedot Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistöjen kauppahintarekisteriin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

### 3.2 Esteellisyys

Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta, jos hän on esteellinen. Esteellisen kaupanvahvistajan vahvistama luovutus on muotovirheen vuoksi pätemätön. Tällaiselle kaupalle ei myönnetä lainhuutoa. Muotovirhe on korjattava vahvistamalla luovutus uudelleen käyttämällä esteetöntä kaupanvahvistajaa. Uudessa kaupanvahvistustilaisuudessa luovutuksen kaikkien osapuolten tai heidän asiamiestensä on oltava samanaikaisesti läsnä.

Kaupanvahvistajan esteellisyydestä säädetään oikeustoimen ja toimituksen todistajan esteellisyydestä annetussa laissa (734/2015). Säännös liittyy esteellisyyden hyvin monenlaisiin tilanteisiin. Sen mukaan kaupanvahvistajana ei voi toimia muun muassa

- 1) se, joka itse on *luovutuksessa asianosainen* (luovuttaja tai luovutuksensaaja)
- 2) se, jonka *oikeutta luovutus koskee*
- 3) se, joka itse on *luovutukseen jollakin tavalla osallinen* tai
- 4) se, jonka *hyväksi luovutus tehdään*.

Kaupanvahvistajan esteellisyyttä ei siten arvioida pelkästään suhteessa luovutuksen osapuoliin. Myös muun tyyppinen osallisuus luovutukseen saattaa aiheuttaa esteellisyyden. Samoin esteellisyyden saattaa aiheuttaa se, että kaupanvahvistajalle tavalla tai toisella tulossa oleva etu on riippuvainen oikeustoimen tekemisestä.

Esteellisyys syntyy myös tilanteissa, joissa kaupanvahvistaja itse ei ole edellä kohdissa 1)–4) mainitussa asemassa, mutta tällaisessa asemassa on joku kaupanvahvistajalle läheinen henkilö. Tällainen läheinen on

- se, joka on tai on ollut avioliitossa tai avoliitossa kaupanvahvistajan kanssa
- se, joka on kaupanvahvistajan suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa oleva sukulainen
- se, joka on tai on ollut naimisissa kaupanvahvistajan suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevan sukulaisen kanssa
- se, joka on kaupanvahvistajan sisar tai veli tai näiden aviopuoliso
- se, joka on kaupanvahvistajan ottovanhempi tai ottolapsi.

Edellä mainittujen läheisten henkilöiden lisäksi kohdissa 1)–4) mainitussa asemassa saattaa olla kaupanvahvistajan itsensä sijasta myös jokin yhteisö. Tällöin kaupanvahvistajan esteellisyys ratkeaa ns. yhteisöjääviä koskevien periaatteiden mukaan (*yhteisöläheisyys*). Kaupanvahvistaja on tällöin esteellinen, jos hän on

- yhteisön hallituksen, hallintoneuvoston tai niihin rinnastettavan toimielimen jäsen
- yhteisön toimitusjohtaja tai sitä vastaavassa asemassa.

Yhteisö voi olla julkisoikeudellinen kuten kunta, kuntayhtymä, seurakunta tai seurakuntayhtymä. Yhteisö voi olla myös yksityisoikeudellinen kuten osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö, osuuskunta, kommandiittiyhtiö, avoin yhtiö, osuuskunta tai yhdistys. Yhteisö voi olla myös esim. säätiö tai valtion liikelaitos.

Yleensä on katsottu, että pelkkä työ- tai virkasuhde yhteisöön ei sellaisenaan aiheuta esteellisyyttä eikä näin ollen estettä toimia kaupanvahvistajana.

### Esimerkkejä esteellisyytilanteista:

- kaupanvahvistaja on esteellinen, jos luovuttajana tai luovutuksensaajana on hän itse tai hänen läheisensä (kaupanvahvistajan tai hänen läheisensä asianosaisasemaan liittyvä esteellisyys)
- kaupanvahvistaja on esteellinen, jos luovuttajana on esim. osakeyhtiö, jonka hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana hän toimii
- kaupanvahvistaja on esteellinen, jos luovutettuun kiinteistöön on luovutuksen yhteydessä pidätetty käyttöoikeus hänelle itselleen tai hänen läheiselleen (luovutus koskee kaupanvahvistajan tai hänen läheisensä oikeutta tai luovutus tehdään heidän hyväkseen)
- kaupanvahvistaja voi olla esteellinen, jos hän tai hänen läheisensä on toiminut luovutuksen toisen osapuolen avustajana luovutuksesta sovittaessa (osallisuus luovutukseen esteellisyyssperusteena)
- kaupanvahvistaja on esteellinen, jos hän tai hänen läheisensä on toiminut luovutuksessa valtakirjan nojalla luovuttajan tai luovutuksensaajan edustajana (kaupanvahvistajan tai hänen läheisensä osallisuus luovutukseen esteellisyyssperusteena)

