

[Etusivu](#) > ... > [Kauppa-, Maksukyvyttömyys- Ja Kiinteistörekisterit](#) > [EU-maiden Kiinteistörekisterit](#) > [Latvia](#)

Sisällön tuottaja:

Latvia

EU-maiden kiinteistörekisterit

Latvia

Tässä osiossa esitetään yleiskatsaus Latvian yhdistettyyn sähköiseen kiinteistörekisteriin (Zemesgrāmata) ja maarekisteriin (Kadastrs).

Latviassa on kaksi eri rekisteriä:

- **Maarekisteriä** pitää yllä Latvian maanmittauslaitos (*Valsts zemes dienests*), joka tallentaa rekisteriin tietoja kiinteistöistä, kiinnityksistä, maa-alueista, rakennuksista ja muista rakennelmista, rakennusryhmistä ja maa-alueiden osista sekä niiden ominaisuuksista, samoin kuin tiedot kiinteistöjen omistajista, haltijoista, käyttäjistä ja vuokraajista.
- **Latvian yhdistettyä sähköistä kiinteistörekisteriä** pitää yllä Latvian oikeushallinto, joka tallentaa rekisteriin tietoja kiinteistöjen omistusoikeuksista ja kiinnityksistä.

Kiinteistörekisteri

Millaisia tietoja Latvian kiinteistörekisteristä on saatavissa?

Yhdistettyä sähköistä kiinteistörekisteriä pitää yllä [Latvian oikeushallinto](#) (*Tiesu administrācija*; sivut latviaksi).

Kiinteistöjä koskevat tiedot tallennetaan kiinteistörekisteriin, jossa myös vahvistetaan kiinteistöihin liittyvät oikeudet. Kiinteistörekisteritiedot ovat julkisia ja julkisesti luotettavia tietoja. Kiinteistörekisteritiedot kuuluvat Latvian alioikeuksien (*rajona (pilsētas) tiesas*) tuomiovaltaan.

Yhdistetty kiinteistörekisteri on sähköinen tietokanta kiinteistörekisteritietojen, kiinteistöihin liittyviä oikeuksia koskevien ratkaisujen ja aakkosellisten luettelojen pitkäaikaissäilytykseen. Tietojen muuttumattomuus varmistetaan, ja tietoja voi tarkastella tietokoneen ruudulla tai ne voi tulostaa.

Kiinteistörekisteriin tallennetaan muun muassa seuraavia kiinteistötietoja:

- kiinteistöön kohdistuvat rasiteoikeudet ja kiinnitykset
- ulkopalstat
- omistajat
- omistusoikeuden laillinen perusta
- maksukyvyttömyyttä koskevat ilmoitukset
- velkojien vaatimukset
- rajoitukset
- toissijaisten perillisten nimeäminen ja perintöä koskevat sopimukset
- kiinteistöön kohdistuvat, omistusoikeutta rajoittavat oikeudet, kuten panttioikeudet.

Kiinteistörekisterissä on neljä osaa.

Ensimmäiseen osaan kirjataan seuraavia tietoja:

- kyseessä oleva kiinteistö
- kiinteistöön kuuluvat rasiteoikeudet ja kiinnitykset
- kiinteistöön kuuluvat maapalstat

- kiinteistön ja siihen kuuluvien maapalstojen pinta-ala
- ulkopalstat ja niiden pinta-ala
- ensimmäiseen osaan kirjattujen rasiteoikeuksien ja kiinnitysten muutokset ja poistot.

Toiseen osaan kirjataan seuraavia tietoja:

- kiinteistön omistaja
- omistusoikeuden perusta sekä kiinteistön hankintahinta, jos se on ilmoitettu
- lainhuutohakemukset ja rekisteröidyt lainhuudot
- kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista johtuvat kiinteistöä koskevat luovutusrajoitukset
- toissijaisten perillisten nimeäminen
- perintöä koskevat sopimukset.

Kolmanteen osaan kirjataan seuraavia tietoja:

- kiinteistöön kohdistuvat kiinteistön omistusoikeutta rajoittavat oikeudet
- edellä tarkoitettujen oikeuksien vahvistamista koskevat ilmoitukset.

Neljänteen osaan kirjataan seuraavia tietoja:

- kiinteistöä koskevat panttioikeudet ja pantin määrä
- panttioikeuden vahvistamista koskevat ilmoitukset
- rekisteritietojen muutokset ja poistot.

Onko Latvian kiinteistörekisteritietojen käyttö ilmaista?

