



KAUPANVAHVISTAJAN OHJE

HYVÄ KAUPANVAHVISTAJA

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 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 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.

Asetuksen vaatima tietojen sähköinen ilmoittaminen tehdään internetissä olevaa verkkolomaketta käyttäen. Ohjeet lomakkeen täyttämistä ja lähettämisestä ovat osoitteessa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanhahvistus/kaupanhahvistajan-ohjeet-lomakkeet>. Kirjeitse tai telekopiona kiinteistönluovutusilmoituksen saa em. asetuksen 5 §:n mukaan lähettää vain erittäin painavista syistä.

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. Käyttäjiä pyydetään seuraamaan voimassa olevaa ohjetta osoitteessa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanhahvistus/kaupanhahvistajan-ohjeet-lomakkeet>.

Kiinteistökaupan verkkopalvelussa (KVP) luovutukset tehdään ilman kaupanhahvistajaa.

Säädökset

- * Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (960/1996)
- * Avioliittolaki (234/1929, 411/1987)
- * Henkilötietolaki (523/1999)
- * Laki kaupanvahvistajista (573 /2009)
- * Asetus kaupanvahvistajista (734/2009)
- * 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 voimaansaattamisesta (584/2009)
- * Maakaari (540/1995)
- * Laki maakaaren voimaansaattamisesta (540/1995)
- * Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
- * Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
- * Perintökaari (40/1965)
- * Oikeustoimilaki (228/1929)

SISÄLLYS**ESIPUHE
SÄÄDÖKSET
SISÄLLYS**

1 KIINTEISTÖN LUOVUTUSKIRJAN MUOTO	4
2 KAUPANVAHVISTAJAT JA KAUPANVAHVISTAJALUETTELO	4
2.1 KAUPANVAHVISTAJAT JA HEIDÄN TOIMIVALTANSA	4
2.2 KAUPANVAHVISTAJAREKISTERI	5
2.3 KAUPANVAHVISTAJALUETTELO	6
3 LUOVUTUSKIRJAN OIKEAKSI TODISTAMINEN	6
3.1 LUOVUTUSLAJIT, JOTKA KAUPANVAHVISTAJAN TULEE VAHVISTAA	6
3.2 ESTEELLISYYS	6
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
4 KAUPANVAHVISTAJAN TEHTÄVÄT TODISTAMISEN JÄLKEEN	11
4.1 PÄIVÄKIRJAN PITÄMINEN	11
4.2 KIINTEISTÖNLUOVUTUSILMOITUKSEN TÄYTTÄMINEN JA LÄHETTÄMINEN	12
4.3 KIINTEISTÖNLUOVUTUSILMOITUSLOMAKKEEN TÄYTTÖOHJEET	12
4.3.1 Tiedot kaupanvahvistajasta ja luovutuksen yksilöintitiedot	12
4.3.2 Luovutuslaji	12
4.3.3 Luovutusosapuolet	12
4.3.4 Luovutuksen kohteen tiedot	13
4.3.4.1 Kohteena useita kiinteistöjä eri kunnissa	14
4.3.5 Yhteispinta-alat	14
4.3.6 Luovutuksen ehdot	14
4.3.7 Luovutuksen kohteen ominaisuudet	14
4.3.8 Lisätietoja	15
4.4 OHJEIDEN JA TIEDOTTEIDEN ANTAMINEN	15
4.4.1 Ohjeet lainhuudon hakemisesta	15
4.4.2 Henkilötietolain mukainen informointi	15
4.4.3 Suoramarkkinointiluvan kysyminen ja kirjaaminen	15
4.5 ILMOITUSTEN LÄHETTÄMINEN	16
5 MAKSUT JA KORVAUKSET	16
6 LUOVUTUSKIRJAN LAATIMINEN	16
6.1 SELVITYKSET ENNEN LUOVUTUSTA	16
6.2 LUOVUTUSKIRJAN SISÄLTÖ	17
6.2.1 Sopijaosapuolet	17
6.2.2 Luovutuksen kohde	17
6.2.3 Muita mahdollisia luovutuksen ehtoja	18
6.2.4 Lykkäävät ja purkavat ehdot	19
6.2.5 Pätemättömät ehdot	19

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. Kuitenkaan tilusvaihtoon ei tarvita kaupanvahvistusta, katso kohta 3.3.