### Esimerkkejä tilanteista, joihin esteellisyyttä ei liity:

- kaupanvahvistaja ei ole esteellinen pelkästään sillä perusteella, että hän on laatinut osapuolten käyttämän luovutuskirjan (pelkästään sopimuksen laatiminen ei aiheuta osallisuusjäävyyttä)
- kaupanvahvistaja ei ole esteellinen pelkästään sillä perusteella, että hän on työ- tai virkasuhteessa esimerkiksi luovuttajana olevaan kuntaan tai osakeyhtiöön (olematta kuitenkaan kunnanjohtaja tai toimitusjohtaja)

### 3.3 Sopimuksen pätemättömyys

Saannon laillisuus tutkitaan aina lainhuudatuksen yhteydessä. Kaupanvahvistaja ei kuitenkaan saa vahvistaa luovutuskirjaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Keskeisimmistä pätemättömyyssperusteista säädetään oikeustoimilain 3 luvussa. Näiden mukaan oikeustoimi voi olla pätemätön mm. seuraavissa tilanteissa:

- Oikeustoimi, jonka tekemiseen joku on oikeudenvastaisesti pakotettu, ei sido pakotettua, jos pakottamiseen on käytetty väkivaltaa tai pakottavaa hengen tai terveyden vaaraa käsittävää uhkaa
- Myös muu, edellä mainittua lievempikin oikeudenvastainen pakottaminen voi olla pätemättömyyssperuste
- Oikeustoimi ei sido vieteltyä, jos se johon oikeustoimi kohdistuu, on saanut sen aikaan petollisella viettelyllä.
- Jos joku käyttäen hyväkseen toisen pulaa, ymmärtämättömyyttä, kevytmielisyyttä tai hänestä riippuvaista asemaa, on ottanut itselleen aineellista etua, joka on ilmeisessä epäsuhteessa siihen, mitä hän on antanut, ei täten syntynyt oikeustoimi sido sitä, jonka etua on loukattu.



- Oikeustointa, jota muutoin olisi pidettävä pätevänä, ei saa saattaa voimaan, jos se on tehty sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisesti olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota oikeustoimeen, ja sen, johon oikeustoimi kohdistuu, täytyy olettaa niistä tietäneen.

Esimerkiksi luovutuksen toisen osapuolen ollessa selvästi päihtynyt luovutusta ei tule vahvistaa.

Jos kaupanvahvistaja havaitsee, että luovutuskirjan sisältö ei vastaa asianosaisten sopimia luovutuksen ehtoja, hänen on syytä kieltäytyä todistamasta luovutuskirjaa oikeaksi.

### *Oikeustoimikelpoisuus*

Luovutusta ei tule vahvistaa, jos luovutuksen osapuoli on vajaavaltainen tai jos hänen oikeustoimikelpoisuuttaan on muutoin perusteltua syytä epäillä.

Vajaavaltainen on

- henkilö, joka on alle 18-vuotias
- henkilö, joka on julistettu vajaavaltaiseksi

Vajaavaltaisuuteen rinnastuu tilanne, jolloin henkilölle on määrätty edunvalvoja hoitamaan hänen taloudellisia asioitaan ja samalla tuomioistuimien rajoittanut hänen toimintakelpoisuuttaan ja rajoituksen on katsottava koskevan kyseistä, kiinteistön luovutukseen tai hankkimiseen liittyvää oikeustoimea.

Vajaavaltaisen puolesta toimii edunvalvoja.

Henkilön, joka ei ole edellä mainitulla tavalla vajaavaltainen, oikeustoimikelpoisuutta voi olla kuitenkin syytä epäillä, jos

- hän sairauden, henkisen toiminnan häiriintymisen, heikentyneen terveydentilan tai muun vastaavan syyn vuoksi ei pysty valvomaan taloudellisia etujaan tai ei pysty huolehtimaan varallisuudestaan.

Erityinen syy epäillä henkilön oikeustoimikelpoisuutta *saattaa* olla olemassa mm. silloin, kun hänelle on määrätty edunvalvoja hoitamaan hänen taloudellisia asioitaan, vaikka hänen omaa toimikelpoisuuttaan ei olekaan samalla rajoitettu.