Rekisteröityjen kiinteistöjen hakutoiminto on Latvian kiinteistörekisterissä maksuton. Kiinteistöä koskeviin tietoihin tutustuminen maksaa kuitenkin 5,00 euroa.

Jatkuva käyttöoikeus maksaa 55,00 euroa kuukaudessa. Tällöin yhden kiinteistön tietoihin tutustuminen maksaa 3,50 euroa.

Hakujen tekeminen Latvian kiinteistörekisteristä

Latvian kiinteistörekisteristä voi hakea [rekisteröityjä kiinteistöjä](#) koskevia tietoja seuraavilla hakukriteereillä:

- kiinteistörekisterinumero
- kiinteistön omistus
- maarekisterinumero
- kiinteistön osoite.

Kiinteistötietoja saa Latvian oikeushallinnolta, joka pitää yllä kiinteistörekisteriä, sekä alioikeuksilta ja internetistä.

Oikeushallinto toimittaa tietoja sähköisistä rekisterikirjoista, kiinteistöihin liittyvistä asiakokonaisuuksista ja henkilöluetteloista tietyille kansallisille viranomaisille ja virkamiehille. Asiasta säädetään [valtioneuvoston asetuksessa](#) (teksti latviaksi).

Latvian kiinteistörekisterin historiaa

Kiinteistörekisterin käyttöä on kehitetty huomattavasti siitä lähtien, kun Latvia ryhtyi keskitetysti sähköistämään kiinteistörekistereitä ja loi yhdistetyn sähköisen kiinteistörekisterin. Nykyaikaiseen sähköiseen kiinteistörekisteriin on siirrytty vähitellen mutta määrätietoisesti siitä lähtien, kun hankittiin ensimmäiset tietokoneet, joita aluksi käytettiin vain kirjoituskoneina. Sen jälkeen luotiin kiinteistöjen rekisteröintijärjestelmä, ja kaikki kiinteistörekisteritiedot siirrettiin paperilta sähköiseen muotoon. Lopuksi alueiden tai kaupunkien kaikkien 27 alioikeuden kiinteistörekisterinpitäjien tietokannat koottiin yhteen kansalliseen kiinteistörekisteritietokantaan, joka on ainoa virallisia kiinteistötietoja sisältävä tietokanta.

Vuosi 1998 oli sähköistämishankkeen kannalta merkittävä, sillä tuolloin [Latvian kiinteistörekisterilakiin](#) lisättiin uusi, sähköistä kiinteistörekisteriä koskeva luku. Muutosten jälkeen tarvittiin huomattavan paljon työtä, ennen

kuin kaikki paikalliset kiinteistörekisterit oli vuoden 2001 alkupuolella yhdistetty sähköiseen kiinteistörekisteriin. Samaan aikaan kehitettiin myös tiedonvälitysjärjestelmää ja verkkosivuja.

Tavoitteena on tallentaa kaikki kiinteistörekisteritiedot yhteen keskustietokantaan, jota laissa kutsutaan yhdistetyksi sähköiseksi kiinteistörekisteriksi. Ainoastaan keskustietokantaan sisältyvillä tiedoilla on lainvoima, ja ainoastaan kiinteistörekisterinpitäjien henkilökunnalla on pääsy näihin tietoihin. Kiinteistörekisteritietojen laatimisperiaatteet on sähköistämisen yhteydessä pidetty ennallaan. Alueellinen toimivalta on säilytetty. Kiinteistörekisterinpitäjät hyväksyvät entiseen tapaan tietojen lisäämistä koskevat pyynnöt ja tekevät päätökset kiinteistöjen rekisteröimisestä ja kiinteistöä koskevien omistusoikeuksien kirjaamisesta kiinteistörekisteriin.

Sähköinen kiinteistörekisteri otettiin käyttöön 5. heinäkuuta 2001. Tuolloin yhdistetty sähköinen kiinteistörekisteri aloitti toimintansa, ja samana päivänä verkkosivusto [https://www.zemesgramata.lv/](https://www.zemesgramata.lv) avattiin yleiseen käyttöön. Sivustolla on kiinteistörekisterinpitäjien laatimia tilastoja, kiinteistörekisteriin liittyviä uutisia ja julkaisuja, rekisteritoimistojen osoitteet ja aukioloajat, tietoja maksuista ja tärkeimmistä asiakirjoista, joita kiinteistörekisteriä varten tarvitaan, ja ennen kaikkea tietoa jokaisesta kiinteistörekisteriin kirjatusta kiinteistöstä ja sen omistajista, kiinnityksistä ja hypoteekkilainoista.

