

Niina Kukkonen

# Kiinteistökaupan verkkopalvelun käytön esteet kiinteistönvaihdannassa

Opinnäytetyö  
Liiketalouden koulutus

JOULUKUU 2016



<b>Tekijä</b> Niina Kukkonen	<b>Tutkinto</b> Oikeustradenomi	<b>Aika</b> Joulukuu 2016
<b>Opinnäytetyön nimi</b> Kiinteistökaupan verkkopalvelun käytön esteet kiinteistönvaihdannassa		36 sivua
<b>Toimeksiantaja</b> Maanmittauslaitos		
<b>Ohjaaja</b> Lehtori Päivi Ollila		
<b>Tiivistelmä</b> <p>Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöasteita sekä sen käytön esteitä kiinteistönvaihdannassa. Opinnäytetyössä analysoidaan saatuja tuloksia ja tehdään niiden perusteella johtopäätöksiä. Tutkimuksessa vastauksia on haettu seuraavien tutkimuskysymyksiä kautta: Kuinka suuri käyttöaste kiinteistökaupan verkkopalvelulla on? Mitkä ovat tyypillisimpiä esteitä kiinteistökaupan verkkopalvelun käytössä? Opinnäytetyötä käsitellään Maanmittauslaitoksen näkökulmasta.</p> <p>Opinnäytetyö on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Tutkittavana materiaalina opinnäytetyössä on käytetty kiinteistöjen saantokirjoja. Tutkimuksen aikana on tehty myös puolistrukturoitu haastattelu, jonka tarkoitus oli selvittää opinnäytetyön tekijälle epäselväksi jääneitä asioita opinnäytetyössä tarvittavista tiedoista. Opinnäytetyössä on lisäksi käytetty aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, Maanmittauslaitokselta saatuja ohjeita ja Kiinteistökaupan verkkopalvelun sekä Maanmittauslaitoksen nettisivuja.</p> <p>Tutkimuksen lopputuloksena on yleinen esittely kiinteistökauppaan liittyvistä asioista sekä suuntaa antava selvitys Kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöasteesta ja yleisimmistä syistä, jotka estävät kiinteistön luovutuksen verkkopalvelun kautta. Maanmittauslaitos voi käyttää hyödykseen opinnäytetyön tuloksia asettaessaan Kiinteistökaupan verkkopalvelulle seuraavia käyttötavoitteita ja kehityskohteita. Johtopäätöksien mukaan Maanmittauslaitoksen kannattaa kehittää verkkopalvelua niin, että siellä voisi luovuttaa samalla luovutuskirjalla usean kiinteistön yhdellä kerralla.</p>		
<b>Asiasanat</b> Maanmittauslaitos, Kiinteistökaupan verkkopalvelu, kiinteistönvaihdanta, kirjaaminen		

<b>Author</b>	<b>Degree</b>	<b>Time</b>
Niina Kukkonen	Bachelor of Business Administration	December 2016
<b>Thesis Title</b>		
Utilisation Obstacles of the Official Purchase Price Register in Real Estate Exchange		36 pages
<b>Commissioned by</b>		
National Land Survey of Finland		
<b>Supervisor</b>		
Päivi Ollila, Senior Lecturer		
<b>Abstract</b>		
<p>The objective of the thesis was to find out the utilisation rate of the official purchase price register maintained by the National Land Survey of Finland and its possible utilisation obstacles in real estate transactions. The thesis analysed the obtained results and the conclusions were based on these results. The questions of the research were: How high is the utilisation rate of the official purchase price register? What are the most typical obstacles in the use of the official purchase price register? This thesis followed the perspective of the National Land Survey of Finland.</p> <p>The thesis was realized as a qualitative study. The data for the research was collected from real estate purchase notes. A semi-structured interview was held during the research to clarify unclear issues. The analysis consisted of relevant literature, the internet pages of the commissioner and guidelines given by the National Land Survey of Finland.</p> <p>The conclusion contains information on general issues related to property transaction and approximate outcome about the utilisation rate of the official purchase price register. The most common reasons why a real estate cannot be transferred to a new owner through the web-service are stated as well. The National Land Survey of Finland can use the outcome of this thesis for setting new goals and improving targets for the official purchase price register. The National Land Survey of Finland should improve the webservice in order to allow transferring several real estates at the same time with only a single assignment.</p>		
<b>Keywords</b>		
National Land Survey of Finland, official purchase price register, real estate exchange, recording		

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	6
2	TUTKIMUKSEN RAKENNE .....	6
2.1	Tutkimuksen rajaus ja sen viitekehys .....	7
2.2	Tutkimusmenetelmä .....	7
2.3	Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet.....	8
3	MAANMITTAUSLAITOS JA SEN TEHTÄVÄT.....	9
4	KIIINTEISTÖ.....	10
4.1	Kiinteistötunnus .....	10
4.2	Määräala.....	11
4.3	Määräosa.....	11
4.4	Kiinteistörekisteri.....	11
5	KIIINTEISTÖNVAIHDANTA.....	12
5.1	Kauppakirja.....	12
5.2	Esisopimus .....	13
6	KAUPANVAHVISTUS.....	14
6.1	Yleistä kaupanvahvistuksesta.....	14
6.2	Kaupanvahvistaja .....	15
7	KIRJAAMISASIAT .....	15
7.1	Lainhuuto.....	15
7.2	Selvennyslainhuuto.....	16
7.3	Kiinnitys .....	17
8	SÄHKÖINEN KIIINTEISTÖKAUPPA- JA KIINNITYSJÄRJESTELMÄ .....	17
8.1	Kiinteistökaupan verkkopalvelu .....	18
8.2	Asiointi verkkopalvelussa.....	19
8.3	Sähköinen kiinnitysjärjestelmä.....	20
9	KIIINTEISTÖKAUPAN KULKU VERKKOPALVELUSSA .....	21
9.1	Kauppakirjan luonnostelu .....	21
9.2	Ehtojen lisääminen .....	22
9.3	Allekirjoitus .....	23

10	SÄHKÖISEN VERKKOPALVELUN ESTEET .....	24
11	ANALYSOINTI .....	25
11.1	Tutkimuksen tekeminen .....	25
11.2	Löydetyt syyt verkkopalvelun käytön esteinä .....	27
11.3	Selvittämättä jääneet syyt verkkopalvelun esteinä.....	28
12	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	29
12.1	Käyttöaste.....	29
12.2	Käyttöasteen kasvattaminen.....	29
12.3	Tyypillisimmät esteet kiinteistön luovutuksessa .....	30
12.4	Jatkotoimenpiteet.....	30
12.5	Ongelmat .....	31
13	POHDINTA .....	32
13.1	Luotettavuustarkastelu.....	32
13.2	Tutkimuksen toteutus ja lopputulos.....	33
	LÄHTEET.....	35

## 1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöä ja sen käyttöastetta. Tutkimustulosten analysoinnissa huomio kiinnittyy niihin saantoihin, joita verkkopalvelun kautta ei voi toteuttaa.

Suoritin oikeustradenomiopiskelijän syventävän työharjoittelun Maanmittauslaitoksen Kouvolan toimipisteessä kesällä 2016. Opinnäytetyöstä keskusteltuani jäi ajatus pyörimään hetkeksi ilmaan, mutta pienen selvitystyön kautta sain mahdollisuuden toteuttaa opinnäytetyön tekemisen Maanmittauslaitokselle. Tutkimuksen aihe sopi Maanmittauslaitokselle sen ajankohtaisuuden takia. Maanmittauslaitos voi tulevaisuudessa kehittää Kiinteistökaupan verkkopalvelua tutkimustulosten perusteella ja näin kasvattaa sen käyttöastetta.

Minulle opinnäytetyön aihe sopi myös, sillä kesän aikana sain vahvistettua kiinteistöoikeuden osaamistani. Vastaavaa tutkimusta ei tästä aihealueesta ole ennen tehty. Tähän vaikuttaa se, että Kiinteistökaupan verkkopalvelu on hyvin uusi ja ainoa laatuaan. Kiinteistökaupan verkkopalvelua ei ole yleisestiäkään tutkittu kovinkaan paljoa. Näiden asioiden vuoksi aiheen tutkiminen on sekä Maanmittauslaitokselle että itselleni mieluinen.

Opinnäytetyön kontaktiverkkoon kuuluvat toimeksiantajan puolelta tietopalveluasiantuntija Tiina Lepistö ja johtava asiantuntija Satu Dahlqvist. Koulun puolelta kontaktina toimii lehtori Päivi Ollila.

## 2 TUTKIMUKSEN RAKENNE

Tutkimuksen rakenne koostuu 13 eri pääluvusta. Teoriaosiossa tutustutaan tärkeisiin kiinteistönvaihdantaan liittyviin asioihin. Toteutusosiossa tutkitaan saantokirjoja ja niistä löytyviä esteitä. Näistä asioista tehdään analyyseja sekä johtopäätöksiä. Opinnäytetyön lopussa esitetään pohdintaa.

## 2.1 Tutkimuksen rajaus ja sen viitekehys

Tutkimus käsittelee Maanmittauslaitoksen ylläpitämää sähköistä asiointijärjestelmää eli sähköistä kaupankäyntijärjestelmää. Sitä kutsutaan Kiinteistökaupan verkkopalveluksi. Järjestelmä tarjoaa käyttäjälle mahdollisuuden tehdä kiinteistön kaupan, lahjan tai vaihdon verkossa. Järjestelmässä on myös mahdollista tehdä kiinnityshakemuksia. Opinnäytetyön teoria käsittelee sähköistä kaupankäyntijärjestelmää, kiinnityksiä sekä tavalliseen kaupankäyntiin liittyviä keskeisiä asioita, kuten kauppakirjaa, kaupanvahvistusta ja lainhuutoa. Teoriaosuudessa tutustutaan myös siihen, miten sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä kauppa toteutetaan.

Menetelmäosuudessa tutkitaan 200 kappaleesta luovutuskirjoja sitä, kuinka moni niistä olisi voitu toteuttaa Kiinteistökaupan verkkopalvelun kautta. Selvitetään myös tarkemmin niitä syitä, joiden takia näissä luovutuksissa verkkopalvelun käyttö olisi estynyt. Tutkimusaineistoon ei kuulu kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksiin liittyviä asiakirjoja, vaikka ne kaupunkialueilla ovatkin yleisiä.

## 2.2 Tutkimusmenetelmä

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus. Kauppa-, vaihto- ja lahjakirjojen määrä, 200 kappaletta, saattaa viitata hieman kvantitatiiviseen eli määrälliseen tutkimukseen. Tutkimusongelman sekä tutkitavan materiaalin käsittelyä ei kuitenkaan ole tarpeellista lähteä tutkimaan kvantitatiivisesta näkökulmasta, sillä haluttuun lopputulokseen päästään haastattelun ja kauppakirjojen kautta yksinkertaisemminkin. Koska saantokirjoista haluttu materiaali koskee sitä, olisiko ne pystytyt toteuttamaan Kiinteistökaupan verkkopalvelun avulla, niiden tuloksien vieminen kvantitatiiviseen ohjelmistoon olisi ajan hukkaa. Kvalitatiivista tutkimusmenetelmää käytetään hyväksi haastattelussa sekä tutkimustulosten analysoinnissa. (Kananen 2015, 70–71.)