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 uusi kaupanvahvistaja-asetus (734/2009).

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, maakunnanvoudit, 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 kauppooja myös virka-ajan ulko-puolella. 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 65 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) 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 kaikkialta Suomesta ja sekä määrättyjen että virkansa puolesta toimivien osalta sähköpostitse osoitteeseen:

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

Postitse ilmoitus lähetetään osoitteeseen:

Maanmittauslaitos/Rekisteriasiat
Kaupanvahvistajarekisteri
PL 1007
00521 HELSINKI

2.3 Kaupanvahvistajaluettelo

Kussakin virastossa tulee olla nähtävillä luettelo, josta käyvät ilmi kaupanvahvistajina toimivat viraston palveluksessa olevat henkilöt sekä viraston päällikön/MML:n erikseen määräämän virkamiehen määräämät kaupanvahvistajat.

3 LUOVUTUSKIRJAN OIKEAKSI TODISTAMINEN

3.1 Luovutuslajit, jotka kaupanvahvistajan tulee vahvistaa

Kaupanvahvistajan tulee todistaa oikeaksi seuraavat kiinteää omaisuutta koskevat luovutukset: kauppa, lahja ja vaihto sekä niiden korjaukset, täydennykset ja purut. Luovutuksen kohteena voi olla koko kiinteistö, sen määräosa tai määräala sekä myös osuus yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

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 oikeoppisesti luovutuksen purkuun vaaditaan kaupanvahvistajan todistus.

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

Kun maankäytösopimukseen liittyy kiinteistön luovutuksia, vaativat ne kaupanvahvistajan todistuksen.

Osituksesta tai perinnönjaosta ei sen sijaan kaupanvahvistusta tarvita. Näissä tapauksissa kaupanvahvistusta ei tarvita edes silloin, kun sopimuksen osapuoli käyttää pesän ulkopuolisia varoja kiinteistön lunastamiseen. Sen sijaan osituksen ja perinnönjaon muotovaatimukseen kuuluu kaksi esteetöntä todistajaa. Kaupanvahvistaja voi toimia todistajana, mutta hänen lisäksi tarvitaan myös toinen todistaja.

Kaupanvahvistajan todistusta ei tarvita tilusvaihtosopimuksessa silloin, kun vaihto on tarkoitus toteuttaa maanmittaustoimituksessa kiinteistöjen välisenä tilusvaihtona.

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

Kaupanvahvistajan vahvistamista kiinteistöjen luovutuksista ja esisopimuksista viedään tiedot Maanmittauslaitoksen ylläpitämään kiinteistöjen kauppahintarekisteriin sekä 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 saa myöntää lainhuutoa. Muotovirhe on korjattava vahvistuttamalla luovutus

uudestaan käyttämällä esteetöntä kaupanvahvistajaa. Myös uudessa kaupanvahvistustilaisuudessa luovutuksen kaikkien osapuolten tai heidän asiamiestensä on oltava samanaikaisesti läsnä.

Kaupanvahvistajan esteellisyyteen sovelletaan, mitä oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 43 §:ssä säädetään. 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 kihloissa 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 pätemättömyysperusteista 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 pätemättömyysperuste
- 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 tuomioistuin 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

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.

Myös luovutuksen saajaa edustavan asiamiehen valtakirja on syytä vaatia esitettäväksi alkuperäisenä, jos asiamies toimii kirjallisen valtuutuksen nojalla. Luovutuksen saajan antama valtuutus voi kuitenkin olla myös suullinen, mikä ei ole este luovutuksen vahvistamiselle.

Kaupanvahvistajan tulee merkitä sähköiseen kiinteistönluovutusilmoitukseen, onko luovutuksen osapuolta edustanut asiamies esittänyt valtakirjan alkuperäisenä vai jäljennöksenä.

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,
- 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.

Kaupanvahvistajan on tarkastettava luovutuksen kohteen kiinteistötunnus kiinteistötietojärjestelmästä.

