

KAUPANVAHVISTUS JA SÄHKÖINEN KIINTEISTÖ-  
KAUPPA

Viljakainen Sini

Opinnäytetyö  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2022

Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Sini Viljakainen	<b>Vuosi</b>	2022
<b>Ohjaaja(t)</b>	Katja Palo		
<b>Työn nimi</b>	Kaupanvahvistus ja sähköinen kiinteistökauppa		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	22		

---

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tarkastella kaupanvahvistusta ja kaupanvahvistajan tehtäviä sekä sähköistä kiinteistökauppaa. Tavoitteena oli luoda selkeä kuva kaupanvahvistuksen tarkoituksesta ja kaupanvahvistajan roolista ja tehtävistä kiinteistökaupassa, sekä sähköisen kiinteistökaupan luomista vaihtoehdoista perinteiselle kiinteistökaupalle.

Tarkastelin kiinteistökauppaan ja kaupanvahvistukseen liittyvää lainsäädäntöä, kirjallisuutta ja ohjeita. Sähköisen kiinteistökaupan osalta tarkastelin myös Kiinteistövaihdannan palvelua ja siihen liittyviä ohjeistuksia ja kirjallisuutta.

Opinnäytetyöstä saa peruskäsityksen kaupanvahvistuksen merkityksestä ja kaupanvahvistajan tehtävistä, sekä sähköisestä kiinteistökaupasta. Sekä kaupanvahvistukseen että sähköiseen kiinteistökauppaan liittyy hyvin olennaisesti luovutuskirjan tekemiseen ja lainhuudatukseen liittyvä ohjeistaminen, kohdetta, osapuolia ja luovutuskirjaa koskevat tarkistukset, sekä tehdyistä luovutuksista ilmoittaminen.

Study Programme in Land Surveying  
Engineering  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Sini Viljakainen	Year	2022
<b>Supervisor</b>	Katja Palo		
<b>Subject of thesis</b>	Public Purchase Witnessing and Electronic Conveyancing of Real Property		
<b>Number of pages</b>	22		

---

The purpose of this thesis study was to study public purchase witnessing, property transaction and electronic conveyance of real property. The aim was to clarify the meaning of public purchase witnessing and the tasks of public purchase witness. The purpose was also to figure out the possibilities of electronic conveyance of real property compared to the traditional property transaction.

The study focused on the most important laws, literature and guides relevant to a property transaction, public purchase witnessing, and electronic conveyancing of real property. The study also focused on the guides and literature on the Property Transaction Service.

This thesis gives a basic idea about the Property Transaction Service and the tasks of a public purchase witness, as well as the meaning of public purchase witnessing. Guidance, inspections, and notifications are an important part of public purchase witnessing as well as the Property Transaction Service.

Key words                      purchase of real property, conveyance of real property, attesting notaries

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO .....	5
2 KIINTEISTÖKAUPPA .....	6
2.1 Kiinteistökaupan muotovaatimukset .....	6
2.2 Valtuutus.....	6
2.3 Muotovaatimusten soveltaminen .....	7
3 KAUPANVAHVISTUS.....	9
3.1 Kaupanvahvistajat .....	9
3.2 Kaupanvahvistajan tehtävät.....	10
3.3 Esteellisyys .....	14
4 SÄHKÖINEN KIINTEISTÖKAUPPA .....	16
4.1 Kiinteistövaihdannan palvelu .....	16
4.2 Sähköisen kauppakirjan laatiminen .....	17
5 POHDINTA.....	19
LÄHTEET.....	21

## 1 JOHDANTO

Kiinteistökauppaa koskevat tietyt maakaassa säädetyt muotovaatimukset. Kiinteistökauppa voidaan tehdä joko kirjallisesti tai sähköisesti Kiinteistövaihhdannan palvelussa. Kaupanvahvistus on olennainen osa kirjallisesti tehtyä kiinteistökauppaa (Maakaari 540/1995 2:1 §). Tiettyjen edellytysten täytyessä kauppa on mahdollista tehdä myös sähköisesti ilman kaupanvahvistusta (Kiinteistövaihhdannan palvelu 2022).

Kaupanvahvistus ja kaupanvahvistajan tehtävät valikoituivat opinnäytetyön aiheeksi oman kiinnostuksen perusteella. Lisäksi kaupanvahvistukseen liittyviä kysymyksiä on silloin tällöin tullut esille työskennellessäni palveluneuvoja Maanmittauslaitoksella. Aihe vaikutti hyödylliseltä myös mahdollisia tulevia työtehtäviä ajatellen, sillä muun muassa Maanmittauslaitoksen tai kunnan toimitusinsinöörit toimivat kaupanvahvistajina virka-asemansa perusteella (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 1 §). Heräsikin siis kiinnostus perehtyä hieman tarkemmin siihen, milloin kaupanvahvistusta tarvitaan, mitä kaupanvahvistus sisältää ja mitä kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu.

Kaupanvahvistus liittyy hyvin olennaisesti kiinteistökauppaan, joten työssä on tarkasteltu tarvittavilta osin myös kiinteistökauppaa ja sen muotovaatimuksia, sekä muita mahdollisia tilanteita, joihin muotovaatimuksia kaupanvahvistuksineen sovelletaan. Lisäksi on tarkasteltu sitä, milloin voidaan vaihtoehtoisesti käyttää sähköistä Kiinteistövaihhdannan palvelua.