### *Valtuutus*

Kaupanvahvistajan on pääsääntöisesti vaadittava esitettäväksi alkuperäiset, allekirjoitetut valtakirjat niiltä luovutuksen osapuolilta, joita luovutuksessa edustaa asiamies. Kiinteistön luovutusvaltakirja on aina oltava kirjallinen ja siitä on käytävä ilmi asiamies ja myytävä kiinteistö (MK 2:3). Jos luovutusvaltakirjaa ei ole tehty noudattaen laissa säädettyä muotovaatimusta, luovutusta ei pitäisi vahvistaa.

Luovutuksen saajaa edustavan asiamiehen valtakirja on syytä vaatia esitettäväksi alkuperäisenä, jos asiamies toimii kirjallisen valtuutuksen nojalla.

### 3.4 Oikeaksi todistaminen ja merkinnät luovutuskirjaan

Kaupanvahvistajan tehtävänä on toimia todistamisviranomaisena edellä kohdassa 3.1 mainituissa luovutuksissa.

Kaupanvahvistajan on:

- tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys,
- tarkistettava, että luovutuskirja täyttää maakaaren 2 luvun 1 momentin muoto-vaatimukset eli seuraavat tiedot on mainittu kauppakirjassa:
  - luovutustarkoitus,
  - luovutettava kiinteistö,
  - myyjä ja ostaja,
  - kauppahinta ja muu vastike,
- määräalan luovutuksen liitteenä olevasta kartasta ja tarvittaessa osapuolilta tiedustelemalla tarkastettava, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan,
- todettava, että luovutuksen osapuolet tai heidän edustajansa ovat olleet yhtä aikaa saapuvilla.

Kaupanvahvistajan on tarkastettava luovutuksen kohteen kiinteistötunnus kiinteistötietojärjestelmästä tai ajantasaisesta lainhuutotodistuksesta. Luovutuskirjoissa ei enää käytetä kylien nimiä ja rekisterinumeroita, vaan kohteet ilmaistaan kiinteistön nimellä, kiinteistötunnuksella ja sijaintikunnan nimellä. Rakennettujen kiinteistöjen osalta osoite on merkittävä luovutuskirjaan.

Kaupanvahvistajan on merkittävä jokaiseen luovutuskirjaan todistus, josta ilmenee:

- luovutuskirjan allekirjoittajien nimet ja heidän henkilöllisyytensä toteaminen,
- että luovutuskirjan allekirjoittajat ovat olleet kaupanvahvistustilaisuudessa yhtä aikaa saapuvilla,
- että luovutuksen osapuolet tai heidän asiamiehensä ovat allekirjoittaneet luovutuskirjan omakätisesti tai myöntäneet allekirjoitukset omakätisiksi,
- että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla,
- vahvistamisaika ja -paikka,
- kaupanvahvistajan tunnus sekä allekirjoitus.

Todistus kirjoitetaan kaupanvahvistaja asetuksen 4 §:n perusteella seuraavasti:

”Kaupanvahvistajana todistan, että NN (nimi) luovuttajana/luovuttajan puolesta sekä MM (nimi) luovutuksensaajana/luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

(Paikka ja aika)

(Kaupanvahvistajan allekirjoitus)

(Nimenselvennys)

(Virka-asema/Maanmittauslaitoksen määräämä)

(Kaupanvahvistajan tunnus)”

Luovutuskirjan kappaleisiin voidaan tehdä merkintä suoritetusta maksusta. Merkintä toimii kuittina maksetusta vahvistuksesta.

Jos kauppakirja on allekirjoitettu aikaisemmin, mutta myyjä tai ostaja ei pääse saapumaan kaupanvahvistustilaisuuteen, hänen asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja uudestaan. Kaupan osapuoli voi myös myöntää kaupanvahvistustilaisuudessa aikaisemman allekirjoituksensa oikeaksi.

### 3.5 Puolison suostumusta koskevat muotomääräykset

Kun kiinteistön luovuttamiseen tarvitaan puolison suostumus, se on annettava kirjallisesti kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamana (AL 66 §). Kun suostumus annetaan kaupanvahvistajan oikeaksi todistamassa luovutuskirjassa, muita todistajia ei tarvita (MKVmpL 19 § 2 momentti).

### 3.6 Avio-oikeuden poissulkeminen vahvistettavassa lahjakirjassa

Lahjoituksen yhteydessä voidaan sulkea lahjansaajan puolison avio-oikeus pois lahjoitettavan omaisuuden osalta. Tällainen avio-oikeuden poissulkeva määräys tulee olla kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama (AL 35,2 § ja 66 §). 1.3.2011 voimaan tulleen avioliittolain 66§:n muutoksen jälkeen tehtyjen kiinteistön lahjakirjojen osalta puolison avio-oikeuden poissulkemiseen riittää kuitenkin yksistään kaupanvahvistajan todistus, eikä toista todistajaa tarvita.

