

Juhlajulkaisu
Leena Kartio
1938 – 30/8 – 2008

Toimituskunta

Pekka Vihervuori

Mika Hemmo

Eva Tammi-Salminen

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© 2008 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Leena Kartion valokuva s. VII Eija-Liisa Strandén

Taitto: Lapine Oy

ISSN 0356-7222

ISBN 978-951-855-281-2

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2008

Matti Ilmari Niemi

Kiinteistönkauppa – havaintoja sääntelystä ja käytännöistä eräissä Euroopan maissa

Johdanto

Kiinteistönkauppa hahmotetaan tässä käytännöllisenä menettelynä sen osapuolten, erityisesti ostajan kannalta tarkasteltuna.¹ Näkökulma voidaan hahmottaa kysymyksiksi ”*miten kiinteistönkauppa tehdään ja miten omistusoikeus kiinteistöön saadaan?*” Mielenkiinnon kohteena ovat sekä sääntely että omaksutut käytännöt. Aihe on rajattu muutosääntelyyn, käsityksiin omistajanvaihdoksesta ja kauppakäytäntöön kahdessa Euroopan maassa. Lisäksi huomio kiinnitetään eräisiin kaupantekoa seuraavaan rekisteröintiin liittyviin seikkoihin, joilla on merkitystä omistajanvaihdoksen kannalta.

Tavanomaisten kansallisten puitteiden asemesta mainitut kysymykset kohdistetaan Eurooppaan, käytännössä eräisiin eurooppalaisiin maihin. Näkökulma on vertaileva. Vaikka tarkastelu ei ole kattava – ei edes laaja – kohteiden avulla voidaan hahmottaa kuva eurooppalaisesta kiinteistönkaupasta.

Suomen oikeuden vertaaminen muuhun Eurooppaan ei ole yksiselitteinen asia. Pohjoismaiden piirissä voidaan puhua kiinteistönkaupasta sekä kauppakirjasta ja sen muodosta niin kuin Suomessa on totuttu. Vertaaminen Länsi- ja Keski-Eurooppaan on jo moniselitteisempää. Suhteessa muihin Pohjoismaihin suomalainen muutosääntely näyttää ankaralta. Ankaralta se näyttää myös verrattaessa suomalaista kauppakirjaa osapuolten väliseen sopimukseen, *kauppasopimukseen* muualla Euroopassa. Kuva muuttuu kuitenkin toisenlaiseksi, kun huomioon otetaan koko kiinteistön omistajanvaihdosta koskeva sääntely. Oikean kuvan saamiseksi tarkastelu on laajennettava koko omistajanvaihdosprosessiin kohdistuvaksi. Omistajanvaihdoksen kaikki vaiheet, myös ostajan saaman oikeuden rekisteröinti, Suomessa lainhuudatuskirjaus ja muualla sitä vastaava rekisteröinti sekä rekisteröinnin merkitys on otettava huomioon.

¹ Tarkastelun kohteena on vain kauppa tärkeimpänä vapaaehtoisen erityisseuraannon muotona. Mahdollisiin kiinteistön lahjoittamiseen tai vaihtoon tai muihin luovutustoimiin liittyviin erityispiirteisiin tai muihin saantotapoihin niin kuin perintöön, testamenttiin tai avio-oikeudellisiin saantoihin ei kiinnitetä huomiota. Silmällä pidetään tilanne, jossa kaupan kohteena on koko kiinteistö. Erilaisiin kiinteistön käsitteisiin erilaisissa Euroopan oikeusjärjestyksissä, erilaisista kaupan osapuolista johtuviin tai kiinteistön osan luovuttamiseen liittyvään erityissääntelyyn ei kiinnitetä huomiota. Toisin sanoen tarkastelun kohteena on vain kiinteistönkaupan perustapaus, jossa myyjä luovuttaa kiinteistön ostajalle.

Vertailtavuuden saavuttamiseksi käytän jatkossa kauppasopimuksen ja *luovutuskirjan* käsitteitä, vaikka ilmaiset eivät täysin vastaa erilaisia kansallisia käsitteitä erilaisista termeistä puhumattakaan. Kauppasopimus viittaa osapuolten väliseen sopimukseen kiinteistön kaupasta ja luovutuskirja kiinteistön omistusoikeuden luovuttamiseen ostajalle. Jälkimmäinen perustuu edelliseen. Nämä kaksi käsitettä ja niiden välinen ero nousevat keskeiseen asemaan. Vertailu edellyttää muutenkin eri oikeusjärjestelmien yksityiskohtaisten erojen sivuuttamista ja keskitymistä yhdistäviin ja olennaisiin piirteisiin.

Trenton yliopiston organisoimassa ja Euroopan unionin puitteissa toimivassa *The Common Core of European Private Law* -projektissa kootaan tietoa eurooppalaisista oikeusjärjestelmistä.² Artikkelin kirjoittajalla on ollut tilaisuus hyödyntää projektin tutkijaryhmän *Transfer of Immoveable Property* kokoamaa ja tuottamaa materiaalia ryhmän jäsenenä. Materiaali muodostaa tämän kirjoituksen perustan.

Tämän juhlakirjan päähenkilö professori *Leena Kartio* on epäilemättä keskeisin henkilö Suomessa, kun puhutaan kiinteistönkaupasta ja siihen liittyvästä sääntelystä. Kysymys ei ole vain kattavasta lainopillisesta tutkimuksesta, vaan hän on ollut myös keskeisessä asemassa lain valmistelijana, kun aihetta sääntelevä laki, nykyinen maakaari (12.4.1995/540) valmisteltiin ja annettiin. Hänen ajatteluunsa ja tuotantoonsa nojaututaan tässäkin artikkelissa.

Kauppasopimuksen muodosta

Kiinteistönkaupan tarkastelussa lähdetään usein liikkeelle kauppasopimuksen muodosta. Menettely on tarkoituksenmukainen tässäkin tapauksessa.³

Kiinteistöjen ja niiden vaihdannan sanotaan olevan julkisen vallan ja kansallisten lainsäätäjien erityisen kiinnostuksen ja valvonnan kohteena. Tämän katsotaan ilmenevän myös kaupan muodon sääntelyssä. Vaikka kiinteistöjen hankkiminen on pääasiallisesti vapaata Euroopan yhteisön puitteissa, kiinteän omaisuuden vaihdannan sääntely ei kuulu yhteisön toimivaltaan, vaan se on jätetty kansallisen sääntelyn ja paikallisen lainkäytön varaan. Sama koskee laajemminkin aineellista esineoikeutta. Lausuttu ei kuitenkaan merkitse, että unionin oikeuden yhte-

² Tietoa projektista löytyy osoitteesta: <http://www.jus.unitn.it/dsg/common-core>.

³ Huomio kiinnitetään vain sopimuksen tekemiseen ja sen pätevyden edellytyksiin. Mahdollisuuteen ja tapoihin, joilla muotovirhe voi korjautua, ei kiinnitetä huomiota. Suomalaista lainhuudatusta vastaavaan rekisteröintiin kiinnitetään huomiota vain siltä osin kuin kysymys on kiinteistön omistajanvaihdoksesta.

³ Kiinteistöoikeus on kansallinen oikeudenala. Se tai esineoikeus laajemminkaan ei kuulu Euroopan yhteisön yksinomaisen eikä jaetun toimivallan alaisuuteen (Rooman sopimus, A:25.3.1957 artiklat 3 ja 4). Rooman sopimuksessa omistusoikeusjärjestelmät on erikseen suljettu sopimuksen ulkopuolelle (artikla 295). Artiklalle 295 ei ole kuitenkaan annettu määrävää asemaa. Se on väistynyt, jos yhteisön perusvapaudet tai muut yhteisön intressit niin kuin kuluttajien suojelu, kilpailun vapaus, yhdenvertaisuus tai ympäristön suojelu ovat edellyttäneet yhteisön sääntelyä kiinteistö- tai yleisemmin esineoikeuden alalla. Subsidiariteettiperiaatteella on mainitusta huolimatta merkitystä tällä alalla. Toimialarajoitus ei luonnollisesti rajoita vapaaehtoista harmonisointumiskehitystä Euroopan yhteisön piirissä. Ks. esim. C-463/00 *Komissio v. Espanja* (2003) I ECR 4641 ECJ. Ks. myös *Sparkes, Peter*: *European Land Law* s. 112 ja 118, Oxford and Portland, Oregon 2007 ja siinä mainitut ennakkopäätökset sekä *Joutsamo, Kari – Aalto, Pekka – Kaila, Heidi – Maunu, Antti*: *Eurooppaoikeus* s. 43 ja 49, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 2000.

näistävä vaikutus ei yltäisi myös esineoikeuden alalle. Kiinteistö- tai esineoikeutta koskevia toimialarajoituksia on tulkittu pikemminkin supistaen kuin laajentaen.⁴

Kansalliset lainsäätäjät ovat säätäneet kiinteistönkaupan muodosta monilla erilaisilla tavoilla. Taustana ovat kunkin maan oikeudelliset perinteet ja kehittyneet kaupankäynnin käytännöt. Viranomaisvalvonta tapahtuu vähintään saantojen rekisteröinnin yhteydessä, usein aiemmin. Viranomaisen myötävaikutus kauppaan voi tapahtua eri vaiheissa ja eri tavoilla. Eräissä maissa on omaksuttu ankara muotomääräisyys jo osapuolten välistä kauppasopimusta tehtäessä useiden maiden ollessa sen sijaan vapaamuotoisuuden kannalla tässä vaiheessa. Laajasti valvonta tai viranomaisen myötävaikutus on kytketty luovutuskirjan laatimiseen.