Kiinteistövaihhdannan palvelua on käsitelty lähinnä kiinteistökaupan ja muiden luovutusten osalta. Käsitteilyn ulkopuolelle on jätetty kiinnityksiä ja maanvuokrasopimuksia koskevat palvelut, ja rajapintapalveluitakin on sivuttu vain lyhyesti.

Työssä on tarkasteltu kiinteistökauppaan ja kaupanvahvistukseen liittyvää lainsäädäntöä, kirjallisuutta ja ohjeita sekä Kiinteistövaihhdannan palvelua.

## 2 KIINTEISTÖKAUPPA

### 2.1 Kiinteistökaupan muotovaatimukset

Kiinteistökaupan muotovaatimuksista on säädetty maakaassa. Kiinteistökauppa on tehtävä joko kirjallisesti tai sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, ja myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Lisäksi kaupanvahvistajan on vahvistettava kirjallisesti tehty kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. (Maakaari 540/1995 2:1 §.) Kauppa vahvistetaan merkitsemällä todistus kauppakirjaan (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 3.1 §).

Edellä mainittujen muotovaatimusten lisäksi kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Jos kiinteistökauppaa ei ole tehty muotovaatimusten mukaisesti, ei kauppa ole sitova. (Maakaari 540/1995 2:1 §.)

Sähköiseltä kauppakirjalta edellytetään samoja sisällöllisiä minimivaatimuksia, mutta kaupanvahvistajan ei tarvitse vahvistaa sähköistä kauppaa, eikä osapuolten tarvitse olla yhtä aikaa paikalla allekirjoittamassa kauppakirjaa. Sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä kauppa syntyy, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisältöisenä. Jos toinen osapuoli muuttaa kauppakirjaluonnosta, vaatii se aina myös toisen osapuolen hyväksynnän (Maakaari 540/1995 2:1.2 §; 9 a:7.2 §; 9 a:9 §.)

### 2.2 Valtuutus

Kiinteistökauppaa koskevasta valtakirjasta on käytävä ilmi asiamies ja myytävä kiinteistö, ja myyjän on allekirjoitettava valtakirja (Maakaari 540/1995 2:3.1 §). Ostajan valtuutukselle ei ole samanlaisia vaatimuksia, mutta selvyyden vuoksi on suositeltavaa käyttää kirjallista valtakirjaa. Kirjallisen valtakirjan käyttäminen myös lisää varmuutta valtuutuksen voimassaolosta ja sen sisällöstä. (Tepora, J., Kartio, L., Koulumäki, R. & Lindfors, H, 119.) Lisäksi kaupanvahvistajia on ohjeistettu vaatimaan alkuperäiset tai niistä skannatut, allekirjoitetut valtakirjat luovutuksen osapuolilta (Kaupanvahvistajan ohje 2021, 7).

Kiinteistön myyntiä koskeva valtuutus on tehtävä kirjallisesti silloin, kun kiinteistökauppakin tehdään kirjallisesti. Kun kauppa tehdään sähköisesti Kiinteistöväihdännän palvelussa, tehdään myös valtuutus sähköisesti samaisessa palvelussa. Valtuutus sähköisesti tehtävään kiinteistökauppaan koskee sekä myyjän että ostajan puolesta toimimista. (Maakaari 540/1995 2:3 §; Maanmittauslaitos 2022l.)

### 2.3 Muotovaatimusten soveltaminen

Kiinteistökauppaa koskevat muotovaatimukset koskevat koko kiinteistön kaupan lisäksi myös kiinteistön määräosan ja määräalan kauppaa, kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan kauppaa sekä kiinteistöjen yhteysalueosuuksien kauppaa (Maakaari 540/1995 1:2 §). Määräosasta on kyse silloin, kun myydään jokin tietty osuus. Määräalasta taas on kyse silloin, kun myydään jokin tietty rajoiltaan määrätty alue. (Tepora ym. 2010, 70.) Yhteysalueosuudet voivat olla kiinteistön osuuksia yhteisiin maa- tai vesialueisiin tai yhteismetsään (Kaupanvahvistajan ohje 2021, 3). Yhteiset alueet siis kuuluvat kahteen tai useampaan kiinteistöön yhteisesti (Tepora ym. 2010, 70).

Muotovaatimukset koskevat soveltuvin osin myös muita luovutuksia, kuten kiinteistöjen vaihtoa ja lahjaa (Maakaari 540/1995 4:1 §; 4:2 §), kiinteistön luovutusta yhtiöön osaketta tai muuta osuutta vastaan (apportti), määräosin omistetun kiinteistön jakamista koskevaa sopimusta (jakosopimusta) sekä kiinteistön omistusoikeuden luovuttamista muulla näihin verrattavalla oikeustoimella (Maakaari 540/1995 4:3 §; Tepora ym. 2010, 68). Muotovaatimukset voivat tulla sovellettavaksi esimerkiksi maankäytösopimusten yhteydessä, jos sopimukseen liittyy kiinteistön luovutuksia (Kaupanvahvistajan ohje 2021, 4).