## 4 KAUPANVAHVISTAJAN TEHTÄVÄT TODISTAMISEN JÄLKEEN

### 4.1 Päiväkirjan pitäminen, arkistointi ja tietopalvelu

Kaupanvahvistajan on numeroitava vuosittain juoksevasti vahvistamansa kiinteistön luovutukset. Lain kaupanvahvistajista 5 §:n mukaan kaupanvahvistajan on pidettävä päiväkirjaa, johon kuuluvat luovutuskirjat liitteineen (vain valtakirjat ja määräalojen liitekartat) ja kaupanvahvistajan ilmoitus.

Maanmittauslaitoksen määräämien kaupanvahvistajien piti ennen lähettää päiväkirja (= lähety ilmoitukset ja luovutuskirjat) vuosittain Maanmittauslaitokselle 31.12.2014 asti vahvistetuista luovutuksista. Niistä saa kopioita tarvittaessa MML:n Kirjaamosta. Virkakaupanvahvistajilla päiväkirja on arkistoitu kuhunkin virastoon tai kaupunkiin 31.12.2014 saakka.

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

Vuoden 2015 alusta lähtien kaupanvahvistajat ovat tehneet sähköisen ilmoituksen ja skannanneet luovutuskirjan ilmoituksen liitteeksi. Tämä muodostaa Maanmittauslaitokselle kaupanvahvistajan arkiston ja täyttää kaupanvahvistajalle säädetyt päiväkirjan pitovelvollisuuden.

Kaupanvahvistajilla ei ole tarvetta säilyttää ilmoitusta tai luovutuskirjaa. Kaupanvahvistajan ilmoituksia ei tarvitse tulostaa itselle. Vahvistetut luovutuskirjat on kuitenkin hyvä pitää

muutaman vuoden säilytyksessä, koska niihin voidaan joutua palaamaan. Niitä ei tarvitse arkistoida pysyvästi.

Maanmittauslaitos hoitaa tietopalvelun 1.1.2015 jälkeen vahvistetuista kiinteistön luovutuksista ja niihin liittyvistä luovutuskirjoista.

## 4.2 Kiinteistönluovutusilmoituksen täyttäminen ja lähettäminen

Kaupanvahvistajista annetun valtioneuvoston asetuksen (8.10.2009/734 ja 1310/2013) 5 §:n nojalla kaupanvahvistajan on toimitettava kiinteistönluovutusta koskevat tiedot Maanmittauslaitokseen ja kuntaan sähköisesti. Sähköiseksi ilmoittamiseksi katsotaan sähköposti ja internetissä oleva verkkolomake, mutta ei esimerkiksi telekopio.

Sähköinen ilmoittaminen tehdään nykyisin suomi.fi-sivustolla olevalla lomakkeella ja myöhemmin vastaavalla asiointiyhteydellä. Täyttö- ja lähetysohjeet ovat MML:n kaupanvahvistajasivuilla. Tietojärjestelmä huolehtii lähetyksen sekä Maanmittauslaitokselle että kuntiin.

Kaikki vahvistetut luovutuskirjat koko kiinteistön ja määräalan luovutuksista on skannattava luovutusilmoituksen liitteeksi. Mahdolliset valtakirjat on skannattava mukaan. Määräalan luovutuksiin tai pidätyksiin on aina liitettävä kartta, joka on skannattava mukaan. Muita liitteitä esim. perunkirjoja, lainhuutotodistuksia tai kiinteistörekisteriotteita ei skannata mukaan. Luovutuskirjat liitteineen siirtyvät näin sekä Maanmittauslaitokselle että kuntaan.

Skannattu luovutuskirja tallentuu lainhuutojärjestelmään odottamaan lainhuutohakemusta. Asiakkaiden ei tarvitse toimittaa Maanmittauslaitokselle enää alkuperäistä luovutuskirjaa.

Vain poikkeustapauksissa luovutuskirjan voi lähettää erillisenä sähköpostiosoitteeseen: rekisteriasiat@maanmittauslaitos.fi

## 4.3 Kiinteistönluovutusilmoituslomakkeen täyttöohjeet

### 4.3.1 Tiedot kaupanvahvistajasta ja luovutuksen yksilöintitiedot

Kiinteistönluovutusilmoitukseen merkitään kaupanvahvistajan tunnus, nimi ja yhteystiedot, luovutuksen asianumero sekä vahvistamispäivä. Yhteystietoja tarvitaan muun muassa silloin, kun Maanmittauslaitos joutuu pyytämään lisätietoja luovutuksesta.