Suomessa kiinteistönkauppa on tunnetusti määrämuotoinen oikeustoimi. Maakaaren 2:1 sisältää sääntöjä kirjallisesta muodosta, allekirjoittajien yhtäaikaisesta läsnäolosta, todistamisesta julkisen kaupanvahvistajan toimesta ja kauppakirjan sisällöstä. Sääntöjen noudattaminen on luovutuksen pätevyyden edellytys.⁵ Keskeisessä asemassa on kaupanvahvistajan osallistuminen oikeustoimeen. Samaan tapaan kuin mannereurooppalaisilla notaareille kaupanvahvistajalla on joukko erilaisia sekä julkista etua että asianosaisia palvelevia tehtäviä, joskaan ei niin laajasti kuin useissa Euroopan maissa.⁶ Kysymys ei ole näin ollen vain oikeustoimen todistamisesta. Eroista huolimatta kaupanvahvistajan tehtävät vastaavat mannereurooppalaisen notaarin tehtäviä. Kaupanvahvistaja voidaan kääntää esimerkiksi englanniksi termillä ”notary”,

Yhtenäistymisvaikutuksia aineelliseen esineoikeuteen on tullut mm. oikeudenkäyntiä koskevan sääntelyn kautta. Vaikutus on kuitenkin toistaiseksi ollut välillinen. Kysymys on ennen kaikkea kiinteistöriidan ja siinä yhteydessä kiinteistön käsitteestä. Euroopan yhteisön vapauttamispyrkimyksistä huolimatta kiinteistöoikeus on edelleen varsin suljettu ja kansallinen oikeuden ala Euroopassa. Ks. Mikkola, Tuulikki: Kiinteistöriidan ja aviovarallisuuden tulkinta Euroopan yhtenäistetyssä toimivaltasääntelyssä: huomioita erilaisuuden kunnioittamisesta valtiorajat ylittävien oikeusriitojen soveltamiskäytännöissä s. 285, 290 ja 302, Business Law Forum 2007.

Oikeus ostaa, rekisteröidä nimiinsä ja myydä kiinteistöjä on ollut pääasiallisesti vapaata Euroopan unionin kansalaisille sen jälkeen, kun Maastrichtin sopimuksen (Euroopan unionin perustamissopimuksen) määräykset on saatettu voimaan vuoden 1994 jälkeen (Rooman sopimus 56 artikla). Aiemmat yritykset osoittautuivat tehottomiksi. Kysymys on pääomien vapaasta liikkumisesta ja sijoittamisen vapaudesta (ns. kolmas direktiivi pääomista 88/361/EEC ja ennakkopäätökset *Trummer* C-222/97 (1999) ECR 1661 ECJ ja *Konle v. Itävalta* C-302/97 (1999) ECR 3099 ECJ). Voimassa on kuitenkin edelleen kirjava joukko erilaisia rajoituksia. Oikeudenkäynnissä sovellettavan *lex rei sitae* -säännön ja kiinteistön sijaintivaltion oikeuden soveltamisen lisäksi oikeudenalan kansallista luonnetta korostavat kiinteistönkauppoihin myötävaikuttavien notaarien tai vastaavien henkilöiden toimivallat, kansallisten lakien erot sekä kansallisen oikeuden ja käytäntöjen tuntemisen tärkeys ja paikallinen rekisteröinti. Euroopan yhteisön komissio on reagoinut useasti säännöksiin notaarin toimivallan sitomisesta kansallisuuteen. Oikeudelliset sidokset toimivallan ja kansallisuuden välillä onkin pääosin purettu, mutta tosiasiallinen tilanne ei ole muuttunut. Käytännössä notaarit toimivat edelleen Euroopassa varsin laajasti paikallisten monopolien turvin. Notaarien tehtävät ja maksut on yleensä myös määrätty säädöksiin, joten ala on laajasti suljettu ja säännelty. Juristien osalta pohjana monopolien purkamiselle ja juristien toimien vapauttamiselle ovat yhteisön direktiivit lakimiesten palveluista ja asemasta 77/249/EEC (1977) OJ L78 17 ja 98/5/EC (1988) OJ L77 36, Euroopan yhteisöjen tuomioistuimen ennakkopäätös *Reyners v. Belgia* C-2/74 (1974) ECR 631 ECJ sekä uusi direktiivi palveluista 123/EY (2006) OJ L376 36. Viimeksi mainittu ei kuitenkaan sovellu notaareihin ja virkamiehiin, jotka on määrätty tehtävänsä hallinnollisella päätöksellä. Ks. Euroopan yhteisön neuvoston asetus tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla 22.12.200 (EY) n:o 44/2001, *Sparkes* 2007 s. 22, 25, 64 ja 96, alk. s. 104, s. 288 ja s. 292 ja *Joutsamo ym.* 2000 s. 484.

⁵ Ks. Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari s. 30, Helsinki: Talentum 2004.

⁶ Ks. kaupanvahvistaja-asetus 4-7 §.

vaikka lähinnä historiallisista syistä kaupanvahvistaja on mielletty eräänlaiseksi virkatodistajaksi.⁷

Niin kuin jäljempänä voidaan havaita, suomalainen kauppakirja sisältää sekä eurooppalaisille kauppasopimuksille että luovutuskirjoille tyypillisiä elementtejä. Suomalainen kiinteistön kauppakirja onkin tavallaan yhdistetty asiakirja; se sisältää sekä kauppasopimuksen että luovutuskirjan. Tätä kautta suomalainen muotosäntely tulee myös ymmärrettävämmäksi.

Muissa pohjoismaissa ollaan Suomea suuremman muotovapauden kannalla. Yhteisen historian vuoksi *Ruotsi* on lähinnä suomalaista järjestelmää. Ruotsissa kauppa on tehtävä kirjallisesti, ja muotosäntely sisältää myös eräitä sisältöön liittyviä määräyksiä. Kauppakirjan todistaminen tai tietty todistamistapa ei sen sijaan ole pätevyyden ehto.⁸ *Tanskassa* tai *Norjassa* kiinteistönkauppa ei ole määrämuotoinen sopimus. Suullinenkin sitoumus on pätevä. Jos tarjoukseen on vastattu myöntävästi, sitova sopimus on syntynyt. Molemmissa maissa kaupat tehdään käytännössä kirjallisesti. Oikeuskäytännössä on vaadittu selkeää näyttöä lopullisen sopimuksen syntymisestä, mihin todistelu suullisista toimista ei yleensä riitä. Tanskassa onkin katsottu, että käytännössä pätevä sopimus edellyttää kirjallista muotoa.⁹ Norjassa laaditaan yleensä rekisteröintiä varten erityinen myyjän allekirjoittama luovutuskirja (*skøyte*). Luovutuskirjalla on merkitystä vain rekisteröinnin yhteydessä.

Pohjoismaissa ei tunneta eroa velvoite- ja esineoikeudellisen luovutuksen välillä. Pohjoismaissa ei myöskään erotella erillistä osapuolten yksimielisyyden osoittavaa kauppasopimusta tai -kirjaa ja kiinteistön omistusoikeuden luovutuksen perustavaa ja osoittavaa luovutuskirjaa.¹⁰ Kirjaaminen myönnetään ostajan esittämän kauppa- tai sitä vastaavan luovutuskirjan tai sellaista vastaavan tuomion tai viranomaispäätöksen perusteella.

Manner-Euroopassa on omaksuttu erilaisia ratkaisuja. Yleisenä linjana voidaan todeta, että kauppasopimus ei ole riittävä omistajanvaihdoksen aikaan saamiseksi. Keskeiseen asemaan nousee sen sijaan kauppasopimuksen jälkeen laadittava luovutuskirja.

Saksassa on omaksuttu Suomeakin ankarampi muotosäntely. Saksan siviililakikirjassa omaksutun systematiikan ja abstraktioperiaatteen mukaan kiinteistönkaupan velvoiteoikeu-

⁷ Maakaaren epävirallisessa, oikeusministeriön toimesta julkaistussa englanninkielisessä käännöksessä onkin käytetty termiä ”notary”. Ks. <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf>.

⁸ Ruotsin maakaari, Jordabalken, JB 4:1.1 ja 4:1.3. Regeringens proposition 1970:20 B 1 s. 151.

⁹ Tanskassa kiinteistönkauppa on yleisen sopimuslain (lov om aftaler, aftaleloven, 781/26.8.1996), erityisesti sen 1 luvun alainen. Norjassa on annettu kiinteistönkauppaa sääntelevä laki (lov om avhendling av fast eignedom, avhendingslova 53/3.7.1992). Norjassa on em. laissa nimenomaisesti todettu, että kiinteän omaisuuden luovutus voidaan tehdä kirjallisesti tai suullisesti (avhendingslova 1-3). Ks. *Lyngje Andersen, L. – Madsen, P. B.: Aftaler og mellemmand* s. 90, København: Thomsen 2006 ja *Nordveit, Ernst: Norsk lovkommentar, kommentaari* 10, kohta § 1-3.