Oikeushallinto on ollut yksin vastuussa yhdistettyä kiinteistörekisteriä koskevan tietokannan organisoinnista ja teknisestä ylläpidosta 1. huhtikuuta 2004 alkaen.

Vuonna 2022 kiinteistörekisteriin oli rekisteröity jo yli 1,3 miljoonaa kiinteistöä. Yhdistettyyn kiinteistörekisteritietokantaan tehtiin vuonna 2021 keskimäärin 216 000 tiedonsaantipyyntöä kuukaudessa.

Maarekisteri

Millaisia tietoja Latvian maarekisteristä on saatavissa?

[Latvian maarekisteri](#) tuottaa, ylläpitää ja hyödyntää virallisia ja ajan tasalla olevia ominaisuus- ja sijaintitietoja Latvian alueella sijaitsevista kiinteistöistä sekä osista, joista kiinteistöt on muodostettu ja joita ovat maa-alueet, rakennukset ja muut rakennelmat, rakennusryhmät ja maa-alueiden osat. Maarekisterissä on tietoja myös kiinteistöjen ominaispiirteistä sekä niiden omistajista, haltijoista, käyttäjistä ja vuokraajista.

Maarekisteriä pitää yllä [Latvian maanmittauslaitos](#).

Latviassa on neljäntyyppisiä kiinteistöjä:

- kiinteistöt, jotka on muodostettu maa-alueista
- kiinteistöt, jotka on muodostettu maa-alueista ja rakennuksista tai muista rakennelmista
- kiinteistöt, jotka on muodostettu pelkästään rakennuksista tai muista rakennelmista
- huoneistot, jotka on muodostettu rakennusryhmistä sekä asuntoa vastaavasta osuudesta taloyhtiön omaisuuteen ja maa-alueeseen.

Kiinteistöluokkana maa-alue kattaa kiinteistön laajimmassa merkityksessä, eli se voi tarkoittaa maa-alaa ja sillä olevia rakennuksia tai rakennelmia taikka pelkästään rakentamattomia maa-alueita. Rakennuksesta tai muusta rakennelmasta muodostettu kiinteistö on eri omistajalle kuuluvalla maa-alueella sijaitseva rakennus tai muu rakennelma. Huoneistosta muodostettu kiinteistö rakennuksessa, jossa on useille eri omistajille kuuluvia asuntoja, on omistajansa yksityisomaisuutta, ja siihen kuuluu asuntoa vastaava osuus taloyhtiön omaisuudesta.

Maarekisterissä on seuraavia tietoja:

- ominaisuustietoja kiinteistöistä, maa-alueista, rakennuksista tai muista rakennelmista, rakennusryhmistä ja maa-alueiden osista sekä kiinteistöjen ominaispiirteistä, samoin kuin tiedot niiden omistajista, haltijoista, käyttäjistä ja vuokraajista
- sijaintitiedot eli maarekisterikartta ja paikkatiedot kiinteistön osien mittausta varten
- maarekisterikartta - Latviassa digitaalinen yleiskartta, jossa käytetään kiinteistön kartoituksesta saatuja digitaalisia tietoja vektorimuodossa ja joka kattaa Latvian koko alueen ja tarjoaa yleiskatsauksen alueella olevien kohteiden suhteellisesta sijainnista; maarekisterikartan suorakulmainen koordinaatisto vastaa Latvian geodeettista koordinaattijärjestelmää LKS-92 TM (1992), ja sitä pidetään yllä siten, että se vastaa tarkasti kiinteistöjen mittaustietoja; maarekisterikarttatiedot tallennetaan tiedostojärjestelmään.

Karttatiedoissa ilmoitetaan maarekisterin kiinteistötunnukset ja annetaan seuraavat paikkatiedot:

- maa-alueen ja sen osan rajat
- maa-alueen ja sen osan rajapisteet
- rakennuksen tai rakennelman ääriviivat ja sijainti maa-alueella
- tieoikeusalueen rajat ja tunnistet.