Myös esisopimuksessa ja sopimuksessa kaupan purkamisesta on noudatettava muun muassa kauppakirjan muotoa ja valtuutusta koskevia säännöksiä (Maakaari 540/1995 2:5 §; 2:7 §). Esisopimuksessa on lisäksi mainittava ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään, sekä päivä, jolloin kauppa on viimeistään tehtävä. Esisopimus voi myös sitoa vain toista osapuolta, jos niin sovitaan. (Maakaari 540/1995 2:7 §.)

Muotovaatimukset koskevat myös luovutuskirjan muuttamista tai korjaamista, jos muutokset koskevat luovutuskirjan minimivaatimuksia tai muita sellaisia ehtoja, joiden pätevyys edellyttää muotovaatimusten noudattamista. Valmiita luovutuskirjoja ei pysty korjaamaan sähköisesti Kiinteistöväihdännän palvelussa, vaan tällöin korjaukset on tehtävä kirjallisesti muotovaatimuksia noudattaen. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2022, 88; Niemi 2016, 262.)



### 3 KAUPANVAHVISTUS

#### 3.1 Kaupanvahvistajat

Kaupanvahvistajan tehtävä voi perustua joko virka-asemaan (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 1 §) tai Maanmittauslaitoksen määräykseen (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 2 §). Virka-aseman perusteella kaupanvahvistajia ovat esimerkiksi Maanmittauslaitoksen tai kunnan toimitusinsinöörit, henkikirjoittajat tai julkiset notaarit (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 2 §). Lisäksi tietyt virkamiehet voivat määrätä alaisensa virkamiehen kaupanvahvistajaksi, mutta eivät kuitenkaan kirjaamisasioita ratkaisevaa virkamiestä (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 1 §). Virka-aseman perusteella kaupanvahvistajina toimivat on lueteltu laissa kaupanvahvistajista (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 1 §):

Kaupanvahvistajia ovat:

1) henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, apulaispoliisipäälliköt, johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit ja maakunnanvoudit sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen maanmittausinsinöörit; (29.11.2019/1143)

2) Maanmittauslaitoksen virkamiehet ja kunnan viranhaltijat, jotka voivat kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 5 §:n mukaan toimia toimitusinsinööreinä;

3) konsulipalvelulain (498/1999) 33 §:ssä tarkoitettut ulkomaanedustustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät.

Poliisilaitoksen ja ulosottoviraston päällikkö sekä Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva, erikseen määrätty virkamies voi lisäksi määrätä alaisensa virkamiehen kaupanvahvistajaksi. (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 1 §.)

Maanmittauslaitos voi hakemuksesta määrätä myös muun henkilön toimimaan kaupanvahvistajana, jos palveluiden saatavuus sitä edellyttää ja jos kaupanvahvistajaksi määrättävällä on riittävä perehtyneisyys ja edellytykset tehtävän hoitamiseen (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 2.1 §.) Riittävällä perehtyneisyydellä tarkoitetaan kiinteistökauppaan liittyvän lainsäädännön keskeisten kohtien hallintaa. Tällaisina kohtina mainitaan muun muassa kiinteistökaupan muotovaatimukset ja pätemättömyysperusteet. Muilla edellytyksillä viitataan hakijan sopivuuteen kaupanvahvistajana sekä hakijan riittäviin tietoteknisiin valmiuksiin. Tehtävien

asianmukainen hoitaminen edellyttää sähköisten palveluiden käyttöä. (HE 30/2009.)

Määräykseen perustuva oikeus päättyy, kun kaupanvahvistaja täyttää 68 vuotta tai jos määräys peruutetaan (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 2.2 §). Määräys voidaan peruuttaa, jos kaupanvahvistaja laiminlyö kaupanvahvistajalain mukaisia tehtäviään, osoittautuu muuten tehtävään sopimattomaksi tai jos olosuhteet muuttuvat niin, ettei määräystä voitaisi antaa (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 2.2 §). Määräyksen perusteella toimiva kaupanvahvistaja voi myös luopua tehtävästään (HE 30/2009). Virka-asemaan perustuva oikeus toimia kaupanvahvistajana päättyy, kun virka- tai työsuhde päättyy (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 1.3 §).

Maanmittauslaitos pitää julkista rekisteriä kaupanvahvistajista. Rekisteriin merkitään kaupanvahvistajan nimi ja virka-asema tai kaupanvahvistajamääräyksen antaja ja määräyksen antamis- ja päättymispäivä. Lisäksi rekisteriin merkitään kaupanvahvistajan tunnus ja virkapaikka tai muu osoite, josta kaupanvahvistajan tavoittaa. (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 8.2 §; 9.1 §.) Ulkomaanedustuston kaupanvahvistajien tietoja ei ilmoiteta kaupanvahvistajarekisteriin vaan ulkoasiainministeriö pitää niistä luetteloa (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 8.4 §). Rekisteriä pidetään kiinteistövaihdannan edistämiseksi, luovutuksiin liittyvien tietojen keräämiseksi ja kaupanvahvistajien toiminnan valvomiseksi (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 8.1 §). Kaupanvahvistajia on mahdollista hakea esimerkiksi kaupanvahvistajahausta (Maanmittauslaitos 2022).