¹⁰ Erityinen kahden kauppakirjan menettely tunnetaan sekä Ruotsissa että Tanskassa. Kysymys ei ole kuitenkaan esine- ja velvoiteoikeuksien eroon perustuvasta jaottelusta, ja erottelun päämerkitys on muu kuin länsi- ja keskieuropalaisen kauppasopimuksen ja luovutuskirjan ero. Eräitä yhteisiä piirteitä voidaan kuitenkin havaita. Ruotsissa ja Tanskassa kysymys on lykkääväehtoisesti kaupasta, käytännössä kauppahinnan maksuun kytkettynä. Ruotsissa osapuolet voivat laatia ensin kauppasopimuksen (*köpekontrakt*), joka sisältää kaupan ehdot, ja myöhemmin kauppakirjeen (*köpebrevet*), joka sisältää lausuman omistajanvaihdoksesta ja kuittauksen maksusta. Ruotsissa kahden kauppakirjan järjestelmä käy ilmi maakaaren säännöksistä (JB 4:5 ja 4:6) ja Tanskassa kirjaamislain säännöksistä (tingslysningsloven, 31.3.1926, TL § 10.2 ja 10.3). Tanskassa vastaaviin asiakirjoihin viitataan käsitteiden *betinged skøde* ja *ubetinget* tai *endelig skøde* avulla. Ks. Ruotsin osalta Regeringens proposition 1970:20 B 1 s. 145 ja Tanskan osalta *Vinding Kruse, A.: Ejendomsbø, København: Jurist- og Økonomforbundet* 1992.

dellinen ja esineoikeudellinen puoli on erotettu toisistaan. Myyjän ja ostajan välinen velvoiteoikeudellinen kauppasopimus (*Kaufvertrag*) on tehtävä julkisen notaarin vahvistamana.¹¹ Sopimuksella sitoudutaan siirtämään kiinteistön omistusoikeus. Kiinteistön esineoikeudellinen luovutussopimus (*Auflassung*) eli luovutuskirja siirtää omistusoikeuden ostajalle. Esineoikeudellinen luovutus on tehtävä kirjallisesti, ja myös se on tehtävä julkisen notaarin myötävaikutuksella. Molempien osapuolten tai heidän edustajiensa on oltava läsnä notaarin luona. Luovutus voidaan vahvistaa myös tuomioistuimessa. Ostajan saannon kirjaaminen (*Eintragung*) on myös edellytys kaupan pätevyydelle.¹² Toisin sanoen, kirjaaminen on osa omistajanvaihdosta.

Ranskassa kauppasopimusta koskeva muutosäytäntely muistuttaa tanskalaista ja norjalaista. Lähtökohtana on muotovapaus. Ranskan siviililaki vaatii vain, että myyjä ja ostaja sopivat hinnasta ja kaupan kohteesta.¹³ Kirjallinen muoto palvelee oikeustoimen ja sen sisällön todistamista. Sopimuksen kirjallinen muoto vaaditaan kuitenkin, jos kauppahinta on enemmän kuin 1 500 euroa.¹⁴ Säännös koskee kaikenlaisia sopimuksia. Käytännössä kauppasopimukset tehdään kirjallisesti. Riittävän yksityiskohtainen ostajan tekemä tarjous tulee häntä sitovaksi, jos myyjä hyväksyy tarjouksen. Sopimus sitoo sen osapuolia, mutta olennaista on kuitenkin se, että pelkästään kauppasopimuksen avulla ei saada aikaan omistajanvaihdosta. Kiinteistönkauppa kokonaisuutena on lisäksi monivaiheinen, joskin vakiintunut menettely. Edellä mainittu sopimus tunnetaan alustavana tai ensimmäisen vaiheen kauppakirjana. Omistusoikeuden siirtyminen edellyttää julkisen notaarin toimesta tehtyä luovutuskirjaa. Hän myös tarkastaa kauppaan liittyvät asiakirjat. Rekisteröinti tapahtuu luovutuskirjan perusteella.

Myös Alankomaissa (Hollannissa) lähtökohtana on muotovapaus. Suullinen kauppasopimus on pätevä, vaikka käytännössä kaupat tehdään kauppakirjaa käyttäen. Kauppakirjat laaditaan yleensä joko kiinteistönvälittäjän tai julkisen notaarin avustamana. Vuonna 2003 siviililakikirjaan tuotiin kuluttajaa suojaava muutosäytäntö. Jos kuluttaja ostaa itselleen asunnon (asuinkiinteistön tai muun asunnon), kauppasopimuksen pätevyys edellyttää sen kirjallista muotoa.¹⁵ Kauppasopimuksen merkitys on samanlainen kuin Saksassa ja Ranskassa.

Itä-Euroopassa Saksan siviililakikirja on laajasti ollut lainsäätäjän esikuvana. Kiinteistönkaupan sääntely on usein omaksuttu yksinkertaistetussa muodossa.

Tšekissä kiinteistönkaupan pätevyys edellyttää kirjallista sopimusta. Osapuolten tahdonilmaisut on kirjoitettava samalle asiakirjalle.¹⁶ Kauppakirja oikeuttaa ostajan vaatimaan omistusoikeuden siirtämistä hänelle. Käytännössä tämä tapahtuu hakemalla saannon rekisteröintiä. Kumpi tahansa kaupan osapuolista voi hakea kirjaamista sopimuksen tekemisen jälkeen. Unkarissa kauppa on tehtävä kirjallisesti ja osapuolten on allekirjoitettava kauppakirja.¹⁷ Kauppakirjalla on vain velvoiteoikeudellinen status.

¹¹ § 311 b.1 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

¹² § 873.1 ja § 925.1 BGB.

¹³ Ranskan siviilioikeuden kodifikaatio, Code Civil, artikla 1583.

¹⁴ Code Civil, art. 1341.

¹⁵ Alankomaiden (Hollannin) siviilioikeuden kodifikaatio, Burgerlijk Wetboek, BW 7:2.1.

¹⁶ Tšekin siviilioikeuden kodifikaatio (Úplné znění Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.) art. 46.

¹⁷ Unkarin siviilioikeuden kodifikaatio (a Polgári Törvénykönyvről, 1959. évi IV. Törvény), § 365.3.

Euroopassa Brittein saaret laajasti common law -oikeuden alaisina alueina muodostavat havainnollisen vertailukohteen Manner-Euroopalle.¹⁸

Englannissa ja Walesissa omistusoikeus maahan on perinteisesti siirretty erityisen määrämuotoisen luovutuskirjan (*deed*) avulla. Lisäksi osapuolten välinen kauppasopimus (*contract*) on erotettu luovutusasiakirjan laatimisesta. Sopimus laaditaan ennen luovutuskirjaa. Molempia asiakirjoja koskevat omat muotovaatimuksensa. Muotosäännökset on uusittu vuonna 1989. Kauppasopimus on laadittava kirjallisesti, myyjän ja ostajan on allekirjoitettava se ja siihen on merkittävä kaupan ehdot.¹⁹ Luovutuskirja on myyjän ja ostajan tai heidän edustajiensa allekirjoitettava, siitä on käytävä ilmi luovutustarkoitus ja läsnä olevan todistajan on myös allekirjoitettava tämä asiakirja. Lisäksi luovutuskirja on päivättävä, ja se on luovutettava ostajalle.²⁰ Luovutus on pätevä, jos muotovaatimukset on täytetty ja jos osapuolten sopimat ehdot on merkitty luovutuskirjaan.²¹

Englannin ja Walesin rekisterilainsäädännössä on säännökset ja valmius sähköiseen kiinteistönvaihdantaan. Sähköinen luovutus, johon liittyy automaattinen kirjaaminen, tulee syrjäyttämään erillisen paperimuotoisen luovutuskirjan. Vaatimukset täyttävä sähköinen asiakirja tulee olemaan sekä osapuolten välinen kauppasopimus että luovutuskirja.²² Nykyään kaikki Englannin ja Walesin alueet ovat rekisteröintivelvollisuuden alaisia.

Irlannissa kauppasopimusta koskeva muotosäntely on samanlainen kuin Englannissa ja Walesissa ennen vuotta 1989. Lähtökohtana on, että suullinen kauppasopimus on pätevä. Toisaalta vaaditaan kirjallista todistelua sopimuksen olemassaolosta ja keskeisestä sisällöstä.²³ Kirjallista sopimusta ei välttämättä vaadita; todisteet voivat olla kirjeenvaihtoa, muistioita tai vastaavia asiakirjoja.

Myös Skotlannissa käytetään kauppasopimusta ja erillistä luovutuskirjaa. Kauppasopimuksen on oltava kirjallinen sekä ostajan ja myyjän allekirjoittama.²⁴ Muotovirheestä huolimatta sopimus sitoo, jos toinen osapuoli on luottanut sopimuksen syntymiseen ja toinen osapuoli on tästä tilanteesta tietoinen.²⁵

¹⁸ Skotlannin oikeusjärjestelmää pidetään sekajärjestelmänä. Englannin oikeuden vaikutus on ollut pitkään vahvistuva. Ks. Mikkola, Tuulikki: Trust. Oikeusvertaileva tutkimus s. 252, Helsinki 2003. – Tässä yhteydessä on syytä korostaa, että Englannissa (ja Walesissa), Irlannissa ja Skotlannissa on erilliset oikeusjärjestykset ja -järjestelmät. Walesissa sovelletaan suoraan Englannin oikeutta, ja säädökset annetaan olemaan voimassa Englannissa ja Walesissa. Sen sijaan ei ole olemassa Iso-Britannian tai Yhdistyneiden kuningaskuntien oikeusjärjestystä tai -järjestelmää. Sama koskee luonnollisesti Brittiläistä kansainyhteisöä. Brittein saarten oikeusjärjestelmillä on kuitenkin paljon yhteisiä piirteitä ja käytäntöjä, joten voidaan puhua brittiläisestä oikeuskulttuurista tai esimerkiksi brittiläisistä kehittämishankkeista.