### 4.3.2 Luovutuslaji

Kiinteistönluovutuksista ja esisopimuksista sekä näiden puruista, täydennyksistä ja korjauksista täytetään kiinteistönluovutusilmoitus.

Samassa luovutuksessa saattaa joskus esiintyä kaksi eri luovutuslajia. Molemmat luovutuslajit merkitään tällöin ilmoitukseen.

### 4.3.3 Luovutusosapuolet

Kiinteistönluovutusilmoitukseen merkitään luovutuksen osapuolten suku- ja etunimet, henkilö- tai Y-tunnukset, lähiosoite, postinumero ja postitoimipaikka.

Jos kuolinpesä on myyjänä, on ilmoitukseen merkittävä, kenen pesästä on kysymys (vainajan nimi).

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

Kiinteistönluovutusilmoitukseen merkitään rasti kohtaan sukulaisuusluovutus, jos kyseessä on sukulaisuusluovutus. Sukulaisuusluovutuksiksi tulkitaan myös avopuolisoiden väliset luovutukset.

### 4.3.4 Luovutuksen kohteen tiedot

Kiinteistönluovutusilmoitukseen tulee merkitä luovutuksen kohteen kiinteistötunnus. Lisäksi kirjoitetaan kunnan sekä tilan nimi.

Luovutuksen kohteet voivat olla:

- kokonaisia kiinteistöjä,
- uusia määräaloja,
- määräosia eli osuus murtolukuna koko kiinteistöstä,
- erillisinä luovutettuja yhteismetsäosuuksia tai yhteisalueosuuksia tai
- aiemmin rekisteröityjä määräaloja tai yhteisalueosuuksia.

Kun kyseessä on määräalan luovutus, merkitään rasti toiseen määräalaruuduista. Maanmittauslaitos (tai kunnan kiinteistörekisterinpitäjä) antaa uudelle määräalalle tunnuksen ja merkitsee sen kiinteistörekisteriin sekä kiinteistörekisterikarttaan.

Lomakkeeseen tulee merkitä tieto siitä, onko kysymyksessä määräalan edelleen luovutus. Tällöin rastietaan vaihtoehto ”aiemmin rekisteröity määräala” ja merkitään määräalatunnus näkyviin. Jos edelleen luovutus ei käy ilmoituksesta eikä asiakirjoista ilmi, saattaa sama määräala saada virheellisesti kaksi tunnusta.

Lähiosoite merkitään aina tonttikiinteistölle ja myös haja-asutusalueella sijaitsevalle kiinteistölle, jos sille on annettu osoite.

Kun luovutuksen kohteena on kiinteistön määräosa, osuuden suuruus merkitään murtolukuna kohtaan ”Määräosan suuruus”. Pinta-ala kohtaan merkitään koko kiinteistön pinta-ala; yksikkö on m<sup>2</sup>. ”Kohteiden maapinta-ala yhteensä” jätetään tyhjäksi, jos luovutuksessa on mukana yksikin määräosan luovutus.

Kun luovuttaja pidättää kokonaisen kiinteistön luovutuksen yhteydessä määräalan tai yhteisalueosuuksia, merkitään pidätetyn omaisuusosan tiedot kohtaan ”pidätetty”.

### 4.3.5 Yhteispinta-alat

Maapinta-ala eritellään maankäytön mukaan. Tässä kohdassa ilmoitetaan eri käyttötarkoitusten mukaiset pinta-alat. Pinta-alan yksikkö on m<sup>2</sup>.

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.

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

#### **4.3.6 Luovutuksen ehdot**

Kauppahinta merkitään selkeästi ja yksikäsitteisesti. Rahayksikkö on euro. Jos luovutuksessa käytetään yksikköhintaa, se merkitään ”Kauppahinta tai muu vastike” -kohtaan. Jos luovutuksessa on irtainta omaisuutta (esim. asunto-osakkeet, koneet), niiden osuus kauppahinnasta merkitään kohtaan ”Luovutukseen sisältyy irtaimistoa, arvo: ”. Tällöin merkitään ”Kauppahinta tai muu vastike” -kohtaan kokonaiskauppahinta, johon irtaimiston osuus sisältyy.

Kohtaan merkitään myös muita luovutuskirjan ehtoja. Omistusoikeuden siirtyminen on ehdollinen esimerkiksi 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.

#### **4.3.7 Luovutuksen kohteen ominaisuudet**

Kohteen aiottu käyttötarkoitus merkitään lomakkeelle kyseiseen 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, kuntayhtymä, rakennusliike tai rahoituslaitos.