Maarekisteritietoja käytetään seuraaviin tarkoituksiin:

- kiinteistöä koskevien oikeuksien rekisteröinti
- kiinteistökauppojen vahvistaminen
- kiinteistöjen käyttö ja kehittämissuunnitelmat
- kiinteistön veroarvon määrittäminen
- kiinteistöveron hallinnointi
- kansallinen, alueellinen ja paikallinen talouskehitys ja aluesuunnittelu
- maankäyttötoimet ja ympäristönsuojelusuunnitelmat
- kansallisten tilastojen laatiminen
- maan kirjanpitoarvon määrittäminen
- maantieteellisten tietojärjestelmien luominen ja ylläpito
- muiden rekisterien ja tietojärjestelmien hallinnoijien etujen suojele
- muut syyt.

Onko Latvian maarekisteritietojen käyttö ilmaista?

Maarekisterissä on Latvian maanmittauslaitoksen sähköisten palvelujen sivustolla verkko-osoitteessa <https://www.kadastrs.lv/> sekä julkinen että luvanvarainen osa.

Kuka tahansa saa maarekisteristä maksutta seuraavat julkisessa osassa olevat tiedot:

- ominaisuustiedot
 - kiinteistöt
 - osat, joista kiinteistö on muodostettu
 - rakennukset tai muut rakennelmat
 - maa-alueet
 - rakennusryhmät (ainoastaan huoneistoihin kuuluvat rakennusryhmät)
- paikkatiedot
 - maarekisterikohteen likimääräinen sijainti on merkitty 1:50 000 mittakaavan peruskartassa kuvakkeella
- kansallisesta osoiterekisteristä saatavat ominaisuustiedot
 - osoite
 - entinen osoite
- sähköiset palvelut
 - tilin avaaminen oikeushenkilölle kadastrs.lv-sivustolla
 - omat tiedot maarekisterissä
 - teemakartat.

Yksityiskohtaisten maarekisteritietojen tarkastelu Latvian maanmittauslaitoksen sähköisten palvelujen sivuston <https://www.kadastrs.lv/> julkisessa osassa on maksullinen palvelu, kun taas luvanvaraisen version käyttö edellyttää käyttäjätunnusta, jonka saa tekemällä Latvian maanmittauslaitoksen kanssa yhteistyösopimuksen. Luvanvaraisessa osassa on [yksityiskohtaisia ominaisuustietoja](#), [maarekisterin paikkatietoja](#), [kansallisen osoiterekisterin paikkatietoja](#) ja [erittäin yksityiskohtaisia maastotietoja](#).

Latvian maanmittauslaitoksen kadastrs.lv-sivustolla voi tutustua kiinteistöjen historialliseen verotusarvoon, valita ja tulostaa kiinteistön osien perusominaisuuksia koskevia tietoja sekä käyttää useita Latvian maanmittauslaitoksen luomia karttatasoja ja teemakarttoja. Sivustolla voi hakea Latvian maanmittauslaitoksen sähköisten palvelujen käyttöoikeutta ja saada käyttäjätilin. Tilin kautta voi hallita verkossa tekemiään sähköisiä tilauksia, maksaa laskuja ja saada käyttöönsä aineistoja tarvitsematta käydä asiakaspalvelukeskuksessa henkilökohtaisesti.

Sivuston maksulliset palvelut:

- paikkatietojen selailu yhden tunnin ajan (ilman sopimusvelvoitteita)
- maarekisterin yksityiskohtaiset ominaisuustiedot (ilman sopimusvelvoitteita)
- historiallinen verotusarvo
- kiinteistön arvoa koskevat vakiotiedot
- rekisteröityä kiinteistön luovutuskieltoa koskevat vakiotiedot
- maa-alueen verotusarvoa koskevat vakiotiedot
- maa-alueen osan verotusarvoa koskevat vakiotiedot
- rakennuksen tai rakennelman verotusarvoa koskevat vakiotiedot
- rakennusta tai rakennelmaa koskevat vakiotiedot (perustiedot)
- rakennusryhmää koskevat vakiotiedot
- maarekisteritietojen päivitykset
- maa-alueen osan rekisteröinti
- muutokset kiinteistön muodostuksessa
- tietojen valinta
- paikkatietojen lataaminen
- arkistoaineisto
- rakennuksen kerrospiirustusten ja rakennusryhmien piirustusten saamista koskeva pyyntö.