¹⁹ Section 2 (1), Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989 (c. 34).

²⁰ Section 1, Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989. Ennen vuotta 1989 muotovaatimuksiin kuului luovutusasiakirjan sinetöinti. Ks. Sparkes, Peter: A New Land Law s. 100., Oxford and Portland, Oregon 2003.

²¹ Section 2 (1), Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989.

²² Land Registration Act 2002. Electronic Conveyancing, s. 9. A draft order under section 8 of the Electronic Communications Act 2000. CP: 5/2001.

²³ Statute of Frauds (Ireland) Act 1695, section 2 ja Land and Conveyancing Law Reform Bill 2006, section 49. Keskeisten ehtojen merkitys vahvistettiin ennakkopäätöksessä *Higgins v. Argent Developments Ltd* 13 May 2003.

²⁴ Requirements of Writing (Scotland) Act 1995 1 (2).

²⁵ Requirements of Writing (Scotland) Act 1995 1 (3).

Omistusoikeuden siirtymisestä

Kiinteistönkauppaa ja omistusoikeuden siirtymistä koskeva sääntely on välittömässä yhteydessä kaupanteon jälkeisiin toimiin, myös rekisteröintiin. Suomessa on totuttu, että kaupantekoa seuraa vain rekisteröinti, jota Suomessa kutsutaan lainhuudatukseksi eli ostajan saannon kirjaamiseksi. Niin kuin edellä on jo tullut ilmi, Euroopassa on laajasti käytössä järjestelmä, jossa kauppasopimuksen jälkeen mutta ennen rekisteröintiä laaditaan lisäksi erillinen luovutuskirja. Luovutuskirja on tällöin rekisteröinnin edellytys.

Jäljempänä puhutaan ostajan (omistus) oikeuden rekisteröinnistä, vaikka ilmaisu on epätarkka, eikä se ole täysin yhdenmukainen useiden Euroopan maiden rekisterijärjestelmien kanssa. Eurooppalaisen oikeuden kirjo on laaja myös kiinteistöjä koskevan rekisteröinnin alalla. Nämä sinänsä mielenkiintoiset erot joudutaan sivuuttamaan tässä.

Hypoteesina voisi olettaa, että kiinteistön kauppasopimus on vapaamuotoinen ja että viranomaisen myötävaikutus liittyisi vain erillisen luovutuskirjan laatimiseen tai rekisteröintiin, kun omistusoikeuden siirtyminen on kytketty luovutuskirjaan tai rekisteröintiin. Toisaalta voisi olettaa, että kiinteistönkauppa olisi määrämuotoinen ja edellyttäisi viranomaisen myötävaikutusta, kun omistajanvaihdon katsotaan tapahtuvan kauppasopimuksella. Suomessa on omaksuttu viimeksi mainittu ratkaisu. Yleiseurooppalaisella tasolla kumpikaan hypoteeseista ei näytä pitävän paikkansa. Useissa maissa kauppa on määrämuotoinen, vaikka omistajanvaihdos edellyttää luovutuskirjaa tai rekisteröintiä, ja useissa maissa kauppa on vapaamuotoinen, vaikka omistajanvaihdon katsotaan tapahtuvan kauppasopimuksella. Voisi myös odottaa, että ostajalla ei olisi esinekohtaista oikeutta kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kauppasopimuksen perusteella, kun omistusoikeuden selitetään siirtyvän luovutuskirjalla tai rekisteröinnillä. Tämäkään ei pidä paikkaansa, sillä useissa maissa katsotaan, että vaikka ostajalla ei vielä ole omistusoikeutta, hän voi vaatia omistusoikeuden luovuttamista ja luovutuskirjan allekirjoittamista velvoiteoikeudellisen sitoumuksen täyttämisenä. Eroavuudet ovat näin ollen merkittäviä.

Suomessa samoin kuin muissa Pohjoismaissa on omaksuttu kanta, jonka mukaan rekisteröinti eli ostajan saannon kirjaaminen ei ole osa saantoa eikä luovutuksen pätevyys edellytys. Osapuolten kesken omistusoikeuden katsotaan siirtyvän kauppasopimuksella. Erillistä omistusoikeuden siirtämisen perustavaa luovutuskirjaa ei tunneta. Kirjaaminen ei perusta ostajan omistusoikeutta, ja kirjaamisella on pääasiallisesti vain ostajan oikeussuojaa sivullisuhteissa vahvistava vaikutus.²⁶ Kauppahinnan maksaminen ei lain mukaan tai käsitteellises-

²⁶ Ruotsalais-suomalaisen perinteen mukaan omistusoikeus saadaan laillisella saannolla (*laga fång*). Kauppa (kauppasopimus) on yksi laillisista saannoista (ks. vuoden 1734 lain maakaaren 1:1). Vastaavasti vuoden Suomen 1995 maakaaren (MK) 1:1:n mukaan ”Omistusoikeus kiinteistöön saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella niin kuin tässä laissa säädetään.” Omistusoikeuden saaneella on oikeus saada lainhuuto ja myös velvollisuus huudattaa saantonsa, mutta omistusoikeuden siirtyminen ei ole sidottu lainhuudon saamiseen. Suomessa saksalaistyyppinen, omistusoikeuden perustava ja pohjoismainen omistusoikeuden toteava ja sitä vahvistava kirjaus on totuttu erottamaan käsitteiden konstitutiivinen ja deklaratiivinen kirjaus avulla. Ks. *Zitting, Simo*: Omistajanvaihdoksesta s. 197 ja 201, Helsinki: Suomalainen Lakimiesyhdistys 1951, *Zitting, Simo – Rautiala, Martti*: Esineoikeuden oppikirja s. 130, Helsinki: Suomen Lakimiesliiton kustannus 1976, *Kartio, Leena*: Esineoikeuden perusteet s. 216, Helsinki: Lakimiesliiton kustannus 2001, *Jokela ym.* 2004 s. 298, HE 120/1994 s. 88, *Rodhe, Knut*: Handbok i sakrätt s. 20, Lund 1985 ja *Harbek, Ole F. – Solem, Erik*: Tinglysningsloven s. 83, Oslo 1981.

ti ehdollista hallinnan tai omistuksen siirtymistä. Myöskään esimerkiksi aiempien saantokirjojen tai avainten luovuttamisella ei ole erityistä normatiivista, käsitteellistä tai symbolista merkitystä. Useissa Euroopan maissa omistusoikeuden katsotaan sen sijaan siirtyvän erillisen luovutuskirjan tekemisen yhteydessä, ja useissa maissa, esimerkiksi Saksassa omistajanvaihdoksen selitetään tapahtuvan rekisteröinnillä.

Suomessa kiinteistön omistajanvaihdos keskittyy voimakkaasti muutovaatimukset täyttävän sopimuksen tekemiseen. Omistajanvaihdosprosessi on yksinkertainen. Ostajaa pidetään omistajana kaupanteosta lukien, jolloin myös omistajanhallinta siirtyy. Tämä koskee paitsi suhdetta myyjään myös tärkeimpiin sivullistahoihin. Omistajanvaihdoksen kannalta kirjaamisen (rekisteröinnin) merkitys on toissijainen, se vahvistaa ja parantaa ostajan asemaa eräissä sivullis-suhteissa. Tällaiset tilanteet aktualisoituvat hyvin harvoin.

Keskittäminen ja suomalaisen muutosääntelyn ankaruus ilmenevät myös ostajaehdokkaan asemassa ennen määrämuotoisen kauppakirjan tekemistä. Ostaja ja myyjä voivat keskenään – ilman kaupanvahvistajan myötävaikusta – sopia kaupasta. Sopimusta pidetään oikeudellisesti sitomattomana esisopimuksena. Ostaja ei voi saada esinekohtaista oikeutta kaupan kohteeseen ennen määrämuodon täyttämistä. Toisaalta ei voida puhua myöskään ostajan velvoiteoikeudellisesta oikeudesta, koska sitovuutta ei tunnusteta.²⁷ Tältä osin sääntely on yhdenmukainen Saksan kanssa. Vain vahingonkorvausvastuu sopimussuhteen ulkopuolisia tilanteita koskevien periaatteiden mukaan ja maakaaren 2:8:n perusteella voi tulla kysymykseen. Muutosääntelyn ankaruutta korostaa tulkinta, jonka mukaan ostajalle ei voi syntyä oikeuksia kaupan kohteena olevan kiinteistön suhteen tai oikeutta vaatia kauppakirjan tekemistä ilman muutovaatimukset täyttävää asiakirjaa ja ilman kaupanvahvistajan myötävaikutusta. Tässä suhteessa tuomioistuimen päätös ei voi korvata kiinteistönkaupan määrämuotoa. Suomi ja Saksa poikkeavat tässä suhteessa useimmista muista Euroopan maista.