Opinnäytetyössä tutkitaan kiinteistöjen saantokirjoja verkkopalvelun kannalta. Nämä ovat sellaisia, jotka on tehty verkkopalvelun ulkopuolella. Tutkimuksessa tehdään yhteenveto siitä, kuinka moni saanto olisi voitu tehdä verkkopalvelun kautta ja kuinka moni ei. Verkkopalvelun käyttöasteen määrittely jää

kuitenkin suuntaa antavaksi 200 saantokirjan perusteella, sillä luotettavan tuloksen saamiseksi otannan pitäisi kattaa huomattavasti enemmän saantokirjoja. Saantokirjoihin tulisi tällöin ottaa mukaan myös Kiinteistökaupan verkkopalvelussa toteutuneet saannot. Opinnäytetyössä analysoidaan tulokset ja perehdytään varsinkin niihin syihin, miksi vaihtoa ei olisi voitu toteuttaa verkkopalvelun avulla. (Opinnäytetyön kuvaus 2016).

Haastateltavana toimii Maanmittauslaitoksen tietopalveluasiantuntija Tiina Lepistö. Tutkimusta varten haastattelulla kerätään yksityiskohtaisempaa tietoa ja ymmärrystä sähköisen verkkopalvelun toiminnasta, kuin mitä kirjallisella aineistolla saavutetaan. Haastattelu on teemahaastattelu, joka tapahtuu videopalaverissa. Haastattelusta tehdään muistiinpanot. Haastattelun teemat hahmottuvat opinnäytetyön tekemisen yhteydessä, jotta haastattelussa osataan kysyä sellaisia kysymyksiä, joiden vastaukset auttavat opinnäytetyön tekemisessä. (Kananen 2015, 142–144.)

Opinnäytetyössä ongelmaksi saattaa nousta se, että sähköinen verkkopalvelu on ollut vasta kolme vuotta toiminnassa. Tästä syystä aiheeseen liittyvää luotettavaa kirjallisuutta on luultavasti varsin vähän. Palvelua kuitenkin ohjaa maakaari, joten tietoa on saatavissa luultavasti tarpeeksi tutkimuksen toteuttamiseen. Opinnäytetyön luotettavuutta lisätään tietopalveluasiantuntijan haastattelulla. Opinnäytetyön validiteetti eli tutkimuksen pätevyys on hyvä. Tutkimuksen aineiston ja halutun lopputuloksen löytyminen on varsin todennäköistä, sillä vaihtoehtoja ei ole montaa. Vaihtoehdot koostuvat siitä, olisiko saantokirja voitu toteuttaa verkkopalvelun avulla vaiko ei.

### 2.3 Tutkimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on saada selville, kuinka moni kiinteistönluovutus voitaisiin tehdä tällä hetkellä verkkopalvelun kautta. Opinnäytetyötä voidaan hyödyntää Maanmittauslaitoksessa, kun asetetaan verkkopalvelulle uusia käyttötavoitteita. Tutkimus myös auttaa järjestelmän kehittämisessä.

Maanmittauslaitos on laskenut, että vuonna 2015 vain noin 1 % kiinteistön kaupoista, 3 % kiinteistön lahjoituksista ja vaihdoista vain 0,5 % toteutettiin Kiinteistökaupan verkkopalvelun kautta. Maanmittauslaitos haluaa selvittää nyt, kuinka moni vaihto olisi mahdollista toteuttaa verkkopalvelua hyödyntäen,



eli kuinka korkea käyttöaste kiinteistökaupan verkkopalvelulla teoriassa voisi olla, jos kaikki kiinteistön luovutukset tapahtuisivat sitä kautta. Verkkopalvelu on vuonna 2013 käyttöönotettu palvelu, ja sen käyttöaste on toistaiseksi ollut matala. Koska verkkopalvelu on uusi ja sitä kehitetään jatkuvasti, ei sen kautta vielä toistaiseksi voi toteuttaa kaikkia kiinteistönvaihdannan vaihtoehtoja.

Tutkimuskysymykset:

Kuinka suuri käyttöaste kiinteistökaupan verkkopalvelulla on?

Mitkä ovat tyypillisimpiä esteitä kiinteistökaupan verkkopalvelun käytössä?

### 3 MAANMITTAUSLAITOS JA SEN TEHTÄVÄT

Maanmittauslaitos toimii maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa (Laki Maanmittauslaitoksesta 900/2013). Se on toiminut Suomessa yli 200 vuotta. Toimipaikkoja Maanmittauslaitoksella on tällä hetkellä 37. Palvelupisteistä sekä niiden paikkakunnista säädetään maa- ja metsätalousministerin asetuksella. (Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen palvelupisteistä ja niiden sijainnista 1119/2013.) Maanmittauslaitos työllistää noin 2000 henkilöä. Pääjohtajana toimii Arvo Kokkonen. Organisaatio jaetaan keskuhallintoon sekä neljään eri toimintayksikköön. Yksiköt ovat Tuotanto, Yleishallinto, Tietotekniikan palvelukeskus sekä Paikkatietokeskus. (Maanmittauslaitos 2016a.)

Työtä ei tehdä vain palvelupisteissä, vaan myös konkreettisesti maastossa. Työtehtävien salliessa töitä voi tehdä myös kotona. Henkilöstöstä suurin osa työskentelee maanmittauksen parissa. Muuta henkilöstöä ovat muun muassa kirjaamisasioiden asiantuntijat, kirjaamissihteerit, lakimiehet, Paikkatietokeskuksen tutkijat sekä Tietotekniikan palvelukeskuksen asiantuntijat. (Valtiolle.fi 2015.)

Maanmittauslaitos kehittää palveluitaan jatkuvasti. Tällä hetkellä Maanmittauslaitos kehittää palveluitaan entistä laadukkaammiksi sähköistämällä palvelunsa. Tavoitteena on, että vuoteen 2018 mennessä kaikki Maanmittauslaitoksen tarjoamat palvelut olisivat tarjolla verkon kautta. Maanmittauslaitos sähköistää kirjaamistehtävien ja toimitustuotannon asiointipalvelut sekä uudistaa Kiinteistötietopalvelun. Uusi Karttapaikka on otettu käyttöön lokakuussa. Kun

palvelut ovat sähköistetty, voi asiakas olla yhteydessä Maanmittauslaitokseen missä ja milloin vain. Verkosta asiakas voi myös seurata asioidensa etene- mistä, ja tarvittaessa osallistua asian käsittelyyn sitä kautta. (Maanmittauslai- tos 2016j.)

Maanmittauslaitos on kansainvälisesti aktiivinen. Se on osallisena muun mu- assa useissa kansainvälisten järjestöjen toiminnassa. Tarvittaessa se toimii valvojana kehitysyhteistyöhankkeissa. Maanmittauslaitos on asettanut kan- sainvälisen toiminnan painopisteeksi vuosille 2013–2017 Euroopan unionin, josta tärkeimmäksi asiakseen se on maininnut Euroopan maanmittauslaitok- sien välisen yhteistyön. (Maanmittauslaitos 2016a.)

Maanmittauslaitoksen tehtäviin kuuluu huolehtia kiinteistönmuodostamis- ja tilusjärjestelytoiminnasta. Se muun muassa ylläpitää myös kiinteistöjä koske- vaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä, kiinteistörekisteriä sekä maastotietoja ja ilmakuvia koskevaa maastotietojärjestelmää. Tehtäviin kuuluu myös kartasto- töitä, paikkatietoinfrastruktuurin ylläpitämistä ja kehittämistä. Maanmittauslai- tos luovuttaa, julkaisee sekä jakaa karttatietoja ja muita toimialalle kuuluvia tietoja. (Laki Maanmittauslaitoksesta 900/2013).

## 4 KIINTEISTÖ

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, ja se on merkit- tävä kiinteistörekisteriin. Esimerkiksi tilat ja tontit ovat kiinteistöjä. Kiinteistöön kuuluvat maapohjan lisäksi siihen liitetyt osuudet yhteisiin alueisiin ja etuuk- siin. Nämä tiedot löytyvät kiinteistörekisteriotteesta. Jos kiinteistöä rasittaa jon- kun toisen kiinteistölle perustettu pysyvä tai määräaikainen käyttöoikeus, se näkyy kiinteistön rasiustodistuksesta. Useimmiten kiinteistöön kuuluvat sen alueella olevat rakennukset. (Maanmittauslaitos 2016e.)

### 4.1 Kiinteistötunnus

Jokaisella kiinteistöllä on oma neliosainen kiinteistötunnuksensa. Ennen vuotta 2014 se on osoittanut kiinteistön sijainnin, koska tunnus on muuttunut esimerkiksi kuntaliitoksien yhteydessä. Vuonna 2014 voimaan tullut kiinteistö-

rekisteriasetus kuitenkin pitää kiinteistötunnukset voimassa muun muassa liitoksien yhteydessä, joten nykyään kiinteistötunnus ei enää sisällä kiinteistöstä informaatiota. (Niemi 2016, 39 ja 111.)

#### 4.2 Määräala

Määräala tarkoittaa rajoiltaan määrättyä aluetta kiinteistöllä. Erottamattoman määräalan rajat on sovittu luovutuskirjassa. Kiinteistöstä voidaan luovuttaa vain yksi määräala, tai kiinteistö voidaan jakaa esimerkiksi kokonaan useina eri määräaloina. Luovutuskirjaan on selvitettävä sanallisesti, missä määräala sijaitsee. Usein liitteeksi on hyvä ottaa kartta, johon rajat on piirretty sekä merkitty alueen pinta-ala. Määräalasta muodostetaan oma kiinteistö tai se liitetään johonkin toiseen kiinteistöön lohkomistoimituksessa. (Niemi 2016, 41, 113.) Jos määräala sijaitsee asemakaava-alueella, lohkomisesta vastaa kunta. Muualla sijaitsevista määräalaoista vastaa Maanmittauslaitos. Määräalan lohkominen käynnistyy automaattisesti sen jälkeen, kun määräalalle on myönnetty lainhuuto. (Maanmittauslaitos 2016f.)

#### 4.3 Määräosa

Kiinteistöstä voi omistaa määräosan. Silloin osalla ei ole tiettyjä rajoja, vaan se tarkoittaa omistussuhdetta. Yleisimmin määräosin omistettuja kiinteistöjä tulee perinnönjaon yhteydessä tai kaupan seurauksena, kun ostajia on monta. Luovutuskirjaan on merkittävä jokaisen omistajan osuus erikseen. Osuus ilmaistaan aina murtolukuna. Määräosan omistajalla ei ole yksinoikeutta mihinkään kiinteistön osaan tai alueeseen, vaan kaikki omistajat päättävät asioista yhdessä. (Niemi 2016, 40.)

#### 4.4 Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisteristä löytyvät kiinteistöjen sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartat sekä kiinteistöjen ominaisuustiedot. Ominaisuustietoja ovat muun muassa

kiinteistötunnus, kiinteistön nimi, pinta-ala, sen muodostamistiedot, erottamatomat määräalat, rasitteet, käyttöoikeudet, käyttörajoitukset sekä osuudet yhteisiin alueisiin. (Maanmittauslaitos 2016i.)

