Kirjaamismenettelyn käsikirja

MML
MAANMITTAUSLAITOS

Sisällysluettelo

1. Yleistä kirjaamismenettelystä 10

1.1. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin rekisterimerkinnän julkisuusvaikutus 11
1.2. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus 11
1.3. Saantotiedot 12
1.4. Kirjaamishakemus 13
1.5. Sähköisistä allekirjoituksista kirjaamisasioissa 13
1.6. Hakemuksen vireille tulo 14
1.7. Asiamies ja valtakirja 15
1.8. Viranomaisen selvittämisvelvollisuus 16
1.9. Hakemuksen täydentäminen 16
1.10. Hakijan tai muun henkilön kuuleminen 17
1.11. Kirjaamisasiassa esitettävä väite ja asian siirtäminen oikeudenkäyntiin 19
1.12. Hakemuksen lepäämään jättäminen 20
1.13. Kirjaamisasian ratkaiseminen ja päätöksen tiedoksianto 21

1.13.1. Myönteinen ratkaisu 22
1.13.2. Myönteinen ratkaisu muun asiaan osallisen vastustaessa hakemusta 22
1.13.3. Hakemuksen hylkääminen ja jättäminen tutkimatta 22
1.13.4. Hakemuksen peruuttaminen 24

1.14. Asiakirjojen arkistointi 24
1.15. Asiakirjojen julkisuus 24
1.16. Tietopalvelu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoista 25
1.17. Henkilötietojen käsittely 25
1.18. Virheellisen rekisterimerkinnän korjaaminen 26
1.19. Muutoksenhaku kirjaamisasioissa 27

2. Lainhuuto 28

2.1. Luovutussaannot 28
2.2. Muut kuin luovutussaannot 30
2.3. Yhteisomistus 30
2.4. Luovutuskirjan muutokset ja kaupan purkaminen 31

2.5. Määräalat ... 33
2.6. Muiden oikeudet ja niiden huomioiminen kirjaamismenettelyssä ... 33
2.6.1. Kunnan etuosto-oikeus ... 33
2.6.2. Valtion etuosto-oikeus ... 35
2.6.3. Luvanvaraiset kiinteistöhankinnat ... 36
2.7. Lainhuudon ratkaiseminen ... 38
2.8. Lainhuudon jättäminen lepäämään ... 38
2.8.1. Ehdollinen luovutussaanto ... 39
2.8.2. Ehdollinen muu saanto ... 42
2.8.3. Oikeustoimi tai viranomaisen päätös ei lainvoimainen ... 42
2.8.4. Etuostoaika ei ole kulunut ... 42
2.8.5. Puuttuva suostumus tai päätös ... 43
2.8.6. Kiinteistö hankittu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun ... 43
2.8.7. Kiinteistöön kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimi ... 44
2.8.8. Osoitus kanteen nostamiseen ... 44
2.8.9. Omistusriidan vireillä olo ... 45
2.9. Kuulutuslainhuuto ... 45
2.10. Selvennyslainhuuto ... 46
2.10.1. Lainhuutomerkintä viran puolesta ... 46
2.10.2. Yhteisomistus ... 46
2.10.3. Luovutuskirjan muuttaminen ... 47
2.10.4. Ehdollisen luovutuksen purkaminen sopimuksella ... 47
2.10.5. Määräalat ... 47
2.10.6. Jakamattoman kuolinpesän selvennyslainhuuto ... 48
2.10.7. Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot ... 48
2.10.8. Omiin nimiin lohkominen ... 48
2.10.9. Osakeyhtiön sulautuminen ja jakautuminen ... 49
2.10.10. Yhtiömuodon muutokset ... 49
2.10.11. Kiinteistöjen yhdistäminen ... 49
2.11. Erityistapaukset ... 49
2.11.1. Yhteiset alueet ja yhteisalueosuudet ... 49
2.11.2. Yhteismetsät ... 50
2.11.3. Ahvenanmaata koskevat erityissäännökset ... 51

3. Aviovarallisuusoikeus 52

3.1. Ositus ja omaisuuden erottelu 52
3.2. Omaisuuden erottelu avopuolisoiden välillä 52
3.3. Puolison taikka kuolleen puolison perillisten suostumus 53

4. Perintö- ja testamenttioikeus 55

4.1. Kuolinpesä ja lesken asema 55
4.2. Perinnöstä luopuminen ja perintöosuuden luovuttaminen 56

4.2.1. Perinnöstä luopuminen 57
4.2.2. Perintöosuuden luovuttaminen 57
4.2.3. Oikeustoimet kuolinpesässä, jossa osakas on luovuttanut pesäosuuden 59

4.3. Lainhuuto perinnön ja perinnönjaon perusteella 60
4.4. Pesäosuuden ulosmittaus ja määräämiskielto kuolinpesässä 61
4.5. Testamentti 62

4.5.1. Testamentin lainvoimaisuus 63
4.5.2. Lakiosaperillisen suoja 65
4.5.3. Legaatin saajan suoja 65
4.5.4. Kiinteistölegaatin lainhuudatus 65

4.6. Kansainväliset perintö- ja testamenttisaannot 65

5. Edunvalvonta 71

5.1. Oikeustoimikelpoisuus, edunvalvonta ja edunvalvoja 71
5.2. Edunvalvontavaltuutus 72
5.3. Edunvalvojan ja edunvalvontavaltuutetun esteellisyys 72

5.3.1. Edunvalvojan ja päämiehen välinen eturistiriita 73
5.3.2. Päämiesten keskinäinen eturistiriita 73
5.3.3. Edunvalvojan esteellisyys ja kirjaamismenettely 74

5.4. Lahjoituskielto 74
5.5. Holhousviranomaisen (1.1.2020 alkaen Digi- ja väestötietovirasto) lupa 74

6. Yhteisöoikeus 76

6.1. Yleisiä lähtökohtia kun luovutuksen osapuolena on yhteisö 76
6.2. Osakeyhtiö 76
6.3. Asunto-osakeyhtiö 77

6.4. Avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö ... 78
6.5. Osuuskunta ... 79
6.6. Toiminimi ... 79
6.7. Yhdistys ... 79
6.8. Säätiö ... 80
6.9. Kunta ja kuntayhtymä ... 80
6.10. Valtio ... 81
6.11. Seurakunta ... 82
6.12. Kiinteistön ostaminen perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun ... 82
6.13. Yhtiömuodon muutos, yhtiön sulautuminen ja yhtiön jakautuminen ... 83
6.14. Yhtiön purkautuminen ja rekisteristä poistettu yhtiö ... 84

7. Erityisen oikeuden kirjaaminen ... 85

7.1. Yleistä ... 85
7.2. Kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet ... 85
7.3. Kirjaamismenettely ... 86
7.4. Kirjauksen kohde ... 87
7.5. Suostumus ... 88
7.6. Voimassaoloaika ... 88
7.7. Kirjattavat oikeudet ... 89
7.8. Vuokraoikeus ja muu käyttöoikeus ... 89
7.8.1. Maanvuokra ... 89
7.8.2. Huoneenvuokra ... 90
7.8.3. Vastikkeettomat käyttöoikeudet ... 90
7.8.4. Rajoitetut käyttöoikeudet ... 90
7.9. Vuokra-alue ... 90
7.10. Tontinvuokra ... 91
7.11. Muu asuntoalueen vuokra ... 91
7.12. Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokra ... 91
7.13. Muu maanvuokra ... 92
7.14. Kirjaamisvelvollisuus ... 92
7.14.1. Yleistä ... 92
7.14.2. Laitostunnus ... 93
7.14.3. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus ... 94

7.14.4. Siirrettävyys ... 94
7.14.5. Alivuokraus ... 95
7.14.6. Rakentamisoikeus ja rakennuksen tai laitteen määrittely ... 95
7.14.7. Vuokranantaja myy rakennukset vuokralaiselle ... 95
7.14.8. Vuokrasopimuksen jatkaminen ... 95
7.15. Käyttöoikeuteen liittyvistä toimivallan rajoituksista ... 96
7.16. Eläkeoikeus ... 97
7.17. Metsänhakkuuoikeus ... 97
7.18. Irrottamisoikeus ... 98
7.19. Ilmoitus kiinteistön hallinnan jakamisesta ... 98
7.20. Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta ... 99
7.20.1. Yleistä ... 99
7.20.2. Rakennuksen hallinnan jako ... 99
7.20.3. Hakija ... 100
7.20.4. Hallinnanjakosopimuksen muodosta ... 100
7.20.5. Sopimuksen kestoaika ... 100
7.20.6. Kiinnitysten järjestely ja suostumukset ... 100
7.20.7. Kirjauksen vaikutus kiinnityksen tai erityisen oikeuden kohteeseen ... 101
7.20.8. Vuokrasopimukseen otettu kielto tehdä hallinnanjakosopimus ... 101
7.20.9. Useampi kiinteistö hallinnanjaon kohteena tai useampi hallinnanjakosopimus samasta kohteesta ... 101
7.20.10. Hallinnanjakosopimuksen muutoksen kirjaaminen ja kirjauksen poistaminen ... 102
7.21. Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus ... 102
7.22. Ainesosien ja tarpeiston määritys ... 102
7.23. Erityisen oikeuden kirjaamisen merkitys ... 103
7.24. Etusija ... 104
7.25. Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään ... 104
7.26. Oikeuden muuttamisen, siirron ja lakkaamisen kirjaaminen ... 106
7.26.1. Yleistä ... 106
7.26.2. Vuokra-/käyttöoikeuden siirto ... 107
7.26.3. Käyttöoikeuden pidentäminen ja jatkaminen ... 107
7.26.4. Sopimuksen muutoksen kirjaamisesta ... 108
7.26.5. Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen ... 109

7.26.6. Käyttöoikeuden ja omistusoikeuden yhtyminen ... 110

8. Kiinnitys ... 110

8.1. Yleistä ... 110
8.2. Kiinnitysmenettely ... 111
8.2.1. Kiinnityksen hakeminen ... 111
8.2.2. Lainhuutoedellytys ... 111
8.2.3. Ehdollinen saanto ... 112
8.2.4. Perättäiset luovutukset ja hakemuksen peruuttaminen ... 112
8.2.5. Määräosan omistaja ... 112
8.2.6. Hakija käyttöoikeuskiinnityksessä ... 113
8.2.7. Kiinnityksen kohde ... 113
8.2.8. Haettavan kiinnityksen suuruus ... 114
8.2.9. Pyyntö usean kiinnityksen keskinäisestä etusijasta ... 114
8.2.10. Määräys sähköisen panttikirjan saajasta ... 114
8.2.11. Kuolinpesä ... 115
8.2.12. Edunvalvoja ... 115
8.2.13. Yhteisöt ... 115
8.2.14. Perustettava yhteisö tai säätiö ... 116
8.3. Kiinnityksen pysyvyys ja etusija ... 116
8.4. Panttikirja ... 116
8.5. Kiinnityshakemuksen jättäminen lepäämään ... 117
8.6. Kiinnityksen kohdetta koskevat edellytykset ... 118
8.6.1. Kohteena koko kiinteistö ... 118
8.6.2. Kohteena kiinteistön määräosa ... 118
8.6.3. Omistajan ilmoitus hallinnanjaosta ... 118
8.6.4. Hallinnanjakosopimus ... 119
8.6.5. Kohteena kiinteistön määräala ... 120
8.6.6. Maakaaressa tarkoitettu käyttöoikeus kiinnityksen kohteena ... 120
8.7. Kiinnityskelpoisuudesta ja kiinnityksen esteistä ... 121
8.8. Yhteiskiinnitys ... 122
8.9. Kiinnityksen muuttaminen ... 123
8.9.1. Etusijajärjestyksen muuttaminen ... 123
8.9.2. Kiinnityksen laajentaminen ... 124

8.9.3. Kiinnitysten yhdistäminen ... 124
8.9.4. Kiinnityksen jakaminen ... 125
8.9.5. Kiinnityksen kuolettaminen ... 125
8.9.6. Yhteiskiinnityksen purkaminen ... 126
8.9.7. Menettely kiinnitystä muutettaessa ... 126
8.9.8. Kiinnityksen muuttaminen viranomaisen ilmoituksen perusteella ... 127
8.9.9. Kiinnityksen muuttaminen kiinteistörekisterin pitäjän toimesta ... 127
8.9.10. Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen ... 128

9. Varainsiirtovero ... 128

9.1. Veron määrä ... 130
9.2. Vastikkeelliset saannot ... 130
9.2.1. Kiinteistön kauppaan liittyvä rakentamisvelvollisuus ja urakkasopimus ... 130
9.2.2. Vastikkeen kohdistaminen kiinteistön ja irtaimen kesken ... 131
9.2.3. Liittymät ... 131
9.2.4. Kunnallisteknisistä töistä johtuvat kulut ... 131
9.2.5. Kiinteistövero ... 132
9.2.6. Tilatukioikeudet ... 132
9.2.7. Vaihto ... 132
9.3. Vastikkeettomat tai osittain vastikkeelliset saannot ... 133
9.3.1. Vastikkeellinen saanto jäämistöosituksessa ja perinnönjaossa ... 133
9.3.2. Lakiosa ... 133
9.3.3. Pesäosuuden luovutus ... 134
9.3.4. Ositus ... 134
9.3.5. Erottelu ... 135
9.3.6. Lahja ... 135
9.3.7. Yhteisomistussuhteen purkaminen ... 136
9.4. Vuokra- ja käyttöoikeus ... 136
9.5. Kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevat rakennukset ja rakennelmat ... 136
9.6. Yhtiöoikeudelliset saannot sekä yksityisotto, muu varojen jako tai yhteisomistussuhteen purkaminen ... 136
9.6.1. Pääomasijoitus tai apportti ... 137
9.6.2. Yksityisotto tai yhteisön purkautuminen ... 138
9.6.3. Yhtiön perustamisoikeuden luovutus ... 138

9.6.4. Yhteisömuodon muutos, fuusio ja jakautuminen 138
9.7. Verosta vapaat 139
9.7.1. Varainsiirtoveron suorittamisesta ovat vapaat 139
9.7.2. Eräät kiinteistöjen vaihdot ja luovutukset 139
9.8. Ensiasunnon verovapaus 139
9.9. Veron suorittamisajankohta 140
9.9.1. Lainhuudon ja kirjaamisen hakeminen sekä varainsiirtovero 140
9.9.2. Ehdollisen luovutuksen purkaminen sopimuksella 141
9.9.3. Muun kuin ehdollisen luovutuksen purkaminen sopimuksella 143
9.10. Verohallinnon lausunto 143
9.11. Veron viivästyskorotus 144
9.11.1. Lainhuudon ja kirjaamisen hakemisen laiminlyönti 144
9.11.2. Samalla luovutuskirjalla ostettu useampia kiinteistöjä 145
9.11.3. Vastuu aiemmista luovutuksista 145
9.12. Veron vanhentuminen 145
9.12.1. Kiinteistön luovutus tapahtunut ennen 1.1.2017 146
9.12.2. Kiinteistön luovutus tapahtunut 1.1.2017 tai myöhemmin 146
9.13. Veron maksujärjestely 147
9.14. Aiheettomasti suoritettu vero ja muutoksenhaku 147
10. Muistutustiedot ja vallintarajoitukset 147
10.1. Ulosmittaus, turvaamistoimi, konkurssi ja yrityssaneeraus 147
10.1.1. Ulosmittaus 147
10.1.2. Turvaamistoimenpide 148
10.1.3. Konkurssi 149
10.1.4. Ulosmittauksen, turvaamistoimenpiteen ja konkurssin vaikutukset 149
10.1.5. Yrityssaneeraus 150
10.2. Vallintarajoitus ja sen peruste 150
10.2.1. Lesken hallintaoikeus ja testamentinsaajan käyttöoikeus 151
10.2.2. Ehto rakentamattomuudesta tai maksimihinnasta 151
10.2.3. Muu testamenttiin perustuva vallinnanrajoitus kuin käyttöoikeus 152
10.2.4. Panttaamattomuussitoumus 152

10.2.5. Etuosto-oikeuden käyttäminen, lunastuslupa ja muut vastaavat viranomaisen päätökset ... 153
10.2.6. Erityislainsäädäntöön perustuvat vallintarajoitukset, kuten aravalain tai kolttalain mukaiset rajoitukset ... 154
10.3. Lakisääteinen panttioikeus ... 154
10.4. Korjaamis- tai muutoksenhakuasian vireilläolo ... 155
10.5. Kiinteistön omistusta tai kirjausta koskevan riita-asian vireilläolo sekä asiassa annettu ratkaisu ja sen lainvoimaisuus ... 156
10.6. Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistaja ja kiinteistöä hallinnoiva viranomainen ... 156
10.7. Muu oikeutta tai rasitusta koskeva tieto, joka on säädetty merkittäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai sitä vastaaviin aikaisempiin rekistereihin taikka joka selventää kirjausta ... 158
10.7.1. Kehittämiskorvaus ... 158
10.7.2. Uhkasakkomerkintä ... 159
10.7.3. Hautausmaa-alue ... 159

1. Yleistä kirjaamismenettelystä

Maanmittauslaitos vastaa kiinteistötietojärjestelmästä, sen hallinnoinnista, ylläpitämisestä, tietopalvelusta ja kehittämisestä. Kiinteistötietojärjestelmä käsittää

- kiinteistörekisterin tiedot sekä
- lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet ja rasitukset oikeudenhaltijoiden oikeuksien vahvistamiseksi ja sivullisten etujen turvaamiseksi. Ajantasaisella lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä taataan yhteiskunnan eri toimijoiden ajantasainen tiedonsaanti kiinteistöä koskevien oikeustoimien ja hankkeiden valmistelua, tekemistä ja valvontaa sekä tuomioistuin- ja viranomaistoimintaa varten.

Maanmittauslaitos toimii kirjaamisviranomaisena. Kirjaaminen on yleisnimitys menettelylle, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai jonkin kiinteistöön kohdistuva oikeus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamismenettely on säännelty maakaaressa. Kirjaamisasian käsittely ja ratkaiseminen on lakiin perustuvaa julkisen vallan käyttöä eli virkatoimintaa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on sähköinen järjestelmä, jolla Maanmittauslaitos hallinnoi kiinteistöjen omistus- ja kiinnitystietoja sekä muita kiinteistöihin kohdistuvia varallisuusoikeuksia. Järjestelmä on kiinteistön vaihdannan ja vakuuskäytön perusta.

Varsinaisia kirjaamisasioita ovat

- lainhuudatus
- erityisen oikeuden kirjaaminen ja
- kiinnitysasiat.

Kirjaamisasiat tulevat pääsääntöisesti vireille hakijan hakemuksesta.

Muita kirjaamisasioita ovat

- muistutusasiat,
- korjaamisasiat, jotka voivat tulla vireille myös kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta.

Muistutusasiat voivat lisäksi tulla vireille toisen viranomaisen ilmoituksesta.

1.1. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin rekisterimerkinnän julkisuusvaikutus

Kirjaamisen tehtävänä on julkistaa kirjattava oikeus (julkisuusvaikutus). Kirjaamisella ei perusteta oikeuksia eikä saannon tai oikeuden kirjaaminen lähtökohtaisesti ole edellytys oikeuden syntymiselle. Oikeus syntyy jo sopimuskumppanien välisellä sopimuksella, eikä kirjaaminen vaikuta sopimuksen oikeusvaikutuksiin sopijapuolten välillä.

Sen sijaan suhteessa sivullisiin, kirjaamisella on merkittävät oikeusvaikutukset. Yksi niistä on edellä esiin tuotu rekisterimerkinnän julkisuusvaikutus. Kirjaamisjärjestelmän tarkoituksena on antaa luotettavaa tietoa ennen kaikkea sivullisille eli muille kuin kirjatun oikeuden oikeudenhaltijalle ja tämän sopimuskumppanille.

Rekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen jokaisen tietoon merkintää seuraavana arkipäivänä. Jotta merkinnät olisivat ajantasaisia, kirjaamisviranomaisella on velvollisuus tehdä vireille tulleesta asiasta merkintä kirjaamisrekisteriin viipymättä ja viimeistään saman päivän aikana.

1.2. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus

Kirjaamisjärjestelmän lähtökohta on luottamus siihen, että rekisterissä olevat kirjaukset antavat oikean käsityksen kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista. Julkinen luotettavuus toteutetaan huolehtimalla kirjattavien oikeuksien pätevyyden tutkimisesta maakaaren laillisuusperiaatteen edellyttämällä tavalla. Rekisterimerkinnän

- puuttumisella on niin sanottu **negatiivinen julkinen luotettavuus**. Se tarkoittaa, että sivullinen voi luottaa siihen, että oikeutta, jota ei ole kirjattu, ei ole olemassa.

  Tällä oikeusvaikutuksella on tärkeä merkitys erityisesti muistutuksina kirjattavien vallintarajoitusten osalta. Esimerkiksi puuttuva ulosmittausmerkintä antaa olettaman siitä, että kiinteistön omistajan vallintavaltaa ei ole rajoitettu ulosottoviranomaisen toimenpiteillä. Siten velallisen tekemä kiinteistön myynti sitoo velkojia, jos rekisterissä ei ollut merkintää ulosmittauksesta kaupantekohetkellä ja ostaja oli niin sanotussa vilpittömässä mielessä, eli hän ei tiennyt, eikä hänen pitänytkään tietää ulosmittauksesta.

- **positiivisella julkisella luotettavuudella** tarkoitetaan kahta asiaa:

1. Sivullinen voi luottaa siihen, että rekisteriin kirjattu lainhuudon haltija on kiinteistön laillinen omistaja.

2. Se, jonka nimiin kirjaamisvelvollisuuden alainen erityinen oikeus - eli yleensä vuokraoikeus - on kirjattu, on tämän oikeuden laillinen oikeudenhaltija.

   Rekisterimerkinnän perusteella oikeustoimen tehnyt voi vedota rekisterimerkinnän julkiseen luotettavuuteen ja luottaa siihen, että oikeustoimi rekisteriin kirjatun omistajan kanssa pysyy voimassa.

   Mikäli rekisterimerkintä osoittautuu virheelliseksi, oikeutensa menettänyt niin sanottu oikea omistaja saa korvauksen valtion varoista. Valtiolla on ankara vahingonkorvausvastuu positiivista julkista luotettavuutta nauttivien rekisterimerkintöjen oikeellisuudesta. Positiivista julkista luotettavuutta nauttivien rekisterimerkintöjen perusteena olevien saantojen ja muiden oikeuksien pätevyyden tutkiminen on rekisterin kannalta erityisen tärkeää.

1.3. Saantotiedot

Tavoitteena on, että omistajatiedot ovat julkisessa rekisterissä jatkuvasti mahdollisimman oikein ja olosuhteita vastaavina. Tätä tarkoitusta palvelevat tiedot kiinteistön tai sen osan luovutuksista eli niin sanotut saantotiedot. Saantotiedot täydentävät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä.

Merkinnät saannoista tehdään kaupanvahvistajailmoitusten mukaisesti tutkimatta saannon laillisuutta. Merkinnät päivittyvät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kauppahintarekisterin kautta. Merkinnöistä ei siis vastaa kirjaamisviranomainen. Koska saantotiedot ovat osa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöä, niihin sovelletaan kirjauksen julkisuusvaikutusta. Saantoa koskevat merkinnät poistetaan, kun lainhuuto on myönnetty. Jos merkinnän peruste ei enää ole voimassa tai jos merkintä saannosta on muutoin virheellinen, kirjaamisviranomainen poistaa merkinnän tai tekee tarpeelliset korjaukset. Tyypillinen esimerkki on pyyntö, joka koskee kiinteistön luovutuksen esisopimusta tarkoittavan saantotietomerkinnän poistamista silloin, kun esisopimus ei ole johtanut kauppaan. Kirjaamisviranomaisen vaatii ennen tällaisen merkinnän poistamista selvityksen esisopimuksen raukeamisesta.

1.4. Kirjaamishakemus

Kirjaamishakemuksen tekemiseen on käytössä sähköiset asiointikanavat, joita ovat

- Maanmittauslaitoksen asiointipalvelu ja
- Kiinteistövaihdannan palvelu.

Sähköisten kanavien lisäksi hakemuksen voi toimittaa myös postitse tai tuomalla Maanmittauslaitoksen palvelupisteeseen. Hakemuslomakkeet- ja postitusosoitteet löytyvät Maanmittauslaitoksen sivulta kohdasta Hakemuslomakkeet ja postitusosoitteet. Asioitaessa palvelupisteessä, palvelupisteen aukiolo tulee tarkistaa Maanmittauslaitoksen sivulta kohdasta Palvelupisteiden osoitteet ja aukiolo.

Hakemukseen on liitettävä kirjaamisen perusteena olevat tarpeelliset asiakirjat. Asiakirjasta riittää jäljennös, ellei kirjaamisvainomainen vaadi erikseen alkuperäistä.

1.5. Sähköisistä allekirjoituksista kirjaamisasioissa

Hakemusten ja asiakirjojen allekirjoittamisesta sähköisesti sekä sähköisten asiakirjojen toimittamisesta sähköisessä muodossa löytyy tietoa Maanmittauslaitoksen sivulta Sähköiset allekirjoitukset. Kaikkia kirjaamishakemuksiin liittyviä asiakirjoja ei voi allekirjoittaa sähköisesti, koska niihin liittyy laissa määrättyjä muotovaatimuksia. Tällaisia asiakirjoja ovat esimerkiksi testamentit ja perinnönjaot. Toisaalta on asiakirjoja, joiden muotovaatimukset eivät ole yhtä tiukkoja. Kiinteistön tai vuokraoikeuden ostovaltuutus voi olla vapaamuotoinen. Siksi ostovaltakirjoissa hyväksytäänkin myös muut sähköiset allekirjoitukset.

Niiden asiakirjojen osalta, jotka on mahdollista allekirjoittaa sähköisesti, kirjaamisasioissa voi sähköiseen allekirjoittamiseen käyttää:

- Digi- ja väestötietoviraston (DVV) vahvistamia allekirjoitusvarmenteita eli henkilökorttia tai viranomaisten organisaatiokorttia
- muiden EU maiden hyväksymiä eIDAS- asetuksen mukaisia korkeimman tason hyväksyttyjä sähköisiä allekirjoituksia (QES)
- Kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP) tehtyjä allekirjoituksia.

Sähköisesti allekirjoitetun asiakirjan allekirjoituksen tason voi tarkastaa Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämässä palvelussa Tarkasta asiakirja. Sähköisesti allekirjoitettu asiakirja tulee toimittaa hakemuksen liitteenä sähköisessä muodossa (pdf) niin, että

allekirjoituksen varmenne, eheys ja sertifikaatti voidaan jälkikäteen tarkistaa. Sähköisesti allekirjoitettua asiakirjaa ei siten tule skannata tai tulostaa hakemuksen liitteeksi.

Lisätietoa eIDAS-asetuksen mukaisista eritasoisista sähköisistä allekirjoituksista Digi- ja väestötietoviraston verkkosivuilta. Kaikki eIDAS-asetuksen kriteerit täyttävät allekirjoituspalvelut löytyvät EU- komission ylläpitämältä verkkosivustolta (englanniksi).

1.6. Hakemuksen vireille tulo

Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu kirjaamisviranomaiselle. Kirjattavan oikeuden tai kiinnityksen etusija suhteessa moniin kilpaileviin oikeudenhaltijoihin määräytyy lähtökohtaisesti hakemuksen vireille tulopäivän mukaan. Sama koskee rekisteriin ilmoituksesta tehtäviä muistutusasioita. Jos ylivoimainen este, esimerkiksi sähkö- tai tietoliikennekatkos, estää merkinnän tekemisen samana päivänä, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenee, että rekisteritiedot eivät ole ajan tasalla.

Samana päivänä saapuneet samaa tai samoja kiinteistöjä koskevat asiat katsotaan saapuneiksi samanaikaisesti. Kirjaamismenettelyssä noudatetaan niin sanottua päiväperiaatetta, joten sillä ei ole merkitystä, missä järjestyksessä asiat ovat saman päivän sisällä saapuneet. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asiat merkitään päivän, ei kellonajan tarkkuudella. Samana päivänä saapuneiden hakemusten tai ilmoitusten keskinäinen etusija ja muut keskinäiset oikeusvaikutukset ratkaistaan tällöin muuhun kuin kirjaamishakemusten tai ilmoitusten aikajärjestykseen perustuen. Edellä mainittua päiväperiaatetta ei sovelleta sähköisesti vireille tulleisiin hakemuksiin, joissa etusija määräytyy reaaliaikaisen vireille tuloajankohdan mukaan. Esimerkiksi:

- samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija pois lukien sähköisesti vireille tulleet hakemukset
- kiinnityshakemus jätetään lepäämään, jos kiinteistön ulosmittauksesta on tehty merkintä rekisteriin ennen kiinnityshakemuksen vireilletuloa
- jos kiinnityshakemus on saapunut kirjaamisviranomaiselle samana päivänä kuin ulosottomerkintä on tehty, kiinnitys vahvistetaan, vaikka ulosmittausmerkintä näkyisi kiinteistöllä silloin kun kiinnityshakemusta laitetaan vireille
- erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä vireille tulleella kiinnityksellä pois lukien sähköisesti vireille tulleet hakemukset
- jos hakemus saapuu virka-ajan eli klo 16.15 jälkeen, hakemus katsotaan saapuneeksi seuraavana arkipäivänä.

Sähköisesti toimitettu hakemus tai muu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävä ilmoitus katsotaan viranomaiselle saapuneeksi sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on viranomaisen käytettävissä niin, että viestiä voidaan käsitellä. Sähköisesti toimitettu hakemus tai ilmoitus katsotaan siis tulleeksi saapumispäivänä silloinkin, kun se on saapunut virka-ajan ulkopuolella. Myös viikonloppuna tai pyhäpäivänä toimitettu sähköinen hakemus tai ilmoitus on saapunut ja tullut vireille jo tuona päivänä. Näissä tapauksissa hakemuksesta tai ilmoituksesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viimeistään seuraavana arkipäivänä. Rekisteriin merkitsemispäivä on tällöin eri kuin asian vireille tulopäivä.

Merkittävänä poikkeuksena edellä todettuun ovat sähköisesti toimitettu lainhuutohakemus ja kirjaamisvelvollisuuden alaisen erityisen oikeuden siirron kirjaamista koskeva hakemus. Jos tällainen hakemus toimitetaan sähköisesti lainhuudatukselle tai kirjaamiselle asetetun määräajan viimeisenä päivänä, sen tulee saapua virka-aikana, jotta sen katsotaan tulleen määräajassa. Virka-ajan jälkeen toimitettu sähköinen hakemus katsotaan saapuneeksi ja vireille tulleeksi vasta seuraavana päivänä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyjen merkintöjen katsotaan tulleen jokaisen tietoon kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä.

1.7. Asiamies ja valtakirja

Asiamiestä voidaan käyttää

- kirjaamista haettaessa, jolloin kysymys on hakijan edustamisesta viranomaismenettelyssä
- itse kirjattavan oikeuden perustamista koskevassa oikeustoimessa, esimerkiksi kiinteistön luovutusta tai perinnönjakoa tehtäessä tai maanvuokrasopimusta solmittaessa.

Tässä esitetty koskee vain asiamiehen käyttämistä kirjaamista haettaessa. Kirjaamisasiassa hakijaa voi edustaa asiamies. Asiamiehelle ei ole säädetty kelpoisuusvaatimuksia. Asiamiehen ei tarvitse esittää valtakirjaa asiamiehenä toimimiseen. Asian käsittelyssä asioidaan asiamiehen kanssa.

Kun kysymys on kiinnityksen vahvistamisesta, laajentamisesta tai laitoskiinnityksen siirtämisestä kiinteistöön, tulee asiamiehellä aina olla yksilöity valtakirja. Näissä tapauksissa yksilöidyn valtakirjan esittämisvelvollisuudesta ei ole vapautettu asianajaja eikä julkinen oikeusavustajakaan. Asianajaja voi hakea kiinnityksen kuolettamista ilman yksilöityä valtakirjaa, kun kyseessä on kirjallinen panttikirja.

1.8. Viranomaisen selvittämisvelvollisuus

Lähtökohtaisesti hakija esittää hakemuksen tueksi tarpeellisen selvityksen. Kirjaamisviranomainen omasta aloitteestaan hankkii selvityksen sellaisista asian ratkaisemiseksi tarpeellisista seikoista, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, taikka muista kirjaamisviranomaisen käytössä olevista rekistereistä tai arkistoaineistoista. Kirjaamisviranomaisen käytössä ovat muun muassa:

- Väestötietojärjestelmän tiedot. Nämä eivät kuitenkaan kata pääsääntöisesti kuolinpesien kohdalla tarvittavia sukuselvitystietoja, koska väestötietojärjestelmään tietoja on tallennettu varsin lyhyeltä ajalta.
- Kauppa- ja yhdistysrekisterin tiedot eri yhteisöjen osalta.
- Käsiteltyjen kirjaamisratkaisujen arkistoaineistot Maanmittauslaitoksen omasta arkistosta sekä Kansallisarkistosta.

1.9. Hakemuksen täydentäminen

Kirjaamisasioissa noudatettavaan laillisuusperiaatteeseen kuuluu, että kirjaamisviranomainen viran puolesta puuttuu kaikkiin oikeudellisesti relevantteihin seikkoihin, joista kirjattavan oikeuden pätevyys riippuu. Kirjaamisviranomainen harkitsee, mitä selvitystä kirjattavan oikeuden osalta on kulloinkin esitettävä. Selvityksen toimittamisvelvollisuus kuuluu hakijalle. Viranomainen hankkii omasta aloitteestaan selvityksen ainoastaan kohdassa 1.8 mainituista lähteistä. Kirjaamismenettelyssä hakijalle kuuluva selvityksen hankkimisvelvollisuus on näin ollen suurempi kuin hallintoasioissa yleensä.

Mikäli hakemus on selvitettävien seikkojen osalta puutteellinen, hakijaa kehotetaan täydentämään hakemustaan. Ensisijaisesti hakijalle annetaan vapaamuotoinen täydennyskehotus, joko puhelimitse tai sähköpostilla. Samalla kerrotaan määräaika täydennyksen toimittamiseen. Toissijaisesti hakijalle annetaan virallinen täydennyskehotus. Määräajan pituus riippuu asian laadusta ja täydennysten määrästä. Virallisessa täydennyskehotuksessa on maininta myös siitä, että jos täydennyksiä ei toimiteta asetettuun määräpäivään mennessä, hakemus jätetään tutkimatta.

Virallinen täydennyskehotus toimitetaan vastaanottajalle postitse tavallisella kirjeellä, sähköpostilla tai sähköisen asiointipalvelun kautta. Vastaanottajan katsotaan saaneen postitse lähetetystä täydennyskehotuksesta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen

lähettämisestä. Sähköisenä viestinä lähetetystä täydennyskehotuksesta vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon puolestaan kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Tiedoksiantoon menevä aika otetaan huomioon täydennyskehotuksen määräaikaa asetettaessa.

Pyydetyt täydennykset hakija voi toimittaa kirjaamisviranomaiselle ensisijaisesti sähköisten asiointikanavien kautta, joita ovat:

- Maanmittauslaitoksen asiointipalvelu ja
- Kiinteistövaihdannan palvelu. Täydennykset voi toimittaa Kiinteistövaihdannan palvelun kautta, jos itse kirjaamishakemus on toimitettu sitä kautta vireille.

Hakija voi toimittaa täydennykset myös postitse, sähköpostilla tai tuomalla ne itse tai lähetin välityksellä Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun. Tuotujen tai postitse toimitettujen täydennysten on saavuttava määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, jotta niiden voitaisiin katsoa saapuneen määräajassa. Pyydetyt täydennykset voidaan toimittaa myös sähköisenä viestinä. Täydennyksen katsotaan tällöin saapuneen määräajassa, jos se on saapunut viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana, eli jos sähköinen viesti on tuossa ajassa ollut viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Sähköisenä viestinä toimitetun täydennyksen ei siis ole tarvinnut saapua virka-aikana ollakseen tullut ajoissa.

1.10. Hakijan tai muun henkilön kuuleminen

Kirjaamisviranomainen voi kirjattavaan oikeuteen liittyvien seikkojen selvittämiseksi varata hakijalle tai jollekin muulle tilaisuuden antaa asiassa kirjallinen lausuma. Hakija tai muu kuultava voidaan myös kutsua henkilökohtaisesti tai asiamiehen edustamana paikan päälle kuultavaksi. Toimittamalla kuulemisen, kirjaamisviranomainen ottaa tehtäväkseen sitä selvitysten toimittamisvelvollisuutta, joka lähtökohtaisesti kuuluu hakijalle. Kirjaamisviranomaisella ei ole ehdotonta velvollisuutta ryhtyä itse kuulemaan muuta asiaan osallista. Kirjaamisviranomainen voi kuitenkin suorittaa muun henkilön kuulemisen myös oma-aloitteisesti tiedustelematta ensin hakijan kantaa asiaan. Tämä voi olla perusteltua muun muassa asian monimutkaisuuden vuoksi.

Kirjallinen lausumapyyntö on käytännössä ensisijainen tapa kuulemisen suorittamiselle. Joskus selvitettävä asia on kuitenkin esimerkiksi monimutkaisuutensa tai epäselvyytensä vuoksi sellainen, että siitä voidaan parhaiten saada selvyys vain henkilökohtaisessa

kuulemisessa. Suullinen kuuleminen voi olla tarpeellista myös, jos henkilö, jolta on pyydetty kirjallista lausumaa, pyytää mahdollisuutta esittää asiansa suullisesti tai hänellä on vaikeus esimerkiksi sairauden vuoksi esittää asiansa kirjallisesti. Käytännössä henkilökohtainen kuuleminen on hyvin harvinaista.

Kirjallisessa kuulemismenettelyssä kuultavalle varataan tilaisuus antaa hakemuksesta tai siihen liittyvistä seikoista kirjallinen lausuma kirjaamisviranomaisen asettamassa määräajassa. Vastaavasti kutsuttaessa henkilö kirjaamisviranomaisen luokse henkilökohtaisesti kuultavaksi, kutsussa ilmoitetaan kuulemistilaisuuden aika ja paikka. Määräajan noudattamatta jättämisestä on tietyt seuraamukset, jotka poikkeavat sen mukaan, onko kuultavana hakija vai joku muu taho.

Lausumapyyntö toimitetaan kuultavalle tavallisena kirjeenä tai sähköpostitse. Lausumapyynnön tai kutsun tiedoksi antaminen niin sanottuna yleistiedoksiantona voi myös tulla kysymykseen. Lausumapyynnössä on selostus siitä, mistä asiassa on kysymys ja mistä seikoista lausumaa pyydetään. Lausumapyyntöön liitetään tarvittavat asiaan liittyvät asiakirjat jäljennöksinä tai vaihtoehtoisesti kuultavalle varataan tilaisuus tutustua niihin. Lausumapyynnössä asetetaan asian laatuun nähden riittävän pitkä määräaika lausuman toimittamiselle. Kirjallinen lausuma voidaan toimittaa kirjaamisviranomaiselle samoilla menettelyillä kuin kirjaamishakemus (katso luku 1.4).

Lausuman antamatta jättäminen ei estä kirjaamisviranomaista ratkaisemasta asiaa. Muun kuin hakijana olevan kuultavan passiivisuuden vaikutus pääsääntöisesti on se, että hakijan oikeus voidaan kirjata, jollei sille ole jotain muuta, kuulemisesta riippumatonta estettä. Myös suullisessa kuulemisessa kutsun noudattamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista. Jos suullisessa kuulemisessa muu kuin hakija ei saavu paikalle, tilanne rinnastuu kirjallisen lausuman toimittamatta jättämiseen. Suulliseen kuulemistilaisuuteen kutsutaan myös muut asianosaiset paikalle, jos se on heidän oikeuksiensa tai etujensa valvomiseksi välttämätöntä.

Kirjaamisasiassa asianosaiset vastaavat kukin itse kuulemisesta aiheutuvista kuluistaan. Tämä koskee niin kirjallista kuin suullistakin kuulemista. Kirjaamisasiassa ei voi esittää kuluvaatimuksia esimerkiksi erilaisten asiamiespalkkioiden osalta. Jos kirjaamisviranomainen on kutsunut muun kuin hakijan kuultavaksi, kuultavalla on kuitenkin oikeus saada korvausta valtion varoista maksettavista todistelukustannuksista annetun lain mukaisesti. Korvausta suoritetaan tarpeellisista matka- ja toimeentulokustannuksista sekä taloudellisesta menetyksestä siten kuin laissa tarkemmin säädetään. Kirjaamisviranomaisen

on ennen kuulemistilaisuuden päättymistä varattava kuultavalle mahdollisuus esittää syntyneitä kustannuksia koskeva korvausvaatimus. Korvausvaatimuksesta kirjaamisviranomainen tekee kuulemistilaisuudessa päätöksen, joka merkitään kuulemistilaisuudesta laadittavaan pöytäkirjaan. Jos kuuleminen on ollut tarpeen hakijan selvitysvelvollisuuden piiriin kuuluvien seikkojen selvittämiseksi, kirjaamisviranomainen voi määrätä, että hakijan on suoritettava kuultavalle suoritettua korvausta vastaava määrä valtiolle.