Tanskassa ja Norjassa on mahdollista, että ostaja vaatii kiinteistöä itselleen suullisen sopimuksen perusteella. Niin kuin edellä todettiin, kiinteistönkauppa on vapaamuotoinen, ja sopimus perustaa ostajan omistusoikeuden. Käytännössä kaupoista laaditaan kauppakirjat. Sopimus perustaa ostajalle esinekohtaisen oikeuden. Luovutuskirjoja keskieurooppalaisessa merkityksessä ei tunneta. Ostajan vaatimuksesta tuomioistuin voi vahvistaa luovutuksen tapahtuneen ja velvoittaa myyjän allekirjoittamaan kauppakirjan. Ostaja tarvitsee kirjallisen dokumentin kirjaamista (rekisteröintiä) varten, koska kirjaaminen on molemmissa maissa asiakir-

²⁷ Ks. HE 120/1994 s. 41 ja 44. Edes kiinteistönkaupan muotomääräysten noudattaminen ei perusta ostajalle omistusoikeutta kiinteistöön, jos kysymys on esisopimuksesta. Sen sijaan voidaan puhua ostajan esinekohtaisesta oikeudesta siinä merkityksessä, että ostajan kanteesta tuomioistuin voi velvoittaa myyjän kaupan tekemiseen, ja tuomioistuimen päätös vastaa kauppakirjaa (MK 2:7.3 ja Ulosottoaari, UK 7:15.2). Ostaja saa saantonsa kirjatuksi tuomioistuimen päätöksen perusteella. Tuomioistuin ilmoittaa päätöksestään kirjaamisviranomaiselle (MK 6:13).

jojen kirjaamista.²⁸ Kirjattava asiakirja voi olla myös tuomioistuimen päätös.²⁹ Voidaan todeta, että Tanskassa ja Norjassa omistajanvaihdos tapahtuu korostetun vapaamuotoisesti. Suullinen sopimus tai siitä todistukseksi laadittu asiakirja vastaa länsi- ja keskieurooppalaista kauppasopimusta, mutta erillistä luovutusvaihetta ei ole.

Niin kuin edellä todettiin Saksassa ostajan pätevä omistusoikeus edellyttää velvoiteoikeudellisen kauppasopimuksen (*Verpflichtung*) lisäksi kaupan kohteena olevan kiinteistön esineoikeudellista luovutusta (*Verfügung*) eli luovutuskirjan laatimista ja ostajan oikeuden rekisteröintiä. Esineoikeudellinen luovutus on tehtävä notaarin luona erillisessä tilaisuudessa, jossa osapuolten on ilmaistava luovutustahtonsa suullisesti.³⁰ Luovutuskirjan rekisteröinti edellyttää, että ostaja on maksanut kauppahinnan. Notaari tutkii rekisteritiedot, hankkii asiakirjoja, laatii molemmat edellä mainitut sopimukset ja neuvoa kaupan osapuolia. Jos kauppasopimus on tehty, ostajan saanto ei kuitenkaan ole sen varassa, että myyjä suostuu allekirjoittamaan luovutuskirjan. Ostaja voi vaatia myyjää luovuttamaan kiinteistön omistusoikeuden itselleen, kun kauppasopimus on tehty oikeassa muodossa eli julkisen notaarin myötävaikutuksella.³¹ Lisäksi haittoja, jotka voivat aiheutua ostajalle siitä, että omistajanvaihdos on kytketty rekisteröintiin, on lievennetty ennakkomerkinnän (*Eigentumsvormerkung*) muodossa. Käytännössä ostaja saa kattavan sivullissuojan tämän aikaistetun rekisterimerkinnän muodossa, jonka notaari yleensä tekee viran puolesta.³²

Ranskassa lähtökohtina ovat yhtäältä kiinteistönkaupan vapaamuotoisuus ja toisaalta vaikiintunut ja monivaiheinen menettely niin kuin edellä on todettu. Normaalisti osapuolten välinen kauppasopimus johtaa luovutuskirjan laatimiseen ja rekisteröintiin. Ostajan omistusoikeus syntyy luovutuskirjan perusteella.³³ Tuomioistuinmenettely voi korvata notaarin. Tuomioistuin voi vahvistaa ostajan kanteesta ja osapuolten kesken tehdyn kauppasopimuksen (alustavan kauppakirjan) perusteella kaupan tapahtuneen ja velvoittaa myyjän allekirjoittamaan luovutuskirjan. Jos myyjä kieltäytyy noudattamasta tuomiota, ostaja saa oikeutensa rekisteröidä kiinteistön tuomion perusteella.

Alankomaiden varallisuus oikeuden järjestelmä perustuu samanlaiseen velvoite- ja esineoikeuden erotteluun kuin Saksassa. Sääntely on kuitenkin eräissä suhteissa kevyempi. Kauppa jäsenetään myyjän sitoumukseksi siirtää omistusoikeus ostajalle ja ostajan sitoumukseksi maksaa kauppahinta. Osapuolten välinen kauppasopimus ei vielä siirrä omistusoikeutta sen enempää irtaimen kuin kiinteänkään omaisuuden osalta.³⁴ Kiinteistön osalta tarvitaan julkisen

²⁸ Tanska TL § 1, 9 ja 10 ja lov om tinglysning, NTL (2/7.6.1935) § 12.

²⁹ Tanska TL § 12 ja Norja NTL § 19. Norjassa ostaja voi tehdyn kaupan perusteella vaatia myyjältä allekirjoitetun luovutuskirjan (*skøyte*) rekisteröintiä varten (avhendingslova § 2-3). Ostaja voi saada rekisteröinnin joko tuomioistuimen päätöksen perusteella, tai tuomioistuin voi velvoittaa myyjän allekirjoittamaan luovutuskirjan. Edellytyksenä on, että ostaja täyttää omat velvoitteensa. Käytännössä kysymys on kauppahinnan maksamisesta. Useimmiten ostajat kuitenkin vaativat kaupan purkua ja vahingonkorvausta myyjän laiminlyödessä velvoitteensa. Ks. avhendingslova § 4-3 ja § 4-5 ja *Harbek* – Solem 1981 s. 129.

³⁰ § 925.1 BGB.

³¹ § 433.1 BGB.

³² § 15 GBO (*Grundbuchordnung*).

³³ Code Civil, art. 711 ja 1583.

³⁴ BW 3:48.

notaarin laatima luovutuskirja ja sen rekisteröinti. Rekisteröinti siirtää omistusoikeuden ostajalle.³⁵ Sekä ostaja että myyjä voivat hakea rekisteröintiä, mutta käytännössä rekisteröinnin hoitaa notaari. Myyjä voidaan tuomiolla velvoittaa siirtämään omistusoikeus ostajalle, jos kaupan tekemisen on todistettu tapahtuneen. Tuomioistuin voi myös menetellä niin, että määrätään henkilö, joka myyjän puolesta allekirjoittaa omistusoikeuden siirtävän luovutuskirjan, jonka ostaja voi kirjata.

Saksalaisen oikeuden vaikutuspiirissä olevassa Itä-Euroopassa kiinteistön omistajanvaihdos on kytketty rekisteröintiin. *Tšekissä* rekisteröinnin katsotaan siirtävän omistusoikeuden ostajalle. Yleisellä tasolla tämä perustuu säännökseen, jonka mukaan sopimus tulee tehokkaaksi viranomaisen päätöksen myötä, jos sopimus edellyttää tällaista päätöstä.³⁶ Erikseen on säädetty, että kaupanteon jälkeen tapahtuva rekisteröinti siirtää omistusoikeuden ostajalle.³⁷ Rekisteröimättömän maan omistusoikeus siirtyy kuitenkin sopimuksella.³⁸ *Unkarissa* kiinteistön kauppakirja on velvoiteoikeudellinen sitoumus, joka oikeuttaa ostajan vaatimaan omistusoikeutta itselleen ja myyjän kauppahintaa.³⁹ Omistusoikeus siirtyy rekisteröinnillä.⁴⁰ Rekisteröinti edellyttää myyjän suostumuksen, mutta tuomio voi korvata suostumuksen.⁴¹

Englannissa ei tunneta saksalaisen oikeuden mukaista jakoa velvoite- ja esineoikeudelliseen sopimukseen, vaikka jaolla henkilö- ja esinekohtaisiin oikeuksiin on systemaattisella tasolla ollut perinteisesti keskeinen asema.⁴² Ostaja rekisteröi kiinteistön ja saamansa omistusoikeuden siihen luovutuskirjan perusteella. Rekisteröinti (*land registration*) todistaa omistusoikeuden, mutta ostajan katsotaan saavan esinekohtaisen oikeuden (*proprietary right*) ostamaansa kiinteistöön jo kauppasopimuksella.⁴³ Ostajan ja myyjän kesken omistusoikeus siirtyy kauppasopimuksella (tarkalleen ottaen muotovaatimukset täyttävien sopimusten vaihdolla), mutta ostajan asema omistajana on puutteellinen suhteessa sivullisiin ennen luovutuskirjan tekemistä ja rekisteröintiä. Rekisteröinnin sanotaan luovan rekisteröidylle omistajalle ehdottoman oikeuden (*absolute title*).