## 5 KIIINTEISTÖNVAIHDANTA

Kiinteistö voidaan luovuttaa monella tapaa. Useimmiten luovutuksena on kauppa, mutta luovutus voidaan tehdä myös esimerkiksi lahjalla tai vaihdolla. Saantona voi muun muassa olla myös perintö, testamentti, ositus tai yhteisöoikeudellinen yleisseuraanto. Kiinteistö voi vaihtaa omistajaa myös lunastuksen tai ulosoton kautta. Yleinen käsitys on, että luovutuksella tarkoitetaan vain omistusoikeuden siirtymistä, vaikka se viittaa samalla myös sopimukseen. Tämä ilmenee siitä, että luovutus on kaksipuolinen oikeustoimi, eikä vain yksipuolinen tahdonilmaisu. (Niemi 2016, 37–38.)

### 5.1 Kauppakirja

Maakaari sääntelee kauppakirjan muotoa. Se määrittää, että kauppakirja on aina tehtävä kirjallisesti. Kauppakirja allekirjoitetaan kaupanvahvistustilaisuudessa, jossa kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan. Ainoa poikkeus tästä on sähköinen kauppakirja. Tällöin kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti, eikä osapuolten tarvitse olla samaan aikaan samassa paikassa. (Maakaari 12.4.1995/540.)

Kauppakirja tulee aina tehdä määrämuotoisena, eli se sisältää vähintään tiedot luovutustarkoituksesta, luovutettavasta kiinteistöstä, myyjästä ja ostajasta sekä siihen tulee kirjata kauppahinnan tai muun vastikkeen määrä, oli kyseessä sitten kirjallinen tai sähköinen kauppakirja. (Maakaari 12.4.1995/540.)

Jos kaupassa käytetään lykkäävää tai purkavaa ehtoa, ne pitää olla kauppakirjassa mainittuna. Lykkäävä ehto on esimerkiksi se, että kiinteistön omistusoikeus siirtyy vasta silloin, kun koko kauppahinta on maksettu. Purkava ehto taas tarkoittaa sitä, että kauppa puretaan, jos ehto ei täyty. Tällainen tilanne voi tulla vastaan esimerkiksi silloin, jos lupa rakentamiseen on epävarmaa. (Kasso 2010, 198–199.)

Kauppakirjaan ei saa kirjata kiellettyjä ehtoja, vaikka maakaaren pääperiaatteena on sopimusvapaus. Maakaaren 2 luvun 11§.ssä luetellaan pätemättömät ehdot. Ehdoksi ei voida kirjata myyjälle tai jollekin muulle oikeutta myöhemmin lunastaa kiinteistö takaisin, eikä ostajan oikeutta myydä kiinteistö kenelle haluaa voida evätä. Myöskään ostajan henkilökohtaista vapautta ei voida rajata tai muutoinkaan ottaa sopimatonta ehtoa kauppakirjaan. (Kasso 2010, 199–200.) Käytännössä luovutuskirjaan voi merkitä pätemättömiä ehtoja. Tällaisissa tilanteissa ehdot jätetään kuitenkin huomiotta, jolloin niillä ei ole oikeudellista sitovuutta. (Lepistö 2016.)

Kauppakirjaan on merkittävä kaikki sovitut asiat, ettei asioista jälkikäteen synny epäselvyyksiä. Tärkeitä asioita ovat muun muassa omistusoikeuden siirtyminen, kiinteistön hallinnan luovutus sekä vastuunjako verojen ja maksujen osalta. Kauppakirjassa on hyvä myös selvittää, mitä varusteita ja laitteita kiinteistöltä ja mahdollisesta rakennuksesta siirtyy ostajalle ja minkä myyjä saa pitää. (Kasso 2010, 203–204.)

Kauppakirjaan merkitään, millä tavoin ostaja on tutustunut kiinteistöön, sillä ostajalla on selonottovelvollisuus. Jos ostajalla on ollut mahdollisuus havaita kiinteistön virhe, ei siihen enää kaupanteon jälkeen voi vedota. (Kasso 2010, 206.) Myyjän on kuitenkin hyvä yksilöidä kiinteistön virheet kauppakirjaan tai sen liitteeseen, välttyäkseen hinnanalennukselta ja vahingonkorvaukselta, sillä hänellä on tiedonantovelvollisuus. Hänellä nimittäin on suuri vastuu siitä, että kiinteistöä koskevat tiedot on hankittu ja luovutettu ostajan tietoon. Lähtökohdana on aina se, että myyjä tuntee kiinteistön paremmin kuin kukaan muu. (Niemi 2016, 392, 395.)

## 5.2 Esisopimus

Esisopimus on kaupan osapuolia sitova sopimus, jos se on tehty kaupanvahvistajaa käyttäen tai Kiinteistökaupan verkkopalvelussa (Lepistö 2016.) Siinä sovitaan tulevaisuudessa tapahtuvasta, erillisestä ja lopullisesta omistusoikeuden luovutuksesta eli siis kaupan tekemisestä. Se voidaan tehdä myyjää, ostajaa tai molempia sitovaksi. Siinä voidaan sopia myös oikeudesta vetäytyä kaupasta, toisin kuin ehdollisessa kauppakirjassa. Käytännössä esisopimuk-

sen tekeminen tarkoittaa sitä, että ehdon tai ehtojen täytyessä, tulee osapuolille velvollisuus laatia kauppakirja tai maksaa ennalta sovittu korvaus kaupan toteutumatta jäämisestä. Toisaalta jos esisopimus on tehty vain toista osapuolta koskeväksi, se ei velvoita toista tekemään kauppakirjaa. (Niemi 2016, 231.)

Esisopimuksella ja ehdollisella kauppakirjalla on kaksi tärkeää eroavuutta. Ensimmäinen asia on se, että esisopimus voidaan laatia vain toista osapuolta koskeväksi, toinen puolestaan se, ettei sen avulla ostajalle siirry mitään oikeuksia tai velvollisuuksia kiinteistöä kohtaan. (Niemi 2016, 231, 233.)

## 6 KAUPANVAHVISTUS

Maakaari määrää, että kirjallisen kauppakirjan vahvistukseen tarvitaan kaupanvahvistajaa. Tilaisuudessa on kaupanvahvistajan lisäksi läsnä kaikki kauppakirjan allekirjoittajat. Jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta kaupanvahvistajan läsnä ollessa, kauppa on mitätön. Kaupanvahvistusta tulee käyttää myös kiinteistön määräosan tai -alan, yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueiden kaupassa. (Niemi 2016, 69.)

### 6.1 Yleistä kaupanvahvistuksesta

Kiinteistön luovutus on mitätön, ellei luovutuskirjaa allekirjoiteta kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kaupanvahvistustilaisuudessa tulee paikalla olla kaikki luovutuksen osapuolet sekä kaupanvahvistaja. (Maanmittauslaitos 2016b.) Ennen kuin kaupanvahvistaja vahvistaa luovutuksen, hän tarkistaa luovutuksen osapuolien henkilöllisyyden sekä luovutuskirjan muotovaatimusten pätevyyden. Kaupanvahvistajan tulee olla myös perehtynyt kyseistä kiinteistöä koskeviin lainhuuto-, kiinnitys- sekä kiinteistörekistereihin. Jos kaupanvahvistaja epäilee luovutuksen pätevyyttä, hän ei voi vahvistaa sitä. Kaupanvahvistaja ilmoittaa luovutuksesta viipymättä Maanmittauslaitokselle. Ilmoituksesta on käytävä ilmi luovutuksen osapuolet ja heidän yhteystietonsa, luovutuksen kohde, laji, ehdot sekä luovutuksen arvoon vaikuttavat tekijät. (Laki kaupanvahvistajista 573/2009.)

## 6.2 Kaupanvahvistaja

Kaupanvahvistajaksi voi päästä kolmella tapaa. Asema voi määräytyä virka-aseman perusteella. Tällaisia virkoja ovat muun muassa Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörin virka, maistraattien päälliköt, poliisipäälliköt sekä johtavat kihlakunnan voudit. (Niemi 2016, 98–99.)

Toinen tapa saada kaupanvahvistajan toimivalta perustuu eräiden virastojen virka-asemaan ja määräykseen. Esimerkiksi Maanmittauslaitoksen palveluksessa olevan erikseen määrätyn virkamiehen alaisuudessa toimiva henkilö voidaan määrätä kaupanvahvistajaksi. (Niemi 2016, 98–99.)

Kolmas tapa on saada Maanmittauslaitoksen määräys. Tällaisia määräyksiä Maanmittauslaitos voi antaa silloin, kun vahvistuspalveluiden kysyntä ja tarve kasvaa. Vahvistajan määräyksen saamiseen ei tarvitse tiettyä ammattipätevyyttä, mutta sen saajalla on oltava riittävä perehtyneisyys, sopivuus sekä edellytykset tehtävän hoitamiseen, joka tarkoittaa muun muassa lainsäädännön tuntemusta. Oletettavaa on, että kiinteistökaupan siirtyminen verkkoon vähentää kaupanvahvistajien määrää. (Niemi 2016, 98–99.)

## 7 KIRJAAMISASIAT

Kirjaamisasiat kattavat sisälleen lainhuudatuksen, erityisten oikeuksien kirjaamisen sekä kiinnitysten käsittelemisen. Kirjaamisviranomaisen on Maanmittauslaitos. Kirjaamisasioita käsittelee Maanmittauslaitoksessa työskentelevä tehtävään määrätty henkilö eli kirjaamissihteeri. Vaikeimmat, laajimmat ja tulkinnanvaraiset tapaukset ratkaisee aina kirjaamislakimies. (Maakaari 12.4.1995/540.)

### 7.1 Lainhuuto

Lainhuuto tarkoittaa sitä, että kiinteistön uusi omistaja kirjauttaa omistusoikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuudolla voi siis osoittaa omistusoikeutensa kiinteistöön. Sitä on haettava kiinteistölle, sen määrälalle tai määräosalle. (Maanmittauslaitos 2016c.) Sitä kannattaa hakea nopeasti luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen, sillä jos lainhuutoa hakee yli kuuden kuukauden

päästä allekirjoituksesta, joutuu maksamaan korotettua varainsiirtoveroa. Jos lainhuutoa haetaan määräalalle, lainhuudon myöntäminen käynnistää automaattisesti määräalan lohkomisen omaksi kiinteistöksi. Lainhuudon myöntämisen jälkeen kiinteistöä voi alkaa käyttää esimerkiksi velan vakuutena. (Maanmittauslaitos 2016d.) Lainhuuto on kiinteistön omistajalle kirjaus, jolla hän saa julistettua omistusoikeutensa kiinteistöön. Näin hänen oikeusasemansa paranee. (Niemi 2012, 165.)