Kaavatiedot ja rantaanrajoittuvuustiedot on kaupanvahvistajan tiedusteltava luovutusosapuolilta.

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.

#### **4.3.8 Määräalojen sijainti**

Maanmittauslaitos tai kunta antaa määräaloille tunnuksot ja merkitsee ne kiinteistörekisteriin ja kiinteistörekisterikarttaan. On erittäin tärkeää, että rekisteriviranomainen saa täsmällisen ja oikean tiedon määräalan sijainnista. Sen kiinteistön ilmoittaminen, johon määräala tulee lisäalueeksi, auttaa määräalan sijoittamisessa kiinteistörekisterikartalle.

Maanmittauslaitokseen ja kuntaan toimitettavaan ilmoitukseen liitetään määrääalan kartta. Määrääalan karttana käytetään ensisijaisesti ajantasaista kiinteistörekisterikartan otetta. Karttaotteita voi hankkia Maanmittauslaitoksesta. Otteita voi tiedustella myös kiinteistön sijaintikunnan mittaus- tai rakennusvalvontaviranomaisilta.

#### 4.4 Ohjeiden ja tiedotteiden antaminen

##### 4.4.1 Ohjeet lainhuudon hakemisesta

Kaupanvahvistajan on annettava luovutuksensaajalle Maanmittauslaitoksen laatimat ohjeet lainhuudon hakemista varten.

##### 4.4.2 EU:n tietosuoja-asetuksen mukainen informointi

Kiinteistönluovutusilmoituksista muodostuu viranomaisille EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen (2016/679) 4 artiklan 1 kohdan 6) alakohdassa tarkoitettu rekisteri kiinteistönluovutusilmoitusten sisältämien henkilötietojen perusteella. Viranomaiset toimivat tällöin asetuksen 4 artiklan 1 kohdan 7) alakohdassa tarkoitettuina rekisterinpitäjinä, joiden tulee informoida rekisteröityjä asetuksen 12 artiklan mukaisesti.

Luovutuksen vahvistamisen yhteydessä kaupanvahvistajan tulee jakaa luovutuksen osapuolille EU:n tietosuoja-asetuksen (2016/679) mukainen informointi -niminen tiedote, jossa selostetaan henkilötietojen käsittelyn tarkoitus ja oikeusperuste sekä jossa on ohjeistus siitä, mistä Maanmittauslaitoksen laatimat selosteet rekisteröidyn henkilötietojen käsittelystä ovat saatavilla. Tiedote löytyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta, maanmittauslaitos.fi.

#### 4.5 Ilmoitusten lähettäminen

Kaupanvahvistajan on ilmoitettava luovutuksesta viipymättä, viimeistään kahden päivän kuluessa vahvistamisesta Maanmittauslaitokseen ja kunnalle. Tietojärjestelmä huolehtii lähetyksen sekä Maanmittauslaitokselle että kuntiin.

Oikeusministeriön ulosottoyksikön 3.9.2008 antaman määräyksen (Dnro 35/36/2008) nojalla ulosottoviranomaisen on lähetettävä toimittamistaan huutokaupoista kiinteistönluovutusilmoitus Maanmittauslaitokseen. Jos ulosottomies toimittaa itse ulosottokaaren 76 §:ssä tarkoitetun vapaan myynnin eikä kaupanvahvistajaa käytetä, on kiinteistönluovutusilmoitus lähetettävä Maanmittauslaitokseen.

## 5 MAKSUT JA KORVAUKSET

Kaupanvahvistuksesta perittävä maksu on asetuksen mukainen kaupalta tai muulta luovutukselta (Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista). Maksu on luovutuskirjakohtainen ja riippumaton samalla kertaa luovutettavien kiinteistöjen määrästä.

Jos luovutus asianomaisten pyynnöstä tapahtuu muualla kuin virka- tai toimipaikalla, kaupanvahvistaja on edellä mainitun asetuksen perusteella oikeutettu perimään matkakustannukset. Virka-asemansa perusteella toimivan kaupanvahvistajan on tilitettävä maksu valtiolle tai kunnalle.

## 6 LUOVUTUSKIRJAN LAATIMINEN

### 6.1 Selvitykset ennen luovutusta

Ennen luovutuskirjan laadintaa on syytä tarkistaa kiinteistörekisteristä kohteen voimassa oleva kiinteistötunnus. Lisäksi on hyvä selvittää, onko luovutettavalla kiinteistöllä tai sillä kiinteistöllä, josta määräala luovutetaan, osuus yhteisiin alueisiin ja kohdistuuko kiinteistöön rasitteita tai käyttöoikeuden rajoituksia.