### 3.2 Kaupanvahvistajan tehtävät

Kaupanvahvistajan tehtävänä on luovutusten vahvistaminen, päiväkirjan pitäminen vahvistetuista luovutuksista, luovutuksista ilmoittaminen (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 3 §; 5 §; 6 §) ja ohjeistuksen antaminen lainhuudon hakemiseen (Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 734/2009 3.1 §). Kaupanvahvistaja voi myös opastaa luovutuskirjan laadinnassa (Kaupanvahvistajan ohje 2021, 1).

Luovutuksen vahvistaminen koostuu erilaisista tarkistuksista sekä todistuksen merkitsemisestä luovutuskirjaan. Tarkistukset koskevat luovutuskirjaa, luovutuksen kohdetta sekä allekirjoittajia. (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 3 §.)

Kaupanhahvistajan on tarkistettava mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan (Laki kaupanhahvistajista 573/2009 3.2 §), sekä kotimaassa tehtävissä kauppoissa kohteen kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä (Laki kaupanhahvistajista 573/2009 3.3 §) tai ajantasaisesta lainhuutotodistuksesta (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 7). Lisäksi on tarkistettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys (Laki kaupanhahvistajista 573/2009 3.2 §) sekä mahdolliset valtakirjat (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 7). Kaupanhahvistajan on myös tarkistettava, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla (Laki kaupanhahvistajista 573/2009 3.2 §):

#### Kauppakirjan muoto

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanhahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.

Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5 luvun 3 §:ssä tarkoitettussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin 9 a luvussa säädetään.

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus;
- 2) luovutettava kiinteistö;
- 3) myyjä ja ostaja;
- 4) kauppahinta ja muu vastike.

Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty. (Maakaari 540/1995 2:1 §.)

Jos kauppakirja on jostain syystä allekirjoitettu jo aiemmin, voivat kaupan osapuolet myöntää aikaisemmat allekirjoituksensa oikeiksi kaupanhahvistustilaisuudessa. Vaihtoehtoisesti osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava kauppakirja uudestaan. (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 8.)

Kaupanhahvistajan ei tarvitse tarkistaa kaupan sisältöä tai ehtoja (HE 146/2010), mutta jos hän huomaa, että sisältö ei vastaa sovittuja ehtoja, on hänen kieltäydttävä vahvistamasta luovutusta (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 6). Kaupanhahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta myöskään silloin, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä (Laki kaupanhahvistajista 573/2009 3.2 §) tai jos luovutuksen osapuoli on vajaavaltainen tai hänen oikeustoimikelpoisuuttaan on muutoin syytä epäillä (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 6). Oikeustoimi voi olla pätemätön esimerkiksi silloin, jos siihen on oikeudenvastaisesti pakotettu tai petollisesti vietelty tai käytetty hyväksi toisen pulaa tai ymmärtämättömyyttä. Luovutusta ei saa vahvistaa myöskään silloin, jos joku osapuolista on selvästi päihtynyt. (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 6.)

Kaupanhahvistaja vahvistaa luovutuksen luovutuskirjaan merkittävällä todistuksella. Vahvistus merkitään kaikkiin luovutuskirjan kappaleisiin, jos niitä on laadittu useampia kappaleita. (Laki kaupanhahvistajista 573/2009 3.1 §.) Yleensä luovutuskirjoja tehdään vähintäänkin yksi molemmille osapuolille sekä yksi kaupanhahvistajalle. Todistuksen tulee sisältää tietyt asiat (Laki kaupanhahvistajista 734/2009 4 §) ja Kaupanhahvistajan ohjeissa on annettu malli todistuslausumalle (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 8):

Kaupanhahvistajana 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)

(Kaupanhahvistajan allekirjoitus)

(Nimenselvennys)

(Virka-asema/Maanmittauslaitoksen määräämä)

(Kaupanhahvistajan tunnus) (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 8.)

Kaupanhahvistajan tehtävänä mainitaan myös päiväkirjan pitäminen vahvistetuista luovutuksista. Kaupanhahvistajan päiväkirjan tulee sisältää tallekappaleet luovutuskirjoista, luovutuskirjojen liitteet ja kaupanhahvistajan ilmoitukset. Vuodesta 2015 alkaen arkisto on muodostunut Maanmittauslaitokselle sähköisesti kaupanhahvistajien ilmoittaessa vahvistamistaan luovutuksista sähköisesti. Kau-

panvahvistajan ei siis tarvitse enää itse säilyttää ilmoituksia ja luovutuskirjoja liitteineen. Ohjeissa kuitenkin mainitaan, että luovutuskirjat olisi syytä pitää säilytyksessä muutaman vuoden ajan. (Kaupanvahvistajan ohje 2021, 9.)

Kaupanvahvistajan on ilmoitettava vahvistamistaan luovutuksista kahden vuorokauden kuluessa luovutuksen vahvistamisesta. Tämä ilmoitus on pääsääntöisesti tehtävä sähköisesti. (Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 734/2009 5 §.) Ilmoitukseen merkitään tiedot luovutuskirjan ja osapuolten antamien tietojen perusteella. Ilmoitukseen merkitään osapuolet, heidän yhteystietonsa ja kansallisuutensa tai tieto yhteisön kotipaikasta sekä muut mahdolliset yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Lisäksi ilmoitukseen merkitään luovutuksen kohde, luovutuksen laji, luovutuksen ehdot ja luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät. (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 6 §.) Näiden tietojen lisäksi ilmoitetaan tietoja kiinteistöjen kauppahintarekisteriä varten (Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 734/2009 5.1 §).