Englannissa ostaja voi vaatia myyjää täyttämään kauppasopimuksen *equity*-oikeuden ja sopimuksen perusteella syntyneen (konstruktiivisen) *trustin* perusteella. Kauppasopimus, mikäli se ei ole ehdollinen, synnyttää *trustin*, jossa ostaja on edunsaaja ja asiallinen omistaja ja jossa myyjä on trustee, jonka on siirrettävä muodollinen (*in law*) omistusoikeus ostajalle. Edellytyksenä on, että rahallinen korvaus ei ole riittävä. Tämä edellytys normaalisti täyttyy, koska kiin-

³⁵ BW 3:89 ja 3:300.

³⁶ Tšekin siviilioikeuden kodifikaatio, art. 47 ja 132.2.

³⁷ Tšekin siviilioikeuden kodifikaatio, art. 133.2.

³⁸ Tšekin siviilioikeuden kodifikaatio 133.3.

³⁹ Unkarin siviilioikeuden kodifikaatio, § 365.1.

⁴⁰ Unkarin siviilioikeuden kodifikaatio, § 117.3.

⁴¹ Unkarin siviilioikeuden kodifikaatio, § 5.3.

⁴² Ks. *Sparkes* 2003 s. 88.

⁴³ Lisäksi ostaja voi rekisteröidä oikeutensa ostajana jo kauppasopimuksen tekemisen jälkeen, vaikka lopullista rekisteröintiä ei vielä myönnetäkään. Rekisteröinti vastaa saksalaista ennakkomerkintää (*Vormerkung*).

teistöt ovat yksilöllisiä ja ostajalle henkilökohtaisesti tärkeitä.⁴⁴ Toisin sanoen, ostajan katsoaan saavan equity-perusteisen omistusoikeuden jo kauppasopimuksella (*equitable interest and title*). Seuraamus on erityinen equity-oikeudellinen esinekohtainen ja tietynlaiseen käyttäytymiseen, luontoissuoritukseen velvoittava seuraamus, joka korvaa rahamääräisen korvauksen. Tämä merkitsee myyjän velvollisuutta allekirjoittaa luovutuskirja ja luovuttaa kiinteistön hallinta. Järjestelmän lähtökohtana on kuitenkin normaali common law -oikeuden mukainen (*in law*) seuraamus sopimusrikkomuksesta eli rahamääräinen vahingonkorvaus. Myös kauppahinnan maksamisella on oma roolinsa omistajanvaihdoksessa. Ostaja ei voi vaatia kiinteistön hallintaa (rakennusten avaimia) ennen kuin on maksanut kauppahinnan.

Myös Irlannissa ostajan katsotaan saavan kauppasopimuksen perusteella esinekohtaisen oikeuden ja tätä kautta equity-oikeuden mukaisen omistusoikeuden kohteena olevaan kiinteistöön, ja hän voi vaatia myyjältä luovutuskirjan ja hallinnan luovuttamista.⁴⁵ Muuten suojatun omistajan aseman saavuttaminen suhteessa sivullisiin edellyttää luovutuskirjan saamista ja saannon rekisteröintiä.

Samalla tavalla kuin Englannissa, Walesissa ja Irlannissa kauppasopimus perustaa Skotlannissa ostajalle esinekohtaisen oikeuden myytyyn kiinteistöön. Skotlannissa kauppasopimus tehdään vakiintuneesti osapuolten asiamiesten (asianajajien) kirjeenvaihdon (*missives*) muodossa. Erillistä sopimusten vaihtamista ei tunneta. Kirjeenvaihto muodostaa sitovan sopimuksen, jos voidaan katsoa, että tarjoukseen on vastattu myöntävästi. Kiinteistö rekisteröidään ostajan nimiin luovutuskirjan (*deed*) perusteella. Ostajan asiamies laatii luovutuskirjan. Ostaja voi vaatia myyjältä omistusoikeuden luovutusta ja kaupan toteuttamista kirjeenvaihdon perusteella, ja tuomioistuin voi vahvistaa velvoitteet. Omistusoikeuden kiinteistöön katsotaan kuitenkin siirtyvän vasta rekisteröinnillä. Muuten kauppakäytäntö on samantapainen kuin Englannissa. Kaupat rekisteröimättömästä maasta ovat vielä yleisiä.

Johtopäätöksiä

Kiinteistönkaupan muotoa ja kiinteistön omistajanvaihdosta koskeva sääntely vaihtelee voimakkaasti eri Euroopan maissa. Eroja ja niiden merkitystä voidaan kuitenkin uhmata. Pohjoismaita lukuun ottamatta voidaan hahmottaa nykyinen yleinen eurooppalainen tapa jäsentää kiinteistönkauppa. Kysymys ei ole missään maassa sellaisenaan noudatetusta sääntelystä vaan yleispiirteisestä mallista, josta on erilaisia muunnelmia ja poikkeuksia. Voidaan puhua yleisestä länsi- ja keskieurooppalaisesta mallista.

⁴⁴ Ennakkopäätökset *Adderley v. Dixon* (1824) 1 Sim. & St. 607 at p. 610, *Lysaght v. Edwards* (1876) 2 Ch D 499 ja *Patel v. Ali* (1948) Ch. 283. *Hanbury, H. G. – Martin, Jill E.*: Modern Equity s. 326, London: Sweet & Maxwell 2001, *Sparkes* 2003 s. 493 ja *Lawson, F.H. – Rudden, Bernard*: The Law of Property s. 59, Oxford: Oxford University Press 2002. Trustin rakenteesta yleisesti ks. *Mikkola* 2003.

⁴⁵ Ennakkopäätös *McCarron v. McCarron* (1977) 2 ILRM 349.

Hahmottelemani mallin mukaan kaupanteko jakautuu kolmeen vaiheeseen: *kauppasopimuksen* ja sitä seuraavan *luovutuskirjan* tekemiseen sekä *rekisteröintiin*.⁴⁶ Tässä huomio kiinnitetään kahteen ensiksi mainittuun.

Kauppasopimus on luonteeltaan osapuolten välinen, lähinnä velvoiteoikeudellisena pidettävä oikeustoimi. Se on yleensä vapaamuotoinen, tai se ei edellytä viranomaisen myötävaikutusta. Sopimuksella myyjä sitoutuu luovuttamaan omistusoikeuden kiinteistöön ostajalle, ja ostaja sitoutuu maksamaan kauppahinnan.

Kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen tapahtuu kauppasopimukseen perustuvan luovutuskirjan muodossa, johon vaiheeseen myös hallinnan luovuttaminen on kytketty. Oppiin velvoite- ja esineoikeuksien erosta sitoudutaan näin ollen ainakin jossain määrin. Luovutuskirjan laatiminen on julkinen toimi, joka edellyttää notaarin tai vastaavan henkilön myötävaikutusta. Osapuolten tai heidän edustajiensa on oltava läsnä allekirjoitustilaisuudessa. Notaari on välttämätön osa pätevää muotoa, joten voidaan puhua solenniteettitodistajasta. Luovutuskirja on näin ollen myös määrämuotoinen. Luovutuskirjan esittäminen on pääsääntöisesti ostajan oikeuden rekisteröinnin edellytys. Myyjän kauppasopimukseen perustuvan luovutusvelvollisuuden olemassaolo voidaan vahvistaa myös tuomioistuimen päätöksellä. Ostaja saa kauppasopimuksen perusteella esinekohtaisen oikeuden kaupan kohteeseen, koska myyjällä on velvollisuus luovuttaa kiinteistön omistusoikeus ostajalle. Tuomioistuimen päätös voi näin ollen korvata luovutuskirjan rekisteröinnin edellytyksenä. Ostajan oikeus on kuitenkin tässä vaiheessa julkistamaton ja rekisteröityä oikeutta heikompi, ennen kaikkea hänen suojansa sivullisia kohtaan on puutteellinen.

Kolmantena mallin vaiheena on ostajan omistusoikeuden rekisteröinti, joka käytännössä tapahtuu yleensä notaarin toimesta. Notaari on myös usein velvoitettu laatimaan luovutuskirjan, hankkimaan ja antamaan kohteena olevaa kiinteistöjä koskevia tietoja ja neuvomaan osapuo- lia. Rekisteröinnin merkitys vaihtelee. Sen avulla ostaja saa joko ehdottoman tai ainakin kaup- pasopimusta vahvemman sivullissuojan. Useissa maissa omistajanvaihdos on kytketty rekiste- röintiin.

Pohjoismainen malli on selkeästi edellä kuvattua yksinkertaisempi. Niin kuin edellä on to- dettu, erottelua velvoite- ja esineoikeudelliseen sopimukseen ei tunneta, ei myöskään erottelua kauppasopimuksen ja luovutuskirjan välillä. Tunnetaan vain kauppasopimus tai -kirja, joka siirtää kiinteistön omistusoikeuden ostajalle ja jonka perusteella ostajan oikeus kirjataan. Suo- messa kauppakirja on ankaran määrämuotoinen, Ruotsissa muotosääntely on lievempää ja Tanskassa ja Norjassa ollaan vapaamuotoisuuden kannalla.