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

Kaupanvahvistajan on numeroitava vuosittain juoksevasti vahvistamansa kiinteistön luovutukset ja säilytettävä pysyvästi kappale niistä asiakirjoista, joihin kaupanvahvistajan -todistus on merkitty. Nämä asiakirjat ja kiinteistönluovutusilmoitukset muodostavat kaupanvahvistajan päiväkirjan. Toistaiseksi kaupanvahvistajan tulee liittää päiväkirjaansa tulosteet myös sähköisesti lähetettävistä kiinteistönluovutusilmoituksista.

Virka- asemansa perusteella kaupanvahvistajana toimivan kaupanvahvistajan on vuosittain ja viipymättä tehtävänsä päättyessä toimitettava päiväkirja säilytettäväksi virastoon, johon hän on virka- tai työsuhteessa. Maanmittauslaitoksen määräämän kaupanvahvistajan tulee toimittaa päiväkirja osoitteella:

Maanmittauslaitos/kirjaamo
PL 84
00521 Helsinki

Kaupanvahvistajan tai päiväkirjaa säilyttävän viranomaisen on annettava tietoja pitämästään päiväkirjasta ja jäljennöksiä säilyttämistään asiakirjoista jokaiselle, joka niitä pyytää. Päiväkirjaan sisältyvää henkilötunnusta ei saa luovuttaa, jos sitä voidaan pitää toisarvoisena tietojen keräämistarkoituksen kannalta.

4.2 Kiinteistönluovutusilmoituksen täyttäminen ja lähettäminen

Kaupanvahvistajista annetun valtioneuvoston asetuksen (8.10.2009/734) 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 osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus/kaupanvahvistajan-ohjeet-lomakkeet> tai suomi.fi-sivustolla sijaitsevalla lomakkeella. Täyttö- ja lähetysohjeet ovat Maanmittauslaitoksen kaupanvahvistajasivuilla. Verkkolomaketta käytettäessä kaupanvahvistajan ei tarvitse erikseen lähettää kiinteistönluovutusilmoitusta kuntaan eikä Maanmittauslaitokseen, sillä tietojärjestelmä huolehtii asiasta.

Kaikki vahvistetut luovutuskirjat, siis sekä koko kiinteistön että määräalan luovutuksista on skannattava luovutusilmoituksen liitteeksi. Myös mahdolliset valtakirjat on skannattava mukaan. Määräalan luovutuksiin taikka pidätyksiin on aina liitettävä kartta, joka on myös skannattava mukaan. Muita liitteitä esim. perunkirjoja, lainhuutotodistuksia tai kiinteistörekisteriotteita ei pidä skannatta mukaan. Luovutuskirjat liitteineen menevät tällä tavoin sekä Maanmittauslaitokselle että kuntaan. *(Päivitetty 18.6.2014)*

Skannattu luovutuskirja menee alkuperäisen veroisena lainhuutojärjestelmään odottamaan lainhuutihakemusta, eikä asiakkaiden tarvitse tällöin toimittaa Maanmittauslaitokselle enää alkuperäistä luovutuskirjaa. *(Päivitetty 18.6.2014)*

Vain poikkeustapauksissa luovutuskirjan voi lähettää erillisenä sähköpostiosoitteeseen: rekisteriasiat@maanmittauslaitos.fi tai maapostina osoitteeseen: Maanmittauslaitos/Rekisteriasiat, PL 1007, 00521 Helsinki. *(Päivitetty 18.6.2014)*

4.3 Kiinteistönluovutusilmoituslomakkeen täyttöohjeet

Tässä kappaleessa esitetyn lisäksi Internetissä täytettävän verkkolomakkeen käyttämisestä on erilliset ohjeet kohdassa 4.2 mainitussa osoitteessa.

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

Paitsi kiinteistönluovutuksista, myös esisopimuksista ja 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”.

Kiinteistöluovutusilmoitukseen merkitään rasti kohtaan sukulaistuovutus, jos kyseessä on sukulaistuovutus. Sukulaistuovutuksiksi tulkitaan myös avopuolisoiden väliset luovutukset.

Kaupanvahvistajan on tiedusteltava luovutuksensaajilta, antavatko he suostumuksensa osoitetietojensa luovutukseen tiettyjä toimialoja koskevaan suoramarkkinointiin ja mielipide- tai markkinatutkimukseen. Kyseiseen kohtaan merkitään rasti, mikäli kaikki saajat antavat suostumuksensa luovutukseen.