Kaupanvahvistajan tulee myös antaa ohjeet lainhuudon hakemista varten (Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 734/2009 3.1 §). Nykyään kaupanvahvistaja voi myös laittaa lainhuudon vireille tehdessään kaupanvahvistajan ilmoituksen, jos siitä on kaupanvahvistustilaisuudessa sovittu (Kaupanvahvistajan ohje 2021, 10). Kaupanvahvistaja ei ole kuitenkaan vastuussa lainhuudon vireille tulosta, tarvittavista asiakirjoista tai varainsiirtoverosta, eikä kaupanvahvistaja saa periä korvausta lainhuudon vireille laitosta. Ilmoituksen liitteenä kaupanvahvistaja toimittaa luovutuskirjan, mahdolliset valtakirjat ja määräalojen kartat. Ilmoitukseen voi liittää myös kauppahinnan maksukuitin, mutta muita liitteitä siihen ei saa liittää. (Maanmittauslaitos 2022a.)

Kaupanvahvistaja toimii virkavastuulla riippumatta siitä, toimiiko hän tehtävässä virka-aseman vai määräyksen perusteella (HE 30/2009; Laki kaupanvahvistajista 573/2009 7 §.) Maanmittauslaitos valvoo kaikkien kaupanvahvistajien toimintaa ja valvontaan sovelletaan myös mitä muualla laissa virkatoimen valvonnasta säädetään (Laki kaupanvahvistajista 573/2009 7 §).

Kaupanvahvistus on alun perin otettu käyttöön, koska on haluttu ehkäistä valekauppoja ja muita epärehellisiä järjestelyitä, joilla kaupan ulkopuolisia tahoja on

haluttu harhauttaa. Kaupanvahvistajan käyttö myös vähentää pakon tai väärennyksen mahdollisuutta. Lisäksi kaupanvahvistajan käyttö tekee myös sopimusten sisältöä koskevan todistelun helpommaksi sekä lisää muutenkin luovutusten julkisuutta, koska kaupanvahvistajan on ilmoitettava vahvistamistaan luovutuksista. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 36.) Kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella tiedot lainhuudattamattomista luovutuksista saadaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä myös muille tahoille (HE 146/2010; Jokela ym. 2010, 41).

Kauppakirjan muotovaatimukset ja kaupanvahvistajan tehtävät ja velvollisuudet ovat olleet hieman erilaisia eri aikoina. Ennen kaupanvahvistuksen käyttöönottoa kauppakirjaan edellytettiin kahta todistajaa. Kun kaupanvahvistus otettiin käyttöön, vähennettiin todistajien määrä yhteen eli toinen todistaja korvattiin kaupanvahvistajalla. Sitten todistajista on luovuttu kokonaan ja on edellytetty vain kaupanvahvistajan todistusta. (HE 146/2010.) Kaupanvahvistajan roolina onkin siis ollut olla luotettavana todistaja kaupassa (HE 146/2010).

Myös kaupanvahvistajan tarkistusvelvollisuudessa on ollut eroja eri aikoina. Aiemmin kaupanvahvistaja on ollut velvollinen tarkistamaan kaupan kohdetta koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä kiinteistörekisteristä jos asianosaiset ovat sitä pyytäneet. Myöhemmin velvollisuutta muutettiin niin, että kotimaassa vahvistettavan luovutuksen yhteydessä kaupanvahvistajan tuli tarkistaa kohdetta koskevat omistus-, rasitus- ja yksilöintitiedot. (HE 30/2009; Kaupanvahvistaja-asetus 958/1996 4.2 §.) Sitten velvollisuutta on muutettu niin, että kaupanvahvistajan velvollisuutena on ollut tarkistaa luovutuksen kohteen kiinteistötunnus kiinteistörekisteristä (HE 23/2011).

### 3.3 Esteellisyys

Kaupanvahvistajan tulee huomioida esteellisyysäännökset vahvistaessaan kauppia (Laki kaupanvahvistajista 573/2009, 4 §), sillä esteellisen kaupanvahvistajan vahvistama kauppa on pätemätön (Kaupanvahvistajan ohje 2021, 4).

Kaupanhahvistaja on esteellinen, jos

- 1) hän on oikeustoimeen osallinen tai oikeustoimi tehdään hänen hyväkseen;
- 2) hän on toimituksen asianosainen tai toimitus koskee hänen oikeuttaan;
- 3) hän on 1 tai 2 kohdassa tarkoitetun henkilön nykyinen tai entinen aviopuoliso taikka nykyinen avopuoliso, sisarus, sukulainen suoraan ylenevässä tai alenevassa polvessa taikka hänellä on 1 tai 2 kohdassa tarkoitettuun henkilöön vastaavanlainen parisuhteeseen tai sukulaisuuteen rinnastuva läheinen suhde;
- 4) hän on 3 kohdassa tarkoitetussa suhteessa siihen, jonka tehtäviin toimitus tai oikeustoimen tekemiseen myötävaikuttaminen kuuluu;
- 5) hän ei ole täyttänyt 15 vuotta tai hänen henkinen toimintansa on häiriintynyt niin, ettei hän ilmeisesti ymmärrä todistamisen merkitystä. (Laki oikeustoimen ja toimituksen todistajan esteellisyydestä 734/2015 1 §).

