

Hintatietoa moneen käyttöön

Kahden vuosikymmenen ikäinen kiinteistöjen kauppahintarekisteri on vakiinnuttanut paikkansa yhtenä valtakunnan perusrekistereistä. Rekisteriin viedään 70 000–80 000 kiinteistönluovutusta vuosittain. Hintatietoa toteutuneista kiinteistökaupoista saa sekä Internetin kautta että maanmittaustoimistojen asiakaspalvelusta.



©Antero Aaltonen

Ensimmäinen valtakunnallinen kiinteistöjen kauppahintarekisteri luotiin kiinteistöarvioinnin tarpeisiin 1980-luvun alussa. Olemassaolonsa aikana rekisteri on laajentunut alkuperäisestä sekä tietosisällöltään että käyttötavoiltaan.

Kauppahintarekisteriä (KHR) pitää ja tietopalvelua siitä antaa Maanmittauslaitos (MML), ja sitä käytetään hyväksi kiinteistöjen arvon määrittämisessä lunastustoimituksissa, maankäytön suunnittelussa ja verotuksessa.

Kauppahintarekisteristä ovat peräisin

myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kiinteistönluovutustiedot (huudattamattomien saantojen tiedot).

Rekisteri sisältää kaikki kiinteistönluovutukset – kaupat, lahjat, vaihdot, jakosopimukset – vuodesta 1985 lähtien, yhteensä toista miljoonaa luovutusta. Kiinteistönluovutuksella tarkoitetaan kiinteän omaisuuden luovutusta: irtaimen kaupan, kuten toimitilojen ja asuntojen osakekaupan, jäävät siten rekisterin ulkopuolelle. Luovutuksen tiedot saadaan kaupanvahvistajan lähettämästä

kiinteistönluovutusilmoituksesta, sijainti- ja kaavatiedot selvittää kunta tai maanmittaustoimisto.

Maanmittauslaitoksen oma käyttö

Maanmittauslaitokselle säädettyjä tehtäviä on mm. lunastuskorvausten määrääminen tie- ja lunastustoimituksissa. Korvausarviointi kuten muukin kiinteistöarviointi perustuu useimmiten kauppavomenetelmään ja nojautuu siten kauppahintarekisterin tietoihin. Rekisteristä

tuotetaan kaksi kertaa vuodessa kiinteistöjen kauppahintatilasto, joka ilmestyy nykyisin osana Suomen virallista tilastoa.

Maanmittauslaitos tekee maanhintatutkimuksia, joissa kauppahintarekisteriaineistoa käsitellään tilastollisin menetelmin. Rekisteri on pohjana myös neulaskennan arviointisovelluksissa. Neulaskennassa voidaan itsejärjestyvän kartan avulla ryhmitellä ja havainnollistaa hinta-aineistoa tietyllä alueella ja tutkia eri tekijöiden vaikutusta kauppahintaan.

Hintatiedot ovat kaikkien saatavilla

Kiinteistöjen kauppahintarekisteri on julkinen, ja siitä annetaan otteita. Verkkoitsepalvelu Karttapaikan tai jälleenmyyjien palveluiden kautta perustuu käyttäjänsopimukseen. Silloin kun hintatietojen tarve on satunnaista, tilataan kauppahintarekisterin otteet maanmittaustoimistosta. Hintatietoja tarvitsevat mm. kiinteistönvälittäjät hinta-arvioita tehdessään ja yksityiset kansalaiset esimerkiksi kiinteistön myyntiä harkitessaan sekä perinnönjaoissa.

Kunnalle tiedot suoraan kaupanvahvistajalta

Kaupanvahvistaja lähettää kiinteistönluovutusilmoituksen paitsi maanmitta-

ustoimistolle, myös sille kunnalle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Ilmoituksen perusteella kunta antaa määräalatuksen niille määräaloille, jotka on luovutettu kunnan ylläpitämän kiinteistörekisterin yksiköistä, siis tonteista ja yleisistä alueista.

Monet kaupungit ovat perustaneet omia tarpeitaan varten kiinteistökauppojen rekisterin. Paitsi kiinteistöarviointia varten, kunta tarvitsee kauppojen tietoja myös kaavoitukseen, markkinahintojen seurantaan ja maapolitiikan hoitoon yleensä.