1.11. Kirjaamisasiassa esitettävä väite ja asian siirtäminen oikeudenkäyntiin

Kirjaamisasia on osoitettava oikeudenkäynnissä tutkittavaksi, jos kirjaamismenettelyn yhteydessä on

- esitetty väite kirjaamisen estävästä toisen oikeudesta ja väitteelle esitetään todennäköisiä syitä taikka
- jos hakijan oikeus on tullut muutoin riitaiseksi. Tällaista kirjaamisviranomaisen ratkaisua kutsutaan osoituspäätökseksi.

Kirjaamista vastustavan tahon väite voi kohdistua

- siihen, miten tosiseikkoja on oikeudellisesti arvioitava (oikeuskysymys) tai
- kirjattavan oikeuden taustalla oleviin tosiseikkoihin eli niin sanottuihin oikeustosiseikkoihin (tosiasiaväite).

Kirjaamisviranomainen tekee oikeuskysymyksen osalta ratkaisun sovellettavista oikeussäännöistä ja niiden tulkinnasta, eikä asiaa siirretä oikeudenkäynnissä tutkittavaksi. Kun kirjaamisasiassa on tehty oikeuskysymyksiin liittyviä väitteitä, asiassa annetaan erillinen perusteltu, valituskelpoinen päätös.

Kirjaamisasiassa esitetty tosiasiaväite sen sijaan koskee hakijan tai jonkun kolmannen oikeuden perusteena olevia tosiseikkoja. Kirjaamisasia voidaan katsoa riitaiseksi, jos tosiasiaväite koskee asiassa oikeudellisesti merkityksellistä tosiseikkaa eikä väite ole selvästi perusteeton (selvästi vailla todistuspohjaa). Kirjaamismenettely ei sovellu eikä ole tarkoitettu tällaisen riitaisuuden ratkaisemiseen, vaan asiassa näyttövelvollinen osoitetaan saattamaan asia erillisessä oikeudenkäynnissä tutkittavaksi ja kirjaamisasia jätetään lepäämään.

Ennen osoituspäätöksen antamista hakijalle varataan tilaisuus tulla kuulluksi väitteen takia. Osoituspäätöksessä sille, joka on asiassa näyttövelvollinen, annetaan kehotus saattaa asia päätöksessä mainitussa määräajassa oikeudenkäynnissä tutkittavaksi. Osoitusta antaessaan kirjaamisviranomainen ratkaisee, ketä asiassa on pidettävä näyttövelvollisena eli kenellä on niin sanottu todistustaakka. Kysymys ratkaistaan varallisuusoikeudellisissa riidoissa noudatettavien todistustaakkasääntöjen mukaan. Määräajan kanteen nostamiselle asettaa kirjaamisviranomainen.

Mikäli kehotus annetaan väitteentekijälle, se annetaan uhalla, että kirjaus voidaan muutoin tehdä. Hakijalle kehotus annetaan uhalla, että hakemus jätetään tutkimatta, mikäli osoitusta ei ole noudatettu. Kiinnitysasioiden osalta täysin vastaavaa säännöstä lepäämään jättämisestä ei maakaaressa ole, mutta myös kiinnitysasia on tällaisessa tilanteessa jätettävä lepäämään.

Osoituspäätökseen ei saa hakea erikseen muutosta. Jos osoituspäätöstä ei ole noudatettu, kirjaamisviranomainen ratkaisee asian lopullisesti osoituspäätöksessä asetetun uhan mukaisesti. Lopullisesta asian ratkaisusta annetaan erillinen valituskelpoinen päätös. Jos asiassa on nostettu kanne, kirjaamisasia jätetään edelleen lepäämään, kunnes asia on tuomioistuimessa lainvoimaisesti ratkaistu.

1.12. Hakemuksen lepäämään jättäminen

Ennen lepäämään jättämistä tutkitaan kaikki hakemuksen hyväksymisen edellytykset. Ainoastaan lepäämään jättämistä koskeva, kirjaamisen estävä peruste jää odottamaan poistumista. Kun lepäämään jättämisen peruste on poistunut, asia on ratkaistavissa eikä muita täydennyksiä enää tarvita. Hakemusta ei kuitenkaan saa hylätä ennen kuin hakijalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi.

> Esimerkki: Jos hakemuksesta puuttuu selvitys tarvittavan varainsiirtoveron maksamisesta sekä varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä, asiaa ei voi jättää lepäämään, ennen kuin selvitys varainsiirtoveron osalta on saatu. Jos asiassa on tämän lisäksi laissa säädetty lepäämään jättämisperuste, selvitys varainsiirtoverosta vaaditaan ensin täydennysmenettelyllä ja kun se on tullut selvitettyä, hakemus voidaan jättää lepäämään.

Lepäämään jättämisestä kirjaamisviranomainen tekee erillisen ratkaisun. Päätökseen merkitään lepäämään jättämisen peruste sekä tarvittaessa hakijan toimitettavaksi määrätyt

lisäselvitykset ja uhka niiden toimittamatta jättämisestä. Uhka selvityksen toimittamatta jättämisestä voi olla hakemuksen tutkimatta jättäminen tai hylkääminen.

Lepäämään jättämisen yhteydessä annetaan määräpäivä, johon mennessä hakijan on toimitettava asiassa tarpeellinen selvitys. Määräpäivä merkitään päätökseen silloinkin, kun kirjaamisviranomainen seuraa itse kirjaamisen mahdollisen esteen poistumista. Kirjaamisviranomainen ottaa asian uudelleen käsittelyyn määräpäivän jälkeen ja jättää asian tarvittaessa uudelleen lepäämään, jos kirjaamisen este on edelleen olemassa. Kirjaamishakemus on vireillä koko lepäämässä olemisen ajan. Lepäämään jättämistä koskevalla ratkaisulla on kuitenkin jo merkittäviä oikeusvaikutuksia, esimerkiksi saantokirjan muotovirheen korjaava vaikutus lainhuudatuksessa.

Samassa kirjaamisasiassa voi esiintyä useita lepäämäänjättämisperusteita ja eri perusteisiin saattaa liittyä yksityiskohtaisia määräyksiä esimerkiksi lepäämään jättämisen määräajoista. Joskus lepäämään jättämisen aiheuttanut syy muodostuu kirjaamisen lopullisesti estäväksi seikaksi. Asia voidaan ottaa kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta ratkaistavaksi, mutta sitä ei saa hylätä varaamatta hakijalle tilaisuutta tulla kuulluksi. Esimerkiksi ulosmittaus on saattanut johtaa kiinteistön myymiseen huutokaupalla, jolloin ulosmittaus on lakannut, mutta ulosmittauksen takia lepäämässä ollut kiinnityshakemus on hylättävä. Lepäämään jättämisen määräaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa hakijan pyynnöstä tai kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta. Lepäämään jättäminen ei ole asian lopullinen ratkaisu, joten siitä ei ole valitusoikeutta.

1.13. Kirjaamisasian ratkaiseminen ja päätöksen tiedoksianto

Kirjaamisasia hyväksytään viivytyksettä hakemuksen mukaisesti, jollei kirjaamiselle ole estettä. Ratkaisulajeja ovat myös hakemuksen hylkääminen tai tutkimatta jättäminen sekä hakemuksen hyväksyminen muun asiaan osallisen vastustuksesta huolimatta ja asian jättäminen lepäämään. Mikäli hakija peruuttaa hakemuksensa, asian käsittely raukeaa.

Päätös kirjaamisesta tehdään merkitsemällä asian ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Hakijalle lähetetään päätösasiakirja, josta tehty ratkaisu ilmenee. Päätösasiakirja voi olla todistus rekisteriin asian lopullisesta ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä tai erillinen päätös. Päätöksen sisällön osoittaa rekisterimerkintä silloinkin, kun toimituskirjana annettu todistus tai erillinen päätös poikkeavat siitä.

Oikeudellinen seikka, kuten kiinteistön luovuttajan tai oikeuden perustajan konkurssi, kiinteistön ulosmittaus tai kiinteistön edelleen luovuttaminen, joka on syntynyt hakemuksen vireille tulon jälkeen, ei estä kirjaamista. Säännös koskee kaikkia kirjaamisasioita. Käsittelyn kesto ei siten vaikuta hakijan mahdollisuuksiin saada oikeutensa kirjattua. Myönteinen kirjaamisratkaisu tarkoittaa, että kirjaamisen edellytykset olivat olemassa hakemuksen tullessa vireille eikä tämän jälkeisiä muutoksia hakijan oikeusasemassa ole otettu huomioon.

1.13.1. Myönteinen ratkaisu

Kun asia ratkaistaan hakemuksen mukaisesti, ratkaisusta ei tehdä erillistä perusteltua päätöstä. Ratkaisun sisältö ilmenee rekisteristä. Hakija saa kuitenkin päätösasiakirjan, josta käy ilmi rekisteriin tehdyt merkinnät. Myös myönteiseen ratkaisuun voi hakea muutosta 30 päivän kuluessa ratkaisun tekemisestä, mutta näissä tapauksissa hakijalle ei anneta valitusosoitusta eikä rekisteriin tehdä lainvoimaisuutta koskevia merkintöjä.

1.13.2. Myönteinen ratkaisu muun asiaan osallisen vastustaessa hakemusta

Hakemus voidaan hyväksyä siitä huolimatta, että joku toinen on vastustanut sitä ja vaatinut hakemuksen hylkäämistä. Päätös asiassa tehdään merkitsemällä myönteinen ratkaisu rekisteriin, mutta asiassa laaditaan myös erillinen valituskelpoinen päätös. Päätös annetaan tiedoksi sekä hakijalle että muulle asiaan osalliselle, joka on vastustanut hakemusta, mutta ei muille asianosaisille. Ratkaisua tehtäessä rekisteriin merkitään, että päätös ei ole lainvoimainen. Merkintää päivitetään, mikäli asiassa on tehty valitus ja myös, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

1.13.3. Hakemuksen hylkääminen ja jättäminen tutkimatta

Kirjaamishakemuksen hylkäämisellä ja tutkimatta jättämisellä on seuraava ero:

- Hylkäämispäätös perustuu asian sisällölliseen tutkimiseen ja sen toteamiseen, että aineellisoikeudelliset edellytykset kirjaamiselle puuttuvat.
- Tutkimatta jättäminen perustuu prosessuaaliseen puutteeseen, hakijan tietyn tyyppiseen laiminlyöntiin itse menettelyssä.

Kirjaamismenettelyssä ero hylkäämisen ja tutkimatta jättämisen välillä ei ole yhtä merkittävä kuin esimerkiksi yleisessä oikeudenkäyntimenettelyssä. Kirjaamisasioissa annetut ratkaisut eivät koskaan saa oikeusvoimaa. Tämä tarkoittaa, että kirjaamista voidaan aina hakea uudestaan samoin perustein, vaikka hakemus olisi aiemmin tullut hylätyksi.

Kirjaamisratkaisusta riippumatta, kirjaamisen perusteena ollut oikeussuhde voidaan myös aina saattaa erillisen oikeudenkäynnin kohteeksi. Tältä osin kirjaamisasian hylkäämisellä tai tutkimatta jättämisellä ei ole eroa.

Silloinkin, kun maakaaren mukaan kirjaamishakemus on jätettävä tutkimatta, asiaan on tapauksittain saattanut liittyä paljon aineellisoikeudellista tutkintaa. Tutkimatta jättämisen uhka voidaan liittää täydennyskehotukseen, lepäämään jättämistä koskevaan ratkaisuun sekä erilliseen oikeudenkäyntiin osoittamista koskevaan ratkaisuun. Kaikissa näissä tapauksissa hakemus on alustavasti tutkittu hyvinkin perusteellisesti. Esimerkiksi hakemuksen ollessa puutteellinen, asiaa ei suoraan jätetä tutkimatta, vaan hakemus ensin tutkitaan ja täydennyskehotus laaditaan niin, että kaikki tarvittavat täydennykset kehotetaan toimittamaan samalla kertaa. Puuttuvien asiakirjojen toimittamatta jättäminen estää hakemuksen kokonaisvaltaisen tutkimisen ja tällöin asian ratkaisu on perustellusti tutkimatta jättäminen.

Hylkääminen tulee kysymykseen, kun kirjaamisviranomaisen käytettävissä on kaikki asian tutkimiseen tarvittava aineisto ja sen perusteella voidaan todeta, että kirjaaminen ei tapaukseen sovellettavien säännösten valossa ole sallittua. Asia on hylättävä silloinkin, kun hakemus on puutteellinen, mutta puutteella ei ole vaikutusta asiassa nähtävään aineellisoikeudelliseen perusteeseen, jonka vuoksi hakemus joka tapauksessa tulee hylättäväksi. Jos hakemus hyväksytään osittain eli kirjaaminen tapahtuu jollakin tavalla hakemuksesta poikkeavana, kysymyksessä on muilta kuin hyväksytyn osuuden osalta hylkäävä päätös.

Päätös hakemuksen hylkäämisestä tai tutkimatta jättämisestä tehdään merkitsemällä sitä koskeva ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Asia pysyy vireillä siihen saakka, kunnes päätös on saanut lainvoiman. Ratkaisun yhteydessä rekisteriin merkitään, että päätös ei ole lainvoimainen. Merkintää päivitetään, mikäli asiasta on tehty valitus ja kun päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Kun hakemus hylätään tai jätetään tutkimatta, siitä annetaan myös erillinen, perusteltu valituskelpoinen päätös. Tutkimatta jättämistä koskeva ratkaisu perustuu siihen, että hakija ei ole toimittanut häneltä vaadittua selvitystä määräajassa. Hylkäävä päätös on annettava tiedoksi myös asianosaiselle, jota asiassa on kuultu. Tiedoksianto tapahtuu tavallisena tiedoksiantona.

1.13.4. Hakemuksen peruuttaminen

Hakija voi peruuttaa hakemuksensa niin kauan, kuin sitä ei ole vielä lopullisesti ratkaistu. Tällöin hakemuksen käsittely raukeaa ja hakemuksen vireillä olo lakkaa. Myös lepäämään jätetty asia voidaan peruuttaa, jolloin se raukeaa. Raukeamisesta jää merkintä rekisteriin. Kiinnityshakemusta, jossa on ilmoitettu panttikirjan saaja, ei saa peruuttaa tai muuttaa ilman panttikirjan saajan suostumusta.

1.14. Asiakirjojen arkistointi

Kirjaamisasioihin liittyvät asiakirjat arkistoidaan sähköisesti kirjaamisarkistoon. Arkistoinnissa noudatetaan Arkistokeskuksen vahvistamaa arkistonmuodostussuunnitelmaa. Sen mukaisesti eritellään kussakin asiassa pysyvästi säilytettävät ja määräajan jälkeen hävitettävät asiakirjat. Perusperiaate on, että kirjaamisviranomainen ei arkistoi edes määräajaksi mitään sellaista, jonka arkistointi kuuluu jollekin toiselle viranomaiselle (esimerkiksi perukirjat ja muiden viranomaisten päätökset).

1.15. Asiakirjojen julkisuus

Kirjaamisviranomaisen asiakirjojen julkisuutta säätelee laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999, julkisuuslaki). Lain yleinen lähtökohta on, että asiakirjat ovat julkisia. Salassapidon tulee aina perustua julkisuuslain tai jonkun muun lain säännökseen.

Jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen asiakirjasta, joka on julkinen. Kirjaamisviranomaiselle toimitettu asiakirja tulee julkiseksi, kun viranomainen on sen saanut. Kirjaamisasian liiteasiakirja, jota ei ole nimenomaisesti säädetty salassa pidettäväksi, on siis julkinen jo heti, kun asia on tullut vireille. Kirjaamisviranomaisen asian ratkaisusta antama päätösasiakirja tulee julkiseksi, kun se on allekirjoitettu.

Viranomaisen salassa pidettävästä asiakirjasta tai sen sisällöstä saa antaa tiedon vain julkisuuslaissa säädettyjen edellytysten täyttyessä. Jos asiakirja sisältää salassa pidettäviä tietoja, asiakirjasta annetaan tieto niiltä osin, kuin se ei sisällä salassa pidettävää tietoa, jos asiakirja ei salattavien tietojen vuoksi menetä eheyttään ja ymmärrettävyyttään. Jos asiakirja on kokonaan salassa pidettävä, tämä tarkoittaa, ettei asiakirjaa tai sen kopiota tai tulostetta saa näyttää eikä luovuttaa sivulliselle, eikä sitä saa antaa myöskään teknisen käyttöyhteyden avulla tai muulla tavalla sivullisen nähtäväksi tai käytettäväksi. Lähtökohta on, että viranomaisen asiakirjan antamisesta päättää se viranomainen, jonka hallussa asiakirja on. Pyyntö saada tieto asiakirjasta saattaa siten tulla myös kirjaamisviranomaisen

ratkaistavaksi niiden asiakirjojen osalta, joita ei ole vielä arkistoitu. Kun pyyntö koskee vireillä olevaan kirjaamisasiaan liittyvän asiakirjan antamista, sen antamisesta päättää lähtökohtaisesti asiaa käsittelevä kirjaamisviranomainen.

Jos asiakirja on julkinen, se annetaan pääsääntöisesti kahden viikon kuluessa siitä, kun asiakirjaa on pyydetty. Jos virkamies katsoo, että asiakirja on salainen, ratkaistaan, täyttyvätkö asiakirjan antamisen erityiset edellytykset. Mikäli asiakirjaa kieltäydytään antamasta, pyynnön esittäjälle ilmoitetaan syy sekä tiedustellaan, haluaako hän asiasta valituskelpoisen päätöksen. Salassa pidettäviä viranomaisen asiakirjoja koskeva luettelo sisältyy julkisuuslakiin, jonka perusteella kirjaamisasioissa yleisimmin salassa pidettävät ovat:

- asiakirjat, jotka sisältävät tietoja yksityisestä liike- tai ammattisalaisuudesta
- asiakirjat, jotka sisältävät tietoja henkilön vuosituloista tai kokonaisvarallisuudesta taikka jotka muutoin kuvaavat hänen taloudellista asemaansa
- asiakirjat, jotka sisältävät tiedon henkilön ilmoittamasta salaisesta puhelinnumerosta tai jotka sisältävät tiedon henkilön kotikunnasta ja hänen siellä olevasta asuinpaikastaan tai tilapäisestä asuinpaikastaan sekä puhelinnumerostaan ja muista yhteystiedoistaan, jos henkilö on pyytänyt tiedon salassapitoa ja hänellä on perusteltu syy epäillä itsensä tai perheensä turvallisuuden tulevan uhatuksi.

1.16. Tietopalvelu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoista

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat julkisia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luovuttamisesta tietopalveluna säädetään tarkemmin kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa. Maanmittauslaitoksen tietopalvelusta ja tietojen luovuttamisen periaatteista katso Tietopalvelumenettelyn käsikirja.

1.17. Henkilötietojen käsittely

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältöön sekä kirjaamisasioiden asiakirjojen sisältöön sisältyy henkilötiedoiksi luettavaa informaatiota, jolloin otetaan huomioon EU:n tietosuoja-asetus (2016/679 sekä tietosuojalaki (1050/2018). Tietosuoja-asetusta ja tietosuojalakia sovelletaan lähtökohtaisesti kaikenlaiseen henkilötietojen käsittelyyn. Henkilötietojen käsittelystä Maanmittauslaitoksen tietopalvelussa ja tietojen luovuttamisen periaatteissa katso Tietopalvelumenettelyn käsikirja.

1.18. Virheellisen rekisterimerkinnän korjaaminen

Kirjaamisviranomainen voi itseoikaisuna korjata asiavirheitä ja teknisiä virheitä. Korjaamiselle itseoikaisuna on olemassa tarkat maakaaressa säädetyt edellytykset. Kirjaamisviranomainen voi poistaa virheellisen ratkaisunsa ja ratkaista asian uudelleen, jos ratkaisu on perustunut selvästi virheelliseen, puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen.

Asiavirheen ollessa kyseessä rekisteriin tehdyt merkinnät ja ratkaisu vastaavat täysin ratkaisijan tarkoitusta ja käsitystä asiassa, mutta ratkaisun edellytyksiä koskevassa harkinnassa on tapahtunut puutteellisesta selvityksestä tai väärästä lain soveltamisesta johtuva virhe. Asiavirheen osalta virhe on siten tapahtunut ratkaisun muodostamisvaiheessa, ei ratkaisun rekisteriin merkitsemisessä. Asiavirhetilanteessa virheellinen ratkaisu voidaan kokonaan poistaa ja ratkaista asia uudelleen tai ratkaisua voidaan korjata sitä kokonaan poistamatta. Uusi ratkaisu voi merkitä pientä muutosta aiempaan ratkaisuun tai kysymys voi olla kokonaan päinvastaisesta lopputuloksesta. Kirjaamisviranomaisen harkinnassa on, ryhtyykö se asiavirheen korjaamiseen itseoikaisuna. Edellytystenkään vallitessa kirjaamisviranomaisella ei ole korjaamispakkoa.

Teknisen virheen ollessa kyseessä kirjaamisviranomainen tekee tarpeelliset korjaukset rekisterimerkintöihin, jos niissä on ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe taikka muu näihin verrattava virhe tai puute. Teknisen virheen ollessa kyseessä rekisteriin ratkaisusta tehty merkintä ei vastaa itse ratkaisua ja ratkaisijan tarkoitusta asiassa. Ratkaisua muodostaessaan ratkaisija on tukeutunut riittävään selvitykseen ja soveltanut lakia oikein ja näin päätynyt asiassa oikeana pidettävään ratkaisuun. Virhe on tapahtunut ratkaisun rekisteriin merkitsemisvaiheessa. Teknisen virheen osalta kirjaamisviranomaisella on, toisin kuin asiavirheen osalta, korjaamispakko.

Korjaamisasia voi tulla vireille asianosaisen tai muun tahon pyynnöstä. Sen vireille laittaminen voi tapahtua myös kirjaamisviranomaisen aloitteesta. Vireille tulleesta korjaamisasiasta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Merkintä tehdään saman päivän aikana samalla tavoin kuin muistakin asioista.

Asiavirheen osalta kirjaamisviranomainen varaa ennen virheen korjaamista tilaisuuden tulla kuulluksi kaikille niille, joiden oikeutta korjaaminen koskee. Lisäksi korjaaminen edellyttää, että ne, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen nimenomaisen suostumuksensa. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen.

Kirjaamisviranomainen ratkaisee, keitä asiassa on kuultava ja keiden osalta tarvitaan suostumus.

Myös teknisen virheen osalta on suoritettava kuulemismenettely ennen virheen korjaamista. Sellaisille kirjaamisviranomaisen tiedossa oleville asiaan osallisille, joille voi aiheutua korjauksesta haittaa, varataan tilaisuus tulla kuulluksi. Kirjaamisviranomainen ratkaisee, keiden osalta kuuleminen tehdään. Nimenomaisia suostumuksia korjaamiseen ei edellytetä. Tekninen virhe voidaan korjata, vaikka joku kuultavista sitä nimenomaisesti vastustaisi.

Päätös korjaamisasiassa tehdään merkitsemällä sitä koskeva ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämän lisäksi tarvittavat korjaukset tehdään korjauksen kohteena olevaan virheelliseen kirjaukseen tai muuhun rekisterimerkintään. Mikäli korjaamispyyntö hylätään, siitä annetaan erillinen, perusteltu päätös. Päätökseen, jolla virheen korjaamista koskeva hakemus on hylätty, ei saa hakea muutosta valittamalla. Jos korjaaminen on hyväksytty tehtäväksi jonkun asiaan osallisen vastustuksesta huolimatta, asiassa tehdään perusteltu valituskelpoinen päätös.

1.19. Muutoksenhaku kirjaamisasioissa

Muutosta kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa antamaan lopulliseen ratkaisuun haetaan valittamalla maaoikeuteen. Kun kirjaamisasia on ratkaistu toisin kuin hakija tai muu asiaan osallinen on pyytänyt, asiassa annetaan erillinen, perusteltu päätös. Tällöin päätökseen liitetään myös kirjallinen valitusosoitus. Määräaika valituksen tekemiselle on 30 päivää ratkaisun tekemisestä.

Toimivaltainen valitusviranomainen on se maaoikeus, jonka tuomiopiirissä sijaitsee kiinteistö tai vastaava kohde, jota asia koskee. Maaoikeuden ratkaisuun voidaan hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta, jos tämä myöntää siihen valitusluvan.

Kun muutoksenhakutuomioistuin on ratkaissut asian, se ilmoittaa viipymättä ratkaisustaan kirjaamisviranomaiselle samoin kuin siitä, onko ratkaisu lainvoimainen. Jos kirjaamisviranomaisen ratkaisua ei ole muutettu, asiaa ei käsitellä uudelleen. Kirjaamisviranomainen merkitsee rekisteriin tiedon ratkaisun lainvoimaisuudesta. Jos kirjaamisviranomaisen ratkaisua on muutettu, muutoksenhakutuomioistuin palauttaa asian kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomainen ottaa omasta aloitteestaan asian käsiteltäväkseen ja ratkaisee sen tarvittaessa uudelleen sekä tekee lainhuuto- ja

kiinnitysrekisteriin tarvittavat merkinnät. Kirjaus tehdään tällöin lainvoimaisen päätöksen edellyttämällä tavalla.

2. Lainhuuto

2.1. Luovutussaannot

Omistusoikeus kiinteistöön saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella niin kuin maakaaressa säädetään. Perintöön, testamenttiin, ositukseen, lunastukseen sekä muuhun kiinteistön saantoon sovelletaan näitä saantoja koskevia säädöksiä. Kiinteistön luovutusta koskevat säännökset soveltuvat myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutukseen tai muuhun kiinteistön osaksi säädettyyn kohteeseen. Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi ja muodon noudattaminen on kaupan pätevyyden edellytys. Muotovaatimukset koskevat myös kiinteistön kaupan esisopimusta, sopimusta kaupan purusta sekä kiinteistön palauttamista myyjälle.

Muotovaatimukset koskevat seuraavia:

- Kirjallista muotoa. Kirjallisessa muodossa asiakirjat laaditaan sekä allekirjoitetaan paperilla.
- Kauppakirjan allekirjoittamista myyjän ja ostajan toimesta. Myyjä ja ostaja voivat valtuuttaa kolmannen toimimaan puolestaan. Ostovaltuutus ei ole määrämuodon alainen.
- Kaupan vahvistamista kaupanvahvistajan toimesta. Kaupanvahvistajan tulee vahvistaa kauppa kaikkien allekirjoittajien fyysisesti läsnä ollessa. Kaupanvahvistusvaatimus ei koske sähköistä kiinteistönvaihdantaa.
- Kauppakirjan vähimmäissisältöä. Kauppakirjasta on käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Jos vähimmäisehdoista ei ole kauppakirjassa sovittu, katsotaan, ettei kauppa ole lainkaan syntynyt.

Kirjalliselle menettelylle on vaihtoehto käyttää Sähköistä kaupankäyntijärjestelmää (Kiinteistövaihdannan palvelu). Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä perustuu siihen, että luotettavasti tunnistetut osapuolet kirjautuvat palveluun, antavat palvelun edellyttämät tiedot ja laativat luovutuksen ehdot. Esimerkiksi luovutukseen liittyvät purkavat ja lykkäävät ehdot ovat osapuolia sitovia vain, kun ne ovat sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä laaditussa

kauppakirjassa. Kauppa syntyy, kun molemmat osapuolet hyväksyvät kauppakirjan samansisältöisenä. Palvelun käyttäminen korvaa kirjallisesti allekirjoitettavan kauppakirjan, kaupanvahvistajan myötävaikutuksen ja osapuolten yhtäaikaisen läsnäolon. Sähköinen kauppakirja ja muut luovutuksen osapuolen toimesta järjestelmään lisätyt, kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan järjestelmästä kirjaamisviranomaiselle. Lainhuudatusasia tulee vireille välittömästi ilman eri hakemusta, kun kauppa on tehty kaupankäyntijärjestelmässä.

Kiinteistövaihdannan palvelun toimintaan liittyy eräitä lakiin perustuvia, oikeustoimen kohteena olevaa kiinteistöä tai oikeustoimen tekijää koskevia rekisteritarkastuksia. Näistä rekistereistä saattaa puuttua tai niissä saattaa olla tietoja, jotka aiheuttavat sen, että järjestelmä estää halutun toimen tekemisen Kiinteistövaihdannan palvelussa. Myös siinä tapauksessa, että kyseisiä tarkastuksia ei jostain syystä lainkaan voida suorittaa asianomaisesta rekisteristä, oikeustoimen tekeminen Kiinteistövaihdannan palvelussa estyy. Rekisteritarkastuksia suoritetaan palvelun käytön eri vaiheissa. Tämän vuoksi saattaa esiintyä tilanteita, joissa oikeustoimen valmistelu on voitu aloittaa palvelussa, mutta sen loppuun saattaminen palvelussa kuitenkin estyy.

Kaupanvahvistajat toimivat joko viran puolesta tai heille annetun määräyksen nojalla. Kaupanvahvistajien toimialueena on koko maa. Maanmittauslaitos ylläpitää kaupanvahvistajarekisteriä, johon merkitään kaikki kaupanvahvistajat siitä riippumatta, perustuuko kaupanvahvistajan asema virkaan tai määräykseen. Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa kauppaa, jos on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätemättömyyttä. Varsinainen saannon laillisuustutkinta kuuluu kaupanvahvistuksesta huolimatta kirjaamisviranomaiselle. Kaupanvahvistaja voi kuitenkin toiminnassaan havaita sellaisia pätemättömyysperusteita, jotka eivät ilmene kirjallisista dokumenteista ja täten jäävät kirjaamisviranomaisen tarkastusmahdollisuuksien ulkopuolelle. Kaupanvahvistajan ja hänen määräyksensä voimassaoloon luotetaan eikä kaupanvahvistaja saa vahvistaa kauppaa esteellisenä. Esteellisyyteen reagoidaan vain, jos se käy selvästi ilmi asiakirjoista. Lisätietoa kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävistä löytyy Maanmittauslaitoksen sivustolta kaupanvahvistajan ohjeista.

Kiinteistöjen vaihto on kaupasta lähinnä vastikkeen osalta eroava oikeustoimi. Oikeustoimen muotovaatimuksiin ja niiden tutkimiseen lainhuudon hakemisen yhteydessä sovelletaan kauppaa vastaavia säännöksiä. Kiinteistön vastikkeettomaan luovuttamiseen eli lahjaan sovelletaan kaikkia kiinteistön kaupan muotosäännöksiä. Vastaava koskee kiinteistön luovuttamista niin sanottuna apporttiomaisuutena yhtiön osaketta tai osuutta vastaan.

2.2. Muut kuin luovutussaannot

Kun kyse on muista saannoista kuin luovutussaannoista, maakaaren säännöksiä sovelletaan vain osittain. Oikeustoimien tekemistä ja niiden oikeusvaikutuksia ohjaa näissä tapauksissa muut lait. Kirjaamismenettelyn (kirjauksen hakeminen, mitä kirjataan ja miten kirjataan) osalta kuitenkin noudatetaan maakaarta.

Perintöön ja testamenttiin perustuvien saantojen perusteet ja muotovaatimukset pohjautuvat perintökaareen. Avioliittolain mukaista ositusta ja osin myös omaisuuden erottelua koskevat samat muotovaatimukset kuin perinnönjakoa. Rekisteröidyn parisuhteen purkamisella on samat vaikutukset kuin avioliiton purkautumisella. Se, joka on saanut kiinteistön perintönä, testamentilla tai osituksessa taikka muutoin muulla saannolla kuin luovutuksella, ei saa vilpittömän mielen suojaa kiinteistön aikaisempaa luovutuksensaajaa tai oikeudenhaltijaa taikka kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan. Tämä tarkoittaa lähinnä sitä, että esimerkiksi kirjaamaton käyttöoikeus kiinteistöön sitoo uutta omistajaa eikä hän voi vedota lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä puuttuvaan merkintään oikeudenhaltijaa vastaan.

Kirjaamisviranomainen tutkii perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen lainhuudon edellytykset sekä muoto- että sisällöllisten vaatimusten osalta osana kirjaamismenettelyä. Valtion tai kunnan etuosto-oikeuteen ja lunastukseen sovelletaan erillisiä säännöksiä. Lisäksi ulosottokaaressa säädetään erikseen pakkohuutokauppaan perustuvaan saantoon liittyvistä kysymyksistä ja saannon pysyvyydestä.

2.3. Yhteisomistus

Kun kiinteistöllä on useita omistajia, sovelletaan maakaaren lisäksi lakia eräistä yhteisomistussuhteista. Kun saantoperusteena on luovutussaanto, osuuden suuruus määräytyy kirjaamismenettelyssä aina kaupanvahvistajan oikeaksi todistaman luovutuskirjan mukaan. Kun luovutuksessa on useita saajia, heidän osuutensa kiinteistöstä ovat yhtä suuret, ellei luovutuskirjassa ole todettu osuuksien jakautuvan jossakin muussa suhteessa (katso myös luku 2.10.2). Yhteisomistaja voi vapaasti määrätä omasta osuudestaan, esimerkiksi luovuttaa sen edelleen. Määräosan omistaja ei voi yksin luovuttaa koko kiinteistöä eikä alueellista osaa (määräalaa) kiinteistöstä.

Omistajat voivat purkaa kiinteistön yhteisomistussuhteen seuraavilla vaihtoehtoisilla tavoilla:

- Yhteisomistajien tekemä kiinteistön jakosopimus. Sopimus on tehtävä maakaaren muodossa kaupanvahvistuksin. Sopimuksella kullekin yhteisomistajalle osoitetaan

yksinomaiseen omistukseen tietty kiinteistön alue. Jokaisen jakosopimuksen osapuolen on haettava saannolle lainhuuto.

- Tuomioistuin määrää yhteisesti omistetun kiinteistön myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Usein tässä yhteydessä määrätään uskottu mies huolehtimaan kiinteistön myynnistä.
- Määräosan omistaja tai omistajat voivat hakea maanmittaustoimitusta. Lisätietoja toimituksista Maanmittauslaitoksen sivuilta.

2.4. Luovutuskirjan muutokset ja kaupan purkaminen

Muutettaessa tai purettaessa luovutuskirjaa sellaisten ehtojen osalta, jotka kuuluvat vahvistetun kauppakirjan vähimmäisvaatimuksiin, purkaminen ja muutokset tulee tehdä maakaaren muotosäännöstä noudattaen eli kaupanvahvistuksin.

Muutosasiakirjan voi todistaa oikeaksi eri kaupanvahvistaja kuin se, joka on vahvistanut muutettavan luovutuskirjan. Muutokset voivat kohdistua luovutuskirjan kohdetietoihin, luovutuksen osapuoliin tai vastikkeeseen. Jos esimerkiksi luovutuksen kohde muutetaan, luovutuksensaajien omistusosuuksia muutetaan tai otetaan mukaan uusia saajia, kysymys voi kuitenkin olla tosiasiallisesti uudesta luovutuksesta. Tällöin vaaditaan Verohallinnon lausunto varainsiirtoveron määrästä sen selvittämiseksi, onko kyseessä varainsiirtoverovelvollisuuden alainen luovutus. Vastikkeen korottamisesta on sovittava kaupanvahvistajan oikeaksi todistamassa luovutuskirjassa ja maksettava varainsiirtovero. Käytännössä hinnanalennusta koskevia sopimuksia tehdään ilman kaupanvahvistusta. Lainhuudon yhteydessä tämä on hyväksytty ja kun varainsiirtovero on suoritettu alennetusta hinnasta, tämä riittää kirjaamisviranomaiselle.

Kun muutos on kohdistunut sellaisen luovutuksen vähimmäisvaatimuksiin, jolle on jo haettu tai myönnetty lainhuuto, muutosasiakirja muodostaa uuden lainhuudatusperusteen. Vireillä olevaa lainhuutoa tai myönnettyä lainhuutoa ei korjata tällöin muutosasiakirjan perusteella. Mikäli muutos kohdistuu muihin kuin luovutuksen vähimmäisehtoihin, sitä ei tarvitse tehdä määrämuodossa eli kaupanvahvistuksin, vaikka muutettu ehto on sisältynyt vahvistettuun kauppakirjaan. Omistaja voi hakea tarvittaessa selvennyslainhuudon oikeusasemansa selventämiseksi.

Purkamisen lähtökohtana on sopimusvapaus ja luovutuksen osapuolet voivat aina halutessaan purkaa luovutuksen. Usein purkusopimuksen taustalla kuitenkin on peruste, joka oikeuttaisi tuomioistuimen purkamaan saannon tai jopa julistamaan sen

pätemättömäksi. Vaikka tällainen peruste olisi olemassa, sopimuspurussa on kuitenkin viime kädessä kyse uuteen sopimukseen verrattavasta saannosta.

Luovutus saatetaan purkaa sopimuksella muun muassa seuraavissa tilanteissa:

1. Luovutuskirjaan sisältyvän lykkäävän tai purkavan ehdon perusteella.
2. Kaupan kohteen virheen tai muun sopimusrikkomuksen perusteella.
3. Luovutusta rasittavan pätemättömyysperusteen perusteella (esimerkiksi oikeustoimi- tai holhoustoimilain mukaiset perusteet).
4. Luovutuksen purkaminen vapaaehtoisesti ilman edellä mainittuja perusteita.

Purkusopimuksen purkuperuste vaikuttaa lainhuudatusvelvollisuuteen. Purkuperusteella on merkitystä arvioitaessa myös, meneekö purkusopimuksesta varainsiirtovero.

Kun sopimuksin tapahtunut purkaminen perustuu edellä mainittuihin kohtiin 2) - 4), luovuttajalla, jolle kiinteistö palautuu, on aina velvollisuus hakea lainhuutoa. Tämä koskee myös ehdollisen luovutuksen purkamista, jos se puretaan muun kuin ehdon perusteella. Omistajan, jolle kiinteistö on palautunut, on haettava lainhuutoa, vaikka puretun luovutuksen perusteella ei olisi vielä haettukaan lainhuutoa. Purkusopimus muodostaa hänen kohdallaan uuden saannon ja purettu luovutus on niin sanottu välisaanto.

Haettaessa purkusopimukselle lainhuutoa siihen kohdistuu täysin normaali laillisuustutkinta. Asiassa tutkitaan siis muun muassa sopimuksen muoto, osapuolten kelpoisuus ja toimivalta, edustaminen, mahdolliset lepäämäänjättämisperusteet sekä hylkäämisperusteet. Tärkeä tutkittava seikka on purkusopimuksen perusteella mahdollisesti maksettava varainsiirtovero. Kirjaamisviranomainen ei ota itsenäisesti kantaa verolainsäädännön sovellettavuuteen, vaan varainsiirtoveroon liittyvistä kysymyksistä voi pyytää Verohallinnon lausunnon sekä lukea lisää verottajan syventävistä ohjeista (katso luku 9.9.2).

Jos ehdollinen luovutus puretaan lykkäävän tai purkavan ehdon perusteella sopimuksella kanteen nostamiselle varatun määräajan puitteissa, ei alkuperäisen luovuttajan tarvitse purkusopimuksen perusteella hakea uutta lainhuutoa itselleen, sillä ostajan asema ei ole vielä kehittynyt täydelliseksi omistajan asemaksi. Mikäli ostaja oli hakenut lainhuutoa ja hakemus oli jätetty lepäämään, tulee lainhuutohakemus hylättäväksi, jos ennen lepäämäänjättämispäätöksessä asetettua määräpäivää kirjaamisviranomaiselle esitetään selvitys purkusopimuksesta. Ennen hakemuksen hylkäämistä tulee tutkia kaupanvahvistajalta saatava purkusopimus sekä kuulla hakijaa.