Kaupanhahvistajan ohjeissa on annettu esimerkkejä tilanteista, joissa kaupanhahvistaja on esteellinen ja tilanteista, joissa hän ei ole esteellinen. Kaupanhahvistaja on esteellinen esimerkiksi silloin, jos hän tai hänen läheisensä on luovuttajana tai luovutuksen saajana, tai jos heille on pidätetty käyttöoikeus luovutuksen yhteydessä. Esteellisyys on mahdollista myös silloin, jos kaupanhahvistaja tai hänen läheisensä on toiminut jommankumman osapuolen avustajana luovutuksesta sovittaessa. Ohjeiden mukaan esteellisyyttä ei kuitenkaan ole vain sillä perusteella, että kaupanhahvistaja on laatinut luovutuskirjan. (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 5–6.)

## 4 SÄHKÖINEN KIIINTEISTÖKAUPPA

### 4.1 Kiinteistövaihdannan palvelu

Sähköinen kiinteistökauppa on tullut mahdolliseksi marraskuusta 2013 alkaen ja se on vaihtoehto perinteiselle paperilla tehtävälle kaupalle kaupanvahvistukseen (Niemi 2016, 85). Sähköinen kauppa on mahdollinen Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä Kiinteistövaihdannan palvelussa (Maanmittauslaitos 2022d). Palvelua käytettäessä ei kauppaan tarvita kaupanvahvistusta eikä osapuolten tarvitse olla yhtä aikaa paikalla kauppakirjaa allekirjoittamassa (Kiinteistövaihdannan palvelu 2022).

Kiinteistövaihdannan palvelussa on mahdollista tehdä kauppakirja, lahjakirja, vaihtokirja ja esisopimus. Luovutuksen kohteena voi puolestaan olla koko kiinteistö tai määräalatunnuksellinen määräala. Kiinteistöstä tai määräalatunnuksellisesta määräalasta voidaan myös luovuttaa määräosa tai uusi määräala. Kiinteistön tai määräalatunnuksellisen määräalan luovutuksen yhteydessä on luovuttajan myös mahdollista pidättää itselleen uusi määräala. (Maanmittauslaitos 2022c.) Palvelussa ei voi kuitenkaan luovuttaa useampaa kohdetta yhdellä luovutuskirjalla, eikä täydentää tai muuttaa jo tehtyä kaikkien osapuolten allekirjoittamaa luovutuskirjaa (Maanmittauslaitos 2022h).

Palvelun käytön edellytyksenä on, että henkilö on täysi-ikäinen ja oikeustoimikelpoinen ja että hänellä on suomalainen henkilötunnus. Lisäksi palveluun kirjautumista varten on oltava joko suomalaiset verkkopankkitunnukset, mobiilivarmenne tai Digi- ja väestöviraston myöntämä sähköinen henkilökortti. (Maanmittauslaitos 2022k.) Palvelun käyttö edellyttää myös sitä, että tarvittavat tiedot löytyvät sähköisistä viranomaisrekistereistä (Maanmittauslaitos 2022h). Järjestelmä valvoo ja tarkistaa sekä kohteeseen että osapuoliin liittyviä tietoja (Niemi 2016, 91–92), ja esimerkiksi kiinteistön omistaja pitää olla rekisteröity lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin (Kiinteistövaihdannan palvelu 2022). Palvelu tarkistaa myös muun muassa sen, kohdistuuko kiinteistöön lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty vallintarajoitus (Maanmittauslaitos 2022h). Vallintarajoitus rajoittaa oikeutta luovuttaa kiinteistö (Maanmittauslaitos 2022i), eikä luovutusta voi silloin tehdä sähköisesti (Maanmittauslaitos 2022h).



Myös yritykset voivat käyttää Kiinteistövaihdannan palvelua, jolloin yrityksen nimenkirjoitusoikeudet tarkistetaan Kaupparekisteristä automaattisesti kirjautumisen yhteydessä. Jos edustajatietoja ei ole saatavilla Kaupparekisteristä, voi palvelua käyttää kirjallisella yleisvaltakirjalla, joka toimitetaan Maanmittauslaitokselle. (Maanmittauslaitos 2022m.) Kirjallinen yleisvaltakirja mahdollistaa palvelun käytön esimerkiksi kunnille, seurakunnille, viranomaisille, säätiöille ja yhdistyksille. Yrityksasiakkaan kirjautuminen tapahtuu samalla tavalla kuin henkilöasiakkaan kirjautuminen vahvaa tunnistautumista käyttäen. (Maanmittauslaitos 2022g.)

Kiinteistövaihdannan palvelussa tehdystä kaupasta tai muusta luovutuksesta toimitetaan tarpeelliset tiedot kiinteistörekisterin pitäjälle, kunnalle, väestökirjahlinnolle ja Verohallinnolle (Maakaari 540/2009 9 a: 13 §). Myös lainhuuto tulee heti vireille ilman eri hakemusta, ja sähköinen kauppakirja ja muut kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan järjestelmästä kirjaamisviranomaiselle (Maakaari 540/1995 9 a: 12 §).