Kunta tarvitsee tiedot kaikista kiinteistökaupoista, jotta etuosto-oikeuskysymykset voidaan selvittää ja kauppoihin liittyvien sopimusten noudattamista valvoa. Ajantasainen kiinteistönomistajietieto on edellytys mm. tiedottamisen asianmukaiseksi hoitamiseksi eri hankkeissa.

Luovutus- ja määräalatieidot KTJ:ssä

Maanmittaustoimisto antaa määräalatuksen suurimmalle osalle uusista määräaloista, muun muassa kaikille tiloista luovutetuille. Määräalan tiedot näkyvät kiinteistötietojärjestelmän (KTJ) kiinteistöosassa rekisteröintiä seuraavana päivänä.

Kun kiinteistönluovutus on tallennettu kauppahintarekisteriin, sen tiedot siir-

tyvät viikon kuluessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (KTJ:n kirjaamisosaan). Luovutus näkyy kiinteistön lainhuutotodistuksessa, kunnes luovutuksensaaja saa saannolleen lainhuudon. Lainhuudon kirjaaminen käräjäoikeudessa käy nopeasti, kun pohjatiedot täydellisine henkilötietoineen ovat rekisterissä valmiina.

Luovutustiedot VTJ:ssä

Maistraatit päivittävät väestötietojärjestelmässä (VTJ) olevia kiinteistönomistajietietoja uusien luovutusten tiedoilla. Nämä saadaan kerran viikossa kauppahintarekisteristä sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Luovutustiedot verotuksessa

Kiinteistöjen omistajietiedon päivytyksen pääasiallisena lähteenä verohallinnossa ovat luovutusilmoitusten tiedot, jotka saadaan kattavasti Maanmittaustalokselta. Lisäksi maanmittaustoimistot toimittavat suoraan verotoimistoihin kopiot muun muassa maatilojen luovutuskirjoista karttaliitteineen.

Kiinteistöjen omistajanvaihdoksilla on mm. seuraavia verotuksellisia vaikutuksia:

- Varallisuusverotuksessa sekä luovuttajan että luovutuksen saajan varallisuustiedot muuttuvat.
- Kiinteistövero määrätään sille, joka

© Antero Aaltonen



Otto Ostajan tonttikauppa...

Otto Ostaja on Järvi-Suomessa lomaillessaan löytänyt luonnonkauniin, rakentamiseen sopivan rantapalstan, joka on juuri sopivasti myynnissä. Rannan omistajan, Nipa Niemeläisen kanssa, on sittemmin päästy sopimukseen 150 000 markan kauppahinnasta.

Määräalan kaupasta laaditaan kauppakirja, jonka kaupanvahvistaja todistaa oikeaksi. Kaupanvahvistustilaisuudessa todetaan kaupan koskevan 5 000 m²:n suuruista määräalaa Järvi-Vehasen tilasta 401-423-16-7; samalla tarkistetaan määräalan rajat karttaliitteestä. Ranta-alueella on tässä kohdin voimassa oleva ranta-asemakaava, jossa kaupan kohteena oleva määräala on osoitettu rakennuspaikaksi, rakennusoikeudeltaan 90 m². Kaupanvahvistaja merkitsee luovutusilmoitukseen tietoja kaupan kohteesta, tulevasta käyttötarkoituksesta ja kaupan ehdoista sekä myyjästä ja ostajasta.

Kaupanvahvistustilaisuuden jälkeen luovutustietojen matka erilaisiin rekistereihin ja tiedontarvitsijoiden ulottuville alkaa.

Ilmoittaessaan henkilötietonsa kaupanvahvistajalle Otto Ostaja ja Nipa Niemeläinen ovat tällä yhdellä ilmoituksella antaneet tietonsa noin viiden eri hallinnonalan viranomaiselle. Muutaman viikon kuluttua kaupantekopäivästä on tapahtunut seuraavaa:

- kauppa on tallennettu kauppahintarekisteriin ja määräala kiinteistörekisteriin:
 - KHR-otteita saa maanmittaustoimistosta
 - kauppa tulee mukaan hakuihin, joissa etsitään kyseisen järven rantatonttien kauppoja ja näkyy sekä JAKO-järjestelmän että Karttapaikan tilauspalvelun kartoilla.
- kauppa näkyy Järvi-Vehasen tilan lainhuutotodistuksessa noin kuukauden

omistaa kiinteistön kalenterivuoden alkaessa.