Mikäli ehdollinen luovutus puretaan purkavan tai lykkäävän ehdon aiheuttaman niin sanotun välitilan päättymisen jälkeen, aiheuttaa purkusopimus aina lainhuudatusvelvollisuuden. Kun välitila on päättynyt ja luovutus puretaan sopimuksella sen jälkeen, myyjän tulee hakea normaaliin tapaan lainhuuto, vaikka ostajalle ei olisi ehditty antaa lepäämässä olevan lainhuudon perusteella automaatiolainhuutoa. Jos luovutus puretaan välitilan jälkeen tilanteessa, jossa ostaja ei ollut hakenut lainhuutoa, ostajan saanto tutkitaan välisaantona myyjän purkusaantoa huudatettaessa. Purettaessa ehdollinen luovutus välitilan aikana muutoin kuin purkavan tai lykkäävän ehdon perusteella, tulee purkusopimuksen perusteella hakea normaaliin tapaan lainhuuto. Luovutus on aina mahdollista purkaa vapaaehtoisesti ilman, että taustalla olisi luovutuskirjan ehto tai muu purkuperuste.

2.5. Määräalat

Määräalan luovutukseen sovelletaan lainhuudatuksessa kiinteistöä koskevia säännöksiä. Kiinteistön omistaja ei voi kirjata omistustaan kiinteistöönsä alueellisesti hajautettuna. Toisin sanoen, hänellä ei lähtökohtaisesti voi olla erikseen myönnettyä lainhuutoa kiinteistönsä määräaloihin, vaan ainoastaan yksi lainhuuto emäkiinteistöön. Tämä sama ajatus tulee esiin myös siinä, ettei emäkiinteistön omistaja voi saada kiinnitystä kiinteistönsä alueellisesti rajattuihin osiin, vaan määräalakiinnitys on mahdollinen vain toiselle luovutetun määräalan osalta.

2.6. Muiden oikeudet ja niiden huomioiminen kirjaamismenettelyssä

2.6.1. Kunnan etuosto-oikeus

Kunnilla on etuostolain mukaan etuosto-oikeus alueellaan sijaitseviin kiinteistöihin tietyin rajoituksin. Lain tarkoituksena on parantaa kunnan mahdollisuuksia hankkia maata rakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten.

Jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeutta kiinteistön kaupassa, sen tulee ilmoittaa siitä kirjallisesti ostajalle, myyjälle ja kirjaamisviranomaiselle. Kunnan on tehtävä päätös ja ilmoitettava tästä kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Etuosto-oikeuden käyttämistä koskevasta ilmoituksesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Mikäli kunta ei ole tehnyt päätöstä mainitussa ajassa tai se ei ole kyseisessä ajassa ilmoittanut päätöksestään kirjaamisviranomaiselle, kunta on menettänyt etuosto-oikeutensa. Mikäli kunnan etuostopäätös ei ole lainvoimainen, vireillä oleva lainhuutohakemus jätetään lepäämään.

Etuosto-oikeus on loppuun saatettu, kun kunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä on saanut lainvoiman ja kunta on tullut ostajan sijaan. Lainhuutohakemusta käsiteltäessä selvitetään etuostopäätöksen lainvoimaisuus hallinto-oikeudesta.

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuostomenettelyssä kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla. Etuostolaki koskee myös kauppoja, joissa on myyty määräala tai määräosa kiinteistöstä. Jos samalla luovutuskirjalla on myyty kahden tai useamman kunnan alueella olevia kiinteistöjä, etuosto-oikeus on sillä kunnalla, jonka alueella sijaitsee suurin osa kiinteistöjen yhteenlasketusta pinta-alasta.

Etuosto-oikeutta ei ole, jos:

- kiinteistö käsittää 5000 m2 tai sitä vähemmän, tai jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5000 m2 tai sitä vähemmän. Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla edellä mainittu pinta-ala on 3000 m2 tai vähemmän. Pinta-alaa laskettaessa otetaan huomioon myös kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana samassa kunnassa samojen osapuolten välillä tehdyt kaupat;
- ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren 2. luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän (=serkkua läheisempi sukulainen), tai tällaisen henkilön puoliso. Tätä kohtaa ei sovelleta, jos kiinteistö luovutetaan kohdassa tarkoitetulle ja muulle ostajalle yhteisesti;
- ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, tai
- myynti tapahtuu ulosottokaaren 5. luvun mukaisilla tavoilla, joita ovat ulosottoviranomaisen toimittama julkinen huutokauppa, vapaa myynti tai niin sanottu vapaa yksityismyynti ulosottoviranomaisen luvalla.

Etuosto-oikeutta ei ole, kun valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos myy kiinteistön

- eduskunnan kaupalle antamassa suostumuksessa nimeämälle luovutuksensaajalle tai
- sellaiselle yhtiölle, jossa valtiolla on määräysvalta, valtion rahastolle tai julkisoikeudellista tehtävää hoitavalle säätiölle niiden omaa käyttöä varten.

Etuosto-oikeutta ei myöskään ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana. Kirjaamismenettelyssä ei arvioida kohtuuttomuutta.

Kunta saa tiedot tapahtuneista luovutuksista kaupanvahvistajilta tai Kiinteistövaihdannan palvelusta. Kiinteistönomistajan pyynnöstä kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään pyynnössä ilmoitetulla tavalla. Etuostolaki soveltuu vain kiinteistön kauppaan. Kauppana pidetään sellaista vastikkeellista luovutusta, jossa vastikkeen arvosta muu kuin kiinteä omaisuus muodostaa pääosan. Tällainen luovutus on esimerkiksi apporttiluovutus sekä vaihto, jossa väliraha muodostaa pääosan vastikkeesta.

2.6.2. Valtion etuosto-oikeus

Valtion etuosto-oikeudesta säädetään laissa valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla ja sitä sovelletaan kiinteistönluovutuksiin, jotka on tehty 1.1.2020 tai sen jälkeen. Valtion etuosto-oikeus koskee kiinteistön kauppoja, joissa kiinteistön hankkiminen valtiolle olisi tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi tai Suomen alueellisen koskemattomuuden turvaamiseksi. Etuosto-oikeutta ei ole Ahvenanmaan maakunnan alueella.

Valtiolla on etuosto-oikeus vain sellaisiin kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee:

- maakunta-, yleis- tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 1000 metrin etäisyydellä niistä
- enintään 1000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesi- tai ilmailuliikennettä
- enintään 1000 metrin etäisyydellä muista Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista kiinteistöistä, jotka edellyttävät suoja-aluetta.

Etuosto-oikeutta ei ole, jos:

- ostajana on myyjän avio- tai avopuoliso, rekisteröidyn parisuhteen osapuoli tai henkilö, joka perintökaaren säännösten mukaan voisi periä myyjän, tai tällaisen henkilön avio- tai avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli;
- ostajana on kunta tai seurakunta;

etuosto-oikeutta ei myöskään ole, jos etuosto-oikeuden käyttämistä olisi pidettävä ilmeisen kohtuuttomana, huomioon ottaen myyjän ja ostajan välisen suhteen, luovutuksen ehdot sekä muut olosuhteet. Kirjaamismenettelyssä ei arvioida kohtuuttomuutta.

Kun etuosto on loppuun saatettu, valtion katsotaan tulleen kaupantekohetkellä kauppakirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla ja menettely on samankaltainen kuin kuntien etuosto-oikeudessa (katso luku 2.6.1). Valtion on tehtävä päätös ja ilmoitettava etuosto-oikeuden käyttämisestä ostajalle, myyjälle sekä kirjaamisviranomaiselle neljän kuukauden kuluessa luovutuskirjan vahvistamisesta tai kaupan syntymisestä Kiinteistönvaihdannan palvelussa. Ilmoituksesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Valtio menettää etuosto-oikeutensa, jos se ei ole tehnyt etuostopäätöstä ja ilmoittanut päätöksestään kirjaamisviranomaiselle määräajassa. Valtio voi ilmoittaa etukäteen, ettei valtio tule käyttämään etuosto-oikeutta tietyssä kaupassa. Ilmoitus sitoo valtiota, jos kiinteistö myydään kahden vuoden kuluessa ennakkotietopäätöksestä pyynnössä ilmoitetuilla ehdoilla.

Etuosto-oikeuden mahdollinen olemassaolo selvitetään kirjaamisviranomaisen toimesta ennen lainhuudon myöntämistä. Mikäli kiinteistö sijaitsee etuostoalueella, hakemus jätetään lepäämään. Mikäli etuosto-oikeutta käytetään, jätetään hakemus edelleen lepäämään, kunnes valtion etuosto-oikeus on lainvoimaisesti ratkaistu.

Jos etuostoalueella sijaitsevaa kiinteistöä koskeva lainhuutohakemus tulee vireille vasta neljän kuukauden jälkeen kaupan syntymisestä, tarkistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, onko siellä merkintää valtion etuosto-oikeuden käyttämisestä. Jos merkintää ei ole, lainhuuto voidaan myöntää, ellei muita lepäämäänjättämisperusteita ole. Jos merkintä on rekisterissä, jätetään hakemus lepäämään, kunnes valtion etuosto-oikeus on lainvoimaisesti ratkaistu.

2.6.3. Luvanvaraiset kiinteistöhankinnat

Lakia eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta sovelletaan 1.1.2020 tai sen jälkeen tehtyyn kiinteistön hankintaan Suomen alueelta, poikkeuksena Ahvenanmaan maakunta. Luvanvaraisuus koskee kaikenlaisia kiinteistöjen luovutuksia riippumatta sijainnista tai pinta-alasta. Luvanvaraisuus koskee myös määräalojen tai määräosan luovutuksia.

Luvanvaraisuus ei koske perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja (esimerkiksi perintö, perinnönjako, testamentti, ositus).

Lain mukainen lupa tarvitaan, kun luovutuksensaajana on:

- Yhteisö, jolla kotipaikka muussa kuin EU/ETA- valtiossa (ETA = EU:n jäsenvaltiot + Norja, Islanti ja Liechtenstein).
- Luonnollinen henkilö, joka muun kuin EU/ETA valtion kansalainen. Myös kansalaisuudeton henkilö tarvitsee luvan.
- Yhteisö, jonka kotipaikka EU/ETA valtiossa, mutta vähintään 1/10 kaikkien osakkeiden äänimäärästä tai vastaava todellinen määräysvalta henkilöllä/ yhteisöllä, jonka kotipaikka EU/ETA-alueen ulkopuolella.

Lupaa ei edellä mainituissa tilanteissakaan tarvita, jos kiinteistön luovuttajana on:

- luovutuksensaajan avio-/avopuoliso tai rekisteröidyn parisuhteen osapuoli tai
- henkilö, jonka luovutuksensaaja voisi periä perintökaaren 2 luvun mukaan.

Lupaa ei tarvita, mikäli avio-/avopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet hankkivat yhdessä kiinteistön ja toinen heistä ei tarvitse lupaa. Lupaa ei myöskään poikkeuksellisesti tarvita, jos sen vaatiminen olisi vastoin Euroopan yhteisön ja sen jäsenvaltioiden sekä Sveitsin valaliiton välillä henkilöiden vapaasta liikkuvuudesta tehdyn sopimuksen määräyksiä. Kirjaamisviranomainen ei tutki asiaa, vaan hakemus jätetään lepäämään.

Lupaa ei myönnetä (15.7.2025 alkaen)

- henkilölle tai yhteisölle, jonka kansalaisuusvaltio tai kotipaikka on valtioneuvoston asetuksessa mainittu valtio. Asetuksessa mainitut valtiot ovat tällä hetkellä Venäjä ja Valko-Venäjä.
    - Säännöstä ei kuitenkaan sovelleta, jos henkilöllä on luvan hakemisen hetkellä pysyvä oleskelulupa Suomeen tai kolmannen maan pysyvä EU-oleskelulupa. Kirjaamisviranomaisen ei tutki asiaa vaan hakemus jätetään lepäämään.

Lupaa haetaan puolustusministeriöltä joko ennen luovutusta tai viimeistään kaksi kuukautta sen jälkeen. Mikäli lupaa ei haeta ajoissa, ministeriö ilmoittaa velvollisuudesta hakea lupaa ja asettaa määräajan luvan hakemiselle. Luvantarvetta voi tiedustella puolustusministeriöstä

myös etukäteen. Puolustusministeriön sivuilta lisätietoja: EU- ja ETA-alueiden ulkopuolisten ostajien lupa kiinteistönkauppoihin

Kirjaamisprosessissa tarkistetaan luovutuksensaajana olevan yhteisön tai luonnollisen henkilön kotipaikka ja/ tai kansalaisuus. Ulkomaalaisesta luonnollisena henkilönä toimivasta hakijasta, joka ei näy Suomen väestötietojärjestelmässä, tulee aina liittää hakemukseen kopio passista, henkilökortista tai muusta asiakirjasta, josta ilmenee henkilön koko nimi, syntymäaika ja kansalaisuus.

Luovutuksensaajana olevan yhteisön omistussuhteita ja tosiasiallista määräysvaltaa ei kirjaamismenettelyssä tutkita. Jos asiakirjoista suoranaisesti ilmenee ulkomainen omistus, asia selvitetään tarvittaessa.

Lainhuuto voidaan myöntää, jos luovutuksensaaja on EU tai ETA-valtion kansalainen tai yhteisö, jonka kotipaikka on EU tai ETA-valtiossa, tai:

- luovutuksensaaja tarvitsee luvan ja lupa on saatu
- selvitys siitä, että lupaa ei tarvita on toimitettu (=puolustusministeriön antama ennakkotieto)
- kyse on jostain yllä mainitusta poikkeustilanteesta (perhe- ja perintöoikeudelliset tilanteet).

Mikäli tarvittava lupa puuttuu, hakijaa pyydetään täydentämään hakemustaan tältä osin ja hakemus jätetään lepäämään. Lepäämispäätöksessä hakijalle asetetaan velvollisuus toimittaa lupa tai selvitys lupahakemuksen vireillä olosta tutkimatta jättämisen uhalla. Jos lupaa ei myönnetä, hakijalle varataan mahdollisuus perua hakemuksensa. Mikäli hakemusta ei peruta, tulee asiakasta kuulla ja viime kädessä hakemus hylätään.

2.7. Lainhuudon ratkaiseminen

Lainhuutoasian ratkaisemista koskevat kaikki ratkaisulajit, joista on kerrottu kohdissa 1.11.–1.13. Lainhuudon hyväksyminen ja lepäämään jättäminen korjaa saantokirjan muotovirheen.

2.8. Lainhuudon jättäminen lepäämään

Lepäämään jättämistä kirjaamisasioissa on käsitelty yleisesti kohdassa 1.12.

Maakaaren mukaan hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

- kiinteistön saanto tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen;
- kiinteistön saannon perustana oleva oikeustoimi tai viranomaisen päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi taikka kunnan tai valtion etuosto-oikeudelle säädetty aika ei ole päättynyt;
- kiinteistön saantoon tarvitaan muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumus tai päätös;
- kiinteistö on hankittu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun;
- kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinteistön luovutusta;
- kirjaamisviranomainen on osoittanut riitaisen asian tutkittavaksi oikeudenkäynnissä taikka hakijalle on myönnetty kuulutus lainhuudon saamiseksi; tai
- vireillä on riita saannon pysyvyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön.

Kun hakemus on jätetty lepäämään, luovutuksensaajan oikeudet määrätä kiinteistöstä eivät ole täysimääräiset. Luovutuksensaaja ei voi saada kiinnitystä, perustaa panttioikeutta tai erityistä oikeutta ilman luovuttajan suostumusta, vaikka onkin saanut hallintaoikeuden. Luovutuksensaaja voi ehdosta huolimatta luovuttaa kiinteistön edelleen, mutta ehto pysyy voimassa. Luovuttaja puolestaan on menettänyt hallintaoikeuden ja määräämisvallan kohteeseen eikä voi enää saada kiinnitystä, perustaa panttioikeutta tai erityistä oikeutta kiinteistöön. Luovuttaja ei luonnollisesti voi luovuttaa kiinteistöä uudelleen, mutta voi vaatia omistajan aseman palauttamista, mikäli ehtoa ei ole täytetty. Kun lepäämisaika on kulunut umpeen eikä kirjaamisviranomaiselle ole toimitettu selvitystä ehdon raukeamisesta tai täyttymisestä, lainhuuto voidaan myöntää, mikäli muuta ei käy ilmi.

2.8.1. Ehdollinen luovutussaanto

Hakemus jätetään lepäämään, jos saanto on ehdollinen. Tällä tarkoitetaan tilanteita, joissa kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen tai pysyminen on sopimuksessa sidottu tietyn edellytyksen tulevaisuudessa tapahtuvaan täyttymiseen. Edellytys voi olla kirjoitettu lykkäävän tai purkavan ehdon muotoon. Lykkäävä tai purkava ehto voi sisältyä yhtä lailla luovutussaantoon kuin muuhun saantoonkin. Kummassakin tapauksessa hakemus on jätettävä lepäämään, mutta lepäämään jättämistä koskevassa menettelyssä on huomattava ero. Kun saantona on ehdollinen kauppa tai muu luovutus, siihen soveltuvat myös maakaaren säädökset, joiden mukaan:

- ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan, eikä siltä osin kuin se on sovittu olemaan voimassa viittä vuotta pidemmän ajan kaupantekopäivästä. Jollei ehdon voimassaoloaikaa ole merkitty kauppakirjaan, se on voimassa viisi vuotta. Jos aika on sovittu alun perin viittä vuotta lyhemmäksi, sitä voidaan jatkaa niin, että kokonaisaika ei kuitenkaan saa ylittää viittä vuotta. Jatkamisesta tulee sopia kaupanvahvistajan oikeaksi todistamassa luovutuskirjan täydennyksessä.
- Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä.

Kun kysymyksessä on esimerkiksi ehdollinen perintösaanto tai ositus, näitä säännöksiä ei sovelleta (katso luku 2.8.2).

Ehto voi olla tehty kumman tahansa osapuolen hyväksi. Mikäli se osapuoli, jonka hyväksi ehto on tehty, luopuu siitä esimerkiksi ilmoittamalla tästä kirjaamisviranomaiselle tai luopumisesta esitetään muu selvitys, riittää tämä lainhuudon hyväksymiseen. Mikäli ehtoa on tarkoitus muuttaa, tulee se tehdä maakaaren määrämuodossa eli kaupanvahvistuksin.

Ehtoon on vedottava kolmen kuukauden kuluessa sen voimassaoloajan päättymisestä lukien. Kolmen kuukauden määräaika on ehdoton kannemääräaika. Ehtoon vetoavan on vaadittava luovutuksen purkamista nostamalla kanne tuossa ajassa toimivaltaisessa tuomioistuimessa.

> Esimerkki lykkäävästä ehdosta: Kauppakirjassa on sovittu, että omistusoikeus siirtyy vasta kun kauppahinta on maksettu. Kauppahinnan eräpäivää tai muutakaan mainintaa ehdon voimassa olosta ei ole kauppakirjassa. Tällöin ehto on voimassa viisi vuotta. Jos kauppahintaa ei makseta, myyjän on vedottava ehtoon viimeistään 5 vuoden 3 kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Mikäli hän laiminlyö tämän, lykkäävä ehto raukeaa ja omistusoikeus siirtyy ostajalle.

Osapuolet voivat myös sopia luovutuksen purkamisesta ehdon perusteella. Purkusopimus on tehtävä maakaaren määrämuodossa eli kaupanvahvistuksin. Luovutuksen purkusopimusta voidaan pitää ehtoon perustuvana vain silloin, kun purkusopimus on tehty kannemääräajan puitteissa. Jos purkusopimus on tehty myöhemmin, kyse on vapaaehtoisesta luovutuksen purkamisesta, johon liittyy sekä lainhuudatus- että varainsiirtoverovelvollisuus.

> Esimerkki purkavasta ehdosta: kauppakirjassa on sovittu, että omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta on maksettu ja että kauppa purkautuu, jos kauppahintaa ei makseta. Kauppahinnan eräpäivää tai muutakaan mainintaa ehdon voimassa olosta ei ole kauppakirjassa. Tällöin ehto on voimassa viisi vuotta. Jos kauppahintaa ei makseta, kauppa ei purkaudu automaattisesti. Myyjän on vedottava ehtoon viimeistään 5 vuoden 3 kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Mikäli hän laiminlyö tämän, purkava ehto raukeaa ja omistusoikeus siirtyy ostajalle.

Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Mikäli kanne luovutuksen purkamiseksi on tullut vireille ennen määräpäivää, asia jätetään edelleen lepäämään. Jos luovutus puretaan tuomiolla, lepäämässä ollut lainhuuto hylätään. Samoin menetellään, jos luovutus on purettu sopimuksella ennen määräpäivää. Ennen hylkäämistä hakijaa on kuultava. Yleensä hakija peruuttaa näissä tilanteissa hakemuksensa. Hakija voi toimittaa selvityksen ehdon raukeamisesta, esimerkiksi kauppahinnan maksamisesta, jo ennen määräajan päättymistä. Tällöin hänelle myönnetään lainhuuto saman tien.

Kiinteistönkauppaa koskeva riita voidaan tietyin edellytyksin saattaa käsittelyyn kuluttajariitalautakuntaan kuluttajariitalautakunnasta annetun lain nojalla. Lautakunta voi ottaa käsiteltäväkseen asian, joka koskee asuinkiinteistön kaupassa olevaa riitaisuutta. Asuinkiinteistöön rinnastuu tältä osin vapaa-ajankiinteistö. Kysymys voi olla myös rakentamattomasta asuin- tai vapaa-ajankiinteistön rakennuspaikasta. Lautakunnan ratkaisut ovat suosituksia. Lautakunnan on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle, jos sen käsittelyyn on tullut kiinteistön kauppaa koskeva asia, jossa vaaditaan kaupan purkua tai kiinteistön palauttamista myyjälle. Myös asiassa annetusta ratkaisusuosituksesta on ilmoitettava. Ilmoituksesta tehdään merkintä rekisteriin. Asian vieminen lautakuntaan keskeyttää maakaaressa säädetyn kannemääräajan kulumisen, joten merkintä estää lainhuudon myöntämisen. Lautakunnan ratkaisun jälkeen osapuolilla on vielä kolme kuukautta aikaa saattaa asia vireille tuomioistuimessa. Lainhuuto voidaan antaa vasta, kun tämä jatkoaikakin on kulunut eikä kannetta ole nostettu.

2.8.2. Ehdollinen muu saanto

Myös ositus- ja perinnönjakosopimuksiin sekä testamenttiin voidaan ottaa lykkääviä tai purkavia ehtoja. Tällainen saanto on jätettävä lepäämään. Näissä tilanteissa ei ehdon voimassaololle ole laissa säädetty maksimiaikaa. Myöskään ei ole säädetty kannemääräaikaa, jonka kuluessa ehtoon olisi vedottava. Lepäämään jättämistä koskevassa päätöksessä hakijaa kehotetaan toimittamaan määräajassa selvitys siitä, että saanto on käynyt lopulliseksi tai pyytämään hakemuksen jättämistä edelleen lepäämään uhalla, että hakemus jätetään muuten tutkimatta.

2.8.3. Oikeustoimi tai viranomaisen päätös ei lainvoimainen

Ositukseen, perinnönjakoon ja testamenttiin perustuvien saantojen lainhuudatusvelvollisuus alkaa ja lainhuuto voidaan myöntää vasta, kun saanto on lainvoimainen. Lainhuutoa mainituissa saannoissa on kuitenkin mahdollista hakea jo heti saantoperusteen syntymisen jälkeen. Jos lainhuutoa haetaan ennen osituksen, perinnönjaon tai testamentin lainvoimaisuutta, hakemus tulisi jättää lepäämään. Lepäämään jättäminen näiden saantojen, varsinkin sopimusosituksen ja -jaon sekä testamentin osalta, on kuitenkin ongelmallista. Sopimukseen perustuvaa ositusta ja perinnönjakoa voidaan moittia vain muotovirheen perusteella ja lepäämään jättäminen korjaa saannossa olevan muotovirheen. Lepäämään jättämispäätös korjaisi myös testamentin muotovirheen. Edellä todetun vuoksi sopimusosituksen, - jakoon ja testamenttiin perustuvissa kiinteistösaannoissa onkin perusteltua jättää lainhuutohakemus lepäämään vain siinä tapauksessa, että oikeustoimi on lainvoimainen ja lepäämään jättämiselle on jokin muu maakaaressa mainittu peruste.

Jos osituksen tai perinnönjaon on suorittanut oikeuden määräämä pesänjakaja, tällöin niin sanotuilla jako-osakkailla on oikeus moittia jakoa kuuden kuukauden kuluessa jaon tekemisestä. Moiteoikeus kohdistuu tällöin jaon sisältöön. Edellä todettua ongelmaa muotovirheen mahdollisesta korjautumisesta ei näissä tapauksissa ole. Jaon lainvoimaisuus esitetään joko jako-osakkaiden nimenomaisilla hyväksymisilmoituksilla tai oikeuden antamalla lainvoimaisuustodistuksella. Jos pesänjakajan suorittama jako ei ole lainhuutoa haettaessa vielä lainvoimainen, hakemus jätetään lepäämään.

2.8.4. Etuostoaika ei ole kulunut

Kunnan etuosto-oikeudesta säädetään etuostolaissa ja valtion etuosto-oikeudesta säädetään laissa valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla. Valtion etuosto-oikeutta koskeva

laki tuli voimaan 1.1.2020 ja sitä sovelletaan kiinteistönluovutuksiin, jotka on tehty 1.1.2020 tai sen jälkeen.

Jos kunnalla tai valtiolla on etuosto-oikeus huudatettavana olevan kiinteistön kaupassa eikä aika sen käyttämiselle ole umpeutunut lainhuutoa haettaessa, hakemus jätetään lepäämään. Lopullinen lainhuuto myönnetään viran puolesta, kun etuostolle varattava aika on kulunut eikä kunta tai valtio ole ilmoittanut kirjaamisviranomaiselle etuosto-oikeuden käyttämisestä.

2.8.5. Puuttuva suostumus tai päätös

Kirjaamishakemus jätetään lepäämään myös, kun luovutukseen tarvitaan puolison suostumus, jota ei vielä ole saatu. Jos kiinteistön on luovuttanut edunvalvoja päämiehensä puolesta, luovutukseen tarvitaan Digi- ja väestötietoviranomaisen lupa. Lupa voidaan hakea myös jälkikäteen, jolloin hakemus jätetään odottamaan selvityksen toimittamista. Kun kiinteistö on luovutettu jonkun yhteisön puolesta, saantoon saatetaan tarvita yhteisön toimivaltaisen elimen myyntiä koskeva päätös. Myös tämä on lepäämäänjättämisperuste, jos päätöstä ei ole vielä hakemuksen vireille tullessa.

2.8.6. Kiinteistö hankittu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun

Kun kiinteistö on hankittu perustettavan yhteisön lukuun eikä vastuu kaupasta ole siirtynyt yhteisölle vielä hakemuksen vireille tullessa, hakemus jätetään lepäämään. Lepäämään jättämistä koskee ehdoton kahden vuoden määräaika. Mikäli selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhteisölle ei ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksesta, lainhuuto myönnetään viran puolesta perustettavan yhteisön lukuun sopimuksen tehneelle eli niin sanotulle ennakko-ostajalle.

Vastuu kaupasta voi siirtyä myös perustettavan yhteisön rekisteröimisellä, jos

- kauppa on yksilöity yhteisön perustamissopimuksessa ja
- kauppa on tehty enintään vuosi ennen perustamissopimuksen allekirjoittamista tai perustamissopimuksen jälkeen ja
- yhteisö on ilmoitettu rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta.

Jos yhteisöä ei ole ilmoitettu rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta, yhteisön perustaminen raukeaa. Yleensä selvitys yhteisön perustamisesta ja vastuun siirtymisestä sille toimitetaan ennen kuin kahden vuoden

määräaika on mennyt. Jos selvitystä ei ole toimitettu, lepäämään jätetty asia otetaan viran puolesta käsittelyyn määräajan umpeuduttua. Tällöin lainhuuto myönnetään suoraan ennakko-ostajalle. Jos ennakko-ostajia on useita, lainhuuto myönnetään saantokirjan mukaisiin osuuksiin tai mikäli niitä ei ole mainittu, pääluvun mukaisiin osuuksiin.

Jos selvitys yhteisön perustamisesta ja vastuun siirtymisestä yhteisölle toimitetaan kirjaamisviranomaiselle kahden vuoden määräajan jälkeen ja lainhuuto on edelleen lepäämässä, lainhuuto voidaan antaa perustetulle yhteisölle eikä ennakko-ostajille. Edellytyksenä on kuitenkin se, että vastuu kaupasta on joka tapauksessa selvitetty siirtyneen yhtiölle maakaaren mukaisen kahden vuoden määräajan kuluessa. Kahden vuoden määräajan jälkeen kaupparekisteriin rekisteröity yhteisö ei voi olla lainkohdassa tarkoitettu perustettava yhteisö. Yhteisö syntyy rekisteröinnillä, joten vastuu kaupasta ei ole voinut siirtyä kahden vuoden määräajassa, jos yhteisöä ei ole rekisteröity kyseessä olevassa määräajassa.

Edellä tässä luvussa perustettavasta yhteisöstä sanottu koskee myös säätiöitä.

2.8.7. Kiinteistöön kohdistuva ulosmittaus tai turvaamistoimi

Lainhuutohakemus jätetään lepäämään, jos rekisteriin oli ennen luovutusta tehty merkintä kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta tai turvaamistoimesta (kuten takavarikko tai pakkokeinolain mukainen väliaikainen hukkaamiskielto). Lainhuuto voidaan myöntää, jos ulosmittaus tai turvaamistoimi sittemmin viranomaisen toimesta perutaan ja ulosottoviranomainen toimittaa tästä selvityksen kirjaamisviranomaiselle. Mikäli vallintarajoitus johtaa myöhemmin kiinteistön pakkomyyntiin, lepäämässä ollut lainhuuto tulee hylätä. Sitä ennen hakijalle varataan tilaisuus tulla kuulluksi.

2.8.8. Osoitus kanteen nostamiseen

Kun lainhuutoasiassa on esitetty väite lainhuudon myöntämisen estävästä toisesta oikeudesta taikka hakijan oikeus on tullut muutoin riitaiseksi, hakemusasiassa annetaan osoitus kanteen nostamiseen ja hakemus jätetään lepäämään. Lepäämään jättämistä kutsutaan näissä tilanteissa osoituspäätökseksi. Osoituspäätöksessä sille, kenellä on näyttövelvollisuus asiassa, annetaan kehotus nostaa kanne asian tutkimiseksi oikeudenkäynnissä, osoituspäätöstä ja asiassa annettavaa lopullista päätöstä käsitellään tarkemmin edellä kohdassa 1.11.

2.8.9. Omistusriidan vireillä olo

Riita saannon pätevyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön on aina lepäämäänjättämisperuste. Riita on voinut tulla vireille osoituspäätöksen seurauksena tai siitä itsenäisenä. Riita on voinut olla vireillä jo ennen lainhuutohakemuksen vireille tulemista. Tuomioistuimen on välittömästi ilmoitettava omistusriidan vireille tulemisesta kirjaamisviranomaiselle, joka tekee asiasta muistutustietona merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

2.9. Kuulutuslainhuuto

Kuulutusmenettelyssäkin kysymys on laillisten saantojen rekisteröimisestä. Kuulutuslainhuudossa asiakirjaselvityksen puutteellisuudesta huolimatta kirjaamisviranomaisen täytyy riittävässä määrin vakuuttua siitä, että hakija on laillinen omistaja. Mikäli hakija ei voi vedota mihinkään saantoon, kuulutusta ei voida myöntää. Vastaavasti jos saannossa, johon hakija vetoaa, on havaittavissa oleva hylkäämisperuste, asiaa ei voida kuuluttamalla korjata vaan hakemus on hylättävä.

Kuulutuslainhuudon myöntäminen voi tulla kyseeseen, jos hakijan esittämä selvitys saantonsa laillisuudesta on puutteellinen, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen. Kuulutus voidaan myöntää myös, jos hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa, että jollakin toisella on parempi oikeus kiinteistöön. Tätä sovellettaessa hakijan saantoselvitys voi olla hyvinkin puutteellinen ja se voi koskea hakijan omaa tai hänen edeltäjänsä saantoa. Hakijan tulee kuitenkin voida vedota saannon olemassaoloon. Tarvittaessa kirjaamisviranomainen voi varata asiaan osallisille tilaisuuden esittää kirjallinen lausuma hakemuksen takia tai heidät voidaan kutsua henkilökohtaisesti kuultavaksi.

Edellytysten täyttyessä kirjaamisviranomainen antaa kuulutuksen. Tällöin kuulutuksesta julkaistaan tieto Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla ja tarpeen vaatiessa sellaisessa sanomalehdessä, josta vastaanottajan voidaan ajatella parhaiten saavan tiedon. Ilmoituksessa sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin hakijalla, kehotetaan esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa ilmoituksen tiedoksisaannista lukien. Tämän katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisemisajankohdasta. Kuulutuksesta on lisäksi annettava erikseen tieto sellaisille kirjaamisviranomaisen tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi koskea. Samalla kun annetaan kuulutus, lainhuutoasia jätetään lepäämään. Asia otetaan

määräpäivän jälkeen kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta uudelleen käsittelyyn. Mikäli säädetyssä ajassa ei ole esitetty vaatimuksia tai nostettu kannetta, hakijalle voidaan myöntää lainhuuto. Kuulutuksen antaminen ei sido ratkaisijaa, vaan hakemus voidaan tarpeen vaatiessa hylätä, vaikka säädetyssä määräajassa kukaan ei olisikaan vastustanut hakemusta tai nostanut kannetta. Jos kanne on nostettu, asia jätetään uudelleen lepäämään.

Kuulutuslainhuudon myöntäminen ei yleensä tule kysymykseen, kun saantokirjassa on muotovirhe. Näin on ainakin silloin, kun luovutuskirjasta puuttuu kokonaan kaupanvahvistus. Jos puute koskee sinänsä asianmukaisesti vahvistetun luovutuksen kohteiden yksilöintiä, kuulutuslainhuuto saattaa tulla kysymykseen.

2.10. Selvennyslainhuuto

Selvennyslainhuuto voidaan kirjata joko hakemuksesta tai kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta.

2.10.1. Lainhuutomerkintä viran puolesta

Kirjaamisviranomainen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta lainhuudon uudeksi saajaksi sen, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on kiinteistön omistaja. Merkintä tehdään antamalla lainvoimaisen tuomion mukaiselle omistajalle selvennyslainhuuto viran puolesta.

Lainhuuto annetaan lainvoimaisen tuomion perusteella selvennyslainhuutona silloinkin, kun tuomioistuin on oikeudenkäymiskaaren mukaisesti vahvistanut asianosaisten tekemän sovinnon, jolla he ovat päättäneet purkaa luovutuksen. Vastaavasti menetellään, kun tuomioistuimen ratkaisu perustuu yksipuoliseen tuomioon. Kun kiinteistö palautuu luovuttajalle lainvoimaisella tuomiolla tilanteessa, jossa ostaja ei vielä ollut hakenut lainhuutoa, tuomion perusteella annetaan selvennyslainhuuto, vaikka luovuttajalla on jo voimassa oleva aiempi lainhuuto. Myös määräalaan ja määräosaan myönnetyt lainhuudot siirretään viran puolesta niistä kiinteistötoimituksissa muodostettuihin kiinteistöihin.

2.10.2. Yhteisomistus

Ennen maakaaren voimaantuloa on voitu kirjata kiinteistöön yhteinen 1/1 lainhuuto monelle henkilölle tai yhtiölle, vaikka omistus on tosiasiassa ollut määräosaista. Näissä tapauksissa yhden omistajan hakiessa lainhuutoa kiinteistön määräosaan, muita omistajia ei ole tarpeen kuulla, jos saantokirjan perusteella pääluvun mukainen omistus on selkeä. Kaikkien

yhteisomistajien lainhuuto muutetaan tässä yhteydessä viran puolesta tehtävällä selvennyslainhuudolla määräosaiseksi. Yhteisen lainhuudon saantoasiakirja tarkistetaan kirjaamisviranomaisen käytettävissä olevista arkistoista. Mikäli omistusosuuksien jakautuminen ei ole saantokirjassa selkeä, kirjaamisviranomainen kuulee muita omistajia.

2.10.3. Luovutuskirjan muuttaminen

Kun luovutuskirjaa jälkikäteen muutetaan sellaisten seikkojen osalta, jotka kuuluvat vahvistetun kauppakirjan minimivaatimuksiin, muutokset tulee tehdä maakaaren mukaisesti. Jos muutos kohdistuu muihin kuin luovutuksen vähimmäisehtoihin, sitä ei tarvitse tehdä maakaaren muodossa. Tällaisen muutoksen perusteella ei tarvitse hakea lainhuutoa, mutta omistaja voi hakemuksesta saada selvennyslainhuudon oikeusasemansa selventämiseksi.

2.10.4. Ehdollisen luovutuksen purkaminen sopimuksella

Luovutus voidaan purkaa myös sopimuksella. Jos lykkäävästi tai purkavasti ehdollinen luovutus on välitilan aikana selvästi purettu sopimuksella ehdon perusteella tilanteessa, jossa luovutus olisi voinut tulla puretuksi myös tuomiolla, myyjälle ei synny lainhuutovelvollisuutta kiinteistön palautuessa hänelle. Myyjälle voidaan kuitenkin hakemuksesta myöntää selvennyslainhuuto.

2.10.5. Määräalat

Kiinteistön luovuttajan lainhuutotiedot siirretään viran puolesta koskemaan luovutuksen yhteydessä pidätettyä määräalaa, kun kiinteistön saannolle haetaan lainhuutoa. Käytännössä tämä tapahtuu niin, että pidätettyyn määräalaan annetaan viran puolesta luovuttajalle selvennyslainhuuto. Jos lainhuuto emätilaan on kuolleella henkilöllä ja kiinteistön on myynyt tämän kuolinpesä pidättäen itsellään määräalan tilasta, jakamattomalle kuolinpesälle annetaan viran puolesta selvennyslainhuuto kuolinpesän pidättämään määräalaan.

Kiinteistön omistaja voi saada takaisin omistukseensa kiinteistöstä toiselle luovutetun määräalan esimerkiksi määräalan luovutuksen purkautuessa lykkäävän tai purkavan ehdon perusteella. Omistussuhteiden selkeyden kannalta on suositeltavaa, että tällaisessa tilanteessa emäkiinteistön omistaja hakee selvennyslainhuudon luovutuksen purkautumisen perusteella. Määräalaan on voitu myyjän suostumuksin vahvistaa kiinnitys. Mikäli kiinnitystä ei saada kuoletettua tai laajennettua koko tilaan, määräalatunnusta ei voida lakkauttaa. Tällöin on meneteltävä niin, että luovutuksen purkautumisen perusteella emäkiinteistön

omistajalle annetaan kyseiseen määräalaan joko hakemuksesta tai viran puolesta selvennyslainhuuto. Tilanne on sama, jos määräalaan on vahvistettu erityisen oikeuden kirjaus, mikäli kirjausta ei oikeudenhaltijan suostumuksin saada poistettua tai kohdennettua emäkiinteistöön.

Kiinteistön omistaja voi luovuttaa määräosan kiinteistönsä määräalasta toiselle jääden edelleen itse omistamaan emäkiinteistön sekä loppuosan kyseisestä määräalasta. Määräalan määräosan saannolle on luovutuksensaajan haettava lainhuuto ja kyseiselle alueelle annetaan myös määräalatunnus. Emäkiinteistön omistajalle myönnetään selvennyslainhuuto viran puolesta hänelle jääneeseen määräalan määräosaan samalla, kun lainhuuto myönnetään luovutuksensaajalle luovutettuun määräosaan.

2.10.6. Jakamattoman kuolinpesän selvennyslainhuuto

Jakamattoman kuolinpesän osakkaat saavat yhteisesti hakea lainhuudon pesään kuuluvaan kiinteistöön. Myönnettäessä jakamattomalle kuolinpesälle selvennyslainhuuto, rekisteriin merkitään näkyviin aina kaikki elossa olevat kuolinpesän osakkaat. Kirjaamisviranomaisen on selvitettävä kuolinpesän osakkaat, jotta tiedetään, keiden tulee olla mukana kuolinpesän tekemissä oikeustoimissa. Hakijan tulee kirjata hakemukseen kuolinpesän osakkaat ja esittää selvityksenä perukirja, sukuselvitykset sekä mahdollinen testamentti.

Jakamattomalle kuolinpesälle voidaan myöntää selvennyslainhuuto ainoastaan silloin, kun taustalla on perittävälle myönnetty lainhuuto. Kuolinpesän osakas, joka luovuttaa pesäosuuden voidaan hakemuksesta poistaa osakkaista ja pesän ulkopuolinenkin luovutuksensaaja merkitä luovuttajan tilalle kuolinpesän selvennyslainhuutokirjaukseen kuolinpesän osakkaiden joukkoon.