Yleiseurooppalainen siirtyminen sähköiseen kiinteistönvaihdantaan tulee muuttamaan sääntelyä ja käytäntöjä perustavaa laatua olevalla tavalla. Sähköistäminen kytkee kaupanteon osaksi rekisteröintiä ja tietoverkkoja. Kauppa tehdään verkossa sähköisessä muodossa, ja re- kisteröinti tai ainakin sen vireille tulo tapahtuu välittömästi. Sähköinen kauppa voidaan ym- märtää osapuolten väliseksi kauppasopimukseksi, jolloin erillinen luovutuskirjan laatiminen

⁴⁶ Sparkes 2007 s. 300.

jää pois. Tämä ratkaisu on omaksuttu Englannissa ja Walesissa, jotka ovatkin olleet muutoksen pioneereja. Ratkaisu merkitsee myös kauppasopimuksen muotovaatimusten tiukentumista. Sähköinen kauppa voidaan ymmärtää myös sähköisenä luovutuskirjana. Jälkimmäisessä ratkaisussa julkisen notaarin nykyinen myötävaikutus on yksinkertaista korvata vastaavalla tietoverkkoon kytketyllä tai automaattisella viranomaisvalvonnalla. Sähköinen luovutuskirja on itse asiassa johdonmukaisempi ratkaisu, koska luovutuskirjan julkisuus ja määrämuotoisuus ovat vakiintuneita eurooppalaisia instituutioita ja koska kaupan osapuolilla on käytännössä tarve sopia kaupasta ennen määrämuotoista, tässä tapauksessa verkossa ja sähköisesti tapahtuvaa luovutusta. Luovutuskirjan pois jättäminen johtaa käytännössä siihen, että syntyy uusia kauppasopimusta valmistelevia toimia ja käytäntöjä, joiden oikeudellinen merkitys joudutaan arvioimaan erikseen.

Pidän selvänä, että mahdollinen Euroopan yhteisön toimesta tapahtuva kiinteistönkauppaa koskevan sääntelyn harmonisointi suuntautuu sähköiseen kiinteistönvaihantaan, siihen kytkeytyviin tietoverkkoihin ja sähköisissä järjestelmissä omaksuttaviin ratkaisuihin. Yhteisön sääntely tarvitsee kuitenkin erillisen oikeutuksen, koska sääntelyssä joudutaan etenemään muuten kansallisina pidetyille oikeudenaloille. Yhteisön voimakkaasti kehittyvä oikeusjärjestelmä tarjoaa vaadittavat perusteet, jos yhteinen sääntely halutaan saada aikaan.

Kiinteistönkaupan käytännöistä

Euroopassa on kehittynyt erilaisia kauppakäytäntöjä perinteiden, lainsäädännön ja käytännöllisten tarpeiden puitteissa. Kirjo on varsin laaja ja erot merkittäviä.⁴⁷ Toisaalta voidaan osoittaa myös paljon yhteisiä piirteitä, ja pääperiaatteet ovat laajasti yhteiset. Pitäen silmällä edellä olevia kappaleita kaupan muodosta ja omistusoikeuden siirtymisestä käytäntöjen kuvaamisen avulla voidaan muodostaa havainnollinen kokonaiskuva eurooppalaisesta kiinteistönkaupasta. Olen valinnut kaksi suurta eurooppalaista maata, Ranskan ja Englannin, joita pidän tässä yhteydessä edustavina ja vertailukelpoisina. Näissä maissa omaksutut käytännöt vastaavat kahta erilaista versiota edellä luonnostellusta eurooppalaisesta mallista. Molempien maiden osalta kysymys on tavanomaisesta ja vakiintuneesta käytännöstä. Molemmissa maissa kauppa on varsin monivaiheinen prosessi, ja normaalisti osapuolet joutuvat käyttämään asiamiehiä ja asiantuntijoiden apua. Verrattuna Pohjoismaihin kustannukset ovat myös korkeita.⁴⁸

Ranskassa käytetään yleensä kiinteistönvälittäjän ja julkisen notaarin (lakimiehen) palveluja. Myyjä voi markkinoida kiinteistöään omatoimisesti, ja kaupanteossa on perinteisesti usein turvauduttu vain notaarin palveluihin. Ranskalaisen notaarin toimenkuva onkin varsin laaja. Hän voi toimia sekä ostajan että myyjän hyväksi, välittäjän asemassa, tai molemmilla voi olla oma notaarinsa. Niin kuin edellä on kerrottu, ostajan tarjous (*proposition d'achat* tai *offre*

⁴⁷ Ks. Sparkes 2007 s. 286.

⁴⁸ Kaupankäynnin kustannuksia eri maissa EY-alueella on vertailtu tutkimuksessa Schmid, C. U.: Conveyancing Services Market COMP/2006/D3/003, Bremen 2007.

d'achat) voi johtaa jo sopimussidonnaisuuteen. Käytännössä sidonnaisuus tarkoittaa tässä vaiheessa velvollisuutta allekirjoittaa alustava tai ensimmäisen vaiheen kauppakirja eli kauppasopimus.

Alustava kauppakirja on joko *promesse de vente* tai *compromis de vente*, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat. Alustava kauppakirja on yleensä ensimmäinen molempia osapuolia sitova asiakirja, joka sisältää kaupan ehdot. Alustavan kauppakirjan laatii joko kiinteistönvälittäjä tai notaari. Ellei käsirahaa ole maksettu jo tarjouksen tekemisen yhteydessä, se maksetaan (yleensä 10 % kauppahinnasta) alustavan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Alustava kauppakirja on käytännössä kaupanteon tärkein vaihe. Olennaista alustavassa kauppakirjassa ovat sen sisältämät ja yleensä ostajaa suojaavat ehdot. Niiden täyttyminen on lopullisen kauppakirjan (luovutuskirjan) allekirjoittamisen ehtona. Alustavan kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen ostajalla, joka on yksityishenkilö, on seitsemän päivän aika, ”katumusviikko”. Tämän ajan hän voi vetäytyä kaupasta seuraamuksesta, ja hän saa maksamansa käsirahan takaisin.

Promesse de vente -sopimuksella ostaja saa oikeuden saada omistukseensa kaupan kohteena olevan kiinteistön määräajassa, yleensä kahden tai kolmen kuukauden kuluessa. Jos ostaja vetäytyy kaupasta syystä, joka ei ole sovitun ehdon täyttymättä jääminen, maksettu käsiraha jää myyjälle. Compromis de vente -sopimus on kaupan molempia osapuolia sitova alustava kauppa. Ostaja ei ole voi vetäytyä sopimuksesta vain käsirahan hinnalla, vaan hän syyllistyy sopimusrikkomukseen. Toisaalta, jos jokin sovitusta ehdoista jää täyttymättä, molemmat osapuolet ovat sopimuksesta vapaat.

Ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista yhteinen tai myyjän notaari hankkii kohteena olevaa kiinteistöä koskevat oikeudelliset ja kaavoitukselliset tiedot. Ostaja hankkii puolestaan alustavan kauppakirjan avulla tarvittavan rahoituksen. Tänä aikana ostaja myös tarkastaa kiinteistön. Englantilaisyylisiä laajoja tutkimuksia ei useinkaan tehdä.

Lopullinen kauppa- eli luovutuskirja (*acte de vente*) laaditaan ja allekirjoitetaan, kun kaikki alustavan kauppakirjan ehdot on täytetty. Luovutuskirjan laatii notaari, ja hän tarkastaa asiakirjat ja todistaa ne oikeiksi. Notaarin toimet ovat rekisteröinnin edellytyksiä. Luovutuskirjassa toistetaan alustavan kauppakirjan ehdot ja todetaan tehtyjen selvitysten tulokset.⁴⁹ Luovutuskirja siirtää kiinteistön omistusoikeuden ostajalle. Allekirjoitustilaisuudessa ostaja maksaa loput kauppahinnasta tai kaupan rahoittaja antaa luoton valuutan notaarille, joka välittää maksun myyjälle. Samalla notaari perii ostajalta kaupantekoon liittyvät verot ja maksut. Ostaja saa tilaisuudessa kiinteistön avaimet. Notaari toimittaa luovutuskirjan rekisteröitäväksi, ja ostaja saa luovutuskirjan rekisteröinnin jälkeen.

Englannissa menettely alkaa yleensä ostajan myyjälle tekemällä tarjouksella. Tarjous, jonka kiinteistönvälittäjä toimittaa myyjälle, on yleensä aluksi suullinen ja pelkistetty. Yhteisymmär-

⁴⁹ Alustavan kauppakirjan ja muiden asiakirjojen tarkastaminen sujuu yleensä ongelmitta, kun sama notaari on hoitanut kaupan aiemmat vaiheet. Notaarin luokse joudutaan menemään viimeistään, kun luovutuskirjan laatiminen tulee ajankohtaiseksi. Notaareja pidetään asiantuntevina ja kaupan kustannukset on helppo ennakoida. Toisaalta kiinteistönvälittäjien palvelua pidetään joustavana ja palvelun sisällöstä voidaan sopia. Notaarin toiminta on usein jäykän virkamiesmäistä, ja hänen tehtävänsä ja maksunsa on säädösin määrätty. Notaarit eivät tarjoa palveluita vieraila kielillä.

rys edellyttää usein useampiakin tarjouksia ja vastatarjouksia. Myyjät markkinoivat kiinteistöjään joskus omatoimisesti. Kun myyjä hyväksyy ostajan tarjouksen tai yhteisymmärrys on muuten saavutettu, siirrytään varsinaiseen kaupantekoon.