Hakemukseen tulee liittää alkuperäinen saantokirja ja sen liitteet. Jos saantona on kauppa, joka on tehty 20.6.2014 jälkeen, ei alkuperäistä kauppakirjaa tarvitse toimittaa, sillä kaupanvahvistajan tehtävänä on toimittaa se Maanmittauslaitokseen. Saantokirjan liitteitä ovat muun muassa valtakirja ja määräalan kartta. Jos kyseessä on kuolinpesältä saatu luovutus, on hakemukseen liitettävä jäljennökset vainajan perukirjasta ja sen liitteistä. (Maanmittauslaitos 2016c.) Hakemukseen tulee liittää myös kauppahinnan maksukuitti, jos kauppahinnan maksu on ollut omistusoikeuden siirtymisen ehtona. Hakemuksessa tulee aina olla liitettynä tosite varainsiirtoveron maksusta. Liitteet vaihtelevat kuitenkin tapauskohtaisesti. (Maanmittauslaitos 2016d.)

## 7.2 Selvennyslainhuuto

Joissain tilanteissa selvennyslainhuudon hakeminen on kannattavaa, mutta se ei ole koskaan pakollista. Selvennyslainhuutoa haettaessa kiinteistön omistajuus ei ole muuttunut, mutta esimerkiksi jakamattoman kuolinpesän asioiden hoitaminen helpottuu selvennyslainhuudon myötä. Tällöin jakamattoman kuolinpesän osakkaat toimittavat selvennyslainhuutohakemuksen yhteydessä jäljennökset vainajan perukirjasta sekä sukuselvityksen. Jos kuolinpesä päättyy myymään kiinteistön tämän jälkeen, kyseisiä asiakirjoja ei tarvitse luovuttaa ostajalle, sillä asiakirjat on jo kertaalleen toimitettu kirjaamisviranomaiselle. Lainhuuto myönnetään osakkaille yhteisesti. (Maanmittauslaitos 2016g.) Selvennyslainhuudossa tulee aina olla eriteltynä jokainen kuolinpesän osakas. Kuolinpesän osakkaana voi olla myös toinen kuolinpesä. Selvennyslainhuudossa tämänkin pesän osakkaat tulee olla yksilöity. (KVP-TIETO-prosessille 2016, 3.)



### 7.3 Kiinnitys

Jotta kiinteistö voidaan pantata lainan vakuudeksi, on kiinteistölle haettava kiinnitys. Kiinnitystä voi hakea se henkilö, joka on viimeisimmäksi hakenut lainhuutoa. Kiinnitys myönnetään, kun lainhuuto on myönnetty. Se merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ja se näkyy kiinteistön rasiustodistuksella. Todistukseksi kiinnityksestä omistaja saa panttikirjan, joka on joko paperinen tai sähköinen. Panttikirja ei osoita velan määrää tai sitä, onko kiinteistön omistaja edes velkasuhteessa. Kun panttikirja luovutetaan velkojalle, on kiinteistö saamisen vakuutena. Jos panttikirja on sähköisenä, sitä ei voida konkreettisesti luovuttaa velkojalle, vaan rasiustodistuksella näkyy velkojan nimi. (Maanmittauslaitos 2016h.)

## 8 SÄHKÖINEN KIIINTEISTÖKAUPPA- JA KIIINITYSJÄRJESTELMÄ

Kiinteistökaupan verkkopalvelu on otettu käyttöön 1.11.2013 (Niemi 2016, 85). Sen ylläpitäjänä ja kehittäjänä toimii Maanmittauslaitos. Valtakunnallisen järjestelmän tarkoituksena on sähköistää kiinteistöjen kauppojen sekä muiden luovutusten tekeminen. Palvelussa voi tehdä kiinnityshakemuksia sekä saajan tai haltijan muutoshakemuksia. Palvelu edistää siis kirjaamisasioiden sähköistymistä. (Maakaari 12.4.1995/540.) Kiinteistökaupan verkkopalvelu on ainoa vaihtoehtoinen tapa tehdä kiinteistön luovutuksia perinteisen kirjallisen menettelyn rinnalla. Muita vaihtoehtoja ei ole. (Niemi 2016, 87). Palvelua voi käyttää suomeksi tai ruotsiksi. Muun muassa luovutuskirjat on siis mahdollista tehdä kummalla kielellä tahansa. (KVP-koulutusmateriaali, 25.)

Sähköinen kiinteistökauppa- ja kiinnitysjärjestelmä nopeuttaa kirjaamisprosessia, sillä järjestelmä hakee tietonsa eri rekistereistä. Näin kirjaamisviranomaisen ei tarvitse tehdä niin montaa tarkistusta esimerkiksi myöntäessään lainhuutoa. Esimerkkinä kirjaamisviranomaisen ei tarvitse enää tarkistaa, onko henkilö elossa tai edunvalvonnassa, koska järjestelmä jättää tällaisen kaupan automaattisesti hyväksymättä. (KVP ja kirjaaminen esitys KIR-oikeudellisessa koulutuksessa 2013.)

Verkkopalvelusta säädetään Maakaareissa. Lain tavoitteena on edistää asioiden käsittelyä sähköisesti. Tavoitteena on ollut myös tehostaa kiinteistöjen luovutusta sekä niiden vakuuskäyttöön liittyviä toimia. Verkkopalvelun kautta

kiinteistöjen kaupat ja muut toimet toimivat nopeammin, vaivattomammin ja vähemmillä kustannuksilla kuin paperinen, perinteinen kaupan teko. Verkkopalvelu tehostaa kaupankäynti- ja kirjaamisprosessia, palvelun hyödyntäessä yhtä aikaa viranomaisten tietokantoja. Palvelu hyödyntää tietokantoja jo kaupapakirjan luonnosteluvaiheessa. Sähköisen verkkopalvelun kehityksen lähtökohtana on ollut tarjota kansalaisille uutta tekniikkaa, joka on laajasti saatavilla. Kansalaisille sähköinen asiointi tarjoaa parannettua palvelujen saatavuutta, laatua ja asiakaslähtöisyyttä. Samalla se parantaa hallinnollisesti palvelukykyä ja tehokkuutta, sillä asiat voidaan laittaa kerralla kuntoon päällekkäisten työtehtävien ja manuaalisten vaiheiden jäämisellä väliin. (Hallituksen esitys 146/2010.)

Kiinteistön omistajat, myyjät ja ostajat, kiinteistön välittäjät sekä pankit ovat verkkopalvelun käyttäjiä. Kun kaikki osapuolet ovat mukana tekemässä verkkopalvelun kautta kauppaa, siirtyvät kaikki asiakirjat ja tiedot reaaliaikaisesti osapuolille, sekä Maanmittauslaitoksen rekistereihin. (Tiedote 2013, 1.)

Sähköisessä verkkopalvelussa ei vielä voi perustaa tai luovuttaa käyttöoikeutta tai muuta erityistä oikeutta. Ainoana poikkeuksena tästä on vuokraoikeuden perustaminen ja luovuttaminen. Erityisen oikeuden perustamisen pitäisi tulla mahdolliseksi verkkopalvelun kautta arviolta vuoden 2020 tienoilla. (Lepistö 2016.) Verkkopalvelun kautta ei voi purkaa jo tehtyä luovutusta, vaan purku on tehtävä kaupanvahvistajan kanssa. (Niemi 2016, 90.) Järjestelmässä ei voi myöskään tehdä ositus- tai perinnönjakosopimuksia (Oikeudellinen näkökulma sähköiseen luovutukseen ja kiinnitykseen, 7).

## 8.1 Kiinteistökaupan verkkopalvelu

Kiinteistökaupan verkkopalvelussa luovutuksen kohteena voi olla koko kiinteistö, sen määräala tai kiinteistön käyttöoikeuden määräosa tai koko vuokraoikeus. Luovutussuhteena voi toteuttaa kaupan, lahjan, vaihdon tai esisopimuksen. Mahdollista on luovuttaa myös kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus. Tällaisia ovat esimerkiksi suurin osa maanvuokraoikeuksista. (KVP-koulutusmateriaali, 4.)

Kiinteistökaupan verkkopalvelussa myyjän eli kiinteistön omistajan tulee aina tehdä aloite luovutuskirjan tekemiseen (Oikeudellinen näkökulma sähköiseen

luovutukseen ja kiinnitykseen, 9). Jos kiinteistön omistus on yhtiöllä tai yrityksellä, järjestelmä tarkistaa nimenkirjoitusoikeuden Kaupparekisteristä. Jos yhtiön nimenkirjoitusoikeus on hallituksella, jokaisen hallituksen jäsenen tulee allekirjoittaa kauppakirja omilla henkilökohtaisilla pankkitunnuksillaan. Jos nimenkirjoitusoikeus on myönnetty yksin jollekin henkilölle, saa hän allekirjoittaa kaupan yksin. Järjestelmä ei kuitenkaan tarkista edustajan toimivaltaa eli sitä, onko kyseisellä henkilöllä ollut oikeus päättää esimerkiksi kiinteistön luovutuksesta. (Oikeudellinen näkökulma sähköiseen luovutukseen ja kiinnitykseen, 11-12.)

Kaupan tekeminen järjestelmän kautta ei muuta kaupan osapuolien oikeuksia tai velvollisuuksia. Ostajalla on siis edelleen muun muassa selonottovelvollisuus ja hänen tulee tarkastaa kohde ennen kauppakirjan allekirjoitusta. Kauppakirjan ehdoista neuvotellaan ennen kuin kauppakirja laaditaan verkkopalvelussa. (KVP-koulutusmateriaali, 4.)

Verkkopalvelussa tehtyyn kauppakirjaan on mahdollista liittää paperilla tehtyjä liitteitä, esimerkiksi pöytäkirjoja tai sitoumuksia. Nämä voivat helpottaa ja nopeuttaa kirjaamisviranomaisen toimintaa myöhemmin. (KVP-koulutusmateriaali, 34.)

## 8.2 Asiointi verkkopalvelussa

Kiinteistökaupan verkkopalveluun kirjautuessa käytetään vahvaa sähköistä tunnistautumista. Käytännössä tämä tarkoittaa, että käyttäjä kirjautuu pankkitunnuksin, mobiilivarmenteella tai sähköisellä henkilökortilla. (Maanmittauslaitos 2016e.) Yrityskäyttäjänä henkilö kirjautuu verkkopalveluun Kirjaudu yrityskäyttäjänä -linkistä. Hän käyttää henkilökohtaisia pankkitunnuksia, mobiilivarmennetta tai sähköistä henkilökorttia. Verkkopalvelu tarkistaa yrityksen henkilön nimenkirjoitusoikeuden Kaupparekisteristä. Verkkopalveluun pystyy kirjautumaan yrityskäyttäjänä myös verohallinnosta saatavalla Katso-tunnisteella. (Kiinteistöasiat 2016a.)

Asiointi verkkopalvelun kautta vaatii varmenteiden lisäksi palvelun käyttäjältä suomalaisen henkilötunnuksen tai yritykseltä y-tunnuksen. Tunnus tulee olla tallennettuna Maanmittauslaitoksen rekisteriin lainhuudon tai erityisen oikeuden kohdalle. Verkkopalvelu ei voi muuten tietää, mitä kiinteistöjä käyttäjä

omistaa. Verkkopalvelun kautta voi myyjä ja ostaja sähköisesti valtuuttaa jonkun toisen toimimaan puolestaan, esimerkiksi kiinteistönvälittäjän. (KVP-koulutusmateriaali, 5 ja 10.) Verkkopalvelu hakee tietoja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kiinteistörekisteristä, yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä sekä väestötietojärjestelmästä. Tietoja haetaan myös muista rekistereistä, joita yhteisöistä ja säätiöistä pidetään. (Maakaari 12.4.1995/540.)