Mikäli luovutusosapuolia on edustettu valtakirjalla kaupantekotilaisuudessa, on kaupanvahvistajan merkittävä kyseisen osapuolen kohdalle onko valtakirja esitetty alkuperäisenä vai kopiona.

4.3.4 Luovutuksen kohteen tiedot

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

Luovutuksen kohteet voivat olla:

- kokonaisia kiinteistöjä,
- uusia määräaloja,
- määräosia kiinteistöstä,
- erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia tai
- aiemmin rekisteröityjä määräaloja tai yhteisalueosuuksia.

Kun kyseessä on määräalan luovutus, merkitään rasti jompaankumpaan 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. Edelleenluovutustapauksessa rastietaan vaihtoehto ”aiemmin rekisteröity määräala” ja merkitään määräalatunnus näkyviin. Jos edelleenluovutus 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 osoite annettu.

Kun luovutuksen kohteena on kiinteistön määräosa, osuuden suuruus merkitään murto-lukuna kohtaan ”Määräosan suuruus”. Pinta-ala kohtaan merkitään koko kiinteistön pinta-ala; yksikkö on m². Sen sijaan kohta ”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”.

4.3.4.1 Kohteena useita kiinteistöjä eri kunnissa

Sellaisesta luovutuksesta, jossa samalla luovutuskirjalla on luovutettu useita kiinteistöjä tai määräaloja eri kunnissa on ilmoitettava kuhunkin kiinteistön tai määräalan sijaintikuntaan ja Maanmittauslaitokseen riittävät tiedot luovutuksen kohteiden yksilöimiseksi.

Mikäli kohteita on niin monta, että niitä jokaista ei merkitä erikseen ilmoituslomakkeelle, on kohteet ilmoitettava ilmoituksen liitteenä, joka voi olla jäljennös luovutuskirjasta tai erillinen kiinteistöluettelo, josta käyvät ilmi kiinteistötunnukset sekä määräalat kartan avulla tai muutoin riittävästi yksilöityinä. Mikäli luovutuksen kohteita ilmoitetaan kiinteistöluovutusilmoituksen liitteenä, ei tällaista luovutusilmoitusta voida lähettää verkkolomakkeella vaan kyseinen luovutusilmoitus on lähetettävä kirjepostitse kyseisiin kuntiin sekä Maanmittauslaitokseen.

4.3.5 Yhteispinta-alat

Maapinta-ala eritellään maankäytön mukaan. Tässä kohdassa ilmoitetaan eri käyttötarkoitusten mukaiset pinta-alat. Pinta-alan yksikkö on 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.

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 asema-kaavaa, mutta joka lähitulevaisuudessa on tarkoitus kaavoittaa suunnitelmalliseen yhdys-

kuntarakentamiseen. 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 Lisätietoja

Maankäyttösopimus: milloin luovutusosapuolten kesken on tehty maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 b §:ssä tarkoitettu kaavoitussopimus, merkitään rasti merkkiruutuun ”Luovutukseen liittyy maankäyttösopimus”.

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 määräalan kartta. Määräalan 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 Henkilötietolain mukainen informointi

Viranomaisille syntyy kiinteistönluovutusilmoitusten perusteella henkilötietolaissa (523/1999) tarkoitettu henkilörekisteri. Henkilötietoja kerätessä on mainitun lain 24 §:n mukaan niiden käsittelyn tarkoituksesta ja säännönmukaisesta luovuttamisesta informoitava rekisteröityjä.

Luovutuksen vahvistamisen yhteydessä kaupanvahvistaja jakaa luovutusosapuolille tiedotteen, jossa selostetaan henkilötietojen käyttötarkoitus. Tiedotetta saa Maanmittauslaitoksen Internet-sivuilta: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus/kaupanvahvistajan-ohjeet-lomakkeet>.