- Tuloverotuksen ilmoitusvelvollisuuden tulee muutoksia, jos luovutuksen kohde katsotaan maatilaksi (maatilalan omistajat eivät ole veroehdotusmenettelyssä).
- Luovuttajalle määrätään mahdollisesta luovutusvoitosta vero, jonka perimiseksi jo verovuoden kuluessa määrätään ennakkoveroa.
- Metsänhoitomaksu määrätään sille, joka omistaa metsän verovuoden alussa.
- Vastikkeellisissa luovutuksissa on luovutuksen saajan useimmiten maksettava varainsiirtovero ennen lainhuudon hakemista.
- Luovutuksen saajalla on mahdollisesti lahjaverovelvollisuus (lahjat ja lahjanluonteiset kaupat).

Tonttien verotusarvon perusteena käytetään kuntakohtaisia tonttihintakarttoja, joita tarkistetaan vuosittain. Tarkistustyön pohjana käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämää kiinteistöjen kauppahintatilastointia, josta tonttimaan todelliset käyvät arvot kunnanositaisine eroineen käyvät selville.

Huolimatta Maanmittauslaitokselta saatavista tiedoista on verovelvollisilla edelleen kiinteistöluovutustietojen ilmoitusvelvollisuus verohallinnolle (esim. varallisuustietojen muutokset, kiinteistö- ja rakennustietojen muutok-

set, luovutusvoittotiedot, lahjaveroilmoitus jne.). Ilmoitustiedot ovat luonteeltaan lähinnä valvonnallisia, mutta sisältävät myös joitakin verotuksessa tarpeellisia lisätietoja.

Kiinteistöluovutustiedot toimitetaan Verohallitukselle tiedostosiirtona joka kuukausi. Verohallinto tarvitsee verotuksen toimittamisessa ja verovalvonnassa luovutustiedot mahdollisimman pian ja oikean sisältöisinä. Huolellisuutta vaaditaan siksi sekä kaupanvahvistajalta että luovutusilmoituksen käsittelijältä maanmittaustoimistossa: kiinteistötunnuksen sekä luovuttajan ja saajan henkilötunnuksen on oltava virheettömät ja kauppahinnan ja muiden ehtojen sekä pinta-alatietojen oikein merkityt. Myös luovutuksen kohteen rajoittuminen rantaan on tärkeä tieto, koska kiinteistön verotusarvot ovat yleensä rantatonteilla korkeammat kuin muualla kunnan haja-asutusalueella.

Muu käyttö

Kauppahintarekisteriä käyttävät tutkimustarkoituksiin monet virastot ja laitokset kuten Teknillinen korkeakoulu, VTT, Metsätutkimuslaitos, Tilastokeskus ja ministeriöt. Myös yksityisissä yrityksissä tehdään rakennusalaan liittyvää tutkimusta. Rakennusalan suoramarkkinointiin rekisterin osoitetietoja voidaan luovuttaa, mikäli henkilö on antanut tähän suostumuksensa.

JAKO-perheen uusi jäsen: JAKO-KHR

Tämän vuoden keväällä kiinteistöjen kauppahintarekisteri liitettiin osaksi Maanmittauslaitoksen JAKO-tietojärjestelmää. Integraatio MML:n kiinteistörekisteriin on kiinteä: kaupan kohteena olevan tilan kohdalle JAKO-tietokantaan viedään tieto kiinteistökaupasta. Rekisteriyksikköä koskevat luovutukset voidaan hakea yksikön kautta ja vastaavasti yksiköt luovutuksen kautta.

Yhden henkilön tiedot tallennetaan JAKO-tietokantaan vain kerran. Kun kaupanvahvistajan ilmoituksesta tallennetaan rekisteriin tuore osoitetieto, se on seuraavana päivänä kaikkien JAKO-käyttäjien käytettävissä sekä toimituksissa että asiakaspalvelussa.