### 8.3 Sähköinen kiinnitysjärjestelmä

Sähköisessä kiinnitysjärjestelmässä on mahdollista tehdä ja lähettää kiinnityshakemus. Järjestelmässä hakemus voi koskea sähköistä panttikirjaa tai sen saajaa tai kirjallisen panttikirjan haltijaa. Järjestelmän kautta on mahdollista myös lähettää kirjaamisviranomaiselle kiinnityksiin liittyviä sitoumuksia. (KVP-koulutusmateriaali, 5.)

Hakemuksen voi tehdä kiinteistön omistaja, jolla on jo lainhuuto, tai kiinteistön ostaja, jolla on jo lainhuuto tai erityisen oikeuden kirjaus tai jos nämä ovat vireillä. Hakemuksesta tulee selvittää kiinnityksen kohde kiinteistötunnuksineen, kiinnityksen rahallinen suuruus sekä tuleeko panttikirja sähköisessä muodossa vaiko paperisena. (Kiinteistöasiat 2016b.) 31.5.2017 jälkeen paperista panttikirjaa ei enää voi hakea (Lepistö 2016). Hakemisen edellytyksenä on, että järjestelmä ei löydä viitteitä edelleen luovutuksesta, henkilön kuolemasta tai esimerkiksi henkilön olevan edunvalvonnassa. Jos järjestelmä huomaa rekisteristä, että jollakin muulla on lainhuuto tai erityisen oikeuden siirto vireillä tai kiinteistöllä olevan jonkin muun saantotiedon, ei kiinnityshakemusta voi toteuttaa verkkopalvelun kautta. Verkkopalvelusta ei voi hakea kiinnityksiä myöskään silloin, jos rekisterissä on jokin muu kiinnityksen estävä rajoitus. Rajoituksena voi olla esimerkiksi vallintarajoitus. (KVP-koulutusmateriaali, 76.)

Jos kiinnityksiä ollaan siirtämässä kaupan yhteydessä verkkopalvelun kautta, on ostajan sekä myyjän sovittava etukäteen, kuinka panttikirjat siirtyvät tulevalle omistajalle. Usein panttikirjat voidaan luovuttaa myös suoraan ostajan velkojalle. Panttikirjojen siirtäminen on kuitenkin mietittävä tapauskohtaisesti, ja lähes aina panttikirjoja siirrettäessä tulee olla yhteydessä myös pankkiin, ja kysyttävä pankin mielipidettä siirtoa koskeviin kysymyksiin. Panttikirjan siirtoon liittyvät seikat koskevat usein sitä, ovatko panttikirjat kirjallisia vai sähköisiä,

ovatko ne lainan vakuutena vai myyjän hallussa, ja onko kiinteistön omistusoi-  
keus siirtymässä ostajalle allekirjoituksin vai vasta myöhemmin. (Kiinteistö-  
asiat 2016d.)

## 9 KIINTEISTÖKAUPAN KULKU VERKKOPALVELUSSA

Tässä luvussa tutustutaan siihen, kuinka verkkopalvelussa voi toteuttaa kau-  
pan tekemisen. Jokainen kauppa verkkopalvelun avulla tehtynä on kuitenkin  
aina erilainen, joten kuvattu kauppa toimii vain esimerkkinä.

### 9.1 Kauppakirjan luonnostelu

Kiinteistön omistajan kirjaututtua sisälle verkkopalveluun hän valitsee, mitä  
hän haluaa tehdä: luovutuskirjan, hakemuksen tai valtakirjan (KVP-materiaali,  
7). Tässä esimerkitapauksessa hän valitsee kauppakirjan. Kauppakirjan tulee  
olla määrämuotoinen, jotta kauppa on pätevä. Verkkopalvelu valvoo tätä.  
(Niemi 2016, 90.) Myyjä valitsee valikosta myytävän kiinteistön, täyttää osta-  
jan tiedot ja muut kauppakirjaan tarvittavat tiedot. Myyjän tulee täyttää pakolli-  
set ehdot, joiden lisäksi hän voi lisätä kauppakirjaan myös vapaaehtoisia eh-  
toja, liitteitä sekä panttikirjoihin liittyviä sitoumuksia (Kiinteistöasiat 2016c.) Yk-  
sinkertaisimmillaan sitoumus tarkoittaa sitä, että myyjä sitoutuu luovuttamaan  
panttikirjat ostajalle tietyin edellytyksin. Jos panttikirjat ovat velan vakuutena,  
myös pankin tulee sitoutua luovuttamaan panttikirjat ostajalle. (Kiinteistöasiat  
2016d.) Jos panttikirja on sähköinen, myös panttikirjan saajan on allekirjoitet-  
tava sitoumus verkkopalvelussa (KVP-koulutusmateriaali, 36).

Kauppakirjaa ei tarvitse saada yhdellä kerralla tehtyä, vaan sitä voi muokata  
jälkikäteen. Luonnos säilyy järjestelmässä 30 päivää edellisestä muokkaus-  
kerrasta, jonka jälkeen järjestelmä katsoo luonnoksen peruutetuksi. (Maakaari  
12.4.1995/540).

Kauppakirja rakentuu verkkopalvelussa osakokonaisuuksin. Tämä tarkoittaa  
sitä, että myyjä pääsee muuttamaan tietoja yksi vaihe kerrallaan. Esimerkkinä  
osakokonaisuudesta toimii kaupan osapuolet. Verkkopalvelu tallentaa jokai-  
sen osakokonaisuuden myyjän siirtyessä takaisin koosteosioon, jossa kaikki

osakokonaisuudet on koottu yhteen. Pienien osakokonaisuuksien tallentaminen pienentää riskiä tietojen katoamiselle. (KVP-koulutusmateriaali, 25.)

Myyjä lisää osapuolet kauppakirjaan. Tässä vaiheessa lisätään myös mahdolliset suostumuksen antajat. Suostumuksen antaja voi olla esimerkiksi myyjän puoliso. Järjestelmä ei automatisoidusti tarkista luovutukseen tarvittavia suostumuksia. (Oikeudellinen näkökulma sähköiseen luovutukseen ja kiinnitykseen, 26.) Osapuolten lisäys- kohdassa myyjä voi myös antaa kauppakirjan katseluoikeudet jollekin kolmannelle taholle, esimerkiksi kiinteistönvälittäjälle. (KVP-koulutusmateriaali, 25.)

## 9.2 Ehtojen lisääminen

Kauppahinnan maksamiselle, sekä omistusoikeuden siirtymiselle tulee aina lisätä jokin ehto. Ehtoja voi halutessaan lisätä myös muihin kauppakirjassa sovituihin asioihin. Verkkopalvelu tarjoaa kauppakirjaan valmiiksi muotoiltuja ehtoja. Jos myyjä haluaa käyttää sellaisia, hänen tulee vain vaihtaa ehtoon sopivat päivämäärät ja rahasummat. Ehtoja voi myös muokata sisällöllisesti, jos haluaa. Verkkopalvelu ei tarkista ehtojen sisältöä.

Esimerkki valmiiksi muotoillusta kauppahinnan maksamisen ehdosta:

*Kauppahinnasta on (pp.kk.vvvv) suoritettu käsirahana (XXX) euroa. (XXX) euroa on maksettava heti, kun ostaja on omalta osaltaan hyväksynyt kauppakirjan järjestelmässä ja kauppa on syntynyt. Loppukauppahintana (XXX) euroa on maksettava viimeistään (pp.kk.vvvv).*

*Maksun viivästyessä maksetaan viivästyneelle erälle viivästyskorkoa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaan eräpäivästä maksupäivään. (Kvp-koulutusmateriaali, 28.)*

Kauppakirjaa tehtäessä pakollista on täyttää kiinteistönluovutuksen lisätiedot. Nämä tiedot vaaditaan kauppahintarekisteriä varten. Pakollisia tietoja ovat kiinteistön käyttötarkoitus (esim. asuinrakennuspaikka), lisätiedot: luovutetaan kiinteistö sukulaiselle tai onko kohde rantatontti sekä kiinteistön rakennustiedot. Kohteen rakennustietona voi olla esimerkiksi kirjattu, että kiinteistön rakennukset kuuluvat luovutukseen. (KVP-koulutusmateriaali, 37.)

### 9.3 Allekirjoitus

Usein kauppakirjan sisällöstä on sovittu ennen sen laatimista sähköisessä verkkopalvelussa. Myyjä voi kuitenkin jakaa luonnoksen ostajalle, jotta ostaja voi lukea ja tarkistaa sen vielä ennen allekirjoituksia. Jos myyjä on jo allekirjoittanut kauppakirjan, ja ostaja tekee siihen muutoksia, katoaa myyjän allekirjoitus ja se pitää tehdä uudestaan. (KVP-koulutusmateriaali, 31 ja 33.)

Ennen kuin myyjä voi jakaa luonnosta kenellekään, on hänen maksettava asiointimaksu 55 €. Myyjä voi tässä vaiheessa myös ostaa verkkopalvelun kautta haluamansa rekiseriotteet. Verkkopalvelusta voi ostaa kiinteistörekisterin karttaotteen, kiinteistörekisteriotteen, lainhuutotodistuksen sekä rasiustodistuksen. Otteet maksavat 5,30€/kpl. Jos otteita ostetaan, kaikki osapuolet näkevät ne maksamisen jälkeen. (KVP-koulutusmateriaali, 37 ja 38.)

Kun asiointimaksu on maksettu, myyjä voi jakamisen lisäksi allekirjoittaa kauppakirjan. Allekirjoitus tapahtuu pankkitunnuksia, mobiilivarmennetta tai sähköistä henkilökorttia käyttäen. Jos allekirjoittaa kauppakirjan tietyn ajan kuluessa kirjautumisesta, ei allekirjoitukseen tarvita toista kertaa pankkitunnuksia. Allekirjoituksen voi tehdä myös sen jälkeen, kun ostaja on käsitellyt luonnosta. Luonnosta voidaan käsitellä molemmin puolin vielä monta kertaa. Kun kauppakirja on valmis, ensimmäinen allekirjoittaja on aina myyjä. Kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet saman sisältöisen kauppakirjan, on kauppa syntynyt. (KVP-koulutusmateriaali, 38 ja 40.) Kaupanvahvistajaa ei verkkopalvelussa tehtyihin luovutuksiin erikseen tarvita (Maanmittauslaitos 2016b).

Ennen kuin ostaja pääsee allekirjoittamaan kauppakirjan, on hänen täytettävä valmiiksi lainhuutohakemuksen tiedot. Lainhuutohakemus lähtee allekirjoituksesta vireille automaattisesti. (KVP-koulutusmateriaali, 38 ja 40.) Jos ostaja ei allekirjoita kauppakirjaa 30 päivän sisällä myyjän allekirjoituksesta, järjestelmä katsoo luonnoksen peruutetuksi. Tämä tarkoittaa sitä, että myyjän allekirjoitus raukeaa ja luonnos poistetaan järjestelmästä. (Oikeudellinen näkökulma sähköiseen luovutukseen ja kiinnitykseen, 32.)