Ennen luovutuskirjan laadintaa on syytä varmistaa, kenelle on myönnetty lainhuuto luovutettavaan kiinteistöön ja rasittavatko kiinnitykset kiinteistöä. Mikäli osapuolet haluavat tiedot kiinnityksistä, voidaan tiedot hankkia erillistä korvausta vastaan.

### 6.2 Luovutuskirjan sisältö

Luovutuskirjassa on mainittava maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan:

- luovutustarkoitus,
- luovutettava kiinteistö,
- myyjä ja ostaja,
- kauppahinta ja muu vastike.

Edellä mainitut asiat on aina oltava luovutuskirjassa. Lisäksi luovutuksessa sovittavista monista muista ehdoista on syytä mainita luovutuskirjassa.

#### 6.2.1 Sopijaosapuolet

Luovuttajien ja luovutuksen saajien tai heidän valtuuttamiensa on oltava samanaikaisesti läsnä, kun kaupanvahvistaja vahvistaa luovutuskirjan oikeaksi.

Hyvin laaditussa luovutuskirjassa mainitaan sopijaosapuolten täydellisten nimien lisäksi heidän henkilötunnuksensa ja osoitteensa sekä ovatko luovuttaja ja luovutuksen saaja sukua keskenään.

Jos luovuttajan tai luovutuksensaajan edustajana toimii asiamies, hänellä on oltava kirjallinen ja yksilöity kiinteistön luovuttamiseen liittyvä valtakirja.

Vajaavaltaisen asioita hoitaa edunvalvoja (Laki holhoustoimesta 442/1999 3 §). Alaikäisen edunvalvojina ovat hänen huoltajansa (4 §). Edunvalvoja ei saa ilman holhousviranomaisen lupaa päämiehensä puolesta luovuttaa tai vastiketta antamalla hankkia kiinteää omaisuutta (34 §). Holhousviranomaisena toimii maistraatti (84 §).

Puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteätä omaisuutta, joka on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina (Avioliittolaki 411/1987 38 §).

Jos luovutuksen saajana on perustettava osakeyhtiö, vastuun kaupasta on siirryttävä kahden vuoden kuluessa kyseiselle osakeyhtiölle. Muussa tapauksessa saajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä (Maakaari 2 luku 4 §).



## 6.2.2 Luovutuksen kohde

Luovutuksen kohde on merkittävä luovutuskirjaan täsmällisesti ja oikein. Luovutuskirjassa on mainittava kunta, jossa luovutuksen kohde sijaitsee sekä kiinteistön mahdollinen nimi ja kiinteistötunnus. Mikäli kiinteistöllä on lähiosoite, se on myös hyvä merkitä luovutuskirjaan.

Luovutettava määräala on määriteltävä yksiselitteisesti osoittamalla sen sijainti ja rajat liitekartalla tai maastossa. Luovutuskirjaan on merkittävä määräalan likimääräinen pinta-ala. Jos pinta-ala halutaan määrätä tarkasti, on mainittava, millä perusteella rajojen paikat määrätään lohkomisessa, jotta tarkka pinta-ala täyttyy. Luovuttaja ja saaja voivat myös merkitä määräalan rajojen kulmapisteet maastoon, jolloin määräalan tarkka pinta-ala lasketaan niiden mukaan.

Vaikka luovutuskirjassa ei määriteltäisi määräalan ulottuvuutta kartan avulla, määräala on merkittävä karttaan, jonka kaupanvahvistaja toimittaa luovutuskirjan kopion mukana Maanmittauslaitokseen ja kuntaan. Karttaa tarvitaan määräalaa kiinteistörekisterikarttaan merkittäessä, kauppahintarekisterin ylläpidossa ja lohkomisessa. Lisäksi kunta tarvitsee tiedon määräalan sijainnista arvioidessaan etuosto-oikeutensa käyttämistä.

## 6.2.3 Muita mahdollisia luovutuksen ehtoja

Jos kiinteän omaisuuden lisäksi luovutetaan myös irtainta omaisuutta, sen arvo on syytä mainita luovutuskirjassa.

Luovutuskirjassa on selostettava, saako määräalasta muodostettava kiinteistö osuutta niihin yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin, joihin luovuttavalla kiinteistöllä on osuus. Jos asiasta ei mainita mitään, määräala ei saa osuutta yhteisiin (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995 150 §).