2.10.7. Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot

Jos kiinteistön aikaisemmin omistanut puoliso saa osituksessa tai omaisuuden erottelussa pitää omistuksessaan kiinteistön, hänellä ei ole lainhuudatusvelvollisuutta. Hän voi kuitenkin hakemuksesta saada kiinteistöön selvennyslainhuudon.

2.10.8. Omiin nimiin lohkominen

Kun emäkiinteistön omistajalle muodostetaan lohkokiinteistö omiin nimiin, ei tapahdu sellaista saantoa, jolle täytyisi hakea lainhuutoa. Sen sijaan lohkokiinteistölle myönnetään

viran puolesta selvennyslainhuuto. Myös kunnalle, joka on muodostanut tilastaan useita tontteja omiin nimiin, voidaan antaa viran puolesta selvennyslainhuuto tontteihin.

2.10.9. Osakeyhtiön sulautuminen ja jakautuminen

Osakeyhtiön sulautuessa toiseen osakeyhtiöön vastaanottava yhtiö ei ole velvollinen hakemaan lainhuutoa sulautuvan yhtiön omistamiin kiinteistöihin. Vastaanottavalle yhtiölle voidaan kuitenkin myöntää hakemuksesta selvennyslainhuuto.

Osakeyhtiö voi jakautua niin, että jakautuva yhtiö purkautuu ja sen varat ja velat (tai osa sen varoista) siirtyvät kahdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle (kokonaisjakautuminen). Näissä tapauksissa vastaanottavan yhtiön saantoa pidetään yleisseuraantona. Lainhuutoa ei tarvitse hakea, mutta selvennyslainhuuto voidaan hakemuksesta myöntää. Hakemukseen on liitettävä jakautumissuunnitelma.

2.10.10. Yhtiömuodon muutokset

Yhtiömuodon muutostilanteessa ei ole lainhuutovelvollisuutta aiheuttavaa saantoa, jos muutos tapahtuu yhtiötä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Tällöin muutos on tarkistettavissa kirjaamisviranomaisen toimesta kaupparekisteritiedoista. Kuitenkin hakemuksesta voidaan "uudelle" yhtiölle antaa selvennyslainhuuto.

2.10.11. Kiinteistöjen yhdistäminen

Kiinteistöjen yhdistämisen tultua merkityksi kiinteistörekisteriin, merkitään yhdistettyyn tilaan selvennyslainhuuto viran puolesta.

2.11. Erityistapaukset

2.11.1. Yhteiset alueet ja yhteisalueosuudet

Lainhuutoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistöjen yhteisen alueen sekä yhteisalueosuuden saannon kirjaamiseen. Yhteisellä alueella tarkoitetaan kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti kuuluvaa aluetta. Yhteinen alue kuuluu yhteisen alueen osakaskiinteistöille tietyn perusteen mukaisin osuuksin. Osuus yhteiseen alueeseen on osa kiinteistön ulottuvuutta. Osuusluku, joka osoittaa kiinteistön osuuden yhteiseen alueeseen, näkyy yhteisen alueen kiinteistörekisteriotteesta. Tärkeimpiä yhteisiä alueita ovat yhteiset vesialueet ja yhteismetsät. Muita yhteisiä alueita ovat esimerkiksi yhteiset vesijätöt, laitumet, soranottopaikat ja venevalkamat. Huolimatta maakaaren sanamuodosta yhteiseen

alueeseen ei kirjata lainhuutoa, koska yhteinen alue ei ole kiinteistö, vaan muu rekisteriyksikkö.

Yhteisalueosuus voidaan luovuttaa kiinteistöstä erillisenä tai se voidaan pidättää kiinteistöä luovutettaessa. Mahdollista on myös luovuttaa tai pidättää osa yhteisalueosuudesta. Saajalle syntyy lainhuudatusvelvollisuus mahdollisine varainsiirtoverovelvollisuuksineen. Jos luovuttaja, jolla on lainhuuto tilaan, on pidättänyt itselleen yhteisalueosuuden, kirjaamisviranomainen kirjaa hänelle viran puolesta lainhuudon osuuteen kiinteistön ostajan hakiessa lainhuutoa. Sen sijaan, jos yhteisen alueen osakaskunta luovuttaa koko yhteisen alueen tai määräalan siitä, on saannolle haettava lainhuuto.

Yhteistä aluetta ei voi kiinnittää, koska yhteinen alue ei ole käsitteellisesti kiinteistö vaan se kuuluu osuuksina osakaskiinteistöihin. Yhteiseen alueeseen kuuluvat osakaskiinteistöt voidaan kuitenkin kiinnittää, jolloin kiinnitys kohdistuu osakaskiinteistöön kuuluvaan osuuteen yhteisestä alueesta. Yhteisalueosuus tai sen osa ei voi olla erityisen oikeuden kohteena. Koko yhteinen alue voi kuitenkin olla erityisen oikeuden kohteena.

Yhteisen alueen päätösvaltaa käyttää osakaskunnan kokous tai, jos säännöissä on niin määrätty, edustajisto. Yhteisen alueen tai sen osan myymiseen tai vuokraamiseen viittä vuotta pitemmäksi ajaksi vaaditaan määräenemmistö ja päätös on alistettava tuomioistuimen vahvistettavaksi, jos joku kokouksessa läsnä olevista osakkaista sitä vaatii. Kirjaamismenettelyssä yhteisalueiden ja yhteismetsien kokouspäätöksistä ei pyydetä lainvoimaisuustodistusta, ellei päätöspöytäkirjasta ilmene, että päätöksestä on kokouksessa esitetty eriäviä mielipiteitä tai että asiasta on äänestetty. Osakaskuntaa edustaa hoitokunta, joka myös käyttää osakaskunnan puhevaltaa. Säännöissä voidaan määrätä, että osakaskunnalla on hoitokunnan sijasta tai sen lisäksi yksi tai useampi toimitsija. Lähtökohtaisesti nimenkirjoitusoikeus on hoitokunnan puheenjohtajalla yhdessä toisen hoitokunnan jäsenen kanssa tai, jos osakaskunnalla on hoitokunnan sijasta yksi toimitsija, toimitsijalla.

2.11.2. Yhteismetsät

Yhteismetsä on yhteinen alue, jonka osakkaita ovat osakaskiinteistöjen omistajat. Yhteismetsän osakkaat muodostavat osakaskunnan. Yhteismetsäosuuden luovutuksensaajan hakiessa lainhuutoa osuudelle kirjaamisviranomainen tarkistaa yhteismetsän ohjesäännöistä, sisältyykö niihin mahdollisesti luovutusrajoitus tai etuosto-oikeus. Ohjesäännön saa yhteismetsän hallinnon edustajilta tai metsäkeskuksen

ylläpitämästä yhteismetsärekisteristä. Lainhuudon hakijan on tarvittaessa itse toimitettava voimassa oleva ohjesääntö luovutusrajoituksen ja etuosto-oikeuden tarkistamista varten.

Yhteismetsän ohjesäännössä voidaan määrätä, että tiettyä osuuslukua pienempää yhteismetsäosuutta ei saa luovuttaa, jollei luovutuksen kohteena ole koko osakaskiinteistölle kuuluva yhteismetsäosuus taikka jollei luovutuksensaajana ole osakaskunta tai toinen yhteismetsän osakas. Jollei ohjesäännössä toisin määrätä, luovutusrajoitusta sovelletaan myös luovuttajan luovutuksen yhteydessä itselleen pidättämään yhteismetsäosuuteen sekä yhteismetsäosuuden saantoon, joka perustuu määräosin omistetun osakaskiinteistön jakamista koskevaan sopimukseen tai muuhun saantoon kuin luovutukseen (esimerkiksi perinnönjakoon). Ohjesäännön vastainen luovutus tai muu saanto on mitätön.

Yhteismetsän ohjesäännössä voi olla määräys, että osakaskunnalle on varattu oikeus käyttää etuosto-oikeutta erikseen myytyyn yhteismetsäosuuteen. Etuosto-oikeus tulee kysymykseen vain, jos luovutus on kauppa ja osuus on myyty erikseen ilman maa-aluetta. Jos osakaskunnalla on etuosto-oikeus, ostajan tulee ilmoittaa luovutuksesta hoitokunnalle ja ostaja saa kauppakirjan mukaisen oikeuden vasta sen jälkeen, kun ilmoitusaika on umpeutunut tai ostajalle on sitä ennen ilmoitettu, ettei etuosto-oikeutta käytetä. Osakaskunnalla ei ole etuosto-oikeutta, jos ostajana on yhteismetsän osakas tai osakaskiinteistön yhteisomistaja, myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren mukaan voiperiä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso.

2.11.3. Ahvenanmaata koskevat erityissäännökset

Haettaessa lainhuutoa tai erityisen oikeuden kirjaamista Ahvenanmaalla sijaitsevaan kiinteistöön kirjaamisviranomainen tarkistaa, että hakijalla on oikeus hankkia taikka vuokrasopimuksen tai muun sopimuksen nojalla hallita Ahvenanmaalla sijaitsevaa kiinteää omaisuutta. Hakijan oikeus hankkia tai hallita Ahvenanmaalla sijaitsevaa kiinteää omaisuutta voi perustua joko kotiseutuoikeuteen tai erilliseen maanhankintalupaan. Kirjaamisviranomainen tarkistaa viran puolesta kotiseutuoikeusrekisteristä, onko hakijalla kotiseutuoikeutta. Mikäli hakijalla ei ole kotiseutuoikeutta, hakijan tulee lähtökohtaisesti toimittaa kirjaamisviranomaiselle Ahvenanmaan maakuntahallituksen antama maanhankintalupa. Mikäli lupaa ei ole hankittu vielä lainhuutoa haettaessa, lainhuutohakemus jätetään lepäämään, kunnes lupa on saatu. Ellei hakijalla ole kotiseutuoikeutta, eikä hänelle myönnetä maanhankintalupaa, hakemus hylätään.

3. Aviovarallisuusoikeus

3.1. Ositus ja omaisuuden erottelu

Ositus voidaan toimittaa, kun avioeroa koskeva asia on vireillä käräjäoikeudessa tai kun avioliitto on purkautunut avioeron tai toisen puolison kuoleman johdosta. Osituksessa todetaan kummankin puolison omistaman omaisuuden säästö, minkä jälkeen se puolisoista, jonka omaisuuden säästö on suurempi, luovuttaa toiselle puolisolle rahaa tai muuta omaisuutta siten, että kummallekin tulevan omaisuuden määrä on yhtä suuri. Mikäli puolisoilla on avioehto, jonka mukaan kummallakaan puolisolla ei ole avio-oikeutta toistensa omaisuuteen, toimitetaan osituksen sijasta omaisuuden erottelu.

Osituksessa tai omaisuuden erottelussa voi toisen puolison omistama kiinteistö, sen määräala tai määräosa siirtyä toiselle puolisolle joko ilman pesän ulkopuolisten varojen käyttämistä taikka sellaista käyttäen. Maakaaren mukaista määrämuotoa ei tarvita kummassakaan tapauksessa. Jos puoliso saa osituksessa tai omaisuuden erottelussa pitää jo aikaisemmin omistamansa kiinteistön, hänellä ei ole velvollisuutta hakea lainhuutoa edes silloin, kun hän on maksanut tasinkoa pesän ulkopuolisilla varoilla. Hänelle voidaan kuitenkin hakemuksesta myöntää selvennyslainhuuto hänen oikeusasemansa selventämiseksi.

3.2. Omaisuuden erottelu avopuolisoiden välillä

Erottelun osapuolina voivat olla avopuolisot, avopuoliso ja kuolleen avopuolison kuolinpesän osakkaat tai kuolleiden avopuolisoiden kuolinpesien osakkaat. Avopuolisoiden omaisuuden erottelu voidaan tehdä joko sopimus- tai toimituserotteluna.

> Esimerkki 1: Lain mukaiset avopuolisot A ja B omistavat omakotitalokiinteistön ja kesämökin kummatkin puoliksi. Avoliiton päätyttyä A ja B sopivat erottelukirjassa, että kotikiinteistön ja mökin yhteisomistussuhteet puretaan siten, että A saa pitää kotikiinteistön ja B kesämökin.
>
> Esimerkki 2: Avoliiton päättyessä avopuolisot A ja B sopivat erottelukirjassa, että yhteisen kotikiinteistön yhteisomistus puretaan siten, että A saa koko kiinteistön omistukseensa sitä vastaan, että maksaa B:lle 50 000 euroa ja sen lisäksi ottaa yksin vastattavakseen kiinteistöä varten otetusta yhteisestä asuntolainasta.

Avopuolisot voivat avoliiton aikana ja sen päättyessäkin purkaa yhteisomistuksensa myös kaupalla, vaihdolla tai lahjalla. Silloin kun kyseiset luovutukset koskevat kiinteää omaisuutta,

ne tulee tehdä maakaaren mukaisessa määrämuodossa. Tällaisia erillisiä luovutustoimia ei kuitenkaan voida katsoa avopuolisoiden omaisuuden lopulliseksi erotteluksi, ellei asiasta ole määrätty avoliittolain erottelulta vaatimassa määrämuodossa.

Avopuoliso (tai hänen kuoltuaan hänen kuolinpesänsä) voi avoliiton päättyessä vaatia toiselta osapuolelta myös euromääräistä hyvitystä yhteistalouden hyväksi annetusta panoksesta. Hyvityksestä voidaan sopia sopimuserottelussa tai pesänjakaja voi toimituserottelussa määrätä toisen osapuolen maksamaan hyvitystä. Jos osapuolet asiasta sopivat, tietty rahamääräinen hyvitys voidaan maksaa myös kiinteänä omaisuutena. Tällainen sopimus tulee aina tehdä maakaaren määrämuodossa.

3.3. Puolison taikka kuolleen puolison perillisten suostumus

Puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa kiinteää omaisuutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Rekisteröidyn parisuhteen osapuolten oikeutta vallita omaisuuttaan koskevat kaikki avioliittolain vallintarajoitussäännökset.

Tyypillisesti suostumus tarvitaan, kun luovutuksen kohteena on omakotitalokiinteistö, joka on toisen puolison nimissä (lainhuuto 1/1), mutta missä molemmat puolisot asuvat. Suostumusta ei tarvita sellaisen kiinteistön luovutukseen, jolla yhteinen koti ei sijaitse (esimerkiksi metsä- ja peltokiinteistöt tai vapaa-ajan asunto). Suostumustarve koskee myös kiinteistön määräosaa. Esimerkiksi jos puolisot omistavat yhteisenä kotina käytetyn omakotitalokiinteistön yhdessä, puoliso ei saa luovuttaa osuuttaan siitä ilman toisen puolison suostumusta.

Rakentamattoman kiinteistön luovutukseen ei tarvita puolison suostumusta, vaikka kiinteistö olisikin hankittu tarkoituksena rakentaa sille myöhemmin yhteisenä kotina käytettävä rakennus (esimerkiksi ostettu rakentamaton omakotitontti). Tämä perustuu siihen, että puolisolla ei ole asumissuojan tarvetta luovutushetkellä rakentamattomaan kiinteistöön.

Jos kiinteistöstä, jolla yhteinen koti sijaitsee, on myyty määräala, määräalan luovuttamiseen ei tarvita puolison suostumusta, jos yhteisenä kotina käytettävä rakennus ja sen tarvitsema piha-alue on jätetty luovutuksen ulkopuolelle. Suostumusta ei myöskään tarvita, jos luovutettava omaisuus on tarkoitettu käytettäväksi pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen, ja jos kotia ja siihen liittyvää maa-aluetta ei voida jättää luovutuksen ulkopuolelle alentamatta merkittävästi kiinteän omaisuuden arvoa. Tämä tilanne on harvinaisempi ja koskee lähinnä pieniä liikekiinteistöjä, joilla myös asutaan.

Suostumuksen tarpeellisuus perustuu siis ainoastaan puolison asumisintressin suojaamiseen. Tämän vuoksi puolison suostumuksen tarpeellisuutta arvioitaessa sillä ei ole merkitystä, onko luovutuksen kohteena oleva kiinteistö avio-oikeuden alainen vai ei. Suostumus tarvitaan yhteiseksi kodiksi tarkoitetun kiinteistön luovuttamiseen, vaikka puolisoilla olisi avio-oikeuden kokonaan poissulkeva avioehtosopimus.

Suostumustarpeeseen ei vaikuta myöskään mahdollinen avioero tai sen vireilläolo. Olennaista on tällöinkin, asuuko toinen puoliso kiinteistöllä. Kuitenkin jos puolisoiden välillä on toimitettu ositus niin suostumusta ei vaadita, vaikka asuttaisiinkin edelleen kiinteistöllä, koska vallintarajoitus lakkaa osituksen lainvoimaisuuteen. Suostumustarve koskee kaikkia maakaaren mukaisia luovutuksia, joita ovat muun muassa kauppa, vaihto, lahja, luovutus apporttiomaisuutena perustettavaan osakeyhtiöön ja yhtiöosuutena avoimeen yhtiöön tai kommandiittiyhtiöön sekä sopimus määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta.

Sen sijaan suostumustarve ei koske perintö- ja testamenttisaantoja. Näin ollen kuolinpesän osakkaan puolison suostumusta ei tarvita perinnönjakoon eikä pesäosuuden luovuttamiseen silloinkaan, kun kuolinpesän ainoan varallisuuden muodostaa luovutuksen kohteena oleva kiinteistö. Suostumusta ei tarvita, vaikka osakkaan ja hänen puolisonsa yhteinen koti olisikin ollut juuri tällä kiinteistöllä.

Jos luovutus on tapahtunut puolison kuoleman jälkeen, mahdollisia suostumuksen antajia ovat kuolleen puolison perilliset. Suostumustarpeen ratkaisee nyt ensinäkin se, käytettiinkö luovutuksen kohteena olevaa kiinteistöä toisen puolison eläessä puolisoiden yhteisenä kotina ja, onko joku kuolleen puolison perillisistä kyseiseen kiinteistöön kohdistuvan asumissuojan tarpeessa. Jos kiinteistö on hankittu vasta puolison kuoleman jälkeen, luovutukseen ei koskaan tarvita kuolleen puolison perillisten suostumusta.

Jos perillinen, jolta suostumus lähtökohtaisesti vaaditaan, on vajaavaltainen, suostumuksen antaa perillisen puolesta tämän edunvalvoja. Näin ollen esimerkiksi alaikäisen lapsen puolesta suostumuksen antavat yleensä lapsen huoltajat eli vanhemmat. Jos toinen vanhemmista on kuollut, suostumuksen antaa eloonjäänyt vanhempi yksin. Tilanne voi esimerkiksi olla se, että eloonjäänyt puoliso omistaa yhteisenä kotina käytetyn kiinteistön yksin ja kiinteistöllä asuvat lesken lisäksi puolisoiden yhteiset, eloonjääneen puolison huollettavina olevat, alaikäiset lapset. Jos eloonjäänyt puoliso tällaisessa tilanteessa haluaa luovuttaa kiinteistön, hän voi tehdä tämän ilman alaikäisten lasten suostumusta. Jos

kiinteistöllä asuu alaikäisten lasten lisäksi täysi-ikäisiä lapsia, näiltä tarvitaan suostumus tavanomaiseen tapaan.

Suostumuksen tulee olla päivätty, allekirjoitettu ja kahden henkilön oikeaksi todistama. Kaupanvahvistajan todistamassa luovutuskirjassa annettu suostumus on riittävä, eikä muita todistajia tarvita. Suostumus voidaan antaa sähköisessä muodossa Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kaupankäyntijärjestelmässä, Kiinteistövaihdannan palvelussa. Edellytyksenä suostumuksen antamiselle sähköisessä muodossa on se, että itse luovutus, johon suostumus annetaan, on tehty kaupankäyntijärjestelmässä.

Mikäli puoliso ei anna suostumusta, voi tuomioistuin hakemuksesta antaa luvan luovutukseen. Vastaavasti, mikäli kuolleen puolison perillinen ei anna tarvittavaa suostumusta, tuomioistuin voi antaa luvan luovutukseen. Edunvalvoja tai tämän sijainen voi antaa suostumuksen puolison tai kuolleen puolison perillisen puolesta. Suostumuksen antamiseen ei tarvita Digi- ja väestötietoviraston lupaa.

Lainhuuto voidaan myöntää ilman tarvittavaa puolison suostumusta, jos kyseinen puoliso ei ole nostanut kannetta luovutuksen pätemättömäksi julistamiseksi kolmessa kuukaudessa siitä, kun hän sai tiedon luovutuksesta. Vastaavasti lainhuuto voidaan myöntää ilman tarvittavaa kuolleen puolison perillisten suostumusta, jos perilliset eivät ole nostaneet kannetta samassa kolmen kuukauden määräajassa luovutusta koskevasta tiedoksisaannista. Mikäli hakija vetoaa kanneoikeuden menetykseen, hän on velvollinen esittämään siitä selvityksen. Kolmen kuukauden määräaika lasketaan luovutusta koskevasta tiedoksisaannista. Tiedoksisaanti voi tapahtua millä todistettavalla tavalla tahansa. Kun hakija on esittänyt selvityksen tiedoksiannosta, lainhuutohakemus jätetään lepäämään kolmen kuukauden määräajaksi tiedoksiannosta lukien. Asia otetaan määräpäivän jälkeen viran puolesta uudelleen käsittelyyn. Mikäli lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ei ole tehty ennen määräpäivää tuomioistuimen ilmoituksesta merkintää kanteen nostamisesta, hakijalle voidaan myöntää lainhuuto.

4. Perintö- ja testamenttioikeus

Perintöoikeudelliset säännökset tulevat huomioitaviksi paitsi silloin, kun huudatettava saanto liittyy perintöön tai testamenttiin myös silloin, kun huudatettavan luovutussaannon osapuolena kaupassa on kuolinpesä.

4.1. Kuolinpesä ja lesken asema

Kun perittävä kuolee ja jättää jälkeensä kaksi tai useampia oikeudenomistajia, kuuluu kuolinpesän omaisuudesta huolehtiminen näille yhteisesti. Tällöin puhutaan jakamattomasta kuolinpesästä. Tällainen pesä ei ole oikeushenkilö, vaan osakkaat itse muodostavat kuolinpesän.

Kuolinpesän osakkaat hallitsevat yhdessä kuolinpesän omaisuutta ja määräävät siitä yhdessä. Kaikkien osakkaiden tulee olla mukana oikeustoimissa, joissa kuolinpesä on osapuolena. Esimerkiksi kuolinpesän myydessä kuolinpesään kuuluvan kiinteistön, kauppakirjassa tulee olla jokaisen osakkaan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitus. Pesän yhteishallinto kestää perittävän kuolemasta lainvoimaiseen perinnönjakoon asti.

Perittävän leski voi olla kuolinpesän osakas perittävän perillisenä, yleistestamentinsaajana tai avio-oikeuden nojalla. Lesken osakkuus päättyy osituksen toimittamiseen silloin, kun osakkuus on perustunut avio-oikeuteen. Osakkuuden päättyminen voidaan osoittaa kirjaamisviranomaiselle lainvoimaisella osituskirjalla tai selvityksellä siitä, että leski on luopunut vaatimasta ositusta. Toimitetusta osituksesta riittää selvitykseksi myös se, että asia on todettu perukirjassa.

Vaikka perittävän leski ei olisi pesän osakas, lesken myötävaikutus oikeustoimeen voidaan tarvita leskelle jäämistöomaisuuteen annetun hallintaoikeuden johdosta. Kuolinpesän osakkaat eivät saa luovuttaa lesken hallintaan kuuluvaa omaisuutta ilman lesken suostumusta. Lesken luovutusta koskeva suostumus tulee antaa kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamassa asiakirjassa.

Perittävän entisen puolison mahdollinen avio-oikeuteen perustuva osakkuus päättyy osituksen toimittamiseen perittävän kuolinpesän ja entisen puolison välillä. Kirjaamismenettelyssä voidaan katsoa, että kun on kulunut 30 vuotta avioerosta, osapuolet ovat luopuneet ositusvaateesta tai voidaan katsoa, että ositus on tosiasiallisesti tehty. Entisen puolison ei kuitenkaan tarvitse olla mukana oikeustoimessa, jos siinä määrätään omaisuudesta, joka ei kuulu ositettavaan omaisuuteen. Ositettavaan omaisuuteen kuuluu kaikki avio-oikeuden alainen omaisuus, joka puolisoilla oli ositusperusteen syntymishetkellä. Ositusperuste on syntynyt joko avioeroasian vireilletulo päivänä tai, jos puolisot on tuomittu avioeroon ennen 1.1.1988, avioeroon tuomitsemispäivänä.

4.2. Perinnöstä luopuminen ja perintöosuuden luovuttaminen

4.2.1. Perinnöstä luopuminen

Perinnöstä luopuminen perittävän eläessä on tehtävä joko hyväksymällä testamentti tai muulla tavoin kirjallisesti. Luopumistahdonilmaisu on osoitettava nimenomaan perittävälle. Luopumisilmoituksen ei tarvitse olla juuri sitä varten tehty erillinen asiakirja, vaan se voi sisältyä johonkin muuhunkin asiakirjaan, kunhan se on allekirjoitettu luopujan toimesta. Pääasia on, että se selvästi osoittaa luopumisen tapahtuneen. Muun kuin rintaperillisen antama luopumisilmoitus on korvauksettakin tehokas. Sen sijaan rintaperillisen on saatava vastikkeeksi luopumisesta kohtuullinen korvaus. Edunvalvojan luopuessa perinnöstä päämiehensä puolesta luopumiseen tarvitaan holhousviranomaisen lupa.

Perillisellä ja testamentinsaajalla on oikeus luopua perinnöstä myös perittävän kuoleman jälkeen, jolleivat he ole jo ryhtyneet sellaisiin toimiin, että heidän on katsottava ottaneen perinnön vastaan. Perunkirjoitukseen osallistuminen ei vielä estä perinnöstä luopumista. Luopuminen on tehtävä edellä mainituin tavoin kirjallisesti. Luopumistahto voidaan ilmaista myös perukirjassa. Luopuminen voi tapahtua myös rintaperillisen osalta vastikkeetta. Vastikkeetta luopuminen merkitseekin pesästä vetäytymistä, jolloin luopuja menettää osakkuusasemansa. Mikäli luopuminen on tapahtunut vastiketta vastaan, kysymyksessä ei ole pesästä vetäytyminen. Tällä on merkitystä määriteltäessä luopujan asemaa pesän osakkaana. Mikäli luopuja ei ole luopunut perinnöstä koko sukuhaaransa osalta, tulee hänen tilalleen hänen sijaantuloperillisensä. Perillinen voi luopua perinnöstä ilman holhousviranomaisen lupaa myös koko sukuhaaransa osalta, vaikka hänen sijaantuloperillisensä olisivat alaikäisiä.

4.2.2. Perintöosuuden luovuttaminen

Perillinen ja yleistestamentinsaaja voivat perittävän kuoleman jälkeen luovuttaa toiselle pesäosuutensa vastiketta vastaan tai vastikkeetta. Luovutus on tehtävä kirjallisesti. Perintöosuuden luovuttaminen tapahtuu yleensä pesäosuuden kaupalla. Kaupassa luovutettava pesäosuus voidaan yksilöidä monella eri tavalla, esimerkiksi "omistamani osuus isäni kuolinpesästä", "luovun isäni perinnöstä" tai "luovun kaikista oikeuksista isäni pesään". Tällöin on kysymys aina jakoon tähtäävästä luovutuksesta. Se, mitä luovuttajan pesäosuus tulee käsittämään, yksilöityy vasta perinnönjaossa, jolloin selviää, sisältyykö luovuttajan pesäosuuteen kiinteätä omaisuutta.

Luovuttajan ja luovutuksensaajan on allekirjoitettava luovutuskirja ja siinä on yksilöitävä luovutuksen kohteena oleva kuolinpesä. Mikäli saanto on vastikkeellinen, on kauppahinta

myös mainittava. Muotomääräys ei edellytä todistajia, vaikka ne saattaisivatkin olla tarpeen esimerkiksi myöhempien riitojen näyttökysymysten vuoksi. Muu kuin kirjallisesti edellä kerrotuin tavoin tehty luovutus ei ole pätevä.

Pesäosuuden luovutuksesta on erotettava se, että luovutuksen kohteena on osuus kuolinpesään kuuluvasta kiinteistöstä eikä koko luovuttajan pesäosuus kuolinpesässä. Tilanne voi tällöin olla jokin seuraavista:

- Osakas luovuttaa laskennallista osuuttaan vastaavan osuuden pesään kuuluvasta kiinteistöstä toiselle pesän osakkaalle.
- Osakas luovuttaa laskennallista osuuttaan vastaavan osuuden pesään kuuluvasta kiinteistöstä jollekin pesän ulkopuoliselle.
- Muut osakkaat luovuttavat osuutensa pesään kuuluvasta kiinteistöstä yhdelle osakkaista.
- Kaikki kuolinpesän osakkaat luovuttavat osuutensa pesään kuuluvasta kiinteistöstä pesän ulkopuoliselle.

Ensimmäisessä ja toisessa kohdassa mainittujen tilanteiden osalta on huomattava, ettei osakkaalla ennen perinnönjakoa ole edes laskennallista perintöosuuttaan vastaavaa osuutta mistään pesään konkreettisesti kuuluvasta esineestä. Hänelle ei voida ennen jakoa myöntää lainhuutoa mihinkään osuuteen pesän kiinteistöstä eikä hän myöskään voi muita pesän osakkaita sitovalla tavalla luovuttaa kolmannelle osuuttaan pesään kuuluvasta kiinteistöstä. Luovutuksella saattaa olla vaikutuksia luovuttajan ja luovutuksen saajan välisessä suhteessa, mutta sille ei voida myöntää lainhuutoa ennen kuin perinnönjaossa on selvinnyt, että luovutettu osuus tuli kuulumaan luovuttajan perintöosaan.

Sen sijaan kolmannessa ja neljännessä kohdassa mainituissa tilanteissa syntyy lainhuudatuskelpoinen saanto. Kun kiinteistöä koskevat osuudet tulevat yksiin käsiin kuolinpesän sisällä, kiinteistö siirtyy saajan omistukseen eikä erillistä perinnönjakoa tai osittaista perinnönjakoa vaadita. Vastaavasti osakkaiden luovuttaessa pesään kuuluvan kiinteistön jollekin pesän ulkopuoliselle kiinteistö luonnollisesti siirtyy tämän omistukseen ja hänelle voidaan myöntää lainhuuto.

Pesäosuuden luovuttamiseen ei tarvita luovuttajan puolison suostumusta edes silloin, kun kysymys on edellisessä kappaleessa mainitusta esineoikeudellisesta luovutuksesta. Poikkeuksen saattaa kuitenkin muodostaa käytännössä harvinainen tilanne, jossa on tehty

sopimus kuolinpesän yhteishallinnosta. Sen sijaan holhousviranomaisen lupa tarvitaan aina, kun edunvalvoja luovuttaa pesäosuuden päämiehensä puolesta.

4.2.3. Oikeustoimet kuolinpesässä, jossa osakas on luovuttanut pesäosuuden

Pesäosuuden luovutuksen kohteena on luovuttajalle perinnönjaossa yksilöitävä osuus kuolinpesän varoista. Luovutuksesta huolimatta luovutuksen saajasta ei luovutuksen perusteella tule pesän osakasta. Luovuttaja voi kuitenkin valtuuttaa luovutuksensaajan käyttämään luovuttajalle kuuluvia pesän yhteishallintoon ja/tai perinnönjakoon liittyviä oikeuksiaan.

Kirjaamismenettelyssä on tulkittu, että pesäosuuden luovutuksen yhteydessä, on luovutettu pesäosuuden saajalle valtuutus käyttää luovuttajalle kuuluvia osakkaan hallinto-oikeuksia kuolinpesässä. Kanta perustuu muun muassa siihen, että pesäosuuden luovutuksissa osapuolten yleisenä tarkoituksena on nähty olevan se, että luovutuksen jälkeen luovuttajalle kuuluvia oikeuksia kuolinpesässä käyttää pesäosuuden saaja. Lainhuuto on siten voitu myöntää kuolinpesältä kiinteistön ostaneelle hakijalle, vaikka pesäosuuden luovuttajan sijaan kiinteistön kauppakirjan on allekirjoittanut pesäosuuden saaja.

Perinnönjaossa pesäosuuden luovuttajalla ja luovutuksen saajalla on rinnakkaislegitimaatio. Kummallakin on oikeus muun muassa vaatia perinnönjakoa, osallistua siihen kutsuttuna sekä oikeus moittia jakoa. Lähtökohtaisesti sekä luovuttajan että luovutuksen saajan tulee osallistua perinnönjakoon, ja myös allekirjoittaa perinnönjakokirja, jos on kyse sopimusjaosta. Kirjaamismenettelyssä voidaan kuitenkin lähteä siitä, että luovuttajan poissaolo perinnönjaosta ei estä lainhuudon myöntämistä perinnönjaon perusteella. Luovuttajan katsotaan, ellei luovutuskirjasta muuta ilmene, ilman nimenomaistakin valtuutusta hyväksyneen, että pesäosuuden saaja edustaa häntä perinnönjaossa. Lainhuuto myönnetään lainvoimaisen perinnönjaon perusteella niin pesän osakkaille kuin pesäosuuden luovutuksensaajallekin sen mukaan, ovatko he jaossa saaneet kiinteistön taikka sen osan.

Jos pesäosuuksien luovutukset johtavat siihen, että kaikkien osakkaiden osuudet tulevat tavalla tai toisella yksiin käsiin, joko jollekulle osakkaalle tai sivulliselle, tapahtuu tällöin koko pesän varallisuusmassan omistajan vaihdos. Tällöin pesän yhteishallinto päättyy, eikä mitään perinnönjakoa enää tarvitse suorittaa. Luovutuksensaaja on velvollinen hakemaan lainhuudon pesäosuuksien luovutuksilla saamaansa kiinteistöön. Lainhuudatusaika alkaa viimeisen pesäosuuden luovutuksen päivämäärästä.

4.3. Lainhuuto perinnön ja perinnönjaon perusteella

Jos perittävältä on jäänyt vain yksi perillinen, perinnönjakoa ei tarvitse toimittaa. Tällöin perintönä saadun kiinteistön lainhuudatusaika alkaa perunkirjoitusajan päättymisestä eli pääsäännön mukaan kolmen kuukauden kuluttua perittävän kuolemasta.

Jos perillisiä on useita, kuolinpesässä on toimitettava perinnönjako. Ennen perinnönjakoa on toimitettava omaisuuden ositus tai omaisuuden erottelu, jos vainaja oli naimisissa. Kirjaamismenettelyssä on noudatettu toimintatapaa, jonka mukaan selvitystä osituksesta ei ole vaadittu esitettäväksi perinnönjaon edellytyksenä, jos perittävän ja entisen puolison avioerosta on kulunut yli 30 vuotta.

Perinnönjaosta on laadittava jakokirja. Jakokirja on oltava pesänjakajan allekirjoittama taikka sopimusjaossa kaikkien osakkaiden allekirjoittama ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama. Vaikka perittävän jäämistö jaetaan yleensä kerralla kokonaan, myös osittainen jako on mahdollinen. Osittainen perinnönjako voidaan tehdä sekä sopimusjakona että pesänjakajan toimittamana jakona.

Lainhuudatusaika alkaa osakkaiden keskenään tekemässä sopimusjaossa kuuden kuukauden kuluttua perinnönjakokirjan allekirjoittamisesta, ellei jakoa ole tänä aikana moitittu. Jos jakoa on moitittu, lainhuudatusaika alkaa moitekannetta koskevan tuomion lainvoimaiseksi tulosta. Jos kaikki osakkaat sitoutuvat olemaan moittimatta jakoa, lainhuudatusaika alkaa viimeisestä sitoumuksen antamisesta. Kun pesänjakaja on suorittanut jaon, lainhuudatusaika alkaa jaon lainvoimaiseksi tulosta, mikäli kaikki osakkaat eivät ole sitoutuneet edellisessä kappaleessa mainituin tavoin olemaan jakoa moittimatta. Moitekanne on nostettava kuuden kuukauden kuluessa perinnönjaon toimittamisesta.

Perinnönjaossa voidaan sopia, että kiinteistön saaja maksaa muille osakkaille vastiketta pesän ulkopuolisilla varoilla. Tällöinkään ei tarvita kiinteistön kauppakirjan määrämuotoa, vaan perinnönjaon muoto riittää. Pesänjakajan suorittamassa perinnönjaossa osakkaat voivat sopia siitä, että joku osakkaista saa kiinteistön maksaen lunastusta pesän ulkopuolisin varoin. Mikäli tällaisessa jaossa on mukana osakas, jota edustaa edunvalvoja, jakoon tarvitaan holhousviranomaisen lupa.

Jos joku kuolinpesän osakkaista on vajaavaltainen tai jos edunvalvoja muutoin edustaa häntä jaossa, tarvitaan jakoon holhousviranomaisen lupa. Mikäli jako tehdään pesänjakajan toimesta, lupaa ei tarvita. Esteellinen edunvalvoja ei saa edustaa päämiestään. Esteelliselle

edunvalvojalle tulee hakea sijainen edustamaan osakasta jaossa. Tämä koskee sekä sopimusjakoa että pesänjakajan suorittamaa jakoa. Osakasta voidaan edustaa jaossa valtakirjalla. Sen osalta ei ole erityisiä muotomääräyksiä, joten avoin asianajovaltakirja riittää.

Perukirja on esitettävä aina haettaessa lainhuutoa kaikkien perintösaantojen perusteella. Poikkeuksena on tilanne, jossa haetaan lainhuutoa pesänjakajan toimittaman perinnönjaon perusteella. Tällöin ei perukirjaa tai sukuselvityksiä tarvitse esittää. Perukirja on tarpeen perinnönjakoon oikeutettujen ja siihen osallistuneiden selvittämiseksi sekä myös testamentinsaajien tarkistamiseksi. Perukirjaan on merkittävä pesän osakkaat, testamentinsaajat sekä toissijaiset perilliset.

Perinnönjakoa ei saa suorittaa, ennen kuin vainajan ja pesän velat on maksettu tai niistä on asetettu maksun turvaava takaus tai muu vakuus. Jos perinnönjakokirjaan on otettu maininta, että velat on maksettu, tähän voidaan pääsääntöisesti luottaa. Ilman tällaista mainintaakin lainhuuto voidaan myöntää ilman lisäselvityksiä, jos olosuhteista kokonaisuudessaan on pääteltävissä, ettei jako ole loukannut velkojien oikeutta (esimerkiksi velkojen määrä on ollut suhteellisen vähäinen verrattuna pesän omaisuuteen). Perukirjasta saattaa esimerkiksi ilmetä, että pesä on selvästi ylivelkainen, mutta osakkaat ovat kaikesta huolimatta jakaneet pesän luovuttamatta sitä pesänselvittäjän hallintoon tai konkurssiin. Tällaisessa tapauksessa hakijalta pyydetään selvitys pesän velkojen maksamisesta tai mahdollisesta sopimuksesta velkojien kanssa.

4.4. Pesäosuuden ulosmittaus ja määräämiskielto kuolinpesässä

Pesänjakajan on toimitettava perinnönjako, jos osakas sitä vaatii tai jonkun osakkaan osuus pesästä on ulosmitattu. Ulosottoviranomainen voi kuitenkin antaa osakkaille tai pesänjakajalle luvan sopimusjakoon, jos ulosmittausvelkoja siihen suostuu. Kuolinpesän osakkaan velasta saadaan ulosmitata hänen osuutensa kuolinpesästä, jolloin kuolinpesälle annetaan kirjallinen maksukielto, jossa pesän osakkaita ja hallintoa kielletään luovuttamasta velalliselle perinnönjaossa tulevaa omaisuutta muulle kuin ulosottoviranomaiselle. Maksukiellon tiedoksisaannin jälkeen pesän omaisuutta ei saa luovuttaa eikä suorittaa pesässä muita määräämistoimia ilman ulosottoviranomaisen lupaa. Erityisjälkisäädökseen perustuvaan velallisen oikeuden ulosmittaukseen soveltuvat pitkälti samat periaatteet kuin kuolinpesäosuuden ulosmittaukseen. Kun ulosmittauspäätös on tehty, velallinen ei voi ulosmittauksen hakijaa sitovasti luopua oikeudestaan perintöön.