Jos kiinteistön luovuttajana toimii kuolinpesä, sille tulee olla myönnettynä selvennyslainhuuto. Jokaisen kuolinpesän osakkaan tulee allekirjoittaa kauppakirja tai antaa valtakirja allekirjoitukseen jollekin toiselle. Valtakirja tulee olemaan lopuksi kauppakirjan liitteenä. (KVP-TIETO-prosessille 2016, 3.)

Valmis, allekirjoitettu kauppakirja säilyy järjestelmässä 12 kuukautta. Tänä aikana käyttäjän olisi hyvä tallentaa kauppakirja tietokoneelle, ja esimerkiksi tulostaa se. Vaikka käyttäjä ei tätä tekisi ja tulevaisuudessa tarvitsisi kauppakirjaa, sen saa kirjaamisviranomaiselta, joka on arkistoinut jokaisen kirjaamisratkaisuun vaikuttaneen asiakirjan. (KVP-TIETO-prosessille 2016, 4.) Tulostaessa kauppakirjaa tulee ottaa huomioon, että silloin allekirjoitukset hajoavat. Tämä tarkoittaa sitä, ettei kauppakirja ole enää pätevä tulostettuna. (Lepistö 2016.)

## 10 SÄHKÖISEN VERKKOPALVELUN ESTEET

Sähköisessä verkkopalvelussa ei voi tehdä jakosopimusta, apporttia, hallinnanjakosopimusta, maanvuokrasopimusta, testamenttia tai perinnönjako- ja ositussopimusta. Verkkopalvelussa ei myöskään voi tehdä kiinnityksen muutoshakemuksia, kuten kuolettamista tai kiinteistön yhteisomistussuhteen purkamista. Valmiin kiinteistönluovutuksen täydentäminen, muuttaminen tai purkaminen ei myöskään onnistu järjestelmässä. (KVP-TIETO-prosessille, 2.)

Kiinteistökaupan verkkopalvelua käytettäessä luovutuskirjan tekemiseen on huomioitava, että jokaisen osapuolen pitää tunnistautua vahvalla sähköisellä tunnituksella. Tämä vaatii myös sitä, että käyttäjällä on suomalainen henkilöturvatus. Verkkopalvelu tarkistaa väestötietojärjestelmästä tämän avulla henkilön elossa olon ja edunvalvontatiedon. Jos osapuolena on yritys, tulee sen olla rekisteröity Kaupparekisteriin, josta järjestelmä tarkistaa edustajan nimenkirjoitusoikeuden. (KVP-TIETO-prosessille, 2.)

Kiinteistölle ei voi olla merkittynä ulosmittausta, taikka muita vallinnanrajoituksia. Huomioitavaa on, ettei luovutuksen kohteena voi olla useaa kiinteistöä samanaikaisesti. Jos osapuolet haluavat tehdä kaupan useammasta kiinteistöstä, on luovutus tehtävä usealla luovutuskirjalla tai paperisesti. (KVP-TIETO-prosessille, 2.)

Sähköinen verkkopalvelu hakee tietonsa eri rekistereistä. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että lainhuutoon tulee olla tallennettuna henkilötunnus tai yrityksen y-tunnus, jotta verkkopalvelu pystyy tunnistamaan oikean kiinteistön. Tunnuksen tulee olla suomalainen. Jos tunnusta ei ole tallennettu, ei verkkopalvelussa voi toimia. Jos tunnus puuttuu, sen lisääminen rekisteriin tapahtuu



yhteyttä ottamalla Maanmittauslaitokseen, jolloin tunnus lisätään perusparannuksena rekisteriin. (KVP-koulutusmateriaali 2016, 5.)

Verkkopalvelussa jokaisen asianosaisen tulee olla täysi-ikäinen sekä muutoinkin täysin oikeustoimikelpoinen. Sähköinen verkkopalvelu hakee nämä tiedot väestötietojärjestelmästä. (KVP-koulutusmateriaali 2016, 5.)

Jos kiinteistöllä on vallintarajoitus, ei luovutusta voi suorittaa verkkopalvelun kautta. Vallintarajoitus voi olla esimerkiksi ulosmittaus. (KVP-koulutusmateriaali 2016, 5.)

Jos luovutuksen kohteena olevan kiinteistön lainhuuto on vainajan nimissä, ei luovutusta voi tehdä, vaan silloin kiinteistölle tulee hakea selvennyslainhuuto. Tällöinkin kaikkien kuolinpesän osakkaiden tulee täyttää aiemmin mainitut kriteerit, jotta kuolinpesä voi toimia kiinteistön luovuttajana. Selvennyslainhuuto on pitänyt hakea kiinteistölle 13.5.2013 jälkeen, jotta se on kirjattu järjestelmään niin, että verkkopalvelu tunnistaa sen oikein. (KVP-TIETO-prosessille, 2.) Jos selvennyslainhuuto on haettu ennen tätä, on otettava yhteyttä Maanmittauslaitokseen, jossa lainhuudon merkinnät tehdään maksuttomana perusparannuksena niin, että kuolinpesä voi toimia Kiinteistökaupan verkkopalvelussa. (Lepistö 2016.) Järjestelmä estää luovutuksen tekemisen silloin, jos luovutusta ollaan tekemässä kuolleen henkilön tunnistusvälineillä. Tämän tiedon järjestelmä hakee väestötietojärjestelmästä. (KVP ja kirjaaminen esitys KIR-oikeudellisessa koulutuksessa 2013.)

## 11 ANALYSOINTI

Tässä luvussa kerrotaan, kuinka tutkimus toteutettiin, millaisia tuloksia siitä saatiin sekä se, mitä jäi selvittämättä.

### 11.1 Tutkimuksen tekeminen

Tutkimuksessa keskitytään tutkimaan sellaisia seikkoja, jotka estävät kiinteistökaupan verkkopalvelun käytön kiinteistönluovutuksessa. Tällaisia syitä eivät esimerkiksi ole kiinteistönvälittäjien tai pankkien epävarmuus verkkopalvelua käytettäessä, vaan todelliset järjestelmästä tulevat esteet.

Kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöasteen selvittämisen aineistona on 200 kappaletta saantokirjoja. Saantokirjat on kerätty Maanmittauslaitoksen järjestelmästä. Perusteena on ollut, että saantoihin on haettu lainhuutoa 1.4.2016–30.6.2016. Materiaali on kerätty koko Suomen alueelta, jotta tutkimustulos olisi mahdollisimman luotettava. Jotta saataisiin selville, kuinka moni luovutus olisi voitu tehdä verkkopalvelua hyödyntäen, saantokirjojen otannassa ei ole otettu huomioon sellaisia saantokirjoja, jotka on jo tehty verkkopalvelun kautta.

Materiaalia kerätessä on kerätty myös tieto siitä, onko kuolinpesällä ollut haettuna selvennyslainhuuto kiinteistöön, jonka luovutuksessa kuolinpesä on osallisena. Materiaaliin kuului myös saantokirjojen ja selvennyslainhuutojen lisäksi lainhuutohakemukset sekä muita hakemukseen liitetyjä asiakirjoja kuten mahdolliset perukirjat sekä sukuselvitykset. Tutkimuksen tekemiseen ei kuitenkaan näitä asiakirjoja tarvittu.

Saantokirjojen tutkimustulosten analysoinnissa on käytetty apuna Exceliä, johon on kirjattu jokaisesta saantokirjasta tutkittavat asiat. Excelistä on saatu suoraan numeerista tietoa, sillä apuna on käytetty numeroita. Exceliin on kerätty tiedot siitä, kuinka monessa luovutuksessa on kohteena ollut vain yksi kiinteistö ja kuinka monessa kyseessä on ollut useampi kiinteistö. Excelin taulukkoon on merkitty ylös myös se, onko osallisena kuolinpesä, onko sille haettu selvennyslainhuutoa, onko osallisena yritys tai onko luovutuksessa mukana alaikäisiä. Taulukkoon on merkitty myös se, jos kyseessä on ollut määräalan tai määräosan luovutus. Tätä tietoa ei kuitenkaan tarvitse hyödyntää opinnäytetyössä, koska sillä ei ole merkitystä luovutuksen osalta. Taulukkoon kerättiin tieto myös siitä, millaisia saantokirjoja tutkimuksen aineistossa oli käytössä.

Taulukko 1. Saantokirjojen jakaantuminen

Kauppakirja	Lahjakirja	Vaihtokirja	Perinnönjako sopimus	Testamentti	Yhteensä
176	14	3	5	2	200

Taulukossa 1 on kuvattu sitä, kuinka saantokirjat ovat jakaantuneet 200 saannon otannassa. Suurin osa saantokirjoista oli kauppakirjoja. Näitä tutkimuk-

nessa oli 176 kappaletta. Lahjakirjoja oli aineistossa 14 kappaletta ja vaihtokirjoja kolme kappaletta. Lainhuutoa oli haettu käytetyssä aineistossa viisi kertaa perinnönjakosopimuksella ja kaksi kertaa testamentilla.

## 11.2 Löydetyt syyt verkkopalvelun käytön esteinä

Opinnäytetyössä tutkittiin saantokirjoista esille tulevia esteitä kiinteistönvaih-dannan verkkopalvelulle. Taulukossa 2 on esitetty jakauma löydetyistä niistä syistä, miksi kiinteistön luovutusta ei olisi voitu tehdä verkkopalvelun kautta.

Taulukko 2. Esteiden jakaantuminen.

Este kiinteistönvaih-dantaan	Lukumäärä
Usea kiinteistö	22
Kuolinpesä ilman selvennyslainhuutoa	23
Usea kiinteistö ja kuolinpesä ilman selvennyslainhuutoa	7
Perinnönjakosopimus	2
Perinnönjakosopimus ja usea kiinteistö	2
Testamentti	2
Kuolinpesä ilman selvennyslainhuutoa ja alaikäisyys	1
Perinnönjakosopimus, usea kiinteistö, kuolinpesä ilman selvennyslainhuutoa	1
<b>Yhteensä</b>	<b>60</b>

Tutkimuksessa selvisi, että 140 kappaletta saantokirjoista olisi voitu toteuttaa sähköisen verkkopalvelun kautta. 60 tapauksessa luovutus ei olisi onnistunut. Syitä siihen, miksei luovutuksia olisi voitu tehdä verkkopalvelussa, oli muuta-mia. Yleisimpiä esteitä olivat usean kiinteistön luovuttaminen samalla luovu-

tuskirjalla sekä se, että luovutuksen osapuolena oli kuolinpesä, jolle ei oltu haettu selvennyslainhuutoa. Koska sähköisessä verkkopalvelussa ei voi tehdä perinnönjakosopimusta eikä testamenttia, nämä aineistossa olleet viisi kappaletta perinnönjakosopimuksia sekä kaksi testamenttia estävät yksinään jo luovutuksen tekemisen verkkopalvelun kautta.