Uudistuksessa yhdistettiin määräalatalleennus ja luovutusten tallennus yhdeksi prosessiksi, jossa kiinteistörekisteri ja kauppahintarekisteri päivittyvät samanaikaisesti. Myös kaupanvahvistajan käyttämä luovutusilmoituslomake uusittiin. Määräalan luovutusilmoitusta ei enää käsitellä maanmittaustoimistossa moneen kertaan, koska luovutuksen tallennuksen yhteydessä voidaan tallentaa myös luovutukseen liittyvät määräalat. Koska kaupan kohde osoitetaan kartalta, vältetään näppäilyvirheitä. Luovuttaja-, saaja- ja saantotiedot saadaan luovutukselta määräalalle automaattisesti.

ja mitä siitä seurasi

kuluttua kaupanteosta (Järvi-Vehasen tilan seuraava ostaja näkee todistuksesta, mitä tilasta on äskettäin myyty eikä voi väittää, ettei ole niennyt määräalakaupasta)

- kaupan tiedot on viety kunnan omaan rekisteriin
- tieto määräalan omistajasta on väestötietojärjestelmässä
- koska Otto Ostaja on kaupanvahvistustilaisuudessa antanut suoramarkkinointiluvan, hän saa postilaatikkonsa kesämökki- ja rakennustarvike-esitteitä.

Ja muutaman kuukauden kuluttua:

- sekä myyjän että ostajan veroehdotuksessa näkyy varallisuuden muutos
- Otto Ostaja antaa verottajalle kiinteistöselvityksen veroehdotuksen palautuksen yhteydessä
- Nipa Niemeläinen antaa laskelman luovutusvoitosta ja kiinteistöselvityksen veroehdotuksen palautuksen yhteydessä
- kiinteistövero määrätään Otto Ostajalle tontin verotusarvon mukaisesti kaupantekoa seuraavana vuonna
- mahdollisen luovutusvoiton veron ennako peritään Nipa Niemeläiseltä sopivan suuruisiin eriin jaettuna
- Otto Ostajan saatua määräalalle lainhuudon saavat molemmat kaupan osapuolet maanmittaustoimistolta kutsun lohkomistoimitukseen
- jos lainhuudon hakeminen on unohtunut ja kaupan tiedot löytyvät vielä puolen vuoden kuluttua lainhuutorekisterin saantotieto-osasta, verohallinto lähestyy Otto Ostajaa selvityspyynnöin
- L:n kunnan rantatonttien keskihinta, joka näkyy uudessa kauppahintatilastossa, sisältää yhtenä tekijänä Otto Ostajan ostaman tontin kauppahinnan.

Jo lähes puolet vuosittain myydyistä rantatonteista on ranta-asemakaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja.



Karttakäyttöliittymä myös tietopalvelussa

Tietopalveluun on tullut uusia mahdollisuuksia karttakäyttöliittymän ansiosta. Siinä kiinteistönluovutuksia voi tarkastella kiinteistö- ja maastotietojen rinnalla ja rajata hakualueen kuvaruudulta. Vaihtoehtoisesti alue rajataan läänin, maakunnan, kunnan tai kylän/kaupunginosan mukaan. Käyttäjää voi tallentaa käytetyt haku ehdot omaksi mallikseen myöhempiä hakuja varten. Haun lopputuloksena on käyttäjän valinnan mukaan luovutukset luettelomuodossa, kauppahintarekisterin otteet, tilastotiedot luovutuksista tai muotoilultaan erilaisia siirtotiedostoja.

JAKO-KHR-toteutuksessa tietojen siirto ulkopuolisiin järjestelmiin yhdenmukaistettiin siirtymällä siirtotiedostoissa standardoituun XML-esitysmuotoon. Maailmalla nopeasti yleistynyt rakenteellinen XML-esitystapa antaa aikaisempaa joustavampia mahdollisuuksia mm. vastaanotetun aineiston jatkokäsittelyyn.

Ajantasaista omistajatietoa

Ajantasaisen omistajatiedon löytäminen kiinteistöille on tullut maankäyttö- ja rakennuslain soveltamisen myötä entistä tärkeämmäksi. Omistustietoja ei nykyisin ladata lainhuutorekisteristä JAKO-tietokantaan kovin usein, ja osalla tutkittavan alueen kiinteistöistä on yleensä omistajatieto ehtinyt vanhentua.