4.5. Testamentti

Testamentin saa pääsääntöisesti tehdä se, joka on täyttänyt 18 vuotta. Jos henkilö on ollut naimisissa, hän saa tehdä testamentin tätä nuorempanakin. 15 vuotta täyttänyt saa aina tehdä testamentin siitä omaisuudesta, jota hänellä on oikeus itse hallita. Testamentti on tehtävä kirjallisesti kahden esteettömän todistajan ollessa yhtä aikaa läsnä.

Edunvalvojalla ei ole oikeutta päämiehensä puolesta tehdä testamenttia tai peruuttaa hänen tekemäänsä testamenttia. Sama koskee edunvalvontavaltuutettua. 18 vuotta täyttänyt henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja mutta jonka toimintakelpoisuutta ei ole samalla rajoitettu, on oikeutettu itse tekemään testamentin. Kun saanto perustuu tällaiseen testamenttiin, edunvalvojaa ei tarvitse kuulla. Päämiehen kuoltua edunvalvojan määräys lakkaa eikä hänellä ole testamentin moiteoikeutta. Se on vain perillisillä.

Täysi-ikäinen ei menetä testamentinteko-oikeutta silloinkaan, kun hänet julistetaan vajaavaltaiseksi. Se, tulevatko vajaavaltaisuuden syyt ja niiden vaikutus testamenttauskykyyn arvioitaviksi, riippuu siitä, nostavatko perilliset testamentin saajaa tai saajia vastaan moitekanteen. Jos he eivät nosta moitekannetta säädetyssä ajassa, testamenttia on pidettävä pätevänä ja sen perusteella voidaan myöntää lainhuuto.

Yleistestamentti tuottaa saajalle samantyyppisen aseman kuin perillisellä on. Sen saajalle annetaan koko omaisuus, määräosa siitä, taikka se, mitä muiden määräysten täyttämisen jälkeen on jäljellä. Erityisjälkisäädös (legaatti) antaa saajalle tietyn esineen omistusoikeuden (esinelegaatti), arvomäärän (raha- eli velvoiteoikeudellinen legaatti) taikka omaisuutta omistusoikeutta vähäisemmin oikeuksin (käyttö- tai tuotto-oikeustestamentti).

Omistusoikeustestamentti antaa saajalle täydellisen omistusoikeuden. Rajoitettu omistusoikeustestamentti eli vallintatestamentti sisältää perättäisseuraannon. Ensisaajan kuoltua omaisuus on määrätty tulemaan toissijaiselle saajalle. Ensisaajalla on omaisuuden rajoitettu omistusoikeus siten, että hänellä on omistajan hallintaoikeus ja myös oikeus elinaikanaan omaisuuden luovuttamiseen. Sen sijaan hänellä ei ole oikeutta testamentilla määrätä kyseisestä omaisuudesta. Käyttö- eli hallintaoikeustestamentti tuottaa saajalle ainoastaan oikeuden hallita omaisuutta sekä nauttia sen tulo. Tuotto-oikeustestamentti tuottaa saajalle ainoastaan oikeuden omaisuuden tuottoon. Lainhuuto voidaan myöntää testamentinsaajalle sekä täydellisen omistusoikeustestamentin että vallintatestamentin perusteella.

Testamentin sisältö on ratkaistava sen tulkinnalla. Tässä on lähtökohtana testamentin tekijän tarkoitus. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, antaako testamentti saajalle lainhuudatuskelpoisen omistusoikeuden vai sitä rajoitetumman oikeuden. Jos tästä ei voida olla varmoja, tulee tulkinnasta varmistua lisäselvitystä hankkimalla (esimerkiksi kuulemalla perillisiä). Viime kädessä asiassa tulee antaa osoitus tulkintakanteen nostamiseen.

Lainhuuto myönnetään vain lainvoimaisen testamentin perusteella. Lainvoimaisuus tarkoittaa muun muassa, että testamenttiin mahdollisesti liittyvään muotovirheeseen ei voi enää vedota. Tämän vuoksi testamentin muotovaatimusten täyttyminen ei ole testamenttisaannon lainhuudattamisen ehdoton edellytys.

Jos lainhuutoa haetaan lainvoimaa vailla olevan testamentin perusteella, asiaa ei lopullisesti ratkaista, ennen kuin selvitys lainvoimaisuudesta on saatu. Vaikka testamentissa olisi selkeästi näkyvä muotovirhe, tämä ei heti johda asian hylkäämiseen. Mikäli myöhemmin esitetään, että testamenttia koskien ei ole nostettu moitekannetta tai että perilliset ovat hyväksyneet testamentin, muotovirhe on korjautunut ja hakijalle voidaan myöntää lainhuuto. Kun lainhuutoa on haettu lainvoimaa vailla olevan testamentin perusteella, lainhuutoasiaa ei kuitenkaan tulisi jättää lepäämään. Lepäämään jättämistä koskeva ratkaisu nimittäin korjaa mahdolliset muotovirheet, jolloin lepäämään jättämisellä samalla poistettaisiin mahdollisuus vedota sellaiseen seikkaan, joka oli itse asiassa lepäämään jättämisen syy. Lepäämään jättämistä tulisi välttää, vaikka testamentti näyttäisi täyttävän muotovaatimukset. Kaikkia muotovirheitä ei kuitenkaan pelkästään asiakirjan nojalla voitaisi havaita.

Muotovirheisestä testamentista on erotettava testamentin ineksistenssi. Testamentin olemassaolon puuttumiseen ei tarvitse reagoida moitekanteella. Jos testamenttina vedotaan asiakirjaan, josta ei ilmene testamenttaustahto, tällainen asiakirja ei lainvoimaisenakaan ole saantoperuste. Käytännössä testamenttina voidaan vedota testamentiksi otsikoituun asiakirjaan, jota testamentin tekijä ole allekirjoittanut. Asiakirja on saatettu antaa tiedoksi perilliselle, jotka eivät ole nostaneet moitekannetta säädetyssä ajassa. Kysymys on testamentin ineksistenssistä eikä alun perin muotovirheisestä testamentista, joka olisi moiteajan kulumisen myötä myös muodoltaan pätevöitynyt.

4.5.1. Testamentin lainvoimaisuus

Testamentin tulee olla lainvoimainen, jotta sen perusteella voidaan myöntää lainhuuto. Testamentti voi tulla lainvoimaiseksi kahdella eri tavalla:

1. Testamentin hyväksyminen lainvoimaisuuden perusteena

Perilliset hyväksyvät testamentin jo perittävän eläessä. Hyväksymisen tulee silloin tapahtua kirjallisesti ja lakiosaperillisen on saatava siitä kohtuullinen korvaus. Nämä tilanteet ovat käytännössä harvinaisempia.

Testamentin tekijän kuoleman jälkeen perilliset hyväksyvät testamentin. Hyväksymisestä voidaan kirjoittaa todistus allekirjoituksineen itse testamenttiin. Jos testamentti hyväksytään erillisellä asiakirjalla (kuten tyypillisesti tiedoksisaantitodistuksella) tulee asiakirjassa olla viittaus minkä testamentin on saanut tiedoksi ja että on vastaanottanut siitä oikeaksi todistetun jäljennöksen. Tiedoksi saajan allekirjoitus (ja hyväksymismaininta) riittää, todistajia ei tarvita. Tämä on käytännössä yleisin tapa lainvoimaisuuden osoittamiseen.

2. Testamentin moittimatta jättäminen lainvoimaisuuden perusteena

Testamentti annetaan tiedoksi perintökaaren mukaisesti perillisille, tarvittaessa toissijaisille perillisille (taikka valtiokonttorille mikäli perillisiä ei ole) ja nämä eivät moiti testamenttia kuuden kuukauden kuluessa saatuaan siitä tiedon. Laillisen tiedoksiannon ja moiteajan alkamisen ehdottomana edellytyksenä on, että perilliselle on samalla annettu oikeaksi todistettu jäljennös testamentista. Tämä tulee myös käydä ilmi tiedoksisaantitodistuksesta. Myös haastemiehen toimittama tiedoksianto täyttää edellytykset.

Kun testamentti on annettu edellä mainituin tavoin perillisille laillisesti tiedoksi, lainvoimaisuus voidaan todeta asiassa toimivaltaisen käräjäoikeuden antamalla todistuksella, josta ilmenee, että moitekannetta ei ole säädetyssä ajassa nostettu. Kirjaamismenettelyssä riittää myös asian varmistaminen käräjäoikeuden kirjaamosta puhelimitse tai sähköpostitiedustelulla.

Jos perillinen on vajaavaltainen, testamentti tulee antaa tiedoksi edunvalvojalle. Jos henkilölle muutoin on määrätty edunvalvoja, testamentti tulee antaa tiedoksi hänelle, vaikka päämiehen toimintakelpoisuutta ei olisikaan rajoitettu. Jos testamentti on annettu tiedoksi vain päämiehelle, tulee edunvalvojaa kuulla. Sama koskee edunvalvontavaltuutettua. Edunvalvoja ja edunvalvontavaltuutettu voivat päämiehensä puolesta hyväksyä testamentin. Testamentin tiedoksi antamiselle ei ole muuta aikarajaa kuin yleensäkin perinnönsaajaa velvoittava kymmenen vuoden määräaika perittävän kuolemasta.

4.5.2. Lakiosaperillisen suoja

Rintaperillisillä, eli perittävän lapsilla ja näiden jälkeläisillä, on oikeus lakiosaan, joka on puolet perilliselle lakimääräisen perimysjärjestyksen mukaan tulevan perintöosan arvosta. Lakiosaan oikeutettu perillinen säilyy kuolinpesän osakkaana, kunnes lakiosa on maksettu tai kunnes oikeus lakiosaan on muutoin menetetty. Lakiosaperillisen oikeutta lakiosaan ei kirjaamismenettelyssä enää valvota kuin poikkeustilanteissa. Jos rintaperilliset ovat hyväksyneet testamentin, lainhuuto voidaan myöntää testamentinsaajalle ilman erillisiä lakiosailmoituksia, mikäli perukirjasta nähdään, että pesässä on muita varoja lakiosan maksamiseen. Mikäli asiakirjoista ilmenee, että perittävä tai leski olivat antaneet ennakkoperintöjä tai jos pesässä ilmenee muuta poikkeuksellista kuten pesän osakkaiden riitaisuus, lakiosaselvitykset tulee pyytää.

4.5.3. Legaatin saajan suoja

Erityisjälkisäädös eli legaatti voi olla joko esinelegaatti tai raha- eli velvoiteoikeudellinen legaatti. Legaatin saaja ei saa kuolinpesän osakkaan asemaa. Legaatti on täytettävä jakamattomasta pesästä. Jos lainhuutoa haetaan perinnön, perinnönjaon tai muun testamentin perusteella ja vaadituista asiakirjoista ilmenee, että perittävä oli antanut myös legaatin, kirjaamisviranomaisen on valvottava legaatin saajan suoja, että legaatti on toteutettu tai että se on pesän varallisuudesta toteutettavissa.

4.5.4. Kiinteistölegaatin lainhuudatus

Jos joku on saanut testamentilla tietyn kiinteistön, sen määräosan tai määräalan, hänen tulee hakea saannolleen lainhuutoa. Lähtökohtaisesti vaaditaan täysin sama selvitys, joka testamenttisaannon lainhuudattamiseen muutenkin vaaditaan. Testamentti on voitava tulkita omistusoikeustestamentiksi, ja tällöin testamentin lainvoimaisuus sekä lakiosaperillisen asema tulee selvittää.

Vaikka legaatti olisi tullut lainvoimaiseksi ja vaikka se ei loukkaisi lakiosaa, sen luovuttaminen saajalleen saattaa kuitenkin estyä sen takia, että se tarvitaan kokonaan tai osittain velkojen katteeksi. Se saattaa myös loukata lesken ositusintressiä. Legaatin täytäntöönpanoa koskevana selvityksenä voi olla pesänosakkaiden (myös mahdollisen lesken) vapaamuotoinen ilmoitus, että lainhuuto voidaan myöntää.

4.6. Kansainväliset perintö- ja testamenttisaannot

Kansainvälisestä perintösaannosta on kirjaamismenettelyssä tyypillisimmin kyse silloin, kun huudatettavan kiinteistön on omistanut ulkomaalainen tai ulkomailla asunut suomalainen perittävä.

Perimykseen sovelletaan Euroopan unionin perintöasetuksen mukaan pääsääntöisesti sen valtion lakia, jossa perittävän asuinpaikka oli hänen kuolinhetkellään. Asetusta sovelletaan silloin, kun perittävä on kuollut asetuksen voimaantulopäivänä tai sen jälkeen. Viimeisen asuinvaltion lakia sovelletaan siitä riippumatta, onko se jonkin Euroopan unionin jäsenvaltion laki vai ei.

Perintöasetuksen voimaantulon jälkeen Suomi soveltaa pohjoismaista perintösopimusta hyvin rajoitetusti eli vain, jos ratkaistava kysymys ei kuulu perintöasetuksen soveltamisalaan. Pohjoismainen perintösopimus tulee kirjaamismenettelyssä sovellettavaksi lähinnä Euroopan unionin perintöasetuksen soveltamisen ulkopuolelle jääneissä Norjassa, Islannissa ja Tanskassa annettujen perintöä koskevien päätösten tunnustamisessa sekä kuolinpesän hallintoa ja edustamista koskevissa kysymyksissä.

Lainhuudon hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Kansainvälisissä perintösaannoissa saantoselvityksenä voidaan esittää:

1. eurooppalainen perintötodistus,
2. tuomioistuimen lainvoimainen päätös,
3. virallinen asiakirja (notaarin vahvistama),
4. perinnönjakosopimus tai
5. testamentti.

1. Eurooppalainen perintötodistus

Euroopan unionin perintöasetuksessa määrätään perintötodistuksesta, jolla perillinen voi todistaa saaneensa perintönä tai testamentilla tietyn toisessa jäsenvaltiossa sijaitsevan omaisuuden. Todistuksen antaa perintöasiassa toimivaltainen viranomainen, joka on yleensä perittävän viimeisen asuinvaltion tuomioistuin, hallintoviranomainen tai notaari. Viranomaisen todistus voi perustua tuomioistuimen päätökseen, notaarin vahvistamaan viralliseen asiakirjaan, perinnönjakosopimukseen tai testamenttiin. Näitä asiakirjoja ei liitetä todistukseen, vaan perintötodistuksesta tulee ilmetä, mitä hakija on perinyt ja millä perusteella.

Jos perintötodistus perustuu perinnönjakosopimukseen, todistuksen antava viranomainen tutkii, että sopimuksessa ovat olleet osapuolina kaikki, joiden tulee perimykseen sovellettavan lain mukaan olla sopimuksessa mukana. Samoin todistuksenantajan tulee tutkia mahdollisten alaikäisten tai muiden edunvalvottavien sopijapuolten edustamisen lainmukaisuus sekä oikeustoimen mahdollinen luvanvaraisuus. Jos perittävä on ollut kuollessaan avioliitossa, perintötodistuksesta tulee myös ilmetä, onko aviovarallisuussuhde purettu. Jos saantoperusteena on testamentti, todistuksenantaja tutkii testamentin lainvoimaisuuden. Perintöasetuksen tarkoituksena on ollut, että jäsenmaiden kirjaamisviranomaiset voivat luottaa perintötodistuksesta ilmenevään saantoon.

Perintötodistusta haettaessa on tärkeää osata yksilöidä, mistä asioista, mitä tarkoitusta varten ja millä perusteella todistusta haetaan. Näin todistuksenantaja osaa antaa oikeanlaisen todistuksen. Esimerkiksi lainhuudon hakemisasiassa on pyydettävä todistus omaisuuden kirjaamista varten ja siitä tulee ilmetä, että perillinen on esimerkiksi perinnönjaossa saanut todistuksessa yksilöidyn Suomessa sijaitsevan kiinteistön. Kiinteistö tulee yksilöidä todistuksessa. Perintötodistus esitetään jäljennöksenä, jonka todistuksen antanut viranomainen on todistanut oikeaksi.

Perintötodistuksen käyttö ei ole pakollista. Perillinen tai testamentinsaaja voi osoittaa laillisen saantonsa myös muilla asiakirjoilla. Perintötodistuksen esittäminen on kuitenkin eurooppalaisissa perintö- ja testamenttisaannoissa ensisijainen ja yksinkertaisin keino saannon selvittämiseksi. Lähtökohtaisesti tavalliseen eurooppalaiseen perintö- tai testamenttisaantoon perustuvaan lainhuutohakemukseen ei perintötodistuksen lisäksi tarvitse liittää muita asiakirjoja.

2. Tuomioistuimen päätös

Lainhuutohakemus voi perustua myös tuomioistuimen lainvoimaiseen perintö- tai testamenttisaantoa koskevaan päätökseen. Suomi tunnustaa Euroopan unionin perintöasetuksen ja pohjoismaisen perintösopimuksen nojalla kaikkien perintöasetusta soveltavien valtioiden tuomioistuinten sekä pohjoismaiden tuomioistuinten perintöpäätökset. Silloin kun lainhuutohakemus perustuu tuomioistuinratkaisuun, kirjaamisviranomainen ei tutki perittävän muita oikeudenomistajia eikä sitäkään, onko päätöksen perusteella kiinteistön saanut lainhuudon hakija todella perittävän perillinen.

Vaikka muiden valtioiden tuomioistuinten päätöksiä ei Suomessa tunnusteta, kirjaamisviranomainen katsoo päätöksillä kuitenkin olevan riittävä todistusvoima kiinteistön

saannosta ja ne riittävät lainhuutoperusteeksi. Kirjaamisviranomainen harkitsee näissä tapauksissa tapauskohtaisesti mitä muuta selvitystä hakemukseen mahdollisesti tarvitaan. Ulkomaalaisesta hakijasta, joka ei näy Suomen väestötietojärjestelmässä, tulee aina liittää hakemukseen kopio passista, henkilökortista tai muusta asiakirjasta, josta ilmenee henkilön koko nimi, syntymäaika ja kansalaisuus.

3. Virallinen asiakirja

Useissa Manner-Euroopan valtioissa notaarit hoitavat perhe- ja perintöoikeudellisia asioita. Notaarin avustuksella laadittua ja notaarin vahvistamaa asiakirjaa kutsutaan viralliseksi asiakirjaksi. Virallisessa asiakirjassa notaari voi esimerkiksi vahvistaa perinnönjakosopimuksen tai todentaa testamenttisaannon. Euroopan unionin perintöasetuksen mukaan virallisella asiakirjalla on toisessa jäsenvaltiossa sama todistusvoima kuin alkuperäisvaltiossa.

Lainhuuto voidaan myöntää Euroopan unionin perintöasetusta soveltavan valtion notaarin antaman virallisen asiakirjan nojalla esimerkiksi silloin, kun asiakirjaan on merkitty osapuolten tekemä perinnönjako, jossa kiinteistö on annettu lainhuudon hakijalle. Lainhuuto myönnetään virallisen asiakirjan mukaan, eikä asiassa tutkita esimerkiksi perittävän lakimääräisiä perillisiä, alaikäisten edustamista tai mahdollisen lesken aviovarallisuusoikeudellista intressiä. Ulkomaalaisesta hakijasta, joka ei näy Suomen väestötietojärjestelmässä, tulee tässäkin tapauksessa liittää hakemukseen virkatodistusta vastaava todistus tai ellei sellaista ole saatavissa, vähintään kopio voimassa olevasta passista.

4. Perinnönjakosopimus

Silloin kun saantoperusteena esitetään perinnönjakosopimus, asiassa tulee selvittää, minkä valtion lakia perimykseen sovelletaan. Jos perittävä on kuollut Euroopan unionin perintöasetuksen voimaantulopäivänä tai sen jälkeen, olettamana on, että perimykseen sovelletaan perittävän viimeisen asuinvaltion lakia. Perittävä on myös voinut testamentilla määrätä, että perimykseen hänen jälkeensä sovelletaan hänen kansalaisuusvaltionsa lakia. Kirjaamisviranomaisen lähtökohtana on kuitenkin, että perimykseen sovelletaan viimeisen asuinvaltion lakia, jollei asiasta muuta ilmene. Hakemukseen tulee liittää paikallisen viranomaisen todistus perittävän viimeisestä asuinpaikasta.

Perimykseen sovellettava laki määrää sen, ketkä ovat perittävän perillisiä eli keiden tulee olla perinnönjakosopimuksen osapuolina. Kirjaamisviranomainen tarkistaa, että jaossa ovat olleet mukana kaikki lain edellyttämät osapuolet. Hakemukseen tulee näissä tapauksissa liittää sukuselvitys tai vastaava selvitys perittävän lakimääräisistä perillisistä. Euroopan unionin perintöasetusta soveltavissa valtioissa tämä on helpoin selvittää eurooppalaisella perintötodistuksella. Useissa valtioissa on myös kansallisia perintötodistuksia, joilla perittävän oikeudenomistajat voidaan osoittaa.

Kirjaamisviranomaisen tulee myös selvittää, onko perittävältä jäänyt leski. Mahdollisen lesken oikeusasema tulee selvittää tapaukseen sovellettavan aviovarallisuuslain mukaan. Mikäli perinnönjaossa on mukana alaikäisiä, tulee heidän osaltansa selvittää alaikäisten edustaminen ja edustajan toimeen mahdollisesti tarvitsema lupa.

Kirjaamista hakevan tulee esittää selvitys vieraan valtion lain sisällöstä, jos asia ei ole kirjaamisviranomaiselle entuudestaan tuttu. Selvityksenä voidaan esittää esimerkiksi paikallisen asianajajan, lakimiehen, notaarin tai muun asiantuntijan lausunto.

Kuten aiemmin on jo mainittu, perimykseen sovelletaan perintöasetuksen mukaan lähtökohtaisesti perittävän viimeisen asuinvaltion lakia myös silloin, kun se ohjaa muun kuin asetusta soveltavan valtion lain soveltamiseen. Joskus tämä kolmannen valtion laki määrää muun kuin kyseisen kolmannen valtion lain soveltamiseen. Tällainen viittaus toiseen lakiin hyväksytään silloin, kun kolmannen valtion laki määrää soveltamaan Euroopan unionin perintöasetusta soveltavan valtion lakia.

> Esimerkki: Perintöasetuksen mukaan Venäjällä koko ikänsä asuneen perittävän perimykseen sovelletaan Venäjän lakia. Venäjän perintösäännösten mukaan perimykseen sovelletaan kuitenkin ulkomailla sijaitsevan kiinteistön osalta kiinteistön sijaintimaan lakia. Näin ollen Suomessa sijaitsevan kiinteistön perinnönjaossa tulee olla mukana Suomen perintökaaren mukaiset perilliset.

5. Testamentti

Silloin kun lainhuutohakemuksen saantoperusteena esitetään testamentti, kirjaamisviranomaisen tulee ensimmäiseksi selvittää tapaukseen sovellettava laki tai lait. Sen tai niiden perusteella tutkitaan testamentin aineellinen ja muodollinen pätevyys, lainvoimaisuus, voimaansaattaminen, mahdollisen lesken aviovarallisuusoikeudelliset ja jäämistöoikeudelliset oikeudet sekä mahdolliset lakiosaan oikeutetut ja näiden oikeuksien

valvonta. Asian selvittäminen edellyttää usein lausunnon saamista vieraan oikeusjärjestelmän tuntevalta asiantuntijalta kuten asianajajalta, notaarilta tai virkamieheltä.

Testamentin sallittavuuteen ja aineelliseen pätevyyteen sovelletaan Euroopan unionin perintöasetuksen lainvalintasääntöjä silloin, kun perittävä on kuollut 17.8.2015 tai sen jälkeen. Tällöin sovelletaan sen valtion lakia, jossa testamentin tekijän asui testamentin tekopäivänä. Sovellettavan lain perusteella määräytyy esimerkiksi henkilön kelpoisuus testamentin tekemiseen ja hyväksyttävät testamenttiehdot. Testamentin lainvoimaisuuteen, perittävältä jääneiden muiden oikeudenomistajien perintöoikeudellisiin oikeuksiin ja testamentin voimaansaattamismenettelyyn sovelletaan perimykseen sovellettavaa lakia eli perintöasetuksen mukaan pääsääntöisesti perittävän viimeisen asuinvaltion lakia.

Testamentin muotoon ja sen peruuttamisen muotoon sovelletaan Haagin yleissopimusta (SopS 76/1976 ja 77/1976). Sen mukaan testamentti on muodoltaan pätevä, jos se täyttää:

- testamentin tekemispaikan lain mukaiset muotovaatimukset,
- testamentin tekijän kansalaisuusmaan lain mukaiset muotovaatimukset (kansalaisuus testamentin tekohetkellä tai kuolinhetkellä),
- muotomääräykset siinä maassa, jossa testamentin tekijällä oli niin sanottu domisiili testamentin tehdessään,
- muotomääräykset siinä maassa, jossa testamentin tekijällä oli kotipaikka testamentin tehdessään tai kuollessaan tai
- siltä osin kuin on kysymys kiinteästä omaisuudesta, jos se täyttää muotomääräykset siinä maassa, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee.

Perimykseen sovellettava laki, kun perittävä on kuollut ennen Euroopan unionin perintöasetuksen voimaantuloa:

- Jos perittävä on kuollut 1.3.2002-16.8.2015, perintöön sovellettava laki löytyy PK 26 luvun säännöksistä.
- Jos perittävä on kuollut ennen perintökaaren 26 luvun voimaantuloa 1.3.2002, perintöön sovellettava laki on silloisen oikeuskirjallisuuden ja -käytännön mukaan perittävän kansalaisvaltion laki.
- Jos perittävä on kuollut 1.1.1936 - 16.8.2015 ja hän oli kuollessaan jonkun Pohjoismaan kansalainen ja hänellä oli kotipaikka jossakin toisessa Pohjoismaassa, perimykseen sovellettava laki määräytyy Pohjoismaisen perintösopimuksen mukaan.

5. Edunvalvonta

5.1. Oikeustoimikelpoisuus, edunvalvonta ja edunvalvoja

Lainhuudatuksen yhteydessä tutkitaan kirjattavana olevan saannon osapuolten oikeudellinen toimikelpoisuus. Kirjaamisviranomaisen tulee viran puolesta tarkastaa, onko kirjattavassa asiassa osapuolena olevalle luonnolliselle henkilölle määrätty edunvalvoja, onko hänen toimintakelpoisuuttaan rajoitettu tai onko hänet julistettu vajaavaltaiseksi, sekä edellyttääkö oikeustoimi holhousviranomaisen luvan. Luonnollisten henkilöiden osalta tutkintaa ohjaavat holhoustoimilain säännökset. Jos henkilöä ei ole julistettu vajaavaltaiseksi tai jos toimintakelpoisuutta ei ole osittainkaan rajoitettu, edunvalvojan määrääminen ei lähtökohtaisesti rajoita päämiehen oikeutta itse vallita omaisuuttaan ja tehdä sitä koskevia oikeustoimia. Holhousviranomaisena toimii Digi- ja väestötietovirasto.

Kirjaamisviranomaisen tulee kirjaamisasiaa käsitellessään aina tarkastaa:

- Onko asiassa osapuolena oleva henkilö edunvalvonnassa, eli
    - onko hän alaikäinen (alle 18-vuotias) tai
    - onko täysi-ikäiselle määrätty edunvalvoja ja, jos on, onko hänen toimintakelpoisuuttaan rajoitettu tai onko hänet julistettu vajaavaltaiseksi. Tämä tarkastetaan väestötietojärjestelmästä.
- Onko edunvalvottavaa edustanut oikeustoimessa oikea taho.
- Edellyttääkö edunvalvojan tekemä oikeustoimi holhousviranomaisen luvan.
- Onko edunvalvoja esteellinen. Edunvalvontaa koskevat säännökset ovat holhoustoimilaissa.

Alaikäisen edunvalvojina ovat hänen huoltajansa, jollei toisin ole määrätty ja täysi-ikäisen edunvalvojana on henkilö, jonka tuomioistuin tai holhousviranomainen on tehtävään määrännyt. Edunvalvontatehtävä on jakamatonta, mikäli sitä ei ole tuomioistuimen päätöksellä jaettu. Jos siis päämiehellä on useampia edunvalvojia, heidän tulee aina yhdessä tehdä päämiestä koskevat oikeustoimet. Jos vain toinen edunvalvojista on edustanut päämiestä, tämä ei ole ollut laillisesti edustettuna. Useimmiten tämä kysymys tulee esille alaikäisen lapsen vanhempien ollessa hänen edunvalvojiaan. Toisen edunvalvojan myöhemmin antama erillinen kirjallinen hyväksymisilmoitus poistaa puutteen.

Vajaavaltaisen tekemä oikeustoimi on pätemätön. Oikeustoimi ei sido vajaavaltaista. Oikeustoimi tulee kuitenkin sitovaksi, jos edunvalvoja tai vajaavaltainen itse täysivaltaiseksi

tultuaan hyväksyy toimen. Samat säännöt pätevät myös silloin, kun toimikelpoisuudeltaan rajoitettu henkilö tekee oikeustoimen, johon hänellä ei rajoituksen vuoksi ole ollut kelpoisuutta.

5.2. Edunvalvontavaltuutus

Edunvalvontavaltuutuksella henkilö valtuuttaa valitsemansa henkilön huolehtimaan taloudellisista tai muista asioistaan sen varalta, että hän myöhemmin tulee sairauden, vanhuuden tai muun syyn vuoksi kykenemättömäksi huolehtimaan asioistaan itse. Valtuutus tulee antaa laissa säädetyssä muodossa (laki edunvalvontavaltuutuksesta). Valtuutus tulee voimaan vasta, kun holhousviranomainen on vahvistanut valtuutuksen. Kirjaamisviranomainen tarkastaa valtuutuksen väestötietojärjestelmästä.

Jos valtuuttajaa on edustettu oikeustoimessa, esimerkiksi kiinteistön kaupassa, edunvalvontavaltakirjan nojalla on tutkittava, että valtuutus oli sitä ennen vahvistettu. Myös valtuutuksen peruuttaminen ilmenee väestötietojärjestelmästä. Jos valtuuttajalle määrätään edunvalvoja holhoustoimilain mukaan, edunvalvontavaltuutuksen voimassaolo lakkaa.

Edunvalvontavaltakirjasta ilmenee, missä asioissa valtuutettu on oikeutettu edustamaan valtuuttajaa. Valtuutettu on oikeutettu toimimaan valtuuttajan puolesta edunvalvontavaltuutuksen rajoissa. Valtuutus voi koskea yleistä toimimista valtuuttajan puolesta hänen omaisuuttaan koskevissa ja muissa taloudellisissa asioissa. Valtuutus voi olla myös rajattu koskemaan tiettyjä oikeustoimia tai tiettyä omaisuutta. Valtuutettu voi luovuttaa kiinteistön, hakea kiinnitystä ja pantata kiinteistön ainoastaan, jos valtakirjassa on nimenomaisesti määrätty näistä oikeustoimista. Lisäksi lahjan antaminen on mahdollinen vain, jos antamisen perusteet ovat valtakirjassa.

Edunvalvontavaltakirjaan saattaa sisältyä valtuutetun kelpoisuutta ja toimivaltaa rajoittavia ehtoja (esimerkiksi kiinteistön myynnissä alimmasta sallitusta kauppahinnasta), jotka eivät ilmene väestötietojärjestelmästä. Jotta kirjaamisviranomainen voi tarkastaa sisältyykö valtakirjaan tällaisia rajoituksia, hakijan tulee toimittaa kirjaamisviranomaiselle jäljennös valtakirjasta.

5.3. Edunvalvojan ja edunvalvontavaltuutetun esteellisyys

5.3.1. Edunvalvojan ja päämiehen välinen eturistiriita

Edunvalvoja ei saa edustaa päämiestään, jos vastapuolena on edunvalvoja itse, edunvalvojan puoliso tai lapsi. Muu edunvalvoja kuin alaikäisen lapsensa huoltajana oleva vanhempi ei saa edustaa päämiestään myöskään, jos vastapuolena on:

- edunvalvojan lapsen puoliso taikka edunvalvojan puolison lapsi tai tämän puoliso;
- edunvalvojan tai hänen puolisonsa lapsenlapsi, sisarus, vanhempi tai isovanhempi taikka tällaisen henkilön puoliso; tai
- edunvalvojan sisaruksen lapsi tai vanhemman sisarus.

Todellisen intressiristiriidan mahdollisuutta ei tarvitse tällöin selvittää vaan riittää, että vastapuolella on tällainen asema. Edunvalvoja ei saa edustaa päämiestään myöskään silloin, kun edunvalvojan ja hänen päämiehensä edut saattavat muusta syystä joutua asiassa ristiriitaan keskenään. Edellä mainittujen tahojen tulee olla oikeustoimessa päämiehen vastapuolena. Vastapuoliasema arvioidaan oikeustoimityypin perusteella. Luovutusoikeustoimissa luovuttaja ja luovutuksensaaja ovat keskenään vastapuolia. Useammat luovuttajat tai luovutuksensaajat ovat keskenään myötä puolia. Perinnönjakosopimuksessa kaikki kuolinpesän osakkaat ovat toistensa vastapuolia.

Edunvalvoja ei saa edustaa päämiestään oikeustoimessa, jossa edunvalvojan ja päämiehen edut saattavat joutua ristiriitaan muusta kuin edellä mainituista syistä. Kirjaamisasioissa tyypillisin esimerkki intressien ristiriidasta on tilanne, jossa lapsensa edunvalvojana oleva vanhempi saattaa olla esteellinen edustamaan lasta oikeustoimessa, jossa edunvalvojan vanhempi lahjoittaa edunvalvojan lapselle kiinteistön, jos lahjakirjassa samalla perustetaan kiinteistöön käyttöoikeus edunvalvojalle.

5.3.2. Päämiesten keskinäinen eturistiriita

Edunvalvoja ei saa edustaa päämiestään, jos vastapuolena on joku, jota edunvalvoja edustaa. Edunvalvoja ei saa edustaa useampaa päämiestään samassa oikeustoimessa. Jos sisaruksilla on yhteinen edunvalvoja, hänellä on kuitenkin valta edustaa sisaruksia perinnönjaossa, jos näiden edut eivät ole perinnönjaossa esitettyjen vaatimusten tai muiden jakoon liittyvien seikkojen takia ristiriidassa keskenään.

5.3.3. Edunvalvojan esteellisyys ja kirjaamismenettely

Jos edunvalvoja on esteellinen, hänelle tulee hakea edunvalvojan sijainen. Esteellisen edunvalvojan tekemä oikeustoimi ei sido päämiestä. Oikeustoimelle mahdollisesti myöhemmin saatu holhousviranomaisen lupa ei korjaa esteellisyyden aiheuttamaa oikeustoimen pätemättömyyttä. Pätemättömyys korjaantuu, jos edunvalvojalle haettu edunvalvojan sijainen hyväksyy toimen tai päämies täysivaltaiseksi tultuaan hyväksyy oikeustoimen. Oikeustoimen jälkikäteiselle hyväksymiselle ei ole asetettu määrämuotoa.

5.4. Lahjoituskielto

Edunvalvoja ei saa lahjoittaa päämiehensä omaisuutta. Kiinteistön osalta tämä tarkoittaa, että holhousviranomainen ei anna lupaa oikeustoimelle, joka on koskenut päämiehen kiinteän omaisuuden vastikkeetonta luovuttamista. Myös edunvalvontavaltuutukseen liittyy lahjoituskielto. Valtuutettu saa kuitenkin antaa valtuuttajan puolesta lahjan, jonka perusteet on yksilöity edunvalvontavaltakirjassa.

5.5. Holhousviranomaisen (1.1.2020 alkaen Digi- ja väestötietovirasto) lupa

Edunvalvojalla on pääsääntöisesti kelpoisuus edustaa päämiestä tämän omaisuutta ja taloudellisia asioita koskevissa oikeustoimissa.

Edunvalvojalle ei kuitenkaan ole oikeutta ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa:

- luovuttaa tai ostaa kiinteistöä taikka kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta taikka luovuttaa tällaista omaisuutta toisen käytettäväksi yli viideksi vuodeksi tai pitemmäksi ajaksi kuin vuodeksi päämiehen täysi-ikäisyyden alkamisesta,
- luopua perinnöstä,
- luovuttaa perintöosuutta,
- tehdä sopimusta kuolinpesän yhteishallinnosta,
- tehdä ositus- tai perinnönjakosopimusta ilman pesänjakajaa tai
- perustaa metsänhakkuu- tai irrottamisoikeutta toiselle.

Lupa edellytetään kiinteistön ja kirjaamisvelvollisuuden alaisen mukaisen käyttöoikeuden luovuttamiseen ja ostamiseen mutta ei sen sijaan siihen, että tällainen kohde otetaan päämiehen puolesta lahjana vastaan. Myöskään silloin, kun päämies on perinnöstä luopumisessa ja perintöosuuden luovuttamisessa vastaanottajan asemassa, lupaa ei tarvita.

Lupaa ei tarvita myöskään perintöosuuden ostamiseen. Maanvuokra- tai muun käyttöoikeuden luovutus on tehtävissä ilman digi- ja väestötietoviraston lupaa, jos oikeuden mukana ei siirry rakennuksia.

Kun edunvalvoja allekirjoittaa päämiehensä puolesta kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen, Digi- ja väestötietoviraston luvan tarve on riippuvainen sopimuksen kestosta. Kun hallinnanjakosopimus on tehty toistaiseksi voimassa olevaksi, Digi- ja väestötietoviraston lupaa ei tarvita. Sen sijaan, kun kyseessä on yli viideksi vuodeksi tai pidemmäksi kuin vuosi päämiehen täysi-ikäisyyden alkamisesta tehty sopimus, Digi- ja väestötietoviraston lupa tarvitaan.

Edunvalvontavaltuutettu voi allekirjoittaa päämiehensä puolesta kiinteistöä koskevan hallinnanjakosopimuksen eikä Digi- ja väestötietoviraston lupaa tarvita. Valtuutuksessa ei tällöin tarvitse olla myöskään mainintaa, että valtuutetulla olisi oikeus luovuttaa, kiinnittää tai pantata kiinteää omaisuutta. Mutta, jos valtuutuksessa on määräys, että valtuutetun toimiin tarvitaan holhousviranomaisen lupa, silloin myös hallinnanjakosopimukseen tarvitaan lupa samoin kuin edunvalvojan kohdalla (katso edellä).

Kiinteistön yhteisomistajien jakosopimuksen tekemiseen edunvalvoja tarvitsee holhousviranomaisen luvan. Edunvalvontavaltuutettu voi tehdä kiinteistön jakosopimuksen, jos valtuutuksessa on maininta, että valtuutetulla olisi oikeus luovuttaa, kiinnittää tai pantata kiinteää omaisuutta. Jos valtuutuksessa ei ole edellä mainittua kiinteistöklausuulia tai valtuutuksessa on määräys, että valtuutetun toimiin tarvitaan holhousviranomaisen lupa, silloin valtuutettu tarvitsee jakosopimuksen tekemiseen myös luvan.

Luvan myöntää holhousviranomainen. Lupa voidaan hakea myös jälkikäteen. Mikäli tarvittavaa lupaa ei haeta tai mikäli sitä ei myönnetä, oikeustoimi ei sido päämiestä. Päämies voi täysivaltaiseksi tultuaan hyväksyä edunvalvojan ilman lupaa tekemän oikeustoimen, jolloin se tulee sitovaksi.

Edunvalvontavaltuutettu on eri asemassa kuin holhoustoimilain mukaan määrätty edunvalvoja luvan tarpeen osalta. Edunvalvontavaltuutettu ei lähtökohtaisesti tarvitse Digi- ja väestötietoviraston lupaa valtuuttajan puolesta tekemiinsä oikeustoimiin, esimerkiksi kiinteistön luovuttamiseen tai ostamiseen. Edunvalvontavaltakirjassa voi olla kuitenkin määräys, että valtuutetun tulee saada holhousviranomaisen lupa holhoustoimilaissa tarkoitettuihin luvanvarasiin oikeustoimiin. Näissä tilanteissa luvan olemassaolo on kirjaamisen yhteydessä valvottava.

Jos edunvalvontavaltakirjassa on määrätty, että valtuutettu saa luovuttaa valtuuttajan kiinteää omaisuutta, hakea siihen kiinnitystä tai luovuttaa sitä pantiksi, valtuutettu voi ryhtyä näihin toimenpiteisiin sen estämättä, mitä maakaaressa säädetään tällaisten valtuutusten erityisistä muotovaatimuksista. Vaikka kiinteistöä ei olisi yksilöity tarkemmin edunvalvontavaltakirjassa, valtuutettu voi esimerkiksi luovuttaa sen, eikä holhousviranomaisen lupaa tarvita, ellei valtuuttaja ole näin määrännyt valtakirjassa.