4.4.3 Suoramarkkinointiluvan kysyminen ja kirjaaminen

Kaupanvahvistajan on tiedusteltava luovutuksensaajilta, voiko heidän osoitetietojaan luovuttaa rakennus- ja kiinteistöhoitoalan suoramarkkinointiin ja mielipide- tai markkinatutkimukseen. Mikäli kaikki saajat ilmaisevat antavansa luvan luovuttamiseen, kaupanvahvistaja merkitsee rastiin kiinteistönluovutusilmoituksessa olevaan merkkiruutuun.

Muiden toimialojen suoramarkkinointiin ei osoitteita luovuteta. Luvan voi milloin tahansa peruuttaa ilmoittamalla siitä Maanmittauslaitokseen.

4.5 Ilmoitusten lähettäminen

Kaupanvahvistajan on ilmoitettava luovutuksesta viipymättä, viimeistään kahden päivän kuluessa vahvistamisesta Maanmittauslaitokseen ja kunnalle.

Ilmoitus lähetetään **kaikista luovutuksista** ja esisopimuksista sekä niiden korjauksista ja puruista. Ilmoitus lähetetään **Maanmittauslaitokseen** sekä sille **kunnalle**, jonka alueella luovutettu kiinteistö on. Kiinteistönluovutusilmoitus lähetetään ensisijaisesti sähköisesti. Sähköisellä kiinteistönluovutusilmoituslomakkeella ilmoitetut luovutukset siirtyvät automaattisesti kyseisiin kuntiin sekä Maanmittauslaitokseen. Kirjeitse voi ilmoituksen tehdä vain erittäin painavista syistä.

Oikeusministeriön ulosottoyksikön 3.9.2008 antaman määräyksen (Dnro 35/36/2008) nojalla ulosottoviranomaisen on lähetettävä toimittamistaan huutokaupoista kiinteistönluovutusilmoitus Maanmittauslaitokseen. Silloin kun ulosottomies toimittaa itse ulosottokaaren 76 §:ssä tarkoitetun vapaan myynnin eikä kaupanvahvistajaa käytetä, on toivottavaa, että kiinteistönluovutusilmoitus lähetetään Maanmittauslaitokseen myös näissä tapauksissa, vaikkei asiaa ole em. määräyksessä erikseen todettu.

Kaikista kiinteistöjen ja määräalojen luovutuksista sekä määräalan pidätyksistä on Maanmittauslaitokseen ja kunnalle lähetettävään ilmoitukseen aina liitettävä **luovutuskirjan jäljennös** ja määräalojen osalta myös **kartta**. Sähköiseen kiinteistönluovutusilmoitukseen on mahdollista liittää liitteitä, joiden tulee olla pdf-muodossa.

5 MAKSUT JA KORVAUKSET

Kaupanvahvistuksesta perittävä maksu on 112 euroa kaupalta tai muulta luovutukselta. Luovutuskirjan jäljennöksen valmistamisesta maksu on 2 euroa sivulta (Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuosina 2013 ja 2014, 1057/2012).

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 edustajana toimii asiamies, hänellä on oltava kirjallinen ja yksilöity kiinteistön luovuttamiseen oikeuttava valtakirja. Luovutuksen saajan asiamies voi esiintyä myös suullisen valtuutuksen perusteella.

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 ja kylä tai kunnanosa (kaupunginosa), 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 selostamalla täsmällisesti sen rajojen tarkka sijainti ja alueen likimääräinen pinta-ala. Jos pinta-ala halutaan määrätä tarkasti, on mainittava, millä perusteella rajojen paikat määrätään lohkomisessa, jotta tarkka pinta-ala täyttyy.

Määräalan sijainti voidaan selostaa luovutuskirjassa rajamittojen tai selvien maastomerkkien perusteella. Luovuttaja ja saaja voivat myös merkitä määräalan rajojen kulmapisteet maastoon.

Jos luovutuskirjassa viitataan liitekarttaan, kartan on oltava selkeä. Määräala on merkittävä kartalle siten, että rajat voidaan merkitä kartan perusteella maastoon. Kartan ja luovutuskirjaan merkittyjen määräalan ulottuvuustietojen on oltava yhtäpitävät.

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. Jos siitä ei ole sovittu, se 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 tietyn 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 rakentamisvelvoitteen laiminlyönti yksin siirrä omistusoikeutta takaisin myyjälle. Myyjän on joko pantava vireille kanne kiinteistön palauttamisesta taikka 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.