Sellaisia luovutuksia, joissa ainoa este luovutuksen tekemiselle oli usea kiinteistö, oli aineistossa 22 kappaletta. Kuolinpesä, joka ei ollut hakenut lainhuutoa, oli yksinään esteenä 23 kertaa. Sellaisia tapauksia, joissa oli osallisena kuolinpesä ilman selvennyslainhuutoa ja joissa luovutettiin useampi kiinteistö samalla luovutuskirjalla, oli aineistossa seitsemän kappaletta. Yksi näistä oli perinnönjakokirja.

Yhteensä viidestä perinnönjakokirjalla haetusta lainhuudosta vain kaksi olivat sellaisia, joissa muita esteitä ei ilmennyt. Kolmessa näistä esiintyi myös ongelmaksi usean kiinteistön luovutus, joista yhdessä oli osallisena myös kuolinpesä ilman selvennyslainhuutoa. Testamentilla haetuista lainhuudoista molemmissa tapauksissa myös perinnönjakosopimus oli mukana.

Tutkittavassa materiaalissa vain yhdessä luovutuksessa oli mukana alaikäinen henkilö. Alaikäinen oli mukana kuolinpesässä. Muita syitä kiinteistöjen luovuttamisen esteinä ei tutkittavasta materiaalista johtuen voitu selvittää.

### 11.3 Selvittämättä jääneet syyt verkkopalvelun esteinä

Materiaalista johtuen joitain estäviä syitä ei voitu selvittää. Tällaisia selvittämättömiä esteitä ovat luovutuksiin liittyvien henkilöiden oikeustoimikelpoisuus, lainhuutotodistuksella näkyvät henkilö- ja y-tunnukset, henkilöiden mahdollisuudet sähköisen tunnistautumiseen sekä kiinteistöjen mahdolliset vallintarajoitukset. Tutkimuksessa ei myöskään voida ottaa kantaa saantokirjoissa olevien henkilöiden kansalaisuuteen eli siihen, ovatko he suomalaisia vaiko eivät. Jotta edellä mainitut asiat olisi voitu selvittää, olisi tarvittu enemmän materiaalia tutkimuksen tekemiseen, kuin mitä tällä hetkellä oli käytettävissä.

## 12 JOHTOPÄÄTÖKSET

Maanmittauslaitoksen tavoitteena on kasvattaa sähköisen kiinteistökaupan ja kiinnitysjärjestelmän käyttöä. Verkkopalvelun käyttö on toistaiseksi jäänyt toivottua matalammaksi. Vuonna 2015 noin 1 % kaikista kiinteistökaupoista, noin 3 % lahjoituksista ja noin 0,5 % vaihdoista toteutettiin verkkopalvelun kautta. (Opinnäytetyön kuvaus 2016.) Johtopäätöksissä käsitellään sellaisia seikkoja, joita parantamalla verkkopalvelun käyttöastetta saataisiin korotettua.

Maanmittauslaitos voi mahdollisesti käyttää tutkimustuloksia hyödyksi asettaessaan kiinteistökaupan verkkopalvelulle tavoitteita. Tuloksia voi hyödyntää myös verkkopalvelua kehitettäessä.

### 12.1 Käyttöaste

Tutkimuksen tuloksista voidaan laskea teoreettinen sähköisen kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöaste. Tässä tutkimuksessa se on 70 %, sillä tutkittavasta 200 saantokirjasta 140 saantokirjaa olisi voitu toteuttaa verkkopalvelun kautta. Tosin tutkimustulosta täytyy tarkastella hieman kriittisesti, sillä kaikkia tarvittavia muuttujia ei ole voitu ottaa huomioon. Voidaan myös miettiä, voiko 200 saantokirjasta tehdä täysin luotettavaa johtopäätöstä kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöasteesta, sillä otanta on suhteellisen pieni tehtäviin luovutuksiin nähden. Voidaan kuitenkin todeta, että tutkimustulosten mukaan vuonna 2016 huhti-, touko- ja kesäkuun aikana haetuista lainhuudoista 70 % olisi voitu luovuttaa verkkopalvelun kautta.

### 12.2 Käyttöasteen kasvattaminen

Tutkimuksen tuloksista voidaan päätellä, että käyttöastetta nostaisi se, että sähköisessä verkkopalvelussa voisi samalla luovutuskirjalla luovuttaa useampia kiinteistöjä. Useaa kiinteistöä aineistossa luovutettiin yhteensä 32 tapauksessa. Sellaisia luovutuksia, joissa ainoa este luovutuksen tekemiselle oli usean kiinteistön luovutus samalla luovutuskirjalla, materiaalissa esiintyi 22 kertaa. Jos verkkopalvelun järjestelmää kehitettäisiin niin, että samalla luovutuskirjalla voitaisiin luovuttaa useampi kiinteistö, kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöaste nousisi jo 81 %:iin.

Kuolinpesä ilman selvennyslainhuutoa oli osallisena 31 luovutuksessa. Aina estävänä syynä se oli aineistossa 23 kertaa, eli se oli useimmiten ainoa syy luovutuksen estymiselle verkkopalvelussa. Järjestelmää kehitettäessä tämä kannattaisi ottaa huomioon. Kuolinpesät sinällään ovat kuitenkin vaikeita ottaa järjestelmässä huomioon, sillä aina eivät kuolinpesän osakkaatkaan tiedä varmasti ovatko kaikki osakkaat tiedossa.

Jos järjestelmää voitaisiin kehittää niin, että luovutuksen voisi tehdä useasta kiinteistöstä samalla luovutuskirjalla, sekä niin, että kuolinpesä, ilman selvennyslainhuutoa voisi olla osallisena, voisi käyttöaste nousta jopa 96 %: iin.

### 12.3 Tyypillisimmät esteet kiinteistön luovutuksessa

Kuten aiemmin on jo mainittu, tutkimuksessa selvisi kahden asian tulevan useasti luovutuksia estävästi esille. Nämä ovat usean kiinteistön luovuttaminen samanaikaisesti sekä se, että luovutuksen osapuolena toimii kuolinpesä jolle ei ole haettu selvennyslainhuutoa. Sellaisia tapauksia, joissa nämä molemmat esteet esiintyivät, oli kahdeksassa tapauksessa. Yksi näistä tapauksista oli perinnönjakosopimus, joten kauppa olisi estynyt joka tapauksessa.

### 12.4 Jatkotoimenpiteet

Jatkotoimenpiteinä Maanmittauslaitoksen kannattaisi kehittää Kiinteistökaupan verkkopalvelun järjestelmää niin, että yhä useampi kiinteistön luovutus onnistuisi sitä kautta, jotta verkkopalvelun käyttöastetta saataisiin kasvatettua. Tämän tutkimuksen tuloksista selviää, että järjestelmää olisi hyvä kehittää niin, että sitä kautta voisi luovuttaa usean kiinteistön samalla luovutuskirjalla. Toinen kehitettävä asia tutkimuksen perusteella olisi se, että verkkopalvelussa voisi toimia kuolinpesänä ilman selvennyslainhuutoa. Sovellusasiantuntijan kanssa tekemässä haastattelussa selvisi, että verkkopalvelua ollaan kehittelemässä jo tällä hetkellä niin, että luovutuksen kohteena voisi olla usea kiinteistö yhtä aikaa. Tavoitteena on saada tämä toimintaan vuosien 2019–2020 aikoihin. (Lepistö 2016.)

Jos kuolinpesä ei ole hakenut kiinteistölle selvennyslainhuutoa, ei se pysty toimimaan Kiinteistökaupan verkkopalvelussa. Tähän ei ole tulossa muutoksia

jatkossa. (Lepistö 2016.) Tämä on aivan ymmärrettävää, sillä järjestelmässä kuolinpesien osakkaiden selvittäminen on hankalaa, eikä ainakaan toistaiseksi voida vielä luottaa yhteen järjestelmään osakkaiden selvittämisessä.

Jatkotoimenpiteinä voisi olla kannattavaa myös se, että järjestelmässä voisi toimia jonkun edunvalvojana. Myös tähän voitaisiin ehkä odottaa tulevaisuutta. Parannus vaatisi kuitenkin väestörekisteriin erillisen tiedon henkilön edunvalvojasta. Jotta järjestelmässä voisi toimia edunvalvojana, väestörekisterissä tulisi olla tiedot tästä. Toistaiseksi kyseinen toiminto ei ole toiminut ja selvityksessä on juuri nyt, tuleeko tämä olemaan toiminnassa koskaan. (Lepistö 2016.)

## 12.5 Ongelmat

Ongelmia saattaisi kuitenkin esiintyä edellä mainittujen ehdotusten pohjalta. Kiinteistökaupan verkkopalvelussa tulisi ottaa huomioon se, kuinka nämä ehdotukset toteutettaisiin. Usean kiinteistön luovutus yhdellä asiakirjalla on helpompaa toteuttaa kuin kuolinpesän huomioon ottaminen järjestelmän kautta. Jos luovutuksen kohteena olisi usea kiinteistö, kiinteistöt tulisi luultavasti luovuttaa samoilla ehdoilla. Voidaan myös miettiä, syntyisikö ongelmaksi esimerkiksi kiinteistöjen hintojen erittely vai eroteltaisiinko hinnat verkkopalvelussa jotenkin.

Jos verkkopalvelua yritettäisiin saada toimimaan niin, että kuolinpesä voisi toimia sen kautta, tulisi ongelmia huomattavasti enemmän. Kuolinpesän osakkaiden selvittäminen voi joissakin tapauksissa olla todella vaikeaa ja koska kuolinpesän osakkaita ei voida ottaa suoraan jostakin rekisteristä, tulee verkkopalvelussa toimimiselle suuri este. Kuolinpesän osakkaita selvitetään useimmiten seurakunnista ja maistraateista. Kuolinpesässä osakas voi olla myös ulkomaalainen. Jos järjestelmä hyväksyisi selvittämättömiä kuolinpesiä tekemään luovutuksia verkkopalvelun kautta, voisi kirjaamisviranomaiselle syntyä nykyistä enemmän töitä, joka ei palvelisi verkkopalvelun periaatetta työn nopeuttamisessa. Joissakin tapauksissa luovutus voisi olla pätemätön, jos kaikkia kuolinpesän osakkaita ei olisi otettu huomioon.

## 13 POHDINTA

Tässä luvussa esitetään opinnäytetyön luotettavuustarkastelu sekä pohditaan opinnäytetyön toteutusta ja lopputulosta.

### 13.1 Luotettavuustarkastelu

Opinnäytetyötä tarkastellaan validiteetin ja reliabiliteetin avulla, jotta saadaan selville tutkimuksen luotettavuus. Opinnäytetyön validiteetti eli pätevyys sekä reliabiliteetti eli toistettavuus ovat suhteellisen hyviä (Kananen 2015, 343). Jos tutkimus toistettaisiin samalla materiaalilla, tutkimustulos pysyisi samana, mutta toisaalta, jos materiaalia olisi ollut tutkimuksen tekemiseen enemmän, tutkimustulos olisi luultavasti toisenlainen.