6. Yhteisöoikeus

6.1. Yleisiä lähtökohtia kun luovutuksen osapuolena on yhteisö

Kun lainhuudatettavan saannon osapuolena on yhteisö eli oikeushenkilö, kirjaamisasiassa selvitetään, sitooko saanto oikeushenkilöä. Yhteisö on voinut olla kiinteistön luovuttajana tai luovutuksen saajana. Yhteisön edustaminen muodostuu kahdesta tekijästä.

1. Yhteisön edustamisesta suhteessa sopimuskumppaniin eli oikeudesta yhteisön nimen kirjoittamiseen. Tällöin puhutaan yhteisön edustajan kelpoisuudesta. Nimenkirjoitusoikeus näkyy kauppa- tai yhdistysrekisteriotteelta, mutta voi perustua myös valtuutukseen.
2. Yhteisön sisäisestä päätösvallasta, eli siitä kuka tai mikä elin yhteisön sisällä on oikeutettu päättämään oikeustoimesta. Tällöin puhutaan toimivallasta. Asia selviää laista tai yhteisön säännöistä.

Kiinteän omaisuuden luovuttamis- tai hankkimispäätös voidaan tehdä ennen luovutusta tai se voidaan hyväksyä myös jälkikäteen. Jos päätös tehdään vasta lainhuutohakemuksen toimittamisen jälkeen, hakemus voidaan jättää lepäämään päätöksen esittämiseen saakka.

Prokura on yleisvaltakirja, joka rekisteröidään kaupparekisteriin. Prokuristi saa kaikessa, mikä kuuluu valtuuttajan liikkeen harjoittamiseen, toimia päämiehen puolesta ja kirjoittaa hänen toiminimensä. Tästä poikkeuksena kiinteän omaisuuden tai tontinvuokraoikeuden luovuttaminen, johon prokuristi tarvitsee aina erillisen valtuutuksen. Prokuristi voi hakea kiinnitystä. Prokuraan voi liittyä rajoitteita; niin sanottu yhteisprokura eli useat henkilöt voivat toimia vain yhdessä. Valtuuttaja voi milloin tahansa peruuttaa prokuran.

6.2. Osakeyhtiö

Osakeyhtiössä hallituksella on yleistoimivalta. Osakeyhtiön puolesta kiinteistön myymisestä ja ostamisesta päättää pääsääntöisesti yhtiön hallitus. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä

myös siitä, että päätösvalta kiinteistön luovuttamisen osalta kuuluu hallituksen sijasta yhtiökokoukselle.

Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön juoksevasta hallinnosta hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Jos kiinteistön luovuttaminen tai hankkiminen on yksittäistapauksessa osa yhtiön juoksevaa hallintoa, toimitusjohtajalla on oikeus päättää itsenäisesti kyseisestä toimesta. Esimerkiksi, jos yhtiön kaupparekisteriin merkittynä toimialana on kiinteistökaupan harjoittaminen, toimitusjohtajalla on oikeus päättää myynnistä. Jos myyntiä on pidettävä yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisena tai laajakantoisena, toimitusjohtajalla ei ole oikeutta päättää myynnistä.

Hallitus edustaa yhtiötä suhteessa kolmansiin, kuten yhtiön sopimuskumppaneihin. Yhtiön nimenkirjoitusoikeus on lähtökohtaisesti koko hallituksella yhdessä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että hallituksella on oikeus antaa edustamisoikeus jäsenelleen, toimitusjohtajalle tai muulle nimetylle henkilölle. Jos tällainen oikeus yhtiön nimen kirjoittamiseen on näille annettu, heidän edustamisoikeutensa on yhtä laaja kuin hallitukselle lain mukaan kuuluva ulkoinen edustamisoikeus. Jos kiinteistön luovutukseen, hankkimiseen tai vuokraamiseen liittyvän sopimuksen on allekirjoittanut yhtiön nimenkirjoitukseen oikeutettu, ei yhtiön päätöstä tutkita kirjaamismenettelyssä. Jos yhtiötä edustaneella ei ollut nimenkirjoitusoikeutta, tarvitaan toimivaltaisen elimen, yleensä hallituksen päätös luovutuksesta ja siitä, että henkilö on saanut allekirjoittaa luovutuskirjan. Vaihtoehtoisesti tarvitaan toimielimen jälkikäteinen päätös luovutuksen hyväksymisestä yhtiötä sitovaksi. Kiinnitystä voi hakea yhtiölle toimitusjohtaja, muu nimenkirjoitukseen oikeutettu tai prokuristi. Kiinnityshakemuksen osalta yhtiön päätöksiä ei tarvitse tutkia. Yhtiön edustamisoikeus eli nimenkirjoitusoikeus tarkistetaan kaupparekisteriotteelta.

Osake voidaan merkitä muuta omaisuutta kuin rahaa vastaan esimerkiksi apporttina. Jos kiinteistö luovutetaan osakeyhtiölle apporttina, luovutuskirja on laadittava maakaaren määrämuodossa ja osakeyhtiön on haettava saamaansa kiinteistöön lainhuuto. Tällöin on myös pyydettävä verohallinnon lausunto varainsiirtoveron määrästä.

6.3. Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiön kiinteistön luovuttamisesta on päätettävä yhtiökokouksessa. Kun kiinteistön luovuttajana on asunto-osakeyhtiö, kirjaamismenettelyssä tarkastetaan, että luovutuksesta on yksimielisesti päättänyt asunto-osakeyhtiön yhtiökokous ja että kaikki osakkeenomistajat ovat suostuneet päätökseen. Kun kyse on kiinteistön ostamisesta,

yhtiökokouksen päätöksen tekemiseen riittää, että yli puolet annetuista äänistä on ollut päätöksen takana. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä, että päätös edellyttää määräenemmistöä.

Asunto-osakeyhtiön ollessa saannon osapuolena tarkastetaan yhtiökokouksen päätöksen lisäksi se, että yhtiön puolesta luovutuskirjan tai muun saantokirjan on allekirjoittanut sellainen henkilö, jolla on oikeus edustaa yhtiötä. Asunto-osakeyhtiön hallituksen toimivaltaan kuuluu yhtiön yleisen hallinnon hoitaminen ja yhtiön edustamisoikeus kuuluu siten lähtökohtaisesti yhtiön hallitukselle. Edustamisoikeus voi yhtiöjärjestyksessä olevan määräyksen nojalla olla myös hallituksen jäsenellä tai isännöitsijällä. Kussakin tapauksessa nimenkirjoitusoikeus tarkastetaan kaupparekisterin tiedoista. Hakemuksen liitteeksi vaaditaan aina yhtiökokouksen pöytäkirja.

Isännöitsijä, muu nimenkirjoitukseen oikeutettu tai prokuristi voi hakea kiinnitystä. Yhtiökokouksen tai hallituksen päätöstä ei tarvitse esittää. Yhtiön edustamisoikeus eli nimenkirjoitusoikeus tarkistetaan kaupparekisteriotteelta.

6.4. Avoin yhtiö ja kommandiittiyhtiö

Avoimessa yhtiössä kaikki yhtiömiehet ovat vastuunalaisia yhtiömiehiä, kun taas kommandiittiyhtiössä vähintään yksi yhtiömies on äänetön. Avoimessa yhtiössä yhtiön asioita hoitavat yhtiömiehet ja kommandiittiyhtiössä vastuunalaiset yhtiömiehet. Jokaisella yhtiömiehellä on oikeus yksin hoitaa asioita sekä edustaa yhtiötä ja kirjoittaa sen toiminimi asioissa, jotka kuuluvat yhtiön toimialaan. Mikäli oikeustoimi on yhtiön toimialan mukainen, yhtiömies voi yksin edustaa yhtiötä kiinteistön ostamisessa, myynnissä, vuokralle antamisessa tai vuokralle ottamisessa. Sama oikeus on yhtiön prokuristilla. Jos yhtiön puolesta tehtävä toimi ei kuulu yhtiön toimialaan tai tarkoitukseen, yhtiömiehellä ei yksin ole toimivaltaa päättää siitä. Tällaisesta toimesta päättäminen kuuluu kaikille yhtiömiehille yhteisesti. Jos kiinteistön luovuttaminen kuuluu yhtiön toimialaan, yksikin vastuunalainen yhtiömies voi päättää luovutuksesta. Jos yhtiön toimialaan ei kuulu kiinteistön luovuttaminen, toimeen tarvitaan kaikkien yhtiömiesten suostumus.

Äänettömien yhtiömiesten mukanaoloa kiinteistöjä koskevissa oikeustoimissa ei vaadita, koska äänettömällä yhtiömiehellä ei ole oikeutta hoitaa yhtiön asioita eikä kielto-oikeutta. Lainhuutoa tai erityisen oikeuden kirjaamista haettaessa tutkitaan nimenkirjoitusoikeus samoin kuin se, että kaikki vastuunalaiset yhtiömiehet ovat päättäneet luovutuksesta. Vastuunalainen yhtiömies voi hakea yksin kiinnitystä.

Jos avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön panokseksi luovutetaan kiinteistö, luovutuskirja on laadittava maakaaren muotovaatimukset täyttävässä muodossa. Vastaavasti jos kiinteistö otetaan niin sanottuna yksityisottona yhtiöstä, luovutuskirja on laadittava maakaaren muotovaatimusten mukaisesti. Avoimen yhtiön ja kommandiittiyhtiön purkautuessa kiinteistön siirto jako-osuutena yhtiömiehille ei edellytä maakaaren määrämuotoa. Kaikissa näissä tapauksissa varainsiirtoverosta pyydetään Verohallinnon lausunto.

6.5. Osuuskunta

Osuuskunnan toimielimiä ovat osuuskunnan kokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Hallituksella on yleistoimivalta vastaavasti kuin osakeyhtiössä, eli hallitus huolehtii hallinnosta osuuskunnan tarkoituksen puitteissa. Hallitus pääsääntöisesti päättää kiinteistön luovuttamisesta ja hankinnasta. Toimitusjohtaja voi luovuttaa tai hankkia kiinteistön vain hallituksen valtuuttamana. Toimitusjohtajan päätösvalta määräytyy samalla tavalla kuin osakeyhtiössä eli toimivalta on osuuskunnan päivittäiseen hallintoon. Hallitus tai muu sääntöjen mukainen edustaja voi hakea kiinnitystä.

6.6. Toiminimi

Kaupparekisteriin rekisteröity yksityinen elinkeinonharjoittaja ei ole oikeuskelpoinen oikeushenkilö. Toiminimen haltijana on luonnollinen henkilö, joka vastaa itse omalla omaisuudellaan tekemistään sopimuksista ja velvoitteista. Kiinteistöä ei voida erottaa hänen varallisuuspiiristään toiminimelle kuuluvaksi.

Jos kauppakirjassa on mainittu, että kaupan osapuolena on toiminimi, asiaan sovelletaan luonnollista henkilöä koskevia sääntöjä. Jos toiminimi luovuttaa kiinteistön apporttina osakeyhtiölle, jonka elinkeinoharjoittaja on perustanut, pitää luovutus tehdä maakaaren mukaisessa määrämuodossa. Lisäksi tässä tapauksessa varainsiirtoverosta pyydetään Verohallinnon lausunto.

6.7. Yhdistys

Kiinteän omaisuuden tai käyttöoikeuden luovuttamisesta päättää yhdistyksen kokous. Yhdistyksen säännöissä voidaan kuitenkin määrätä, että hallitus tai valtuutettujen edustajien kokous voi päättää kiinteän omaisuuden myymisestä. Hallitus voi päättää kiinteän omaisuuden hankkimisesta yhdistykselle. Yhdistyksen hallitus tai muu nimenkirjoittaja voi hakea kiinnitystä. Yhdistyksen nimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja, ellei säännöissä ole muuta määrätty.

Yhdistyksen kokous tulee kutsua koolle yhdistyslain ja yhdistyksen sääntöjen mukaisesti. Kokouksessa ei saa käsitellä kiinteistön luovuttamista, ellei siitä ole mainittu kokouskutsussa. Jos pöytäkirjassa on mainittu, että kokous on kutsuttu koolle lain ja sääntöjen vaatimalla tavalla, koolle kutsumisesta ja kokouskutsun sisällöstä ei tarvitse esittää selvitystä.

Yhdistyslaki ei tunne yhdistysten yhdistymistä, vaan käytännössä kyse on siitä, että toinen yhdistys purkautuu ja sen tulee siirtää kiinteistö vastaanottavalle yhdistykselle maakaaren määrämuodossa. Jos purkautuva yhdistys on jo lakannut, selvitysmiesten on allekirjoitettava maakaaren määrämuotoinen luovutuskirja lakanneen yhdistyksen puolesta.

6.8. Säätiö

Säätiössä toimielimiä ovat hallitus, hallintoneuvosto ja mahdollisesti toimitusjohtaja. Yleistoimivalta toimia säätiön puolesta on hallituksella. Hallitus tekee päätöksen kiinteistön luovuttamisesta sekä hankkimisesta sekä edustaa säätiötä oikeustoimessa. Säännöissä voidaan myös määrätä edustusoikeudesta ja hallitus voi myös antaa edustusoikeuden jollekin toiselle. Nimenkirjoitusoikeus käy ilmi säätiörekisteriotteelta, joka pitää toimittaa lainhuutohakemuksen liitteeksi. Jos kiinteistö luovutetaan testamentilla, säätiöllä on testamentinsaajan asema, jolloin asiaan sovelletaan testamenttisaantoja koskevia määräyksiä (katso luku 4.5).

6.9. Kunta ja kuntayhtymä

Kunnanvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta ja hankkimisesta ellei toimivaltaa ole johtosäännössä siirretty kunnan muille toimielimille tai viranhaltijoille (delegointipäätöksiä ei kuitenkaan tutkita kirjaamismenettelyssä). Kunnanhallitus edustaa kuntaa ja tekee kunnan puolesta sopimukset. Kunnanjohtaja tai pormestari käyttää puhevaltaa kunnanhallituksen puolesta.

Jos kauppakirjan allekirjoittajana on kunnanjohtaja tai pormestari eikä kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä ole kytketty kunnallisen päätöksen lainvoimaisuuteen, ei myynti- tai ostopäätöstä eikä muutakaan selvitystä tarvitse esittää päätöksentekoon liittyen, vaan pelkkä kauppakirja riittää. Jos kauppakirjan allekirjoittajana on joku muu viranhaltija, päätös ja sen lainvoimaisuus tutkitaan kirjaamismenettelyssä. Päätöksen ja sen lainvoimaisuuden esittämiseksi riittää, jos sopimuksessa kuten kauppakirjassa on mainittu päätöspäivämäärä, päätöspykälä ja lainvoimaisuus. Mikäli kunta on hakijana kirjaamisasiassa, nämä tiedot voi

esittää myös hakemuksessa. Muissa tilanteissa päätös on liitettävä hakemukseen ja sen lainvoimaisuus selvitettävä.

Kuntayhtymä on oikeushenkilö, joka voi hankkia oikeuksia ja tehdä sitoumuksia. Kuntayhtymä perustetaan kuntien välisellä perussopimuksella. Kuntayhtymä voi omistaa kiinteistöjä, sille voidaan myöntää lainhuuto ja se voi olla kiinteistön luovuttajana tai luovutuksensaajana. Kun luovutuksen osapuolena on ollut kuntayhtymä, lainhuutohakemukseen tulee liittää jäljennös kuntayhtymän perussopimuksesta. Kuntayhtymän ylintä päätösvaltaa käyttävät jäsenkunnat yhtymävaltuustossa tai yhtymäkokouksessa. Oikeustoimessa kuntayhtymää edustaa yhtymähallitus tai muu valittu toimielin. Jos kuntayhtymä on ollut osapuolena luovutuksessa, kirjaamismenettelyssä tutkitaan edustamisoikeus sekä kuntayhtymän päätös, päätöksentekoelimen toimivalta ja päätöksen lainvoimaisuus.

Kuntayhtymien yhdistymisessä yksi tai useampi kuntayhtymä yhdistyy jo olemassa olevaan kuntayhtymään tai kuntayhtymät yhdistyvät uudeksi kuntayhtymäksi. Yhdistyvä kuntayhtymä lakkaa ilman purkumenettelyä ja varat ja velat siirtyvät yhdistymisen voimaantullessa vastaanottavaan tai uuteen kuntayhtymään. Yhdistymisestä laaditaan yhdistymissopimus, jossa sovitaan menettelystä ja yhdistymisen voimaantulosta ja sopimukseen sisältyvä määräys omaisuuden siirtymisestä vastaa saantokirjaa.

Kuntayhtymä voi jakautua kokonaan tai osittain kahteen tai useampaan toimintaa jatkavaan uuteen kuntayhtymään tai jo olemassa olevaan kuntayhtymään. Jakautuvan kuntayhtymän varat ja velat siirtyvät jakautumisen voimaan tullessa ilman purkumenettelyä. Jakautumisesta laaditaan jakautumissopimus, jossa sovitaan menettelystä ja jakautumisen voimaantulosta. Jakautumissopimukseen sisältyvä määräys omaisuuden siirtymisestä vastaa saantokirjaa.

Kuntayhtymien yhdistymisessä ja jakautumisessa kirjaamismenettelyssä riittää, että hakemuksessa ilmoitetaan jäsenkuntien valtuustojen päätöspäivät, päätöspykälät ja lainvoimaisuus. Erillisiä päätöksiä tai lainvoimaisuutta ei tutkita. Omaisuuden siirtymisestä ei ole suoritettava varainsiirtoveroa.

6.10. Valtio

Valtion maaomaisuuden luovuttamisesta päättää valtioneuvosto tai ministeriö omaisuuden arvon mukaan. Päätös voi olla siirretty ministeriön alaiselle virastolle tai laitokselle.

Maaomaisuuden hankinnasta päättää ministeriö tai sen alainen virasto tai laitos. Kirjaamismenettelyssä lähdetään siitä, että julkisyhteisössä tehtyihin päätöksiin ja nimenkirjoittajaan voidaan luottaa. Valtion viranomaisten delegointeja ei tutkita eikä myöskään erillistä luovutuspäätöstä tarvitse esittää.

6.11. Seurakunta

Evankelis-luterilaisissa seurakunnissa kiinteän omaisuuden luovuttamisesta tai hankkimisesta päättää kirkkovaltuusto. Seurakuntaa edustaa oikeustoimia tehtäessä kirkkoneuvosto. Usein kirkkoneuvoston ohjesäännössä nimenkirjoitusoikeus on annettu esimerkiksi kirkkoherralle, kirkkoneuvoston puheenjohtajalle ja seurakunnan talous- tai hallintopäällikölle (joko yksin tai yhdessä toisen kanssa). Kun lainhuutoa haetaan seurakunnan luovuttamalle kiinteistölle, hakemukseen on liitettävä selvitys kirkkovaltuuston päätöksestä. Lisäksi tulee olla selvitys siitä, että sopimusta tehtäessä seurakuntaa on edustanut sen nimenkirjoittaja. Kun luovutuksen osapuolena on uskonnonvapauslain mukainen seurakunta, saannon laillisuus tutkitaan kyseisen lain mukaisesti.

6.12. Kiinteistön ostaminen perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun

Yhtiö syntyy rekisteröimisellä, mutta kiinteistö on mahdollista ostaa vasta tulevaisuudessa syntyvän yhtiön lukuun, kun kyseessä on osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö, keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö, osuuskunta tai säätiö. Lukuun ostajaa kutsutaan ennakko-ostajaksi. Ennakko-ostaja ostaa kiinteistön omissa nimissään tulevaisuudessa rekisteröitävän yhtiön lukuun. Kiinteistö on ennakko-ostajan omaisuutta siihen asti, kunnes se siirtyy yhtiön omistukseen. Kiinteistö siirtyy yhtiön omistukseen joko suoraan lain nojalla rekisteröintipäivänä tai kun jo rekisteröity yhtiö ottaa kaupasta vastattavakseen. Saannolle on haettava lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta, vaikka yhtiötä ei olisi vielä perustettu. Kauppa perustettavan yhtiön lukuun voidaan tehdä maksimissaan kaksi vuotta ennen yhtiön rekisteröintiä. Jollei kiinteistön omistusoikeus ole siirtynyt yhtiölle kahden vuoden kuluessa kaupasta, lainhuuto kiinteistöön myönnetään viran puolesta ennakko-ostajalle.

Jos yhtiötä ei ole vielä rekisteröity, kun saannolle haetaan lainhuutoa, hakemuksen tekee ennakko-ostaja perustettavan yhtiön lukuun ja hakemus jätetään lepäämään kahdeksi vuodeksi luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Hakijan pitää määräpäivään mennessä esittää selvitys siitä, että vastuu luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhtiölle. Lainhuuto

myönnetään, jos luovutus on tehty yhtiön perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tai enintään vuosi ennen perustamissopimusta ja luovutus on yksilöity perustamissopimuksessa. Lainhuuto myönnetään myös, jos yhtiön toimivaltainen elin tekee päätöksen hyväksyä kiinteistön luovutus yhtiötä sitovaksi. Päätös pitää tehdä kahden vuoden sisällä kaupasta. Jos yhtiö on rekisteröinyt kaupparekisteriin toimialakseen lainhuudon kohteena olevan kiinteistön omistamisen, kirjaamiskäytännössä tämä katsotaan riittäväksi osoitukseksi siitä, että yhtiö on hyväksynyt luovutuksen itseään sitovaksi. Tällöin kaupan vastuun katsotaan siirtyneen yhtiön rekisteröintipäivänä. Jos yhtiö on rekisteröity ja sille on siirtynyt vastuu luovutuksesta jo silloin, kun lainhuutoa tullaan hakemaan, lainhuuto myönnetään suoraan yhtiölle ottaen huomion, että yllä mainittu selvitys pitää tuolloin myös esittää. Lainhuudon myöntämiseen yhtiölle tarvitaan vain yksi kiinteistön luovutuskirja. Verotuksellisesti katsotaan tapahtuvan vain yksi kiinteistön luovutus.

Lainhuuto myönnetään viran puolesta ennakko-ostajalle, jollei selvitystä yhtiön perustamisesta ja vastuun siirtymisestä yhtiölle ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Lainhuuto voidaan myöntää ennakko-ostajalle jo ennen kahden vuoden määräajan päättymistä, jos ennakko-ostaja ilmoittaa luopuneensa yhtiön perustamisesta. Tässä tapauksessa kirjaamismenettelyssä ei pyydetä myyjältä erikseen suostumusta lainhuudon myöntämiseen.

6.13. Yhtiömuodon muutos, yhtiön sulautuminen ja yhtiön jakautuminen

Yhtiömuodon muutoksen jälkeen yhtiö ei ole velvollinen hakemaan lainhuutoa, mutta yhtiömuodon muutoksen jälkeen yhtiölle voidaan erillisestä hakemuksesta myöntää selvennyslainhuuto. Kaupparekisteritiedoista tarkistetaan, että yhtiömuodon muutos on astunut voimaan.

Sulautumisessa sulautuvan yhtiön kaikki varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle ilman erillistä luovutuskirjaa sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä. Vastaanottava yhtiö ei ole velvollinen hakemaan lainhuutoa sulautuvan yhtiön omistamiin kiinteistöihin, mutta vastaanottavalle yhtiölle voidaan erillisestä hakemuksesta myöntää selvennyslainhuuto. Sulautumisen täytäntöönpano tarkistetaan kaupparekisteritiedoista.

Jakautumisessa jakautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät joko osittain tai kokonaan yhdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle ilman erillistä luovutuskirjaa. Varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintipäivänä

jakautumissuunnitelman mukaisesti. Vastaanottava yhtiö ei ole velvollinen hakemaan lainhuutoa jakautuvan yhtiön omistamiin kiinteistöihin, mutta vastaanottavalle yhtiölle voidaan erillisestä hakemuksesta myöntää selvennyslainhuuto. Kaupparekisteritiedoista tarkistetaan, että jakautumisen täytäntöönpano on rekisteröity. Hakemuksen liitteeksi tarvitaan jakautumissuunnitelma, josta on käytävä ilmi, että hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on siirtynyt vastaanottavalle yhtiölle.

6.14. Yhtiön purkautuminen ja rekisteristä poistettu yhtiö

Yhtiö voi purkautua selvitysmenettelyn kautta. Kaupparekisteritiedoista ilmenee, jos yhtiö on asetettu selvitystilaan. Selvitysmenettelyssä selvitysmies tulee hallituksen ja mahdollisen toimitusjohtajan tilalle. Selvitysmies voi yhtiön puolesta luovuttaa yhtiön kiinteistön realisoidessaan yhtiön omaisuutta tai jako-osana yhtiön osakkaalle.

Jos kiinteistö realisoidaan velkojen maksua varten, selvitysmies päättää myynnistä ja edustaa yhtiötä omaisuuden myynnissä. Kirjaamismenettelyssä tarkistetaan kaupparekisteristä selvitysmiehen tiedot ja että luovutuskirja on tehty maakaaren muotovaatimusten mukaisesti. Jos selvitysmies luovuttaa kiinteistön jako-osuutena yhtiön osakkaalle, kirjaamismenettelyssä tarkistetaan kaupparekisteristä selvitysmiehen tiedot, että julkisen haasteen määräpäivä on mennyt sekä selvitysmiehen lopputilitys, josta tulee käydä ilmi, että yhtiön velat on maksettu. Lisäksi tarvitaan jako-osuuden luovutuskirja, jota ei tarvitse laatia maakaaren muotovaatimusten mukaisesti.

Yhtiö menettää purkautumisen jälkeen oikeustoimikelpoisuutensa, eli se ei voi enää olla osallisena oikeustoimissa. Yhtiö on kuitenkin edelleen oikeuskelpoinen, eli se voi omistaa ja sillä voi olla velkaa. Selvitystilaa on myöhemmin jatkettava, jos yhtiön purkamisen jälkeen ilmenee, että yhtiöllä on edelleen varoja.

Patentti- ja rekisterihallitus voi jossain tapauksissa myös poistaa yhtiön kaupparekisteristä. Esimerkiksi tilanteissa, joissa rekisteritiedoissa on puutteita tai konkurssi on rauennut. Rekisteristä poistettu yhtiö ei ole oikeustoimikelpoinen, mutta se on oikeuskelpoinen eli sillä voi olla omaisuutta ja velkaa. Rekisteristä poistettua yhtiötä edustaa osakkeenomistajien kokouksessa valittu edustaja. Edustaja voi ryhtyä toimiin, jotka ovat välttämättömiä yhtiön velan maksamiseksi. Kiinteistön/vuokraoikeuden myynti ei voi olla tällainen toimi. Rekisteristä poistetun yhtiön varoja ei saa jakaa osakkaille ilman selvitysmenettelyä, lukuun ottamatta tiettyjä poikkeustilanteita. Varojen jako edellyttää, että yhtiö haetaan selvitystilaan.

7. Erityisen oikeuden kirjaaminen

7.1. Yleistä

Erityisen oikeuden käsitettä ei ole määritelty maakaaressa. Niinpä lähtökohdaksi on otettu tulkinta, jonka mukaan erityinen oikeus tarkoittaa muita kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia kuin omistus- ja panttioikeuksia.

Eräiden erityisten oikeuksien aineellinen sääntely perustuu erityislakeihin, joista tärkeimpiä ovat maanvuokraa säätelevä maanvuokralaki ja huoneenvuokraa säätelevät huoneenvuokralaki sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki. Muilta osin, kun erityislakia ei ole, puhutaan niin sanotuista lailla säätelemättömistä erityisistä oikeuksista. Näissä oikeuksien sisältö on osoitettavissa sopimus- ja oikeuskäytännön sekä oikeuskirjallisuuden perusteella. Esimerkiksi hallinnanjakosopimukseen perustuva hallintaoikeus ja kaivonkäyttöoikeus ovat lailla säätelemättömiä erityisiä oikeuksia. Kirjattavan erityisen oikeuden tulee perustua muissa kuin ainesosakirjauksissa joko sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen kuten testamenttiin.

Pääsääntöisesti erityisen oikeuden voimassaoloaika määräytyy sopimuksen mukaan. Laissa voi kuitenkin olla säädetty rajoituksia voimassaolon pituudelle. Oikeuden tulee olla määräaikainen tai se voi olla myös voimassa toistaiseksi, ellei lainsäännös sitä estä. Lailla säätelemätön erityinen oikeus ei kuitenkaan voi olla voimassa epätavallisen kauan. Takarajana on pidetty 100 vuotta. Myös eliniäksi tehty erityinen oikeus on kirjattavissa.

Erityisen oikeuden kirjaaminen on yleensä vapaaehtoista. Poikkeuksena tästä on maakaaren mukaiset niin sanotut laitostunnukselliset vuokra- ja käyttöoikeudet, joita koskee kirjaamisvelvollisuus. Maakaaren järjestelmässä noudatetaan niin sanottua tyyppipakkoperiaatetta, jonka mukaan tietyn oikeuden kirjaaminen on sallittu vain, mikäli laki näin erikseen määrää.

7.2. Kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet

Kun erityinen oikeus on pysyvä, ei siis määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva, tai se on voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi taikka se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai viranomaisen päätöksellä, kirjaus erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ei ole mahdollinen. Kiinteistön tai alueen hyväksi perustettua oikeutta nimitetään rasitteeksi, se perustetaan kiinteistötoimituksessa ja merkitään kiinteistörekisteriin

(ei lainhuuto ja kiinnitysrekisteriin). Rasite on yleensä myös tarkoitettu pysyväksi. Kiinteistörasitetta ei voi kirjata erityisenä oikeutena, vaikka se perustuisi sopimukseen.

Esimerkkeinä niistä oikeuksista, joita ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin erityisinä oikeuksina, mainittakoon edelleen:

- negatiivinen käyttöoikeus eli kiinteistön omistajan sitoutuminen olemaan käyttämättä kiinteistöään jollakin tavalla, vaikkapa olemaan hakkaamatta metsää tai käyttämättä rakentamisoikeutta,
- kiinnitys- tai panttauskielto tai luotonsaajan velkojalle antama sitoumus olla panttaamatta omaisuuttaan vakuudeksi muille velkojille,
- oikeus siirtää pois kiinteistöllä oleva rakennus,
- omistajan oikeus saada pitää velkajärjestelyssä kiinteistöllä oleva rakennus sen ympärillä olevine tontteineen muun osan kiinteistössä tullessa määrätyksi myytäväksi.

Poikkeuksellisesti erityinen oikeus voidaan kirjata myös pysyvänä, jos tästä on erikseen säädetty jossakin erityislaissa. Esimerkiksi vesilain mukainen vesivoiman käyttöoikeus voidaan kirjata, vaikka se on perustettu pysyväksi.

7.3. Kirjaamismenettely

Erityisen oikeuden kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija tai kiinteistön omistaja. Toisen sopimusosapuolen kuuleminen ei ole yleensä tarpeen. Kiinteistön omistajan, erityisesti uuden omistajan suostumuksesta kerrotaan kohdassa 7.5. Kirjaamishakemuksen yhteydessä on esitettävä oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja (vuokrasopimus, kauppakirja, lahjakirja tai muu vastaava).

Haettaessa erityisen oikeuden siirron kirjaamista ei tarvitse esittää perustamissopimusta, koska se on esitetty jo erityistä oikeutta kirjatessa. Jos erityistä oikeutta ei ole aiemmin kirjattu, on perustamissopimus esitettävä siirtosopimuksen kanssa.

Maakaaren mukaan käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi samat tiedot, jotka on käytävä ilmi kiinteistön kauppakirjasta, jos oikeuden siirto on kirjattava. Erityisen oikeuden kirjaamista koskevasta hakemuksesta on käytävä ilmi:

- kiinteistö tai muu kirjaamisen kohde,
- haettava kirjaus ja tarvittaessa sen perustelu,

- hakijan nimi ja kotipaikka ja henkilötunnus, yritys- ja yhteisötunnus tai vastaava tunnus,
- hakijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä puhelinnumero ja postiosoite sekä
- hakijan tai hänen asiamiehensä allekirjoitus.

Kirjauksen kohteena olevasta kiinteistöstä on ilmoitettava kiinteistötunnus tai tilan nimi, rekisterinumero sekä kylä ja kunta. Tontin osalta on käytävä ilmi tontin numero, kortteli, kaupunginosa ja kaupunki. Määräalan ja vuokra-alueen osalta käytetään määräalatunnusta tai laitostunnusta, jos sellaiset on. Rekisteriin merkitään oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot sopimuksen tyypistä, oikeuden voimassaoloajasta ja oikeudenhaltijasta. Kirjatun oikeuden tarkempi sisältö käy ilmi sen perustavasta asiakirjasta.

7.4. Kirjauksen kohde

Erityisen oikeuden kirjaus voi maakaaren mukaan kohdistua:

- kiinteistöön tai kiinteistöjen yhteiseen alueeseen, joka on merkitty kiinteistörekisteriin,
- määräalaan, joka on lainhuudatettu, tai
- kirjaamisvelvollisuuden alaiseen käyttöoikeuteen, joka on kirjattu.

Vaikka erityinen oikeus koskisikin vain tiettyä aluetta kiinteistöstä, kuten itsenäiseksi kiinteistöksi muodostamatonta rakennuspaikkaa, kirjauksen kohteena on koko kiinteistö. Maakaaren mukaan kiinteistön määräosa (esimerkiksi 1/2) ei voi olla erityisen oikeuden kirjauksen kohteena.

Erityisen oikeuden kirjauksen kohteena voi olla myös lainhuudatusvelvollisuuden ulkopuolinen kiinteistö, esimerkiksi yleinen alue tai valtion metsämaa, jotka kiinteistörekisterilain mukaan ovat kiinteistöjä. Näihin samoin kuin kiinteistöjen yhteiseen alueeseen, (joka ei ole kiinteistörekisterilain mukaan kiinteistö, vaan muu rekisteriyksikkö) voidaan kirjata esimerkiksi vuokraoikeus.

Jos kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden haltija on kirjannut asianmukaisesti oman oikeutensa, voidaan tuollaiseen käyttöoikeuteen kirjata myös muita erityisiä oikeuksia. Myös vallintarajoitus voidaan kirjata tällaiseen käyttöoikeuteen, vaikkei maakaaressa siitä säännöstä olekaan. Vallintarajoitus voidaan kirjata myös käyttöoikeuden määräosaan.

7.5. Suostumus

Erityisen oikeuden kirjaamiseen ei yleensä tarvita kiinteistön omistajan suostumusta tai kuulemista. Jos oikeuden perustajalla, joka erityisen oikeuden kirjausta haettaessa on edelleen kiinteistön omistaja, ei ole lainhuutoa kiinteistöön, on kirjaamishakemus jätettävä lepäämään, kunnes perustajalle on myönnetty lainhuuto.

Jos oikeuden perustaja on luovuttanut kiinteistön edelleen ja kiinteistön luovutuksensaaja on hakenut lainhuutoa ennen erityisen oikeuden kirjauksen hakemista, kirjaukseen tarvitaan yleensä luovutuksensaajan suostumus. Suostumuksen korvaa tuomioistuimen päätös siitä, että erityinen oikeus on saanut etusijan tai selvitys siitä, että luovutuksen saaja on tiennyt erityisen oikeuden luovutuksesta kauppaa tehtäessä. Jos kiinteistö on myyty huutokaupalla, sitoo vuokraoikeus ostajaa vain, jos kyseessä oleva myynti on tapahtunut sellaisin ehdoin.

7.6. Voimassaoloaika

Kirjattava erityinen oikeus ei voi olla pysyvä. Kirjaus vahvistetaan olemaan voimassa sovitun ajan loppuun tai erikseen säädetyn enimmäisajan loppuun. Esimerkiksi maanvuokralain mukainen maanvuokraoikeus voidaan tehdä olemaan voimassa myös toistaiseksi ja kirjaus tehdään silloin toistaiseksi voimassa olevaksi.

Vuokra-aika on voitu sopia myös siten, että se ensin kestää määräajan ja jatkuu sen jälkeen tietyn ajan, esimerkiksi vuoden kerrallaan, ellei sitä irtisanota. Tällöin vuokra-ajalle ei ole määrättyä päättymispäivää. Niin kauan kuin vuokrasuhde jatkuu alkuperäisen vuokrasopimuksen nojalla, se katsotaan samaksi vuokraoikeudeksi. Tällaisessa tapauksessa ei vuokraoikeudelle saa tallentaa päättymispäivää. Tällaiseksi ajaksi tehty vuokrasopimus katsotaan kokonaisuudessaan määräaikaiseksi ja oikeus voi olla kirjaamisvelvollisuuden alainen ja laitoskiinnityskelpoinen (katso luku 7.14.2).

Jos vuokrasopimukseen on otettu ehto, että sopimus jatkuu alkuperäisen määräajan päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana, vuokraoikeus voi olla kiinnityksen tai muun kirjauksen kohteena vain määräajan päättymiseen saakka. Käyttöoikeuden ajaksi voidaan määritellä myös haltijan elinaika.

Joskus kirjausta haetaan, vaikka sopimuksen mukainen voimassaoloaika ei ole vielä alkanut, vaan saattaa alkaa vasta vuosienkin päästä. Käytännössä tällaisia sopimuksia on tehty niin maanvuokrasta kuin muistakin käyttöoikeuksista, esimerkiksi metsästysoikeudesta.

Sopimus sinänsä on mahdollinen ja osapuolia sitova. Kirjaamiskäytännössä hakemus jätetään lepäämään voimassaoloajan alkamiseen saakka.

7.7. Kirjattavat oikeudet

Erityisinä oikeuksina voidaan maakaaren mukaan kirjata:

- vuokraoikeus (maan- tai huoneenvuokra, alivuokra) tai muu käyttöoikeus (esimerkiksi vuokraoikeuteen verrattava vastikkeeton käyttöoikeus tai rajoitetumpi oikeus käyttää kiinteistöä kuten oikeus metsästää tai kalastaa)
- eläkeoikeus (asumisoikeus tai asumisoikeus + suoritteita)
- metsänhakkuuoikeus
- irrottamisoikeudet (oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä ynnä muita, kuitenkaan ei esimerkiksi laitteen tai rakennuksen irrottamisoikeus).

Lisäksi voidaan kirjata:

- sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta
- omistajan ilmoitus kiinteistön hallinnan jakamisesta
- rakennusta tai laitetta koskeva oikeus omistuksen pidätykseen tai takaisinottoon perustuen
- esineen luovuttaminen kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi
- kiinteistön omistajan ilmoitus, että hänen omistamansa kone tai laite kuuluu tai ei kuulu kiinteistöön

7.8. Vuokraoikeus ja muu käyttöoikeus

7.8.1. Maanvuokra

Maanvuokraa koskevat säännökset ovat maanvuokralaissa. Maanvuokralla tarkoitetaan sopimusta, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan. Vuokra voi olla yhdellä kertaa tai toistuvasti suoritettava. Jos minkäänlaisesta vastikkeesta ei ole sovittu, kysymys on käyttöoikeudesta. Vuokrasopimus, jotta se olisi mahdollista kirjata, on tehtävä kirjallisesti ja sopijapuolten allekirjoitettava. Vuokraoikeus voi kohdistua maapohjaan tai vesialueeseen sekä vuokrattavalla alueella oleviin kiinteistön omistajan rakennuksiin. Vuokra-alueena voi olla koko kiinteistö tai sen rajoiltaan määrätty alue.

7.8.2. Huoneenvuokra

Mikäli vuokrasopimus koskee pääasiassa kiinteistönomistajalle kuuluvaa rakennusta tai sen osaa, kysymys on huoneenvuokrasta ja sopimukseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta tai lakia liikehuoneiston vuokrauksesta myös silloin, kun samassa yhteydessä vuokrataan maa-alue. Huoneenvuokraoikeus voidaan kirjata erityisenä oikeutena, mutta laitostunnusta ei anneta.

7.8.3. Vastikkeettomat käyttöoikeudet

Erityisesti lähisukulaiset tekevät usein sopimuksia, joilla esimerkiksi vanhemmat antavat vuokratta lapselle käyttöön rantapalstan tämän sinne rakennettavaa kesämökkiä varten. Sopimuskirjassa sopimusta nimitetään yleensä vuokrasopimukseksi, mutta kysymyksessä ei ole maanvuokralain alainen maanvuokrasopimus, vaan käyttöoikeussopimus, koska vuokranmaksusta ei ollut sovittu. Käyttöoikeus voidaan kirjata ja se voi olla myös kirjaamisvelvollisuuden alainen, jos se oikeuttaa maanvuokran tavoin alueen hallintaan ja täyttää maakaaren edellytykset määräaikaisuudesta sekä siirto- ja rakentamisoikeudesta. Kirjauskelpoinen käyttöoikeus voi perustua myös kauppa- tai lahjakirjaan, jossa myyjä tai lahjanantaja on pidättänyt kiinteistöön käyttö- tai hallintaoikeuden, joka voi olla myös elinikäinen. Käyttöoikeus ei tällöinkään saa olla määritelty pysyväksi. Käyttö- tai hallintaoikeus on voitu pidättää omistajaluovuttajan lisäksi myös toisen, tavallisimmin luovuttajan puolison hyväksi.

