

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

- kiinteistöjen kauppahintarekisteri (rekisterinpitäjä Maanmittauslaitos (MML)),
- kiinteistörekisterin määrätiedot (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 Digi- ja väestövirastolle (DVV). 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 suoja, minkä vuoksi ilmoitusvelvollisuuden huolellinen noudattaminen on tärkeitä.

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

Asetuksen vaatima tietojen sähköinen ilmoittaminen tehdään internetissä olevaa verkkolomaketta käyttäen. Kiinteistönluovutusilmoituksen täyttöohjeet löytyvät MML:n sivuilta maanmittauslaitos.fi.

Kiinteistön luovutuskirjan laatiminen on monille kansalaisille outo asia. Kaupanhahvistajat 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

Kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP) luovutukset tehdään ilman kaupanhahvistajaa.

Maanmittauslaitos

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 esisopimukseen 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:

- henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit, maakunnanvoudi 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.

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 ja juoksevasta numerosta.

Maanmittauslaitos antaa määräämälleen kaupanvahvistajalle tunnuksen.

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

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 purkuja. Luovutuksen kohteena voi olla koko kiinteistö, sen määräosa tai määräala sekä myös osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin tai yhteismetsään.

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.

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

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

Esisopimuksista vaaditaan kaupanhahvistus, 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 kaupanhahvistajan todistuksen.

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

Kaupanhahvistajan 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 lohkomisen käynnistyy automaattisesti.

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

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

3.2 Esteellisyys

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

Kaupanhahvistajan esteellisyydestä säädetään oikeustoimen ja toimituksen todistajan esteellisyydestä annetussa laissa (734/2015). Säännös liittyy esteellisyyden hyvin monenlaisiin tilanteisiin. Sen mukaan kaupanhahvistajana 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*.

Kaupanhahvistajan esteellisyttä ei siten arvioida pelkästään suhteessa luovutuksen osapuoliin. Myös muun tyyppinen osallisuus luovutukseen saattaa aiheuttaa esteellisyden. Samoin esteellisyden saattaa aiheuttaa se, että kaupanhahvistajalle tavalla tai toisella tulossa oleva etu on riippuvainen oikeustoimen tekemisestä.

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

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

Edellä mainittujen läheisten henkilöiden lisäksi kohdissa 1)–4) mainitussa asemassa saattaa olla kaupanhahvistajan itsensä sijasta myös jokin yhteisö. Tällöin kaupanhahvistajan esteellisyys ratkeaa ns. yhteisöjääviä koskevien periaatteiden mukaan (*yhteisöläheisyys*). Kaupanhahvistaja 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 esteellisyttä eikä näin ollen estettä toimia kaupanhahvistajana.

Esimerkkejä esteellisyystilanteista:

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

Kaupanhahvistajan on vaadittava esitettäväksi alkuperäiset tai niistä skannatut, 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.

3.4 Oikeaksi todistaminen ja merkinnät luovutuskirjaan

Kaupanhahvistajan tehtävänä on toimia todistamisviranomaisena edellä kohdassa 3.1 mainituissa luovutuksissa.

Kaupanhahvistajan on:

- tarkastettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys,
- tarkistettava, että luovutuskirja täyttää maakaaren 2 luvun 1 momentin muotovaatimukset eli seuraavat tiedot on mainittu kauppakirjassa:
 - luovutustarkoitus,
 - luovutettava kiinteistö,
 - myyjä ja ostaja,
 - kauppahinta ja muu vastike,
- määrääalan 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.

Kaupanhahvistajan 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.

Kaupanhahvistajan 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

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

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

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

Vuoden 2015 alusta lähtien kaupanhahvistajat ovat tehneet sähköisen ilmoituksen ja skannanneet luovutuskirjan ilmoituksen liitteeksi. Tämä muodostaa Maanmittauslaitokselle kaupanhahvistajan arkiston ja täyttää kaupanhahvistajalle säädetyt päiväkirjan pitovelvollisuuden.

Kaupanhahvistajilla ei ole tarvetta säilyttää ilmoitusta tai luovutuskirjaa. Kaupanhahvistajan 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

Kaupanhahvistajista annetun valtioneuvoston asetuksen (8.10.2009/734 ja 1310/2013) 5 §:n nojalla kaupanhahvistajan 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 asiointiyhteydellä. Täyttö- ja lähetysohjeet ovat MML:n kaupanhahvistajasivuilla. 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, edunvalvontapäätöksiä tai -valtuutuksia, 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 Ohjeiden ja tiedotteiden antaminen

4.3.1 Ohjeet lainhuudon hakemisesta

Kaupanhahvistajan on annettava luovutuksensaajalle Maanmittauslaitoksen laatimat ohjeet lainhuudon hakemista varten.

Kaupanhahvistajan on mahdollista laittaa lainhuuto vireille kaupanhahvistajan ilmoituksella kauppojen ja lahjoitusten osalta, jos luovutuksensaajat kaupanhahvistustilaisuudessa ilmoittavat sitä haluavansa ja se muutoin sopii tilanteeseen.

4.3.2 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 kaupanhahvistajan 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.

4.4 Ilmoitusten lähettäminen

Kaupanhahvistajan 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 kaupanhahvistajaa käytetä, on kiinteistönluovutusilmoitus lähetettävä Maanmittauslaitokseen.

5 MAKSUT JA KORVAUKSET

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

Jos luovutus asianomaisten pyynnöstä tapahtuu muualla kuin virka- tai toimipaikalla, kaupanhahvistaja on edellä mainitun asetuksen perusteella oikeutettu perimään matkakustannukset. Virka-asemansa perusteella toimivan kaupanhahvistajan 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 luovutuksen osapuolella on turvakielto, niin osoite pitää jättää pois.

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 Digi- ja väestövirasto (84 §).

Puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteätä omaisuutta, joka on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina (Avoliittolaki 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. Luovutus kirjassa 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. Luovutus kirjassa 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 luovutus kirjassa ei määriteltäisi määräalan ulottuvuutta kartan avulla, määräala on merkittävä karttaan, jonka kaupanvahvistaja toimittaa luovutus kirjassa 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 luovutus kirjassa.

Luovutus kirjassa 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 luovutus kirjassa 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 luovutus kirjassa.

Jos lainhuutoa aiotaan hakea pikaisesti, luovutus kirjassa 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. Lainhuutohakemus 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.

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 holhoustoimesta (442/1999)
- * Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä (552/1980)
- * Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999)
- * Laki kirjaamisasioiden siirtämistä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (584/2009)
- * Maakaari (540/1995)
- * Laki maakaaren voimaanpanosta (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