Lähes 60 %:lle kiinteistökaupoista on kuukauden kuluttua lainhuuto vielä hakeematta. Kaupoilla keskimääräinen lainhuudon haku aika on 7 kk kaupantekopäivästä, jakosopimuksilla peräti 16 kk. (Perinnön ja testamentin saajat huudattavat saantonsa vielä myöhemmin, mutta näitä saantoja ei viedä kauppahintarekisteriin.) Kiinteistönluovutuksen tapahtuttua uusien omistajatietoa saattaa joskus olla löydettävissä vain JAKO-järjestelmän kiinteistönluovutustiedoista.

Tietopalvelun parantamiseksi ja omistajaselvittelyn helpottamiseksi toimituksissa onkin kehitettävä välineitä, joilla helpotetaan yksikön omistajien ja uusien luovutuksensaajien saamista samaan omistajahakuun ja -luetteloon. Lisäksi olisi kehitettävä lainsäädäntöä, jotta perintöön, testamenttiin ja ositukseen perustuvat omistajanvaihdokset saataisiin nykyistä aikaisemmin omistajatietoa tarvitsevien viranomaisten tietoon.

Laaja säädösperusta

Luovutustietojen rekisteröinti perustuu tällä hetkellä useaan lakiin ja asetukseen. Rekisterinpitäjän ja asiakkaan kannalta olisi selkeämpää, jos säännökset luovutustietojen tallentamisesta ja edelleen luovuttamisesta löytyisivät yhdellä etsimisellä eli yhdestä laista ja asetuksesta.

Voidaan myös kysyä, onko laissa esiintyvä termi ”kiinteistöjen kauppahin-

tarekisteri” ajanmukainen ja tarpeeksi kattava. Rekisteriin viedään kauppojen lisäksi muutkin kiinteistönluovutukset ja jopa esisopimukset, ja hintatiedon sijasta osalle käyttäjistä kiinnostavin tieto on luovuttaja, saaja, määrälaitatus tai kaupantekopäivämäärä. Joissakin kunnissa käytetään kunnallisesta rekisteristä nimitystä kiinteistökaupparekisteri. Tämäkin on terminä oikeampi ja nimenä lyhyempi kuin nykyinen – kattava ja oikea nimitys nykyiselle tietovarastolle olisi kiinteistönluovutusrekisteri.

Kirjoittaja on maanmittausinsinööri Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa.

Sähköposti: helka-marja.kohonen@nls.fi.

Säädöksiä

- Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (960/1996)
- Henkilötietolaki (523/1999)
- Kiinteistörekisterilaki (392/1985)
- Kaupanvahvistaja-asetus (958/1996)
- Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä (552/1980)
- Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999)
- Maakaari (540/1995)
- Ulosottoasetus (37/1896 (959/1996))

The screenshot shows a web browser window displaying a property record from the 'OTE KIINTEISTÖJEN KAUPPAHINTAREKISTERISTÄ'. The record includes the following information:

- Taloustyypit:** 2001-05-17
- Luvustustyyppi:** L2001-500195
- Luvustuspäivä:** 2001-01-01
- Luovutuksen yleiset tiedot:**
 - Luovutustyyppi: Kiinteistökauppa
 - Käyttötarkoitus: Lomakäyttö
 - Rakennusrajat: Rajoitus järkeen
- Kauppahinta:** 1685,67 m²
- Rakennusala yhteensä (m²):** 5000
- Rakennus:** Ei rakennuksia
- Luovuttajat:** Heikkiläinen Nipa Akeeli
- Saajat:** Ostaja Otto Henrik
- Sijainti:**
 - yj= 6723474.970
 - yj= 6794846.095
 - yj= 2547766.500
 - yj= 3398542.369
 - Koordinaatit: KUJ
 - Koordinaatit: WQ584
 - Karttalaat: 213403
- Kaavaliittimet:**
 - Ranta-osa-alue
 - Käytön mukainen käyttösuojat
 - Loma- ja matkailualue
 - Rakennuskoossa: 90 l-m²
- Luovutettavat kiinteistöt:**
 - Materiaali: LIESO (K2)
 - 401-423-16-73-ME02
 - Pinta-ala (m²): 5000

The background of the screenshot shows a map of the area, with labels for 'Rantasalo', 'Matoniemi', and 'Ali-Matoniemi'.