7.8.4. Rajoitetut käyttöoikeudet

Muita kirjaamiskelpoisia käyttöoikeuksia ovat oikeudet, jotka eivät oikeuta kiinteistön tai alueen täyteen hallintaan, vaan ainoastaan sen tietynlaiseen käyttöön, kuten oikeus metsästää tai kalastaa tietyllä alueella tai käyttää kiinteistöllä kulkevaa tietä.

7.9. Vuokra-alue

Vuokra-alueen ei tarvitse olla kokonainen kiinteistö, vaan se voi käsittää vain tietyn sopimuksessa yksilöidyn alueen kiinteistöstä. Jos koko kiinteistöä pienemmän vuokra-alueen pinta-ala on mainittu vuokrasopimuksessa, pinta-ala merkitään rekisteriin. Vuokra-alue voi kuulua useampaankin tilaan tai tonttiin. Vuokraoikeus voi kohdistua myös lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävään kiinteistöön (esimerkiksi valtion metsämaa, pakkolunastusyksikkö, yleinen alue, yhteinen alue).

7.10. Tontinvuokra

Tontinvuokrasta on säädökset maanvuokralaissa. Tontinvuokraoikeus poikkeaa monessa suhteessa olennaisesti muista vuokraoikeuksista. Rekisteröiminen tapahtuu erityisen oikeuden kirjaamisesta säädetyllä tavalla, mutta kirjaamisessa on otettava huomioon tiukat erityisedellytykset.

7.11. Muu asuntoalueen vuokra

Maanvuokralaissa on säännökset myös muun asuntoalueen vuokrasta, joka on yleisin vuokramuoto. Säännökset koskevat kiinteistön tai alueen luovuttamista vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluvassa tai hänen rakennettavakseen tarkoitetussa rakennuksessa pysyvää asumista varten. Erityisesti on muistettava, että tämän luvun säännökset koskevat myös tontin vuokraa, silloin kun ei ole kysymys nimenomaan tontinvuokraoikeuksin vuokratusta tontista.

Asuntoalueen vuokraa tarkoittava vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi ja enintään sadaksi vuodeksi. Jos kysymys on alueesta, joka vuokrasopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettava pääasiallisesti vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla, vuokra-aika ei saa olla 30 vuotta lyhyempi. Jos tällainen vuokrattava alue sijaitsee asemakaava-alueella, sen tulisi olla asemakaavan mukainen asuntotontti. Tapauksissa, joissa vuokra-ajan minimi on laissa säädetty 30 vuotta eikä vuokrasopimuksessa ole mainittu vuokra-aikaa tai se on sovittu 30 vuotta lyhyemmäksi, sopimus katsotaan maanvuokralain mukaan tehdyksi 30 vuodeksi ja muulloin kahdeksi vuodeksi. Asuntoalueen vuokrasopimusta ei siten voida tehdä toistaiseksi.

Jos vuokrasopimus, jonka minimiaika edellä selostetun mukaan on 30 vuotta, on tehty lyhyemmäksi ajaksi, ei voimassaoloaikaan kirjausta tehtäessä ole velvollisuutta puuttua viran puolesta, vaan kirjaus voidaan tehdä sopimuksen mukaiseksi "lainvastaiseksi" ajaksi, mikä ei estä laitoskiinnityskelpoisuuttakaan. Jos lain sallima enimmäisaika on ylitetty, kirjataan oikeus olemaan voimassa lain salliman enimmäisajan.

Vuokramies on oikeutettu siirtämään vuokraoikeuden toiselle vuokranantajan suostumuksetta, jos siirtoa ei ole vuokrasopimuksessa kielletty.

7.12. Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokra

Rakennetun viljelmän vuokrassa viljelmällä on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset, jotka omistaa vuokranantaja. Vuokramiehellä voi poikkeuksellisesti olla vuokranantajalta lupa rakentaa vuokra-alueelle. Maatalousmaan vuokrassa rakennukset puuttuvat tai ovat riittämättömät. Rakennetun viljelmän enimmäisvuokra-aika on 25 vuotta ja maatalousmaan vuokran osalta 20 vuotta.

Jos vuokrasopimuksessa ei ole mainittu vuokra-aikaa, kirjataan sopimus kahdeksi vuodeksi sopimuksen teosta lukien. Siirto-oikeutta ei ole, ellei vuokranantaja ole vuokrasopimuksessa antanut siihen suostumusta. Vuokrauksen pääasiallinen tarkoitus täytyy olla maatalouskäyttö, jotta sopimusta olisi pidettävä rakennetun viljelmän tai maatalousmaan vuokrasopimuksena. Jos näin ei ole, on kysymyksessä muu maanvuokra. Myös maatalousmaan vuokraajalla voi olla oikeus rakentaa alueelle. Jos näissä vuokratyypeissä on vapaa siirrettävyys ja vuokramiehellä lisäksi ainakin oikeus rakentaa alueelle, saattaa vuokrasopimus olla kirjaamisvelvollisuuden alainen ja siten kiinnitettävissä.

7.13. Muu maanvuokra

Teollisuus- ja muiden liikekiinteistöjen vuokrasopimukset ovat yleensä muuta maanvuokraa koskevia sopimuksia. Tällainen sopimus on tehtävä määräajaksi, enintään sadaksi vuodeksi tai toistaiseksi. Jos vuokrasopimuksessa ei mainita vuokra-aikaa, katsotaan sopimus tehdyksi toistaiseksi. Vuokramies on oikeutettu siirtämään vuokraoikeuden toiselle vuokranantajan suostumuksetta, jos sopimus on tehty kirjallisesti eikä siirtoa ole vuokrasopimuksessa kielletty.

Mikäli vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, ei kohde ole laitoskiinnityskelpoinen eikä kysymyksessä ole kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokrasopimus. Laitostunnusta ei tällöin anneta. Samanlainen tilanne on, jos vuokramiehellä ei ole rakentamisoikeutta ja rakennukset ovat vuokranantajan.

7.14. Kirjaamisvelvollisuus

7.14.1. Yleistä

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille voidaan rakentaa sopimuksen mukaan käyttöoikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Oikeus on kirjattava sekä silloin, kun käyttöoikeus on perustettu, että silloin, kun käyttöoikeus

luovutuksen tai muun saannon, esimerkiksi perinnön perusteella siirtyy toiselle. Kirjaamisvelvollisia ovat käyttöoikeuden haltija, jolle säännöksessä tarkoitettu oikeus on perustettu ja se, jolle oikeus on myöhemmin siirretty. Käyttöoikeuden haltijan on haettava oikeuden kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta tai siirtämisestä. Määräajasta on voimassa soveltuvin osin lainhuudatusta koskevat säännökset.

Kirjaamisvelvollisuuden alaisesta käyttöoikeuden luovutussopimuksesta tulee maakaaren mukaan käydä ilmi samat tiedot kuin kiinteistön kauppakirjasta. Oikeaksi todistamista ei tarvita. Säännös on kuitenkin vain ohjeluonteinen, joten jos esimerkiksi kauppahinta ei luovutuskirjasta käy ilmi, voidaan kirjaus tehdä edellyttäen, että kauppahinta, jos varainsiirtoveroa tulee maksaa, muutoin selvitetään.

7.14.2. Laitostunnus

Kirjaamisviranomainen antaa kirjausta haettaessa erityiselle oikeudelle laitostunnuksen, jos erityinen oikeus voi olla kiinnityksen kohteena. Erityinen oikeus voi olla kiinnityksen kohteena, jos sopimus on määräaikainen, oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Erityiseen oikeuteen kohdistuvat kirjaukset merkitään laitostunnuksen kohdalle samoin kuin kiinteistöön kohdistuvat kiinteistötunnuksen ja määräalaan kohdistuvat määräalatunnuksen kohdalle.

Laitostunnus säilyy samana käyttöoikeuden lakkaamiseen saakka, vaikka käyttöoikeuden kirjauksen kohteen kiinteistötunnus muuttuisi esimerkiksi siitä syystä, että tila, jolla vuokra-alue on, muuttuu tontiksi. Laitostunnus säilyy samana myös, vaikka käyttöoikeuden kirjausta muutettaisiin esimerkiksi vuokra-alueen pienentämis- tai laajentamissopimuksen vuoksi. Kiinnitykset ja kirjaukset kohdistuvat näin ollen aina ilman eri merkintää rekisterin mukaiseen laitokseen.

Kun laitostunnus on annettu, ei laitoskiinnitystä haettaessa tarvitse esittää vuokrasopimusta. Vuokrasopimukseen on saatettu tosin tehdä muutoksia tai vuokraoikeus on voitu siirtää, mutta muutokset tai siirto on voitu tehdä eri asiakirjassakin, joten nämä eivät välttämättä kuitenkaan selviä vuokrasopimuksesta.

Laitoskiinnityksen tai muun kirjauksen edellytyksenä on, että kohteena oleva erityinen oikeus on kirjattu laitostunnuksin rekisteriin. Siirronsaajan on myös ensin kirjattava siirtonsa ennen kuin hän voi hakea laitokseen kiinnitystä. Jos erityinen oikeus ei alkujaan ole ollut

kirjaamisvelvollisuuden alainen eikä siten saanut laitostunnusta, mutta sitä myöhemmin muutetaan siten, että se tulee laitoskiinnityskelpoiseksi, on laitostunnuksen saamiseksi haettava erityisen oikeuden kirjauksen muuttamista.

7.14.3. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus

Toistaiseksi voimassa olevaksi solmittu sopimus voidaan kirjata erityisenä oikeutena, mutta laitostunnusta ei voi antaa, eikä siihen ei ole mahdollista vahvistaa kiinnityksiä tai muita kirjauksia.

7.14.4. Siirrettävyys

Maanvuokrasopimuksen tai muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeussopimuksen on oltava muun ohessa vapaasti siirrettävissä kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta, jotta siihen voitaisiin vahvistaa kiinnitys tai erityisen oikeuden kirjaus.

Maanvuokralain mukaisessa asuntoalueen vuokrassa ja muussa maanvuokrassa, on siirtäminen sallittua, ellei sitä ole sopimuksessa erikseen kielletty. Tontinvuokraoikeus on aina vapaasti siirrettävissä. Rakennetun viljelmän ja maatalousmaan vuokrasopimusten osalta tilanne on päinvastainen eli, jos vuokrasopimuksessa ei ole mainittu siirtämisen olevan sallittua, vuokraoikeutta ei saa vuokranantajan luvatta siirtää.

Luovutettavuudelle voidaan asettaa rajoituksia. Kirjaamisviranomaisen on kussakin tapauksessa erikseen ratkaistava, onko rajoitus niin merkittävä, että sopimusta ei enää voida pitää vapaasti siirrettävänä. Tällöin joudutaan pohtimaan sitä, onko mahdollisten siirronsaajien joukko riittävän laaja, jotta mahdollisessa vuokraoikeuden pakkohuutokaupassa voisi ostajaehdokkaita olla rajoituksesta huolimatta riittävä määrä. Mikäli ehto rajoittaa potentiaalisen ostajakunnan määrän liian alhaiseksi, on sopimusta pidettävä siirtokelvottomana. Jos sopimuksessa on ehto, että siirronsaajan on oltava vuokranantajan hyväksymä, ei vuokraoikeus ole laitoskiinnityskelpoinen.

Vuokrasopimusta on pidettävä vapaasti siirrettävänä, vaikka siinä olisi määrätty korkeimmasta vastikkeesta, jonka vuokramies saa vuokraoikeuden siirtäessään periä seuraajaltaan. Vuokrasopimuksessa olevan lunastusehdon ei myöskään ole katsottu aiheuttavan sitä, että vuokrasopimusta ei olisi pidettävä vapaasti siirrettävänä. Siirtokelvoton oikeus kirjataan erityisenä oikeutena ilman laitostunnusta, jolloin siihen ei ole mahdollista vahvistaa kiinnityksiä tai muita kirjauksia.

7.14.5. Alivuokraus

Siirtämisestä on erotettava alivuokraus, joka on maanvuokralain mukaan kielletty, ellei toisin ole sovittu. Alivuokrasopimus voidaan kirjata erityisenä oikeutena, mutta laitostunnusta ei anneta eikä siihen siten voida vahvistaa laitoskiinnityksiä. Alivuokrauksessa vuokralainen tekee erillisen sopimuksen oman vuokralaisensa kanssa ja pysyy itse edelleen aikaisemman vuokrasuhteen vuokramiehenä. Alkuperäinen vuokranantaja ei tule sopimussuhteeseen alivuokralaisen kanssa. Siirrossa taas alkuperäinen vuokralainen vapautuu vuokrasuhteesta ja hänen sijalleen tulee siirronsaaja. Alivuokrauskirjauksen hakijan on selvitettävä alkuperäisen vuokranantajan antaneen suostumus alivuokraukseen. Alivuokrauskielto ei estä vuokralaista tekemästä vuokrasopimusta omistamistaan rakennuksista.

7.14.6. Rakentamisoikeus ja rakennuksen tai laitteen määrittely

Kirjaamisvelvollisuuden kannalta ei ole merkitystä, onko alueella tosiasiassa vuokramiehen omistamia rakennuksia vai ei. Yleensä vuokrasopimuksessa on vain yleismaininta vuokramiehen oikeudesta rakentaa alueelle vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia tai laitteita, joka on riittävä kirjaamisvelvollisuuden täyttymiseksi.

Rakennuksesta on määritelmä maankäyttö- ja rakennuslaissa. Rakennuksena ei pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa eikä myöskään pienehköä laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

7.14.7. Vuokranantaja myy rakennukset vuokralaiselle

Jos vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle alueen ja myy hänelle tuolla alueella olevat omistamansa rakennukset, on kysymys kirjaamisvelvollisuuden alaisesta vuokraoikeudesta. Vuokranantaja on myös saattanut vuokratessaan maapohjan myydä vuokralaiselle alueella olevat ja omistamansa rakennukset ehdoin, että omistusoikeus niihin siirtyy vuokramiehelle, kun rakennusten kauppahinta on maksettu joko kokonaan tai osaksi. Jos vuokrasopimuksen mukaan vuokramiehellä on kuitenkin oikeus rakentaa alueelle hänelle kuuluvia rakennuksia tai laitteita, tämä voi yksin saattaa oikeuden kirjaamisvelvollisuuden piiriin.

7.14.8. Vuokrasopimuksen jatkaminen

Vuokra-ajan pidentämisen sijasta tehdään usein uusi vuokrasopimus, joka tavallisesti tapahtuu ennen vanhan vuokra-ajan päättymistä ja tuodaan ennen sitä kirjattavaksi. Rakennuksen omistus on syytä todeta uudessa vuokrasopimuksessa tai omistuksesta tulee

esittää muu selvitys, ainakin silloin, kun sopimusta ei jatketa maakaaren mukaisesti, jolloin järjestelmä on poistanut vanhan sopimuksen rekisteristä.

7.15. Käyttöoikeuteen liittyvistä toimivallan rajoituksista

Toimivallan rajoituksiin soveltuvat suurelta osin ne huomautukset, joita lainhuudatuksen yhteydessä on esitetty. Jos kirjauksen hakija on esimerkiksi saanut kuolinpesään kuuluneen kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden, on hänen esitettävä kirjausta hakiessaan samanlainen selvitys saantonsa laillisuudesta kuin hänen tulisi esittää, mikäli hän olisi saanut kiinteistön.

Avioliittolain mukaan puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteän omaisuuden lisäksi myöskään toisen maalla olevaa rakennusta ja käyttöoikeutta maahan, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Luovuttamiseen rinnastetaan myös kiinteän omaisuuden antaminen vuokralle tai muun sitä koskevan käyttöoikeuden perustaminen (katso lisää luvusta 3.3).

Holhoustoimilain mukaan edunvalvojalla ei ole ilman holhousviranomaisen lupaa oikeutta luovuttaa tai vastiketta antamalla hankkia päämiehensä puolesta sellaista maanvuokra- tai muuta käyttöoikeutta rakennuksineen, joka voidaan maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle. Edunvalvoja tarvitsee holhousviranomaisen luvan myös vastaavan omaisuuden vuokraamiseen (kun päämies on vuokranantajana) pitemmäksi ajaksi kuin viideksi vuodeksi tai pitemmäksi ajaksi kuin vuodeksi täysi-ikäisyyden alkamisesta. Jos päämies on vuokralaisena, ei lupaa tarvita.

Kuolinpesän osalta pesänselvittäjä tarvitsee kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden luovuttamiseen samalla tavoin kuin kiinteän omaisuuden luovuttamiseen osakkaiden suostumuksen, joka on annettava kahden esteettömän henkilön todistamassa asiakirjassa, tai tuomioistuimen luvan.

Yhteisösaantojen osalta pätee saman lainalaisuudet kuin lainhuudatuksissa. Rajoitukset kiinteän omaisuuden luovuttamisen osalta soveltuvat pääosin myös erityisesti kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden luovuttamiseen. Jäljempänä muutamia erityisiä oikeuksia koskevia erityisseikkoja.

Prokuralain mukaan prokuristi ei saa ilman erityistä valtuutusta luovuttaa päämiehen kiinteätä omaisuutta tai tontinvuokraoikeutta eikä hakea kiinnitystä niihin. Säännös ei näytä estävän prokuristia luovuttamasta esimerkiksi kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön hallitseman kiinteistön, rakennuksen tai rakennuksen käyttöoikeuden luovuttaminen edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Jos luovutus koskee vain sellaista kiinteistön ja rakennuksen osaa tai rakennusta, jossa ei ole osakkeenomistajien hallinnassa olevia tiloja eikä luovutus vaikuta olennaisesti osakkeenomistajien huoneistojen käyttämiseen tai huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin, yhtiökokous voi päättää luovutuksesta osakeyhtiölain mukaan enemmistöpäätöksellä.

Yhdistyslain mukaan yhdistyksen, tai jos säännöissä on niin määrätty, valtuutettujen kokouksessa on päätettävä muun ohessa kiinteistön luovuttamisesta tai kiinnittämisestä taikka yhdistyksen kannalta huomattavan muun omaisuuden luovuttamisesta. Jos vuokranantajana on valtion viranomainen, hakemukseen tulee liittää viranomaisen päätös vuokraamisesta.

7.16. Eläkeoikeus

Kiinteistöeläkkeestä eli syytingistä sovitaan usein maatilan sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. Kun kauppakirjaan otetaan ehto, jonka mukaan myyjillä on elinikäinen asumisoikeus kiinteistöllä, se muistuttaa läheisesti käyttöoikeutta. Eläkeoikeuteen voi kuulua asumisoikeuden lisäksi muita suoritteita, kuten säännöllisen ruokailun järjestäminen tai rahasuoritusvelvoite.

Eläkeoikeus voidaan perustaa myös muiden kuin kiinteistön entisen omistajan hyväksi. Usein myyjä pidättää eläkeoikeuden itselleen ja lisäksi puolisolle tai lapselleen, joka ei ole ollut kiinteistön omistaja. Jos myyjä ei ole toisen eläkeoikeuden saajan edunvalvoja, tulisi myös tämän olla kauppakirjan allekirjoittaja tai hänen hyväksyä oikeuden saaminen. Kirjaus voidaan merkitä "yhteiskirjauksenakin". Yleensä oikeus perustetaan saajan elinajaksi hänen henkilökohtaiseksi oikeudekseen, jolloin sen luonteeseen ei kuulu siirto-oikeus.

7.17. Metsänhakkuuoikeus

Maakaaren mukaisella metsänhakkuuoikeudella tarkoitetaan pystykauppaa, jossa ostajalle on luovutettu oikeus hakata tiettynä aikana tietyltä alueelta tietty määrä tietyn lajista puuta. Metsänhakkuusopimuksia tehdään runsaasti, mutta metsäyhtiöt eivät käytännössä hae

kirjauksia, kun sen merkitys on ainoastaan turvata haltijan metsänhakkuuoikeus kiinteistön uutta omistajaa vastaan. Metsänhakkuuoikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta. Jos sopimuksessa ei ole mainittu voimassaoloajan pituutta, se on lähtökohtaisesti voimassa kolme vuotta sopimuksen tekopäivästä.

7.18. Irrottamisoikeus

Irrottamisoikeus, jolla tarkoitetaan oikeutta ottaa toisen kiinteistöltä maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muuta näihin verrattavaa, on kirjaamiskelpoinen. Maa-aineksilla tarkoitetaan maa-aineslaissa mainittujen kiven, soran, hiekan ja mullan lisäksi esimerkiksi turvetta ja muita vastaavia maa-aineksia. Oikeutta irrottaa kiinteistöllä sijaitseva rakennus tai laite ei voi kirjata.

Irrottamisoikeus kirjataan olemaan voimassa sopimuksen mukaisen määräajan taikka toistaiseksi, jolloin sopimussuhde on sopijapuolten irtisanottavissa. Maksimiaika on 50 vuotta oikeuden perustamisesta, joka tulisi mainita myös toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen kohdalla.

7.19. Ilmoitus kiinteistön hallinnan jakamisesta

Kirjata saadaan kiinteistön omistajan ilmoitus kiinteistön tai kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnasta. Hallinnan jakaminen voi koskea kiinteistön tai rakennuksen aluetta tai hallinnan ajankohtaa. Kirjausta voi hakea kiinteistön ainoa omistaja. Ilmoitus voi olla erillinen asiakirja tai sisältyä muuhun asiakirjaan. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi selkeästi hallinta-alueet.

Kirjattava ilmoitus voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Ilmoitus voi olla myös ensin määräaikainen ja sitten toistaiseksi voimassa oleva tai irtisanomisen varainen. Ellei ilmoituksessa ole mainittu määräaikaa sopimuksen voimassaololle, sopimus on voimassa toistaiseksi.

Kiinteistöön kohdistuvat aiemmat kiinnitykset eivät estä omistajan ilmoitusta hallinnanjaosta kirjauksen kirjaamista. Mikäli kirjauksen kohteeseen kohdistuu aiempia kiinnityksiä, omistajan ilmoitus hallinnanjaosta kirjaus edellyttää kohteeseen kohdistuvien pantinhaltijoiden suostumusta. Kun kiinteistön omistajan ilmoitus hallinnanjaosta on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, omistaja ei voi saada kiinteistöön uusia kiinnitystä. Kiinnittäminen on mahdollista sitten, kun määräosia luovutetaan ja kirjattu ilmoitus hallinnan jakamisesta tulee sitomaan ostajia.

Kun kiinteistön omistaja luovuttaa määräosan kiinteistöstä eteenpäin, kirjaus kiinteistön hallinnan jakamisesta pysyy sellaisenaan voimassa. Vanhat koko kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset on purettava tai muutettava määräosiin ensimmäisen määräosaluovutuksen yhteydessä. Määräosalainhuudon yhteydessä kirjaamisviranomainen päivittää hallinnanjakosopimuksen uudet osapuolet lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kiinteistön omistaja voi hakea hallinnan jakamista koskevan ilmoituksen poistamista.

7.20. Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta

7.20.1. Yleistä

Maakaaren mukaan kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Hallinnanjakosopimuksen kohteena on käytännössä huudatettu kiinteistö tai määräala tai kirjaamisvelvollisuuden alainen kirjattu käyttöoikeus.

Hallinnanjakosopimuksen edellytyksenä on määräosalainhuudot tai käyttöoikeuden kirjaukset. Pelkkä rakennuksen omistusoikeus ei tuo omistajalle mahdollisuutta tehdä kiinteistön omistajan kanssa hallinnanjakosopimusta, jos rakennuksen omistajalla ei ole huudatettua tai kirjattua omistusta maapohjaan. Kiinteistön omistaja ja kiinteistöllä olevan vuokraoikeuden haltija eivät voi myöskään tehdä keskenään hallinnanjakosopimusta, vaikka he omistaisivat yhdessä alueella olevan rakennuksen. Hallinnanjakosopimuksena ei voi kirjata myöskään sopimusta kahden kiinteistön alueella olevan rakennuksen hallinnasta, jonka 1-tilan omistaja A ja 2-tilan omistaja B tekevät tuon yhteisen rakennuksen hallinnasta, kun kiinteistöt eivät ole yhteisomistuksessa.

Koko kiinteistön jakoa ei ole edellytetty, vaan kirjaamiskäytännössä on hyväksytty sellaisiakin sopimuksia, joissa pääosa alueesta on jäänyt yhteishallintaan. Kirjaamismenettelyssä ei tutkita, vastaako jako arvoltaan osapuolten omistussuhteita.

7.20.2. Rakennuksen hallinnan jako

Maakaaressa on säännökset kiinteistön hallinnan jakamisesta, mutta kirjata voidaan myös sopimus, joissa kysymys on tosiasiassa pelkästään rakennuksen hallinnan jakamisesta maininnoin, että maa-alue jää osaomistajien yhteiskäyttöön. Tämä koskee etenkin niin sanottuja rintamamiestaloja, joissa toisella osaomistajalla on hallinnassaan kaksikerroksisen rakennuksen ylä- ja toisella alakerta. Talo saattaa myös olla rakennettu niin, että se käsittää

koko tontin pinta-alan. Vastaavanlainen jakaminen voi tulla kysymykseen myös kerrostalon osalta.

7.20.3. Hakija

Maakaaren mukaan kirjaamista saa hakea muun muassa kirjattavan oikeuden haltija. Kirjaamiskäytännössä on katsottu, että hallinnanjakosopimuksen kirjaamista voi hakea yksikin sopimusosapuoli eikä muiden suostumuksia tai kuulemisia tarvita, ellei itse sopimukseen ole laitettu kirjauskieltoa. Yleensä hallinnanjakosopimus on tarkoitettu kirjattavaksi. Hallinnanjakosopimus kirjataan kokonaisuudessaan eikä vain hakijan osalta.

7.20.4. Hallinnanjakosopimuksen muodosta

Vähimmäisvaatimuksena sopimukselle on kirjallinen muoto, kohteen ja sopimuksen osapuolten mainitseminen sekä hallinnan jakaantumisen toteaminen, päiväys ja allekirjoitukset. Estettä ei ole irtisanomisenvaraisen tai lyhytmääräaikaisenkaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen.

Hallinnanjakosopimuksessa voi olla määräyksiä muun ohessa yhteiseen hallintaan jäävien alueiden hoidosta, autopaikoista, kiinteistön hoidon aiheuttamien kulujen suorittamisesta, kulkuväylistä ja riitakysymysten ratkaisemisesta esimerkiksi välimiesmenettelyssä, mahdollisuudesta irtisanoa sopimus tai myydä hallinta-alueeltaan puustoa tai tehdä vuokrasopimus.

7.20.5. Sopimuksen kestoaika

Kirjattava sopimus voi olla määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Sopimus voi olla myös ensin määräaikainen ja sitten toistaiseksi voimassa oleva tai irtisanomisen varainen. Maakaaren mukaan pysyvää erityistä oikeutta ei saa kirjata. Periaatteen on katsottu soveltuvan myös hallinnanjakosopimukseen. Maksimimääräaika hallinnanjakosopimuksen voimassaololle on 100 vuotta. Ellei sopimuksessa ole mainittu määräaikaa sopimuksen voimassa ololle, sopimus on voimassa toistaiseksi.

7.20.6. Kiinnitysten järjestely ja suostumukset

Hallinnanjakosopimuksen kirjaus saadaan maakaaren mukaan tehdä vain parhaalle etusijalle. Mikäli kirjauksen kohteeseen kohdistuu kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia, hallinnanjakosopimuksen kirjaus edellyttää etusijajärjestyksen muuttamista. Tämä edellyttää kohteeseen kohdistuvien pantinhaltijoiden suostumusta. Mikäli panttioikeuden

haltija ei anna suostumusta, kirjaamisviranomainen saa kirjata sopimuksen, jos muutoksen vaikutus on vähäinen. Panttioikeuden haltijaa on kuitenkin tällöinkin kuultava. Vanhat koko kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset on purettava tai muutettava määräosiin kohdistuviksi ennen hallinnanjakosopimuksen kirjausta.

Kun hallinnanjakosopimus on kirjattavissa vain parhaalle etusijalle, edellyttää se suostumuksen hankkimista myös vanhojen erityisten oikeuksien haltijoilta. Hallinnanjakosopimus sinänsä ei estä esimerkiksi vuokraoikeuden kirjaamista koko kiinteistöön eikä erityisiä oikeuksia tarvitse purkaa ennen kirjausta. Määräosiin erityisiä oikeuksia ei voi kohdentaa.

7.20.7. Kirjauksen vaikutus kiinnityksen tai erityisen oikeuden kohteeseen

Hallinnanjakosopimus, jossa on sovittu kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta, sitoo kirjaamisen jälkeen määräosan luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta. Tällöin koko kiinteistöä ei voida yhteisomistuslain nojalla myydä määräosan erottamiseksi. Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen estää kiinnityksen hakemisen koko kiinteistöön. Kiinnitykset on tällöin haettava omistuksen mukaisiin määräosiin.

7.20.8. Vuokrasopimukseen otettu kielto tehdä hallinnanjakosopimus

Vuokraoikeutta perustettaessa on vuokrasopimukseen saatettu laittaa ehto, jonka mukaan vuokraoikeuden osaomistajat eivät saa tehdä vuokra-alueesta hallinnanjakosopimusta. Maanvuokralain lähtökohtana on ollut sopimusvapaus, mutta laissa on tietyiltä osin sopimusvapautta rajoitettu. Kirjaamiskäytännössä on lähdetty maanvuokralain mukaisesta sopimusvapaudesta, minkä vuoksi ehtoa on pidetty pätevänä. Kiellosta tehdään merkintä rekisteriin vuokraoikeuden peruskirjausta tehtäessä.

7.20.9. Useampi kiinteistö hallinnanjaon kohteena tai useampi hallinnanjakosopimus samasta kohteesta

Jos osaomistajat omistavat yhdessä useamman kiinteistön, hallinnanjaosta on mahdollista tehdä yksi sopimus, joka on kirjattava kaikkiin kiinteistöihin.

Hallinnanjakosopimuksia ei voi samasta kohteesta olla kirjattuna useita. Jos aikaisempaa hallinnanjakosopimusta halutaan täydentää, vaikkapa erillisellä sopimuksella, kirjaus on tehtävä aikaisemman kirjauksen muutoskirjauksena.

7.20.10. Hallinnanjakosopimuksen muutoksen kirjaaminen ja kirjauksen poistaminen

Kirjatun hallinnanjakosopimuksen muuttamiseen ja poistamiseen soveltuvat maakaaren säännökset. Jos hallinnanjakosopimuksen osapuolet esimerkiksi ovat sopineet voimassaoloajan lyhentämisestä, muutos saadaan kirjata vain, jos yhteisomistajien osuuksiin kohdistuvien panttioikeuksien haltijat antavat kirjaukseen suostumuksen. Suostumusta ei tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen. Jos aikaa taas on pidennetty ja siitä on esitetty kirjaamisviranomaiselle selvitys ennen voimassaoloajan päättymistä, kirjausta ei poisteta.

Ennenaikainen merkinnän poistaminen määräajaksi tehdyn hallinnanjakosopimuksen osalta sekä toistaiseksi voimassa olevan hallinnanjakosopimuksen poistaminen edellyttää osapuolten yhteistä hakemusta ja panttioikeuden haltijoiden suostumusta. Kiinnitykset jäävät kohdistumaan edelleen määräosiin, kun pelkkä hallinnanjakosopimuskirjaus poistetaan.

Mikäli vain joku osapuolista on hakijana, voidaan muita osapuolia kuulla. Mikäli joku osapuolista vastustaa hakemusta, voidaan joutua osoittamaan asia erilliseen oikeudenkäyntiin irtisanomisen oikeutuksen selvittämiseksi.

7.21. Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Maakaaren mukaan kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin, esine on kiinteistöllä vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella, tai esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

7.22. Ainesosien ja tarpeiston määritys

Maakaaren mukaan kiinteistön omistaja voi kirjaamalla määrittää kiinteistönsä elinkeinotoiminnassa käytettäviä ainesosia ja tarpeistoa eli mitä koneita tai laitteita kuuluu kiinteistökiinnityksen ja yrityskiinnityksen piiriin. Kiinteistön omistaja voi kirjaamisen avulla määrittää, että kiinteistöllä pysyvästi oleva kone tai laite ei kuulu kiinteistöön, vaikka sitä muutoin pidettäisiin kiinteistön ainesosana tai tarpeistona. Kiinteistön omistaja voi myös kirjaamisen avulla määrittää, että kone tai laite kuuluu kiinteistöön, vaikka ainesosa- tai tarpeistosuhteen edellytykset eivät täyty.

7.23. Erityisen oikeuden kirjaamisen merkitys

Maakaaren mukaan kiinteistöön ennen kaupan tekemistä perustettu erityinen oikeus, joka voidaan kirjata, sitoo kiinteistön ostajaa. Jos ostaja hakee lainhuutoa ennen kuin kirjausta haetaan ja hän ei kaupan tehdessään tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää oikeuden perustamisesta, erityinen oikeus ei sido häntä. Usein ostaja ei kuitenkaan ole voinut olla tietämätön esimerkiksi huoneenvuokrasta, kun hänen olisi ainakin pitänyt tarkastaa ostettava rakennus. Tärkeimmän erityisen oikeuden eli maanvuokraoikeuden osalta on lisäksi huomattava maanvuokralain säännös. Säännöksen mukaan maanvuokraoikeus sitoo kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa tai muuta kilpailevaa oikeudenhaltijaa, jos vuokramies on saanut kiinteistön hallintaansa ennen luovutusta tai toisen erityisen oikeuden perustamista. Normaalisti vuokramies saa vuokra-alueen hallintaansa pian sopimuksen teon jälkeen tai on saanut sen jo aiemmin.

Kirjatun erityisen oikeuden pysyvyys on muun muassa ulosottokaaren mukaisessa kiinteistön huutokaupassa kirjaamatonta oikeutta parempi. Käyttöoikeuden pysyvyyden varmistamiseksi sen etusijajärjestystä usein haetaan muutettavaksi kiinnitysten edelle, mikä edellyttää asianomaisten kiinnityksen haltijoiden suostumuksia.

Maakaaren tarkoittaman erityisen oikeuden pysyvyys kiinteistön luovutuksessa määräytyy kaksoisluovutusta koskevan säännöksen mukaan. Ennen kaupan tekemistä perustettu tällainen erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa paitsi silloin, kun ostaja on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää erityisestä oikeudesta, myös silloin, kun oikeuden kirjausta on haettu ennen lainhuudatusta.

Jos kiinteistöön on perustettu useita kirjattavia erityisiä oikeuksia eikä niitä voida toteuttaa samanaikaisesti, ensin perustettu oikeus jää pysyväksi paitsi, jos myöhemmin perustetun oikeuden haltija hakee kirjausta ensin eikä hän oikeuden saadessaan tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden siirronsaaja saa vastaavaa vilpittömän mielen suojaa oikeaa käyttöoikeuden haltijaa vastaan silloin, kun "väärä" oikeuden siirtäjä on oikeutta luovuttaessaan ollut asianmukaisesti kirjattuna lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin oikeuden haltijaksi.

Kuten lainhuudon osalta, erityisen oikeuden kirjaus (ja lepäämään jättäminen) korjaa saantokirjan muotovirheen, esimerkiksi sen, että osakkaiden tekemään perinnönjakokirjaan ei ole otettu lainkaan todistajia. Kirjattu erityinen oikeus on suojattu myöhempää kiinteistön luovutuksensaajaa tai muuta vastaavaa kirjauksen hakijaa vastaan.

7.24. Etusija

Kirjaamisen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kirjaamista koskeva hakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta. Samana päivänä haetuilla kirjauksilla on sama etusija, jollei kirjausta vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty. Erityisellä oikeudella on kuitenkin parempi etusija kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella. Edellä mainittua ei sovelleta erityisen oikeuden ja panttioikeuden keskinäiseen etusijaan, jos erityisen oikeuden kirjaamista ja kiinnitystä on haettu sähköisesti.

Hallinnanjakosopimus, elinkeinotoiminnan kirjaus siitä, että esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi sekä ainesosia ja tarpeistoa koskevat kirjaukset saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle, jolloin vaaditaan suostumuksia.

7.25. Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään

Kirjaamishakemus on jätettävä lepäämään, jos oikeus voitaisiin muutoin kirjata, mutta on olemassa joku seuraavista kirjaamisen estävistä seikoista:

1. Lepäämään jättäminen, kun oikeuden perustajalla ei ole lainhuutoa kiinteistöön.

Jos oikeuden perustajalla ei ole lainhuutoa kohdekiinteistöön, kirjaamishakemus jätetään lepäämään, kunnes kiinteistönomistajalle on myönnetty lainhuuto. Mikäli perustaja on ehtinyt siirtää oman oikeutensa, riittää selvityksen esittäminen hänen oikeudestaan perustamiseen siihen aikaan, kun oikeuden luovuttaminen tapahtui.

2. Lepäämään jättäminen, kun oikeuden perustaminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen taikka se ei ole tullut lainvoimaiseksi.

Ehdollisuudella katsotaan tarkoitetun sekä lykkäävää että purkavaa ehtoa. Tavallisin syy lepäämään jättämiseen onkin vuokraoikeuden kauppa, jossa omistusoikeuden siirtyminen edellyttää kauppahinnan maksamista tai muun samankaltaisen ehdon täyttymistä kuin edellä on selostettu kiinteistön kaupan osalta. Tyypillinen lepäämään jättämissyy on esimerkiksi se, ettei perinnönjako tai ositus ole lainvoimainen.

Erityisen oikeuden perustamisen lepäämään jättämiseen ei sovellu samat aikarajoitukset kuin kiinteistön kaupassa purkavan tai lykkäävän ehdon osalta (5 vuotta kaupanteosta).

Purkava tai lykkäävä ehto ei siten voi raueta tuossa lainkohdassa mainitun määräajan päätyttyä. Aika, joksi hakemus jätetään lepäämään, on harkittava tapaus tapaukselta ja uhkana siltä varalta, ettei selvitystä määräajassa esitetä, on tutkimatta jättäminen.

Erityisen oikeuden siirtohakemuksissa, hakemus voidaan jättää lepäämään lykkäävien ja purkavien ehtojen vuoksi kuten kiinteistön kaupassakin eli enimmillään purkava ja lykkäävä ehto voi olla voimassa viisi vuotta erityisen oikeuden siirrosta, esimerkiksi vuokraoikeuden kaupantekopäivästä. Tällöin vuokraoikeuden siirtohakemus voidaan jättää lepäämään muun muassa, jos kauppahinnan maksukuittia ei ole esitetty hakemuksen yhteydessä. Purkava tai lykkäävä ehto raukeaa määräajan päätyttyä ja automaatiokirjaus on mahdollinen. Lisäksi vuokraoikeus voidaan jättää lepäämään, jos vuokraoikeuden luovutus on tehty perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Tällöin automaatiokirjaus on mahdollinen samalla tavoin kuin lainhuutoa haettu perustettavan yhteisön lukuun.

Laitoskiinnitys voidaan vahvistaa, jos siirtäjä antaa siihen suostumuksen, vaikka kirjaamishakemus olisikin jätetty lepäämään. Samalla tavoin voidaan välitilan aikana perustaa myös erityisiä oikeuksia siirtäjän suostumuksella.

Jos sopimuksen katsotaan tulevan voimaan vasta ehdon täyttyessä, esimerkiksi kun rakennuslupa on myönnetty, jätetään hakemus lepäämään.

3. Lepäämään jättäminen, kun oikeuden perustamiseen tarvitaan muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumus tai päätös.

Kirjauksen edellyttämien suostumusten osalta tilanne on suurelta osin samanlainen kuin kiinteistön luovutuksessakin. Luovutus saattaa vaatia esimerkiksi puolison, testamenttiin perustuvan käyttöoikeuden haltijan tai kiinteistön uuden omistajan suostumuksen tai holhousviranomaisen luvan vajaavaltaisen omistaman omaisuuden osalta. Tietyt kirjaukset edellyttävät suostumuksia myös panttioikeuden haltijoilta. Lepäämäänjättämisajan pituus on harkittava tapaus tapaukselta.