Myyjän antama yksityiskohtainen ja kirjallinen tarjous sisältää yleensä ehdon ”*subject to contract and to survey*”. Ehto tarkoittaa, että ostaja ei ole sidottu kauppaan ennen kuin kiinteistöä koskeva tutkimus on tehty ja ennen kuin allekirjoitetut kauppasopimukset on vaihdettu. Usein sovitaan, että ostaja maksaa käsirahan, ja kiinteistö vedetään pois markkinoilta. Ellei muusta ole sovittu, myyjä voi ottaa vastaan kilpailevia tarjouksia (*gazumping*). Ennen myöhemmin laadittavien kauppasopimusten vaihtoa kauppaa ei pidetä sitovana, ja kiinteistönvälittäjällä on velvollisuus toimittaa tehdyt uudet tarjoukset myyjälle.

Kaupanteossa käytetään vakiintuneesti asiamiestä, yleensä lakimestä, asianajajaa (*solicitor*), joskus notaarin tyyppistä henkilöä (*licensed conveyancer*).⁵⁰ Sekä ostajalla että myyjällä on oma asiamiehensä. Pankki tai muu rahoittaja vaatii tai myyjä edellyttää yleensä asiamiesten käyttämistä, ja se on muutenkin vakiintunut käytäntö. Asiamiehen palveluun kuuluu mm. kaupan kohdetta koskevien tietojen ja asiakirjojen hankkiminen. Hänen tehtävänsä vastaa mannereurooppalaista notaaria.

Ostaja ryhtyy usein tutkimaan kiinteistöä ja sen kuntoa (*survey*). Englannissa käytetään erilaisia tutkimuksia. Tutkimus voi olla pelkistetty selvitys kiinteistön markkina-arvosta tai laaja tutkimus kiinteistöstä ja erityisesti sen rakennusten kunnosta. Laaja tutkimus on kallis, mutta sen tekemistä pidetään perusteltuna, kun kauppaan sisältyy suuria tai vanhoja rakennuksia. Tutkimuksen tekijä on vastuussa laajasta tutkimuksesta.⁵¹

Kaupanteko etenee tämän jälkeen myyjän ja ostajan asiamiesten neuvottelujen muodossa. Yleensä myyjän asiamies laatii alustavan kauppakirjan, jota kehitetään asiamiesten kirjeenvaihdossa. Lisäksi ostajan asiamies pyytää myyjän asiamieheltä tavanomaiset tiedot kiinteistöstä. Niitä ovat tiedot mm. kiinteistöä koskevista riidoista, kiinteistön rajoista ja aitaamisesta, kaavoitustiedot, tieoikeudet ja muut naapureiden oikeudet, tehdyt vuokrasopimukset ja omistajan oikeuden rajoitukset. Lisäksi myyjän asiamieheltä pyydetään tiedot siitä, mitä kauppaan

⁵⁰ Käytännössä markkinat ovat asianajajien hallussa (97 % toimeksiannoista), ja vain harvoin käytetään conveyancer-asiamiestä (3 %). On arvioitu, että 95 % kaupoista tapahtuu kiinteistönvälittäjän avulla. *Sparkes* 2007 s. 290.

⁵¹ Englantilaisessa järjestelmässä ei tehdä selkeää eroa oikeus- ja yksikköpuolelle. Omistus- ja muut kiinteistöjä koskevat oikeuden kirjataan *land registry* -rekisteriin. Kysymys on samalla kiinteistöjen (maan) rekisteröinnistä; ostaja rekisteröi ostamansa kiinteistön nimiinsä. Tätä kautta jaottelu rekisteröityyn ja rekisteröimättömään maahan tulee ymmärrettäväksi. Rekisteri sisältää myös keskeisimmät kiinteistöyksiköjä koskevat tiedot. Erillistä kiinteistörekisteriä tai viranomaisen toimittamia kiinteistötoimituksia suomalais-ruotsalaisessa merkityksessä ei tunneta. Niinpä rekisteri voidaan kääntää kirjaamisrekisteriksi ja termi ”*registration*” kirjaamiseksi. Rekisterin päämerkitys on oikeuksien rekisteröinti. Termi katasteri (*cadastre* tai *cadastre survey*) viittaa vain suppeisiin verotusta palveleviin tietoihin, kartoittamiseen tai kiinteistöjen rajojen käyntiin. Viranomaisen ylläpitämää kiinteistönmuodostamistoimintaa tai sitä koskevaa hallintoa ei ole. Vastaavia tehtäviä hoitavat asianajajat ja yksityiset yritykset. Kiinteistön rajojen tutkiminen voi olla osa kaupan kohteen tutkimusta kaupan yhteydessä tai erillinen tutkimus. Kiinteistöjen rajoja ei Englannissa yleensä erikseen käydä tai merkitä, vaan rajat käyvät ilmi aidoista, muureista ja muista rakennelmista. Epäselvässä tilanteessa rekisteriviranomainen voi vahvistaa rajan paikan, ja tarvittaessa tuomioistuim vahvistaa sen. Kiinteistöjä ei myöskään ymmärretä samanlaisina yksinkertaisina yksikköinä kuin Manner-Euroopassa, vaan periaatteessa kysymys on erivahvaisista hallintaoikeuksista, vaikkakin usein käytännössä omistusoikeudesta (käsitteet *estate*, *fee simple*, *freehold* ja *leasehold*). Käsitteellistä selkeyttä hämärtää lisäksi se, että kiinteistöt määrittellään usein pitien ensisijaisesti silmällä rakennusta, taloa. Ks. *Sparkes* 2007 s. 31.

sisältyy ja mitä myyjä vie mennessään (*fixtures and fittings*). Ostajan asiamies tarkastaa toimitetut tiedot ja asiakirjat sekä hankkii myös itse selvityksiä tarpeen mukaan. Keskeisinä tietoina pidetään mm. ao. alueen rakentamissuunnitelmia. Kirjaamisrekisteri on nykyään kattava, joten aiemmin yleisesti tehty myyjän ja hänen edeltäjiensä saantojen joskus laajakin tutkinta ei nykyään yleensä ole tarpeen.⁵²

Osapuolet sopivat kaupan päättämispäivästä, kun pyydetty ja tarvittavat tiedot on saatu ja kun yksimielisyys kauppasopimuksen tekstistä on käsillä. Ennen päättämispäivää ostajan ja myyjän asiamiehet vaihtavat identtiset sopimusasiakirjat, jotka heidän päämiehensä ovat allekirjoittaneet. Asiamiehet toteavat vaihdon (*exchange of contracts*) tapahtuneeksi ja kauppasopimuksen syntyneeksi. Tässä yhteydessä ostaja maksaa käsirahan (normaalisti 10 % kauppahinnasta), ellei sitä ole maksettu jo aiemmin. Ostajan asiamies järjestää kaupan rahoituksen ja sen vakuuden (*mortgage*). Kauppaa pidetään sitovana sopimusten vaihdosta lukien, joten käsi-raha jää myyjälle, jos ostaja vetäytyy kaupasta. Kauppa on muutenkin sen osapuolia sitova, ja ostaja voi vaatia omistusoikeuden luovutusta ja myyjä kauppahintaa.

Kauppakirjojen vaihdon jälkeen ostajan asiamies laatii luovutuskirjan (*deed*), ja kun sen tekstistä vallitsee yksimielisyys, ensin ostaja ja sitten myyjä allekirjoittavat sen. Normaaliin käytäntöön kuuluvat ostajan asiamiehen tekemät selvitykset rekisteritilanteesta tässä vaiheessa.

Kaupan päättämispäivänä ostaja maksaa asiamiehensä välityksellä loput kauppahinnasta, ja hän saa myyjän allekirjoittaman luovutuskirjan, kiinteistön aiemmat luovutuskirjat ja avaimet merkiksi hallinnan luovuttamisesta.

Päättämispäivän jälkeen ostajan asiamies viimeistelee rahoitusjärjestelyn, tekee muut viimeistelytyöt ja rekisteröi ostajan oikeuden.

⁵² Aiemmin rekisteröimättömän maan luovuttaminen oli yleistä. Aiemmat saannot ja luovutuskirjat oli tällöin tutkittava, koska seuraaja ei voinut saada edeltäjänsä parempaa oikeutta. Lähtökohtana oli, että moiteoikeudet eivät sammuneet myöhempien luovutusten perusteella. Periaatteessa rajoittamatonta tutkintaa kuitenkin rajoitettiin, ja myyjältä vaadittiin omistusoikeuden riittävän hyvä lähde tai perusta (*"a good root of title"*). Keskeinen hyvän lähteen kriteeri oli 15 vuoden määräajan kuluminen. Sääntelyllä oli näin ollen eräitä yhteisiä piirteitä suomalais-ruotsalaisen määräaikaisen nautinnan kanssa. Määräajan pituus on kuitenkin vaihdellut 40 vuoteen saakka. Nykyinen rekisterijärjestelmä otettiin käyttöön vuoden 1926 rekisterilain (Land Registration Act) voimaan tulon myötä. Vähitellen rekisteröimisvelvollisuus on laajennut koko Englannin ja Walesin kattavaksi vuoteen 1991 mennessä, ja omistajanvaihdosten myötä kiinteistöt ovat siirtyneet valtaosaltaan rekisterin piiriin. Rekisteröimätöntä maata luovutetaan kuitenkin edelleen, joten kysymys saantojen tutkinnasta voi tulla ajankohtaiseksi kiinteistön ensimmäisen rekisteröinnin yhteydessä. *Sparkes* 2007 s. 3 ja 136. Saantojen tutkinta kuuluu ostajan asiamiehen tehtäviin.