Kiinteistövaihdannan verkkopalvelun lisäksi tarjolla on myös erilaisia palveluun liitettyjä rajapintapalveluita kiinteistövaihdannan ammattilaisille (Maanmittauslaitos 2022b). Rajapintapalveluita käyttävä ammattilainen, kuten kiinteistönvälittäjä tai pankin toimihenkilö, voi tällöin luonnostella luovutuskirjan osapuolten puolesta ja lähettää sen Kiinteistövaihdannan palveluun tarkasteltavaksi ja allekirjoitettavaksi. Rajapintapalveluiden kautta on mahdollista tehdä kauppakirja, lahjakirja ja esisopimus, mutta ei vaihtokirjaa. (Maanmittauslaitos 2022e.)

#### 4.2 Sähköisen kauppakirjan laatiminen

Kiinteistövaihdannan palvelussa asiakirjat laaditaan sähköiselle lomakkeelle (Maakaari 540/1995 9 a: 4.1 §). Palvelu ohjaa kauppakirjan laadinnassa ja pyrkii huolehtimaan kaupan vähimmäisehtojen täyttymisestä. Vähimmäisehtojen lisäksi palvelu vaatii ehdot kauppahinnan maksamisesta ja omistusoikeuden siirtymisestä. (Maanmittauslaitos 2022j.) Näiden lisäksi kauppakirjaan on mahdollista lisätä myös muita ehtoja ja liitteitä sekä sitoumuksia esimerkiksi panttikirjojen siirtämiseksi (Maanmittauslaitos 2022f).

Kauppakirjan laatimisen voi sähköisessä palvelussa aloittaa myyjä (Maanmittauslaitos 2022l) ja palvelu tarjoaa vaihtoehtoisiksi kohteiksi niitä kiinteistöjä, joihin myyjällä on lainhuuto (Niemi 2016, 91). Myyjän on myös ensin allekirjoitettava kauppakirja (Maanmittauslaitos 2022l). Myös ostaja pääsee luonnostelevaan kauppakirjaan sen jälkeen, kun myyjä on lisännyt luonnokseen kohteen, osapuolet ja heidän sähköpostiosoitteensa (Maanmittauslaitos 2022k). Jos ostaja muuttaa kauppakirjan sisältöä myyjän jo allekirjoitettua kauppakirjan, mitätöityy myyjän allekirjoitus ja allekirjoitus on annettava uudestaan. Kauppa syntyy, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan samansisältöisenä. (Maakaari 540/1995 9 a:9 §.)

Kiinteistövaihdannan palvelussa voivat molemmat osapuolet myös valtuuttaa jonkun toisen toimimaan puolestaan. Valtuuttaminen tehdään sähköisesti palvelussa, ja valtuuttaminen voi koskea joko asiakirjan luonnostelua tai sekä luonnostelua että allekirjoittamista. (Maanmittauslaitos 2022l.)

## 5 POHDINTA

Kaupanhahvistajan tehtäviin kuuluu muun muassa luovutusten vahvistaminen, luovutuksista ilmoittaminen (Laki kaupanhahvistajista 573/2009 3 §; 6 §) ja lainhuudon hakemiseen ohjeistaminen (Valtioneuvoston asetus kaupanhahvistajista 734/2009 3.1 §). Kaupanhahvistajan tulee luovutuksia vahvistaessaan tehdä luovutuskirjaan, kohteeseen ja osapuoliin liittyviä tarkistuksia (Laki kaupanhahvistajista 573/2009 3 §). Lisäksi hän voi tarvittaessa neuvoa luovutuskirjan laatimisessa (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 1). Kaupanhahvistajan tulee myös huolehtia ilmoitusten tekemisestä vahvistamistaan luovutuksista, ja hän voi samalla laittaa myös lainhuudon vireille, jos siitä on sovittu (Kaupanhahvistajan ohje 2021, 10).

Myös sähköinen kiinteistövaihhdannan palvelu ohjaa luovutuskirjan laatimisessa ja pyrkii huolehtimaan kaupan vähimmäisehtojen täyttymisestä (Maanmittauslaitos 2022j). Palvelusta löytyykin paljon kiinteistökauppaa koskevaa ohjeistusta ja tietoa, joihin pääsee tutustumaan myös kirjautumatta palveluun. Sähköinen palvelu mahdollistaa kaupan tekemisen myös ilman, että osapuolten tarvitsee olla yhtä aikaa samassa paikassa allekirjoittamassa kauppakirjaa (Kiinteistövaihhdannan palvelu 2022). Luovutuksen toteuduttua palvelu huolehtii ilmoitusten tekemisestä sekä lainhuudon vireille tulemisesta (Maakaari 540/2009 9 a: 12 §; 9 a: 13 §).

Kiinteistövaihhdannan palvelu tekee automaattisesti kohteeseen ja osapuoliin liittyviä tarkistuksia sähköisistä rekistereistä, ja tiettyjen tietojen puuttuminen tai tiettyjen merkintöjen löytyminen rekistereistä estää sähköisen luovutuksen tekemisen (Maanmittauslaitos 2022h). Eli kaikissa tilanteissa ei ole mahdollista toimia sähköisesti, vaikka muuten toimenpide olisikin mahdollinen. Sähköinen palvelu ei siten sovellu vielä kaikkiin tilanteisiin, eikä voi korvata kirjallista menettelyä kokonaan.