Muut maksulliset palvelut:

- rakennusten, rakennelmien ja rakennusryhmien kenttätutkimustiedot maarekisterissä
- tietojen saaminen rakennusten, rakennelmien ja rakennusryhmien ominaisuuksista ilman kenttätutkimustietoja
- rakennuksen, rakennelman tai maa- ja vesirakentamiskohteen määrittäminen vanhentuneeksi
- uutta kiinteistön osaa koskevien tietojen tallentaminen maarekisteriin tai sen epääminen
- kiinteistön osaa koskevien tietojen ajantasaistaminen maarekisterissä tai sen epääminen
- kiinteistön osaa koskevien tietojen poistaminen maarekisteristä
- vakiotyyppisten maarekisteritietojen vakiomäärän antaminen
- muiden kuin vakiotyyppisten maarekisteritietojen muun kuin vakiomäärän antaminen
- vakiomaarekisteritietojen antaminen
- tietojen antaminen kansallisesta osoiterekisteristä
- erittäin yksityiskohtaisten maastotietojen antaminen keskustietokannasta
- tietojen antaminen kiinnitysrekisteristä
- tietojen antaminen Latvian maanmittauslaitoksen arkistosta
- kiinteistön osien verotusarvon laskeminen
- erikoisarvojen määrittäminen
- maareformiin liittyvä päätöksenteko lainsäädännön mukaisissa tapauksissa
- lausunnon antaminen lainsäädännön mukaisissa tapauksissa
- todistusten ja selvitysten laatiminen.

Hakujen tekeminen Latvian maarekisterissä

Maarekisteristä voi hakea kiinteistöjä, maa-alueita, rakennuksia, rakennelmia ja rakennusryhmiä. Hakutoimintoa selitetään tarkemmin [maarekisterin käyttöohjeessa](#).

Kadastrs.lv-mobiilisovellus

Mobiilisovelluksella voi hakea kiinteistöjä, maa-alueita, rakennuksia tai muita rakennelmia tai huoneistoja koskevia tietoja, hakea nykyistä tai entistä osoitetta, selata maarekisterin maksuttomia ominaisuus- ja paikkatietoja sekä käyttää sähköisiä palveluja maksullisten tietojen hakemiseen.

Sovelluksella voi selata maarekisteritietoja, mutta lisäksi sillä voi kirjautua virtuaaliseen asiakaspalvelukeskukseen oman käyttäjätilin kautta, tarkastella omia kiinteistöjä sekä tallentaa, lähettää ja jakaa tarjottujen palvelujen kautta saatuja PDF-tiedostoja. Käyttäjä voi sovelluksen avulla määrittää sijaintinsa ja katsella paikan maarekisteri- ja osoitetietoja.

Mobiilisovellus on saatavilla maksutta [Android](#)-, [Windows Phone](#)- ja [iOS](#)-käyttöjärjestelmillä varustettuihin älylaitteisiin.

Latvian maarekisterin historiaa

Latvian maarekisterin nykyhistoria alkaa vuodesta 1992. Latvian paluu itsenäiseksi valtioksi, maareformi ja siirtyminen markkinatalouteen toteutuivat tuona samana vuonna. Yksityishenkilöiden oikeus omistaa maata palautettiin virallisesti vuonna 1993. Latvian maarekisteriin on lisätty tietoja vaiheittain. Neljänä ensimmäisenä vuonna rekisteröitiin vain maa-alueita, maatiloja ja maankäyttöä, vuodesta 1996 eteenpäin myös tietoja rakennuksista ja muista rakennelmista. Vuonna 2000 aloitettiin huoneistojen rekisteröinti.

Maarekisteriin on lisätty sisältöä vähitellen: Maarekisteri otettiin uudelleen käyttöön 1990-luvun alussa, ja neljänä ensimmäisenä vuonna rekisteröitiin vain maa-alueita, maatiloja ja maankäyttöä. Vuodesta 1996 eteenpäin on rekisteröity myös tietoja rakennuksista ja muista rakennelmista, ja vuonna 2000 aloitettiin kaikkien huoneistojen rekisteröinti.

Latvian alue on kokonaisuudessaan kirjattu maarekisteriin, ja rekisteriä ylläpidetään digitaalisessa muodossa.

■ Päivitetty viimeksi: 18/12/2023

Tämän sivuston eri kieliversioita ylläpitävät asianomaiset jäsenvaltiot. Käännökset on tehty Euroopan komissiossa. Muutokset, joita jäsenvaltiot ovat saattaneet tehdä tekstin alkuperäisversioon, eivät välttämättä näy käännöksissä. Euroopan komissio ei ole vastuussa tässä asiakirjassa esitetyistä tai mainituista tiedoista. Ks. oikeudellinen huomautus, josta löytyvät tästä sivustosta vastaavan jäsenvaltion tekijänoikeussäännöt.