Jotta tutkimuksessa olisi voitu päästä vielä luotettavampaan tulokseen, olisi materiaalia tarvittu enemmän. Jotta tutkimuksen validiteetti olisi täysin luotettava, materiaalina olisi pitänyt olla saantokirjojen ohella myös kiinteistöjen lainhuutotodistukset ja rasiustodistukset siltä ajalta, kun luovutus on tehty. Tutkimuksessa olisi tarvittu myös väestötietojärjestelmää. Materiaaliin olisi pitänyt kuulua tieto henkilöiden oikeustoimikelpoisuudesta ja tieto siitä, onko kaikilla asianosaisilla mahdollisuus tehdä vahva sähköinen tunnistautuminen. Nämä tiedot olisi pitänyt saada sen takia, koska saantokirjoista ei käy ilmi kaikki se tieto, jota tarvittaisiin täysin luotettavan tutkimustuloksen tekemiseen.

Lainhuutotodistukselta olisi voinut tarkistaa, onko myyjällä lainhuuto nimissään sekä onko suomalainen henkilö- tai y-tunnus merkitty lainhuutotodistukselle. Väestörekisteristä olisi voinut tarkistaa, onko henkilö suomalainen, täysi-ikäinen ja muutoinkin oikeustoimikelpoinen. Rasiustodistukselta olisi löytynyt tieto mahdollisista vallinnanrajoituksista. Asianosaisten oikeustoimikelpoisuus pitäisi tarkistaa holhousasioiden rekisteristä. Sen, ovatko asianosaiset täysi-ikäisiä opinnäytetyössä käytettävässä materiaalissa, on pystytty tarkistamaan saantokirjoista. Sitä, olisiko jokaisella asianosaisella mahdollisuus vahvaan sähköiseen tunnistautumiseen olisi ollut vaikeaa todentaa, sillä jokaisella ei ole käytössään esimerkiksi pankkitunnuksia. Jotta olisi voinut tutkia yritysten allekirjoitusoikeudet, olisi tarvittu esimerkiksi oikeudet päästä Patentti- ja rekisterihallituksen tietoihin. Opinnäytetyössä on kuitenkin tarkistettu jokaisen yrityksen y-tunnus oikeaksi Yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä.



Tutkimus on siis suoritettu niin, että on oletettu jokaisen saantokirjan kohdalla, että suomalaisella myyjällä on lainhuuto nimissään, ettei kiinteistöllä ole luovutusta estävää vallinnanrajoitusta sekä niin, että kaikilla osapuolilla on käytössään vahva sähköinen tunnistautuminen.

Jos edellä mainitut materiaalit olisivat olleet käytössä, tutkimuksen validiteetti olisi loistava. Tähän oltaisi päästy tekemällä opinnäytetyö niin, että opinnäytetyön tekijällä olisi ollut käyttöoikeudet Maanmittauslaitoksen järjestelmiin. Onnistuneen lopputuloksen kannalta kaikki tarvittava materiaali olisi pitänyt kerätä harjoittelujakson aikana, jolloin opinnäytetyöntekijällä olisi ollut mahdollista päästä järjestelmiin. Yksi vaihtoehto olisi ollut, että joku Maanmittauslaitoksen henkilökunnasta olisi kerännyt materiaalin, mutta se työ olisi ollut niin aikaa vievää, ettei siihen ollut resursseja.

Valitettavasti harjoittelujakson aikana kerätty materiaali osoittautui opinnäytetyötä tehtäessä hieman liian suppeaksi täysin luotettavan tutkimustuloksen aikaansaamiseksi.

## 13.2 Tutkimuksen toteutus ja lopputulos

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Kiinteistökaupan verkkopalvelun esteitä kiinteistönvaihdannassa ja verkkopalvelun käyttöastetta. Selvityksen ohella oli tarkoitus analysoida niitä syitä, jotka estävät kiinteistökaupan verkkopalvelussa toimimisen ja tehdä saaduista tuloksista johtopäätöksiä.

Tutkimuksen alussa havaittiin, ettei aihetta ole aiemmin tutkittu tästä näkökulmasta. Kiinteistökaupan verkkopalvelua on käsitelty vain muutamissa opinnäytetöissä, näissäkin usein vain sivuavasti. Tähän vaikuttanee se, että Kiinteistökaupan verkkopalvelu on suhteellisen uusi.

Tutkimukseen saatiin tietoa Maanmittauslaitokselta saaduista tiedostoista ja ohjeista sekä Maanmittauslaitoksen ja Kiinteistöasioiden verkkosivuilta. Ajantasaiset lait toimivat myös hyvänä tietopohjana opinnäytetyölle. Sovellusasiantuntijan haastattelu toimi hyvänä tukena kaikelle muualta saadulle tiedolle, sillä haastattelussa käsiteltiin lähinnä sellaisia asioita, jotka muuten olivat jääneet hieman epäselviksi.

Opinnäytetyöhön käytetty materiaali jäi valitettavasti hieman suppeaksi tutkimuksen tekemisen osalta. Tutkimuksessa etsittyihin luovutuksen estäviin syihin ei saatu täysin luotettavaa tulosta, sillä käytettävästä materiaalista ei kaikkia tietoja löytynyt.

Tutkimuksen alussa määriteltyihin tutkimuskysymyksiin saatiin vastaukset. Vastaukset jäivät kuitenkin hieman toivottua suppeammiksi, materiaalin riittämättömyyden vuoksi. Tutkimuksessa saatiin selville, että järjestelmän kaksi yleisintä syytä luovutuksen epäonnistumiselle Kiinteistökaupan verkkopalvelun kautta olivat usean kiinteistön luovutus samalla luovutuksella ja se, että luovutuksessa oli osallisena kuolinpesä, jolle ei ollut haettuna selvennyslainhuutoa. Myös käyttöaste saatiin laskettua. Käyttöaste jäi valitettavasti vain suuntaa antavaksi, sillä kaikkia siihen liittyviä muuttujia ei voitu ottaa huomioon.

Tutkimusmenetelmä valittiin tutkittavan aiheen ja siihen käytettävän aineiston pohjalta kvalitatiiviseksi. Tutkimuksen tekeminen olisi onnistunut myös käyttämällä kvantitatiivista tutkimusmenetelmää, mutta sen käyttäminen olisi ollut ajanhukkaa. Valittu menetelmä osoittautui hyväksi, eikä sen käyttämisessä tullut vastaan ongelmia. Jos tutkimus halutaan jatkossa uusia niin, että materiaalin keräämisessä osataan virheistä opittuna ottaa huomioon kaikki tarvittavat tiedot, samaa tutkimusmenetelmää voidaan käyttää.

Tutkimuksen rajaus onnistui hyvin. Rajaus oli alusta asti tarpeeksi selkeä, jolloin opinnäytetyön kirjoittaminen osoittautui suhteellisen helpoksi. Aihe ei lähtenyt niin sanotusti karkailemaan kertaakaan. Valituista aihealueista oli myös helppo löytää kirjallisuutta. Myös sähköisen verkkopalvelun käytöstä oli tarjolla ajantasaista kirjallisuutta, mikä osoittautui positiiviseksi yllätykseksi.

Lopputuloksena opinnäytetyöstä löytyy kiinteistönvaihdataan liittyviä keskeisiä asioita niin perinteisenä paperiversiona kuin verkossa tehtävien luovutusten osalta. Opinnäytetyö esittää myös tutkimustulosten perusteella Kiinteistökaupan verkkopalvelulle tulevaisuuteen kehittämisideoita.

## LÄHTEET

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

Kananen, J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas. Näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylä: Jamk.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Hämeenlinna: Talentum Media Oy.

Kiinteistöasiat. 2016a. Yrityskäyttäjä. Saatavissa: [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) [viitattu 12.10.2016].

Kiinteistöasiat. 2016b. Kiinnityshakemus. Saatavissa: [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/service\\_descriptions/mortgage\\_application?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/mortgage_application?locale=fi) [viitattu 12.10.2016].

Kiinteistöasiat. 2016c. Luovutuskirja kohta kohdalta. Saatavissa: [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/service\\_descriptions/other\\_sections?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/other_sections?locale=fi) [viitattu 13.10.2016].

Kiinteistöasiat. 2016d. Vakuuksien siirtäminen kaupan yhteydessä ja vakuuksia koskevat sitoumukset. Saatavissa: [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_items/service\\_descriptions/other\\_sections/content/commitment](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_items/service_descriptions/other_sections/content/commitment) [viitattu 13.10.2016].

Laki Maanmittauslaitoksesta 900/2013.

Laki kaupanvahvistajista 573/2009.

Lepistö, T. 2016. Haastattelu. 10.11.2016.

Maanmittauslaitos. KVP ja kirjaaminen esitys KIR-oikeudellisessa koulutuksessa 2013. Power Point. 3.10.2013.

Maanmittauslaitos. KVP-koulutusmateriaali. 2016.

Maanmittauslaitos. KVP-TIETO-prosessille. 11.3.2016.

Maanmittauslaitos. Oikeudellinen näkökulma sähköiseen luovutukseen ja kiinnitykseen. Power Point.

Maanmittauslaitos. Tiedote. 1.11.2013.

Maanmittauslaitos. 2013. Sähköinen kiinteistökauppa tehdään ilman kaupanvahvistajaa. 16.10.2013. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2013/10/sahkoinen-kiinteistokauppa-tehdään-ilman-kaupanvahvistajaa> [viitattu 11.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016a. Organisaatio. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio> [viitattu 11.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016b. Kaupanvahvistus. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kaupanvahvistus> [viitattu 11.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016c. Lainhuuto. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/lainhuuto> [viitattu 11.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016d. Lisätietoa lainhuudon hakemisesta. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lainhuuto/lisatietoa-lainhuudon-hakemisesta> [viitattu 10.11.2016].

Maanmittauslaitos. 2016e. Sanasto. Saatavissa: [https://www.kiinteistoasiat.fi/help\\_groups/vocabulary?locale=fi](https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/vocabulary?locale=fi) [viitattu 12.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016f. Lisätietoa lohkomisesta. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/lisatietoa-lohkomisesta> [viitattu 12.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016g. Selvennyslainhuuto. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-ja-palvelut/palvelut/selvennyslainhuuto> [viitattu 12.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016h. Lisätietoa kiinnityksen hakemisesta. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/lisatietoa-kiinnityksen-hakemisesta> [viitattu 12.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016i. Kiinteistörekisteri. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/ammattilaisille/kiinteistotiedot/kiinteistotietojarjestelma-ktj/kiinteistorekisteri> [viitattu 12.10.2016].

Maanmittauslaitos. 2016j. Sähköisen asioinnin kehittäminen. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio/sahkoisen-asioinnin-kehittaminen> [viitattu 13.10.2016].

Maakaari 12.4.1995/540.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen palvelupisteistä ja niiden sijainnista 1119/2013.

Niemi, M. 2012. Maakaaren järjestelmä 2 Kirjaaminen ja lainhuudatus. 2., uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Niemi, M. 2016. Maakaaren järjestelmä 1. Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. Liettua: BALTO Print.

Valtiolle.fi. 2015. Maanmittauslaitos. 9.2.2015. Saatavissa: [https://www.valtiolle.fi/fi-FI/Tyonantajat\\_ja\\_tyontekijat/Maa\\_ja\\_metsatalousministerio/Maanmittauslaitos](https://www.valtiolle.fi/fi-FI/Tyonantajat_ja_tyontekijat/Maa_ja_metsatalousministerio/Maanmittauslaitos) [viitattu 15.10.2016].