Opinnäytetyöstä saa peruskäsityksen kaupanhahvistuksen merkityksestä ja kaupanhahvistajan tehtävistä sekä sähköisen kiinteistövaihhdannan mahdollisuuksista. Kiinteistökauppa ja sähköinen Kiinteistövaihhdannan palvelu ovat molemmat

hyvin laajoja kokonaisuuksia, joihin perehdyttiin opinnäytetyön kannalta tarvittavilta osin.

Kaupanhahvistajan tehtäviin ja kaupanhahvistuksissa vastaan tuleviin haasteisiin voisi saada erilaista näkökulmaa esimerkiksi kaupanhahvistajille tehtävillä kyselyillä tai haastatteluilla. Näin voisi saada tietoa siitä, minkälaisia haasteita kaupanhahvistukseen liittyen on ilmennyt. Toisaalta kyselyillä voisi selvittää myös esimerkiksi uusien toimitusinsinöörien valmiuksia kaupanhahvistukseen liittyen, eli minkälaiset valmiudet koulutus ja perehdytys ovat antaneet kaupanhahvistajan tehtäviin ja minkälaisiin asioihin koetaan tarvittavan lisää perehdytystä.

Sähköinen kiinteistövaihdannan palvelu on laaja kokonaisuus. Olemassa olevan palvelun tai muiden sähköisten palvelujen kehittämistä ja laajempaa hyödyntämistä voisi pohtia ihan omana työnään.

## LÄHTEET

HE 23/2011. Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain muuttamisesta sekä kaupanvahvistajista annetun lain 1 ja 3 §:n muuttamisesta.

HE 30/2009. Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämistä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 146/2010. Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenmenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kaupanvahvistaja-asetus 5.12.1996/958.

Kaupanvahvistajan ohje 2021. Maanmittauslaitos. Viitattu 26.4.2022  
[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2021/04/Kaupanvahvistajan\\_ohje\\_2021.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2021/04/Kaupanvahvistajan_ohje_2021.pdf)

Kiinteistövaihdannan palvelu 2022. Maanmittauslaitos. Viitattu 2.5.2022  
[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/01/e6083\\_esite\\_kiinteistovaihdannan\\_palvelu.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/01/e6083_esite_kiinteistovaihdannan_palvelu.pdf)

Kirjaamisenmenettelyn käsikirja 2022. Maanmittauslaitos. Viitattu 1.5.2022  
[https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/02/Kirjaamisenmenettelyn\\_k%C3%A4sikirja\\_16.02.2022.pdf](https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2022/02/Kirjaamisenmenettelyn_k%C3%A4sikirja_16.02.2022.pdf)

Laki kaupanvahvistajista 24.7.2009/573.

Laki oikeustoimen ja toimituksen todistajan esteellisyydestä 12.6.2015/734.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos 2022. Kaupanvahvistajahaku. Viitattu 2.5.2022 [https://kaupanvahvistajarekisteri.nls.fi/public\\_html?command=browse](https://kaupanvahvistajarekisteri.nls.fi/public_html?command=browse)

– 2022a. Kiinteistönluovutusilmoituksen täyttöohje. Viitattu. 3.5.2022  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/node/11574>

– 2022b. Kiinteistövaihdannan rajapintapalvelut. Viitattu 30.4.2022  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/rajapinnat/kiinteistovaihdanta>

– 2022c. Kohdetyyppi. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 1.5.2022  
[https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_items/service\\_descriptions/create/content/transfer\\_type\\_select?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/create/content/transfer_type_select?locale=fi)

– 2022d. Käyttöehdot. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 26.4.2022  
[https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_items/about/content/terms\\_of\\_use?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/about/content/terms_of_use?locale=fi)

- 2022e. Luovutuskirjat. Kiinteistövaihdannan rajapintapalvelut. Viitattu 30.4.2022 <https://www.maanmittauslaitos.fi/rajapinnat/kiinteistovaihdanta/si-salto-luovutuskirjat>
  - 2022f. Luovutuskirja kohta kohdalta. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 1.5.2022 [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/service\\_descriptions/other\\_sections?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/other_sections?locale=fi)
  - 2022g. Organisaatioille. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 1.5.2022 [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/for\\_organizations?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/for_organizations?locale=fi)
  - 2022h. Palvelun käyttöohjeet. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 30.4.2022 [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/service\\_descriptions?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions?locale=fi)
  - 2022i. Sanasto. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 2.5.2022 [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/vocabulary?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/vocabulary?locale=fi)
  - 2022j. Syventävää tietoa luovutuksesta. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 1.5.2022 [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/advanced\\_information?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/advanced_information?locale=fi)
  - 2022k. Usein kysyttyä. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 30.4.2022 [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/frequently\\_asked\\_questions?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/frequently_asked_questions?locale=fi)
  - 2022l. Valtuuttaminen. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 1.5.2022 [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/service\\_descriptions/authorization?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/authorization?locale=fi)
  - 2022m. Yritysassiakas. Kiinteistövaihdannan palvelu. Viitattu 30.4.2022 [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_items/service\\_descriptions/authentication\\_and\\_payment/content/authentication\\_corporate\\_user?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/authentication_and_payment/content/authentication_corporate_user?locale=fi)
- Niemi, M. 2016. Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Helsinki: Talentum Pro.
- Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.
- Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 8.10.2009/734.