Yhteisalueosuuksien luovutuksista voidaan tehdä merkintä luovutuskirjaan esimerkiksi seuraavalla tavalla:

”Määräalasta muodostettava kiinteistö saa maapinta-alaansa vastaavan osuuden emäkiinteistön Valkovuokko 1:72 osuudesta Tikkurilan jakokunnan yhteisiin vesiin ja kiinteistön Valkovuokko 1:72 koko osuuden kiinteistöjen 1:5–7 yhteiseksi erotettuun venevalkamaan, mutta ei osuutta muihin yhteisiin.”

Kun koko kiinteistö luovutetaan määräaloina, on tärkeää, että luovutuksen osapuolet sopivat, mistä määräalasta muodostettava kiinteistö jää kantakiinteistöksi. Kantakiinteistöllä on lohkokiinteistöihin verrattuna ensisijainen vastuu emäkiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä.

Jakosopimusta laadittaessa on syytä kiinnittää erityistä huomiota lohkomisen kustannusten ja yhteisalueosuuksien jakaantumiseen. Lohkomistoimituksissa ei siten tule tulkintaongelmia näistä asioista.

Tieoikeuksien järjestäminen luovuttajan ja saajan tilusten alueella on hyvä mainita luovutuskirjassa.

Jos lainhuutoa aiotaan hakea pikaisesti, luovutuskirjaan tulisi merkitä, että samat sopijapuolet eivät ole tehneet keskenään kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana kiinteistökauppoja samassa kunnassa.

#### **6.2.4 Lykkäävät ja purkavat ehdot**

Kaupan sopijapuolet voivat sopia lykkäävistä ja purkavista ehdoista. Ehto voi olla voimassa enintään viisi vuotta, mutta se voidaan sopia lyhyemmäksi aikaa. Jos ajasta ei ole sovittu, purkava ehto on voimassa viisi vuotta. Ehto on kirjattava kauppakirjaan, jotta se olisi sitova.

Kiinteistölle ei myönnetä lainhuutoa ennen ehdon raukeamista, mutta lainhuudatusvelvollisuus alkaa heti. Lainhuutihakemus jätetään lepäämään lykkäävän tai purkavan ehdon päättymiseen asti. Ehtoon on vedottava kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaoloajan päättymisestä. (MK 2:2)

Myyjä ja ostaja voivat sopia keskenään, että kiinteistön omistusoikeus siirtyy ostajalle myöhemmin, esim. kun kauppahinta on maksettu. Jos asiasta ei sovita mitään, omistusoikeus siirtyy kaupantekohetkellä.

Kunta voi kauppasopimuksessa velvoittaa ostajan rakentamaan myydylle kiinteistölle tai määrälalle kaavan mukaisen rakennuksen määrätyn ajan kuluessa. Toisaalta ostaja saa luovutuskirjassa olevan ehdon perusteella purkaa kaupan, jollei hän tietyn ajan kuluessa saa lupaa kiinteistön hankkimista tai rakentamista varten.

Jos kiinteistön kauppa on tehty ehdollisena, kauppa ei peruunnu vain sen vuoksi, että purkavan tai lykkäävän ehdon tarkoittamat seikat toteutuvat. Vaikka kaupan on esimerkiksi sovittu purkautuvan, jollei ostaja määräajassa rakenna kaavan mukaista rakennusta kiinteistölle, ei rakentamisveloitteen laiminlyönti yksin siirrä omistusoikeutta takaisin myyjälle. Myyjän on joko pantava vireille kanne kiinteistön palauttamisesta tai siitä on sovittava maakaaren muotovaatimukset täyttävällä purkusopimuksella.

Myyjän suostumuksella kiinteistöön voi saada kiinnityksen ja perustaa panttioikeuden, vaikka lainhuuto on jätetty lepäämään.

Kun luovutus on peruuntunut tai käynyt mitättömäksi, ostajalla on oikeus hakemuksesta saada varainsiirtovero takaisin.

#### **6.2.5 Pätemättömät ehdot**

Maakaaren 2 luvun 11 pykälä sisältää luettelon pätemättömistä ehdoista kiinteistökaupassa. Vaikka tällainen ehto olisi kauppakirjassa, se ei ole pätevä. Pätemättömiä ehtoja ovat:

1. lunastus- ja etuosto-oikeus (esim. sovitaan, että myyjällä on oikeus lunastaa kiinteistö takaisin niin halutessaan tai, että ostajan on tarjottava kiinteistö ensin myyjän ostettavaksi ennen kuin hän voi myydä sen eteenpäin)
2. oikeudellista määräämisvaltaa rajoittavat ehdot (tietyn luovutusrajoitukset 5 vuodeksi sallivin poikkeuksin)
3. myyjän kaupanvastuuta rajoittavat ehdot
4. sopimattomat ehdot ja ehdot, joiden noudattaminen on lainvastaista.