4. Lepäämään jättäminen, kun kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen oikeuden perustamista.

Kirjaamishakemus jätetään lepäämään, kunnes kohdekiinteistön ulosmittaus/turvaamistoimi on peruutettu. Jos oikeus on perustettu ennen ulosmittauksen rekisteriin merkitsemistä, ei kirjausta haettaessa rekisterissä oleva ulosmittausmerkintä estä kirjauksen tekemistä. Näin on myös, jos oikeutta on pidennetty tai se on annettu uudelleen entiselle oikeudenhaltijalle ennen ulosmittauksen rekisteriin merkitsemistä. Käyttöoikeuden siirtoa koskeva hakemus jätetään myös lepäämään, jos käyttöoikeuden ulosmittauksesta on tehty merkintä rekisteriin ennen siirtoa.

5. Lepäämään jättäminen, kun kirjaamisviranomainen on osoittanut erityistä oikeutta koskevan riidan käsiteltäväksi oikeudenkäynnissä taikka vireillä on riita erityisen oikeuden pätevyydestä taikka kiinteistön omistusoikeudesta.

Vireillä oleva oikeudenkäynti selviää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, jos riitaa käsittelevä tuomioistuin on ilmoittanut maakaaren mukaisesti riita-asiasta kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomainen taas voi joutua osoittamaan maakaaren nojalla asian tutkittavaksi oikeudenkäynnissä, jos hakemuksen tultua vireille on esitetty väite kirjaamisen estävästä toisen oikeudesta ja väitteelle on esitetty todennäköisiä syitä, tai jos hakijan oikeus on tullut muutoin riitaiseksi.

7.26. Oikeuden muuttamisen, siirron ja lakkaamisen kirjaaminen

7.26.1. Yleistä

Erityisiä oikeuksia koskevien muutosten ja siirtojen kirjaaminen on vapaaehtoista. Maakaaressa tarkoitettujen kirjaamisvelvollisuuden alaisten käyttöoikeuksien siirrot on kuitenkin haettava kirjattavaksi määräajassa. Oikeudenhaltijan lisäksi muutoksen kirjaamista voi hakea kiinteistön omistaja. Menettely on soveltuvin osin samanlainen kuin erityisen oikeuden kirjaamisessa.

Jäljempänä käsitellään lähinnä vuokrasopimuksen siirron, muuttamisen ja poistamisen kirjaamista, mutta lausuttu pätee soveltuvin osin myös muihin erityisiin oikeuksiin. Kuitenkin esimerkiksi hallinnanjakosopimuksen, maakaaren mukaisen esineen käyttöoikeuteen siirtämisen sekä ainesosien ja tarpeiston määrityksen, jotka voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle, etusijaa ei saa myöhemmin muuttaa muutoin, kuin että edelle tehdään toinen tässä mainittu kirjaus.

7.26.2. Vuokra-/käyttöoikeuden siirto

Kirjaamismenettely, kun vuokra-/käyttöoikeus siirretään tai se siirtyy esimerkiksi perintönä, on määräaikojen ja vaadittavien selvitysten osalta pitkälti samankaltainen kuin lainhuutoa haettaessa. Hakemuksen yhteydessä on esitettävä siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja.

Jos vuokrasopimusta on siirretty useaan kertaan eikä aikaisempia siirtoja ole kirjattu, kirjaamisviranomainen pyytää esitettäväksi aikaisemmat kauppakirjat ja muut vastaavat selvitykset. Ennen maakaaren voimaantuloa tapahtuneiden siirtojen kirjaamiseen ei aikanaan ollut velvollisuutta. Ennen maakaaren voimaantuloa vuokramiehellä ei ollut nykyistä vuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuutta, eikä hänellä siten välttämättä ollut tarvetta säilyttää saantoa selvittäviä asiakirjojakaan. Selvitettäessä vanhoja ennen maakaaren voimaantuloa tapahtuneita saantoja, kirjaamisviranomainen noudattaa suvaitsevaa ja joustavaa tulkintalinjaa.

Kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden määräosan (esimerkiksi 1/2) luovutus on mahdollinen, jos käyttöoikeuden perustamissopimuksessa ei ole toisin määrätty. Määräosaan voidaan maakaaren mukaan vahvistaa myös kiinnityksiä. Kohteena tulee olla osaomistajan määräosa kokonaisuudessaan, koska omistaja ei, eräitä harvinaisia poikkeustilanteita lukuun ottamatta, voi kiinnittää omistustaan osittain.

7.26.3. Käyttöoikeuden pidentäminen ja jatkaminen

Käyttöoikeuden vakuudeksi haettu erityisen oikeuden kirjaus pysyy voimassa, jos käyttöoikeuden voimassaoloaikaa on pidennetty tai oikeus on annettu samalle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen ja tästä esitetään selvitys kirjaamisviranomaiselle ennen voimassaoloajan päättymistä. Jos näin ei ole tehty, voidaan kirjaus poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta. Poistaminen tapahtuu automaattisesti, kun erityiselle oikeudelle on kirjattu päättymispäivä.

Ilmaisu oikeuden antamisesta välittömästi uudelleen entiselle oikeudenhaltijalle tarkoittaa sitä, että uusi vuokra- tai käyttösopimus on pitänyt tehdä ennen vanhan vuokra-ajan päättymistä ja selvityskin siitä esittää kirjaamisviranomaiselle viimeistään vanhan vuokra-ajan päättymispäivänä. Pelkkä aikomus jatkaa sopimusta ei ole riittävä.

Voimassaoloajan pidentäminen tarkoittaa esimerkiksi maanvuokraoikeuden osalta vuokrasuhteen jatkamista saman vuokrasopimuksen nojalla ja ehdoilla. Vuokra-aikaa

voidaan pidentää enintään lain salliman maksimiajan mittaiseksi. Mikäli vuokrasuhdetta halutaan jatkaa tämän jälkeen, on tehtävä uusi vuokrasopimus.

Vuokrasopimuksen uudistamisessa vuokranantaja ja vuokramies tekevät uuden vuokrasopimuksen, jonka ehdot kyllä voivat olla samat kuin entisenkin. Uudesta vuokrasopimuksesta ei välttämättä käy edes ilmi kysymyksessä olevan vanhan sopimuksen jatkaminen. Rekisterin selvyys ja laitoskiinnityksen haltijoiden asema edellyttää asian selvittämistä kirjausvaiheessa. Pidentämistä/jatkamista on siis haettava ennen vanhan voimassaoloajan päättymistä.

Maakaaren mukaan käyttöoikeuden, tavallisimmin maanvuokraoikeuden, ajan päättyessä raukeaa panttioikeus käyttöoikeuteen, ellei käyttöoikeuden jatkumisesta ole tehty oikeuden voimassaoloaikana merkintää rekisteriin. Vanhat kiinnitykset ja kirjaukset pysyvät voimassa, kun voimassaoloajan pidentämisestä tai vuokraoikeuden uudelleenannosta on tehty ilmoitus kirjaamisviranomaiselle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitsemistä varten.

7.26.4. Sopimuksen muutoksen kirjaamisesta

Asianosaiset saattavat tehdä vuokra- tai muun sopimuskauden aikana muutoksia tai lisäyksiä sopimukseen kuten sopia uudesta voimassaoloajasta tai suurentaa tai pienentää sopimuksen kohteena olevaa aluetta. Jäljempänä puhutaan vain vuokraoikeudesta, mutta lausuttu pätee soveltuvin osin myös muihin erityisiin oikeuksiin.

Muutosten kirjaaminen edellyttää suostumuksia muiltakin kuin sopimuksen osapuolilta, jos kiinteistöön on kirjauksen jälkeen haettu kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia tai jos vuokraoikeuteen on vahvistettu laitoskiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia. Suostumukset tarvitaan maakaaren mukaan niiltä, joiden asema muutoksen vuoksi heikkenee.

Jos vuokra-aluetta laajennetaan, tarvitaan suostumus vuokraoikeuden kirjauksen jälkeen kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten tai erityisten oikeuksien haltijoilta. Sen sijaan ei laitoskiinnitysten haltijoiden suostumuksia tuolloin tarvita. Jos vuokra-aluetta taas pienennetään, tarvitaan laitoskiinnitysten ja mahdollisesti myös vuokraoikeuteen vahvistettujen erityisten oikeuksien haltijoiden, muttei kiinteistökiinnitysten tai kiinteistöön vahvistettujen erityisten oikeuksien haltijoiden suostumusta.

Suostumuksia ei tarvita, jos muutoksen vaikutus panttioikeuden haltijan tai toisen erityisen oikeuden haltijan oikeuteen on vähäinen. Jos muutoksella ei ole vakuusarvoon suurempaa

vaikutusta, ei suostumuksia tarvita. Vuokra-alueen arvo koostuu usein suurelta osin rakennuksista, joten pelkkä maa-alan pienehkö muuttuminen, vuokran muuttuminen tai vastaava muutos voi olla vakuusarvon kannalta vähäistä. Kaupungin ydinkeskustassa pienempi muutos on helpommin vähäistä suurempi, kuin vastaava muutos maaseudulta vuokratun alueen osalta. Kun muutos on kirjattu, kohdistuvat vuokraoikeuteen vahvistetut kiinnitykset ja erityiset oikeudet ilman eri toimia muutettuun kohteeseen. Muutoksen kirjaus ei vaikuta laitostunnukseen, vaan se pysyy alkuperäisenä.

7.26.5. Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa oikeudenhaltijan hakemuksesta. Myös kiinteistön omistaja voi joissain tapauksissa olla hakijana. Kiinteistön omistajan hakiessa vuokraoikeuden poistoa, merkinnän poistamiseksi tulee esittää riittävä selvitys.

Kirjaamisviranomainen voi omasta aloitteestaan poistaa erityisen oikeuden kirjauksen, jos voimassaoloaika on päättynyt eikä ennen ajan päättymistä ole esitetty selvitystä ajan pidentämisestä tai oikeuden entiselle hakijalle uudelleen antamisesta. Elinikäinen erityinen oikeus voidaan poistaa oikeuden haltijan kuoltua, jos kyseinen oikeus ei ole laitoskiinnityskelpoinen. Myös kirjaamisvelvollisuuden alainen oikeus voidaan poistaa oikeudenhaltijan hakemuksesta ilman selvitystä oikeuden lakkaamisesta, jos oikeuteen ei ole vahvistettu kiinnityksiä eikä kirjattu oikeuksia.

Erityisen oikeuden kirjausta ei saa maakaaren mukaan poistaa, vaikka oikeus on lakannut irtisanomisen, sopimuksen tai muun syyn takia sovittua aikaisemmin ennen kuin siihen kohdistuvat kiinnitykset ja erityisen oikeuden kirjaukset on kuoletettu (poistettu).

Jos vuokraoikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä, joita ei ole saatu vapaaehtoisesti kuoletettua, hakemus kirjauksen poistamisesta on jätettävä lepäämään ja kirjaamisviranomaisen on annettava lepäämään jättämistä koskeva päätös tiedoksi panttioikeuden haltijoille. Päätöksessä panttioikeuden haltija osoitetaan nostamaan kanne maksun saamiseksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun päätös on annettu tiedoksi, uhalla, että kiinnitys muuten kuoletetaan. Jollei velkoja hae määräajassa saamistaan maksettavaksi kiinteistöstä ja ilmoita sitä kirjaamisviranomaiselle, kiinnitys kuoletetaan ja erityisen oikeuden kirjaus voidaan poistaa. Kanteen voi korvata joissain tapauksissa sopimus (vuokrasuhteen vanhat ja uudet osapuolet/pantinhaltijat). Panttioikeuden haltija voi estää kirjauksen poistamisen esittämällä selvityksen vireille pannusta haastehakemuksesta.

7.26.6. Käyttöoikeuden ja omistusoikeuden yhtyminen

Jos käyttöoikeus on tullut kiinteistön omistajalle tai se on muutoin lakannut, käyttöoikeuteen vahvistetut kiinnitykset saadaan maakaaren mukaan kiinteistön omistajan hakemuksesta ja panttioikeuden haltijan suostumuksella siirtää koskemaan koko kiinteistöä. Tilanne tulee useimmiten esille, kun vuokramies on ostanut sen kiinteistön, jossa vuokra-alue sijaitsee, tai vuokraoikeus on siirretty kiinteistön omistajalle. Säännöksen pyrkimys on, että laitoskiinnitysten entinen keskinäinen etusija säilyy, mutta laitoskiinnitykset sijoittuvat mahdollisiin kiinteistökiinnityksiin nähden poistettavan erityisen oikeuden kirjauksen kohdalle. Kaikki laitoskiinnitykset on siirrettävä samalla kertaa.

Jos kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia, siirtämiseen tarvitaan niiden oikeudenhaltijoiden suostumus, joiden kirjaus on samalla tai huonommalla etusijalla kuin lakanneen käyttöoikeuden kirjaus. Käyttöoikeuden kirjauksen poistamisen jälkeen laitoskiinnitykset laajentuvat ilman eri merkintää kiinteistöön ja vanhat kiinteistökiinnitykset aikaisemmin käyttöoikeuteen kuuluneeseen omaisuuteen.

Käyttöoikeuteen vahvistettuja kiinnityksiä siirrettäessä koskemaan koko kiinteistöä, on lähtökohtana siis se, että siirrettävät kiinnitykset saavat käyttöoikeuden kirjauksen mukaisen, keskenään entisen etusijan. Jos lainhuuto on jäänyt lepäämään ja hakija pyytää kiinnitysten siirtoa ja kyseisen käyttöoikeuskirjauksen poistamista, jätetään myös niitä koskeva hakemus lepäämään. Vuokraoikeuden (tai vastaavan käyttöoikeuden) ja omistusoikeuden yhdyttyä ei laitokseen tule myöntää enää kiinnityksiä, kun todellista vuokrasuhdetta ei ole.

8. Kiinnitys

8.1. Yleistä

Maakaari erottaa toisaalta kiinnityksen vahvistamisen ja toisaalta panttioikeuden syntymisen. Kiinnityksen hakeminen ja sen vahvistaminen on tekninen, kiinnitettävän kohteen omistajalle varattu toimenpide, jolla hän varaa etusijan panttioikeudelle ja mahdollisuuden perustaa panttioikeuksia kiinteistöön tai laitokselliseen vuokraoikeuteen. Kiinnityksen hakemisella on se tärkeä merkitys, että panttioikeuden etusija määräytyy kiinnityshakemuksen kirjaamisviranomaiselle jättämisen ajankohdan mukaan. Tästä syystä kirjaamishakemusten käsittely kirjaamisviranomaisissa on järjestettävä siten, että hakemukset kirjataan rekisteriin niiden saapumispäivänä.

Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun sähköinen panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi. Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi. Luovutuksen katsotaan tapahtuneen sillä hetkellä, jona sähköisen panttikirjan saajan kirjaamista koskeva hakemus on tullut vireille. Yksi kiinnitys muodostaa yhden panttikirjan. Kiinnitys yksilöidään kirjaamisviranomaisen antamalla asianumerolla.

8.2. Kiinnitysmenettely

8.2.1. Kiinnityksen hakeminen

Hakemuksessa on maakaaren mukaan oltava:

- pyyntö kiinnityksen vahvistamisesta
- hakija ja hakijan tunnistetiedot
- hakijan yhteystiedot eli prosessiosoite
- kiinnityksen kohde
- kiinnityksen suuruus Suomen rahassa (ei korkoja tai kuluja)
- hakijan tai hakemuksen laatijan allekirjoitus.

Hakemuksessa voi olla:

- pyyntö usean kiinnityksen keskinäisestä etusijajärjestyksestä
- määräys, kenelle (velkojalle) panttikirja annettava (jolloin hakemusta ei voi peruuttaa tai muuttaa ilman velkojan suostumusta).

8.2.2. Lainhuutoedellytys

Kiinnitystä voi hakea kiinteistön omistaja, joka on viimeksi hakenut lainhuutoa. Tämä tarkoittaa, että lähtökohtaisesti viimeinen lainhuutorekisteriin merkitty kiinteistön, sen määräosan tai sen määräalan omistaja on oikeutettu hakemaan kiinnityksen.

Lainhuudon ei tarvitse olla kiinnitystä haettaessa vielä myönnetty. Lainhuutoa ja kiinnitystä voi hakea samanaikaisesti. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että lainhuuto myönnetään hakijalle.

Kiinteistön omistaja voi hakea kiinnitystä siihen saakka, kunnes hän luovuttaa kiinteistön. Kiinteistön luovutus katkaisee välittömästi omistajalta mahdollisuuden hakea kiinnitystä. Kiinteistön aikaisempi omistaja ei voi uuden omistajan suostumuksellakaan hakea

kiinnitystä. Toisaalta kiinteistön aineellisoikeudellinen omistaja ei voi saada kiinnitystä, ellei hän ole hakenut lainhuutoa. Pelkkä omistusoikeuden osoittaminen muulla kuin lainhuudolla ei riitä kiinnityksen vahvistamiseen.

8.2.3. Ehdollinen saanto

Ehdollisessa saannossa kiinnityksen hakijana on luovutuksensaaja, mutta kiinnityksen vahvistamiseen tarvitaan luovuttajan suostumus. Samoin tilanteessa, jossa kiinteistön luovutuksensaajana on perustettava yhteisö, kiinnityksen hakijana on perustettava yhteisö, mutta kiinnitykseen tarvitaan luovuttajan suostumus. Molemmissa tilanteissa kiinnityksen edellytyksenä on, että luovutuksensaaja on hakenut lainhuutoa ja hakemus on jätetty lepäämään. Jos luovuttajan suostumusta ei saada, kiinnityshakemus on jätettävä lepäämään, kunnes luovutuksensaajan lainhuuto on lopullinen. Perustettavan yhteisön puolesta kiinnityshakemuksen allekirjoittavat yhtiön puolesta toimineet.

8.2.4. Perättäiset luovutukset ja hakemuksen peruuttaminen

Jos kiinnityksen hakija luovuttaa kiinteistön edelleen, kun hakemus on lepäämässä, hakijana pidetään luovutuksensaajaa ja hänet merkitään sähköisen panttikirjan saajaksi, ellei alkuperäisessä hakemuksessa ole määräystä panttikirjan saajasta. Kysymyksessä on seuraanto ja luovutuksensaaja jatkaa alkuperäistä hakemusta. Jos hakemuksessa on määräys panttikirjan saajasta, sitä noudatetaan.

Vastaavaa menettelyä voidaan noudattaa tilanteessa, jossa kiinteistö luovutetaan edelleen eikä kiinnityshakemusta ole jätetty lepäämään. Jos määräystä panttikirjan saajasta ei ole, alkuperäinen hakija voi peruuttaa hakemuksensa, eikä seuraannon nojalla uudella omistajalla ole "oikeutta" saada jatkaa hakemusta ja saada alkuperäistä etuoikeutta. Jos hakemusta ei peruuteta tapauksessa, jossa lepäämäänjättämisratkaisua ei tehdä, kiinnitysratkaisu tehdään hakemushetken tilanteen mukaan. Hakemushetken lainhuutorekisteriin merkityllä omistajahakijalla on oikeus saada hakemuksen mukainen kiinnitys, vaikkakin omistaja olisi hakemuksen vireilletulon jälkeen luovuttanut kiinteistön. Uudella omistajalla on mahdollisuus ainoastaan jatkaa hakemusta, jos entinen omistaja tähän suostuu.

8.2.5. Määräosan omistaja

Määräosin omistetun kiinteistön osaomistaja voi yksin kiinnittää osuutensa kiinteistöstä. Yhteislainhuutotilanteessa yhteisomistajan oman osuuden kiinnitys edellyttää sitä, että

yhteinen jakamaton lainhuuto on annettu sellaisissa olosuhteissa, että vaihtoehtoisesti olisi voitu yhteisomistuslakia soveltaen lainhuuto antaa myös määräosiin. On huomattava, että erityisesti vanhempien saantojen osalta yhteisomistuslain pääluvun mukaista omistusolettamaa ei voida aina soveltaa.

Jos määräosin omistettu kiinteistö halutaan kiinnittää kokonaisuutena, hakijoina täytyy olla kaikkien osaomistajien. Edellytyksenä koko määräosin omistetun kiinteistön kiinnittämiselle on se, ettei johonkin määräosaan ole vahvistettu erillistä kiinnitystä ja ettei sopimusta kiinteistön hallinnanjaosta ole kirjattu. Mikäli sama omistaja omistaa kiinnitettävän kohteen eri aikoina murto-osiin myönnettyjen lainhuutojen perusteella, kiinnitys koko tilaan voidaan vahvistaa antamatta selvennyslainhuutoa koko tilaan. Eri aikoina hankittuja määräosia ei voi erikseen kiinnittää.

8.2.6. Hakija käyttöoikeuskiinnityksessä

Käyttöoikeuskiinnityksessä kiinnityksen hakijana on vuokra- tai käyttöoikeuden haltija. Lisäedellytyksenä on, että vuokraoikeuden haltija on kirjannut oikeutensa. Kuten kiinteistön, myös laitoksen osalta riittää, että erityisen oikeuden kirjausta ja kiinnitystä haetaan samanaikaisesti.

Maakaaren mukaan se, mitä kiinteistökiinnityksestä on säädetty, soveltuu käyttöoikeuskiinnitykseen. Tämän vuoksi kiinnityksen hakijasta edellä sanottu soveltuu myös käyttöoikeuskiinnityksen hakijaan.

8.2.7. Kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa:

- kiinteistöön
- määräosin omistetun kiinteistön määräosaan
- muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan
- kirjaamisvelvollisuuden alaiseen käyttöoikeuteen tai sen määräosaan.

Yhteiskiinnitys saadaan maakaaren mukaan vahvistaa kahteen tai useampaan kiinteistöön, jos:

- ne kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille yhtä suurin osuuksin,

- niihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat kiinnitykset.

Hakemuksessa kiinnityksen kohde yksilöidään nimellä ja kiinteistön, määräalan tai laitoksen tunnuksella. Määräosaisen kiinnityksen osalta määräosa yksilöidään määräosaa osoittavalla murtoluvulla ja määräosan omistajatiedolla.

8.2.8. Haettavan kiinnityksen suuruus

Kiinnitys on kiinteämääräinen. Korkoja ja kuluja ei erikseen kiinnitetä, vaan niiden tulee sisältyä pääomaan. Vuoden 2002 alusta lukien kiinnitykset on voitu vahvistaa vain euromääräisinä.

Suomen markkoina vahvistetut kiinnitykset pysyvät voimassa myös siirtymäkauden jälkeen entisen arvoisina ilman eri toimenpiteitä. Kiinteistön omistaja tai panttioikeuden haltija voivat hakemuksesta pyytää markkamääräisen kiinnityksen muuttamista euromääräiseksi.

Kiinnityksen suuruuden ja panttikirjojen lukumäärän määrittelee hakija. Kirjaamismenettelyssä ei arvioida kiinnityksen suuruutta kohteen arvoon. Vakuuden arvon arvioi panttauksen vastaanottaja.

8.2.9. Pyyntö usean kiinnityksen keskinäisestä etusijasta

Samalla hakemuksella voidaan hakea useita kiinnityksiä. Jos samalla hakemuksella haetaan useita kiinnityksiä, ne saavat yhtäläisen etuoikeuden, ellei samalla esitetä pyyntöä etusijajärjestyksestä. Pyyntö voidaan esittää esimerkiksi hakemuksessa olevan numerojärjestyksen mukaisena, vaikka panttikirjoja ei numeroida. Etusijajärjestys ilmenee rasitustodistuksesta.

Jos kiinnityksiä on haettu sähköisesti, kiinnitysten keskinäinen etusija määräytyy reaaliaikaisen vireille tuloajankohdan mukaan. Sähköisellä kiinnityshakemuksella haettujen kiinnitysten keskinäinen etusija voidaan kuitenkin määrätä kiinnitystä vahvistettaessa hakemuksen mukaisesti.

8.2.10. Määräys sähköisen panttikirjan saajasta

Kiinnityshakemuksessa voi olla määräys, kenet on kirjattava sähköisen panttikirjan saajaksi. Jos saaja on ilmoitettu hakemuksessa, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan. Määräys on kirjaamisviranomaista sitova.

8.2.11. Kuolinpesä

Kuolinpesän omistamaan kiinteistöön, kiinnitys voidaan vahvistaa vain pesän osakkaiden yhteisestä hakemuksesta. Yksittäinen pesän osakas ei voi hakea määräosaiskiinnitystä laskennalliseen osuuteensa.

Mikäli kuolinpesän omaisuus on pesänselvittäjän hallinnassa, pesänselvittäjä edustaa pesää. Pesänselvittäjä voi kaikkien pesän osakkaiden suostumuksella hakea kiinnityksen. Suostumus on oltava kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamassa asiakirjassa.

Lesken asema on suojattu jakamattomuussuojan avulla. Perilliset tarvitsevat lesken suostumuksen pesään kuuluvan kiinteistön kiinnittämiseen. Vallintarajoituksesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vallintarajoituksen vastainen kiinnityshakemus johtaa hakemuksen hylkäämiseen.

8.2.12. Edunvalvoja

Jos päämiehen toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu tai häntä ei ole julistettu vajaavaltaiseksi, kiinnityshakemuksen voi allekirjoittaa sekä edunvalvoja että päämies, kumpikin yksin. Suostumusta siltä, jonka allekirjoitus puuttuu hakemuksesta, ei tarvita.

Mikäli päämiehen toimintakelpoisuutta on rajoitettu (kiinnityksen hakemisen osalta) tai hänet on julistettu vajaavaltaiseksi, kiinnityshakemuksen allekirjoittaa edunvalvoja. Kiinnittäminen ei vaadi holhousviranomaisen lupaa.

8.2.13. Yhteisöt

Osakeyhtiön puolesta kiinnityshakemuksen voi tehdä toimitusjohtaja, muu kaupparekisteriin merkitty edustaja tai prokuristi. Yhtiön yhtiökokouksen tai hallituksen päätöksiä ei tarvita.

Asunto-osakeyhtiön puolesta kiinnityshakemuksen voi tehdä isännöitsijä, muu kaupparekisteriin merkitty edustaja tai prokuristi. Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen tai hallituksen päätöstä ei tarvita.

Avointa- ja kommandiittiyhtiötä edustaa vastuunalainen yhtiömies. Näin ollen yksikin vastuunalainen yhtiömies voi allekirjoittaa kiinnityshakemuksen, ellei kaupparekisteristä ilmene, että nimenkirjoitukseen vaaditaan molempien tai kaikkien yhtiömiesten allekirjoitukset.

Osuuskuntalaissa ei ole erityissäännöksiä kiinnityksen hakemisesta. Osuuskuntalain yleisten säännösten perusteella kiinnityshakemuksen allekirjoittaa osuuskunnan hallitus tai muu edustaja.

Yhdistysten osalta kiinnityshakemuksen allekirjoittaa yhdistyksen hallitus tai muu nimenkirjoittaja.

8.2.14. Perustettava yhteisö tai säätiö

Kiinnityksen vahvistamiseen vaaditaan myyjän suostumus, jos kiinteistö on hankittu perustettavan yhteisön tai säätiön lukuun. Jos suostumusta ei saada, kiinnityshakemuskin jää lepäämään.

8.3. Kiinnityksen pysyvyys ja etusija

Kiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletetaan. Kiinnityksen etusijan määrää hakemisajankohta. Kiinnitys saa toisin sanoen etusijan hakemispäivästä. Pois lukien sähköisesti vireille tulleet hakemukset. Kiinnitysten etusijajärjestyksellä olennainen merkitys, sillä velkojat saavat suorituksen kiinteistön arvosta kiinnitysten etusijajärjestyksen mukaan, jos kiinteistö joudutaan pakkorealisoimaan.

Saman päiväisillä kiinnityksillä on yhtäläinen etuoikeus, ellei hakemuksessa ole muuta pyydetty. Erityisen oikeuden kirjauksella on parempi etusija kuin saman päiväisellä kiinnityksellä. Edellä mainittua ei sovelleta, jos erityisiä oikeuksia ja kiinnityksiä on haettu sähköisesti.

Kiinnityksen vahvistamista koskevassa hakemuksessa voi olla pyyntö myös vahvistettavan kiinnityksen etusijan muuttamisesta suhteessa aikaisempiin kiinnityksiin. Etusijajärjestyksen muuttamisen osalta noudatetaan jäljempänä mainittua menettelyä.

8.4. Panttikirja

Vahvistetusta kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja. Sähköinen panttikirja annetaan tekemällä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan sähköistä muotoa osoittava merkintä ja kirjaamalla tiedot sähköisen panttikirjan saajasta.

Aiemmat kirjalliset panttikirjat ovat edelleen voimassa, eikä niitä tarvitse muuttaa sähköisiksi. Niitä ei kuitenkaan voi enää käyttää uuden velan vakuutena 1.1.2020 alkaen muuttamatta siis ensin sähköiseen muotoon hakemuksella.

Samalla hakemuksella voidaan hakea useita kiinnityksiä. Jokaisesta kiinnityksestä annetaan erillinen sähköinen panttikirja. Sähköisen panttikirjan saaja kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinnityshakemuksen perusteella. Jollei panttikirjan saajaa ole mainittu hakemuksessa, sähköinen panttikirja kirjataan hakijan nimiin. Viimeisin rekisteriin merkitty panttikirjan saaja saa yksin hakea panttikirjan siirtoa.

Kirjaamisviranomainen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta sähköisen panttikirjan saajaksi kiinteistön omistajan tai muun, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on oikeutettu panttikirjaan sen saajaksi merkityn asemesta.

Jos kaikki murto-osien omistajat hakevat kiinnityksen koko tilaan, panttikirja annetaan kohteeseen ja osaomistajat merkitään panttikirjan saajiksi.

8.5. Kiinnityshakemuksen jättäminen lepäämään

Kiinnityshakemus on eräissä tapauksissa ennen lopullista ratkaisemista jätettävä lepäämään. Perusteet kiinnityshakemuksen lepäämäänjättämiselle ovat:

- hakijan lainhuutohakemuksen käsittely on kesken, eikä luovuttaja ole antanut suostumustaan kiinnitykseen
- kiinteistön omistusoikeudesta on vireillä riita
- kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinnityshakemuksen vireille tuloa.

Kiinteistöä koskevat lepäämäänjättämisperusteet koskevat myös laitostunnuksellista vuokraoikeutta. Kiinnityshakemus jätetään lepäämään (mikäli luovuttajan suostumusta ei ole saatu), jos lainhuutohakemuskin on jätetty lepäämään. Jos lainhuutohakemus on täydentämismenettelyn alainen ja täydentäminen vie runsaasti aikaa, kiinnityshakemus jätetään lepäämään.

Ulosmittauksesta ja turvaamistoimesta tehty merkintä on lepäämäänjättämisperuste, jos merkintä on tehty ennen kiinnityshakemuksen vireille tuloa. Merkintä katsotaan tehdyksi ennen kiinnityshakemuksen vireille tulemista, jos se on tehty edeltävänä päivänä tai sitä aiemmin. Ulosmittaus- tai turvaamistoimimerkintä on tällöin kiinnityksen este siinäkin tapauksessa, että velkoja ja ulosottoviranomainen antaisivat suostumuksensa kiinnittämiseen. Ennen kiinnityksen lopullista vahvistamista ulosmittaus- tai

turvaamistoimimerkintä on ainakin vahvistamisen ajaksi poistettava kiinnitettävästä kohteesta.

8.6. Kiinnityksen kohdetta koskevat edellytykset

8.6.1. Kohteena koko kiinteistö

Kiinteistö määritellään kiinnityksessä kiinteistötunnuksella. Jos määräystä panttikirjan saajasta ei ole, kiinnitys vahvistetaan hakijan kiinteistöön ja hakija määritetään panttikirjan saajaksi. Koko kiinteistöön ei siinä tapauksessa, että kiinteistöstä on luovutettu ulkopuoliselle määräala ja se on huudatettu, voida vahvistaa kiinnitystä, vaikka määräalan omistaja antaisi siihen suostumuksensa.

8.6.2. Kohteena kiinteistön määräosa

Kiinnityksen kohteena voi olla myös hakijan lainhuudatettu määräosuus kiinteistöstä (esimerkiksi ½ osaa). Eri omistajien omistamat määräosat voidaan kiinnittää, vaikka koko kiinteistöön olisi aikaisemmin vahvistettu kiinnityksiä.

Saman omistajan eri aikoina hankkimia ja lainhuudattamia määräosia ei voida erikseen kiinnittää. Lainhuudatetun määräosan omistaja ei voi kiinnittää omistustaan pienempää määräosaa, eli omistaja ei voi kiinnitystarkoituksessa "pilkkoa" omistustaan.

> Esimerkki: A:lla lainhuuto 1/2 rekisterinumeroon 1:20. A hakee kiinnitystä 1/3 rekisterinumeroon 1:20. Kiinnitystä ei voida myöntää.

Koko tilan omistaja ei voi erikseen kiinnittää määräosin omistukseensa hankkimansa kiinteistön lainhuudatettuja määräosia. Määräosin omistettua koko kiinteistöä ei maakaaren mukaan voida kiinnittää sen jälkeen, kun kiinteistöön on vahvistettu määräosakiinnityksiä.

Kiinteistön kokonaisuudessaan omistanut ja siihen kiinnityksiä vahvistanut omistaja voi luovuttaa kiinteistöstään määräosan. Luovutuksen jälkeen luovuttajan omistukseen jääneeseen määräosaan voidaan vahvistaa kiinnityksiä. Aikaisempia koko kiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä ei tarvitse ennen määräosaan vahvistettavaa kiinnitystä purkaa.

8.6.3. Omistajan ilmoitus hallinnanjaosta

Kiinteistön omistaja voi ilmoittaa kiinteistön hallinnanjaosta. Kun kiinteistön omistajan ilmoitus hallinnanjaosta on kirjattu, omistajalle ei voi myöntää kiinnityksiä koko kiinteistöön,

eikä myöskään määräosiin. Kiinnittäminen on mahdollista vasta sitten, kun määräosia luovutetaan ja kirjattu hallinnanjakoilmoitus sitoo ostajia.

8.6.4. Hallinnanjakosopimus

Kiinteistön murto-osaisesti omistavat voivat tehdä kiinteistön hallinnanjaosta sopimuksen, joka maakaaren mukaan kirjataan parhaalle etusijalle. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen jälkeen koko kiinteistöä ei saa kiinnittää yhtenä kokonaisuutena. Myös vanhat koko kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset on purettava ennen hallinnanjakosopimuksen kirjaamista.

Kiinnityskohteena on hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen jälkeen hallinnanjakosopimuksen osapuolen lainhuudatettu omistusosuus. Kiinnitys ei siis muutu hallinnanjakosopimuksen kirjaamisella määräalan kiinnitykseksi, vaan kiinnityksen kohteena on edelleen määräosa eikä hallinnanjakosopimuksen mukainen alue. Perustilanne hallinnanjakosopimuksessa on se, että kukin osaomistaja saa alueen, jota hän hallitsee.

> Esimerkki 1: A, B, C ja D omistavat kiinteistöstä kukin ¼. He ovat huudattaneet osuutensa ja kirjanneet keskinäisen hallinnanjakosopimuksen, jonka mukaan he kukin saavat hallintaansa oman alueen. A:n, B:n, C:n ja D:n omistusosuuteen yhteen neljäsosaan, voidaan vahvistaa kiinnitys.

Hallinnanjakosopimuksen osapuolten välillä voi tapahtua keskinäisiä omistusosuuksien luovutuksia. Jos esimerkkitapauksessa A luovuttaa osuutensa B:lle, miten kiinnityksiä voidaan vahvistaa B:n lainhuudatettua saantonsa? Yhteenlasketun osuuden käyttäminen kiinnityksen kohteena edellyttää, että hallinnanjakosopimus saadaan maakaaren mukaisesti muutetuksi. Mikäli edellytyksiä hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen muuttamiselle ei ole esimerkiksi puuttuvien suostumusten vuoksi, uudet kiinnitykset on poikkeuksellisesti vahvistettava erillismääräosiin.

> Esimerkki 2: Puolisot A ja B omistavat puolisoiden C ja D kanssa paritalon siten, että kunkin lainhuudatettu omistusosuus on 1/4. Puolisot A ja B toiselta puolen ja C ja D toiselta puolen tekevät hallinnanjakosopimuksen, joka kirjataan. Hallinnanjakosopimuksen mukaan A ja B hallitsevat kiinteistön länsipäätä ja siellä olevaa huoneistoa ja C ja D kiinteistön itäpäätä ja siellä olevaa huoneistoa.

Esimerkkitapauksessa puolisot saavat yhdessä hallinnanjakosopimuksella alueen (A ja B länsipäädyn ja C ja D itäpäädyn). Miten kiinnityksiä voidaan vahvistaa? A ja B voivat hallinnanjakosopimuksen sisällä yhdessä kiinnittää yhteensä omistamansa puolet ja

kumpikin voi lisäksi kiinnittää omistusosuutensa eli yhden neljäsosan. Omistusosuuden kiinnittäminen estää sitten hallinnanjakosopimuksen mukaisen osuuden kiinnittämisen kokonaisena. Vastaavat mahdollisuudet kiinnittämiseen on C:llä ja D:llä.

8.6.5. Kohteena kiinteistön määräala

Määräalan kiinnityksessä määräala määritellään määräalatunnuksella. Kun määräalaan on myönnetty lainhuuto, se voidaan aina kiinnittää kiinteistön tavoin. Kiinnittäminen ei kuitenkaan ole mahdollista, jos määräala kuuluu kiinteistön omistajalle, eikä sitä ole vielä lohkomistoimituksessa muodostettu itsenäiseksi kiinteistöksi. Määräalan lainhuutoa ja määräalan kiinnittämistä voidaan hakea samanaikaisesti.

Määräala voidaan luovuttaa myös määräalasta. Kumpikin eli primaarimääräala ja siitä luovutettu määräala ovat lainhuudatusvelvollisuuden alaiset ja kumpikin määräala saa määräalatunnuksen. Maakaaren mukaan kumpaakin määräalaa voidaan käyttää kiinnityksen kohteena.

Sen jälkeen, kun kiinnityksen kohteena olevasta määräalasta muodostetaan itsenäinen kiinteistö, kohdistaa kirjaamisviranomainen viran puolesta määräalaan vahvistetun kiinnityksen muodostettuun kiinteistöön. Kiinnitys voidaan vahvistaa myös määräosaan määräalasta samoin edellytyksin kuin määräosaan koko kiinteistöstä.

8.6.6. Maakaaressa tarkoitettu käyttöoikeus kiinnityksen kohteena

Yhden suuren joukon kiinnityksen kohteista muodostaa maanvuokraoikeus tai muu toisen maahan kohdistuva käyttöoikeus sekä alueella olevat vuokramiehen rakennukset. Tällöin vakiintuneen kielenkäytön mukaan puhutaan laitoksesta ja laitoskiinnityksestä. Tässä osiossa käytetään termejä käyttöoikeuskiinnitys ja laitoskiinnitys synonyymeinä ja kiinnityskelpoisesta käyttöoikeudesta käytetään nimitystä laitos.

Käyttöoikeuskiinnityksessä laitostunnuksellinen vuokraoikeus yksilöidään laitostunnuksella. Laitoksella on vain yksi tunnus siinäkin tapauksessa, että laitos sijaitsee usean rekisteriyksikön alueella. Määräosa laitoksesta yksilöidään laitostunnuksella ja määräosan omistajatiedolla.

Kiinnitys voidaan vahvistaa vain sellaiseen määräaikaiseen käyttöoikeuteen, joka on vapaasti siirrettävissä ja jolla on tai jolle saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia. Jos siis erityinen oikeus on maakaaren mukaan

kirjaamisvelvollisuuden alainen, siihen voidaan vahvistaa käyttöoikeuskiinnitys. Kiinnityskelpoisuus tutkitaan erityisen oikeuden kirjausta suoritettaessa. Erityisen oikeuden kirjauksen yhteydessä laitos saa tunnuksen, jota kutsutaan laitostunnukseksi.

Kiinnityksen kohteena voi olla vain rekisteriin kirjattu laitos tai määräosa siitä. Käyttöoikeuskiinnitystä haettaessa hakijalla on oltava nimiinsä kirjattu erityinen oikeus. Laitos on kirjattava ennen kiinnitystä. Erityisen oikeuden kirjausta tai siirron kirjausta ja käyttöoikeuskiinnitystä voidaan hakea samanaikaisesti.

Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan (esimerkiksi 1/2). Määräosaan perustuvaa oikeutta voidaan selventää kirjaamalla hallinnanjakosopimus. Hallinnanjakosopimus kirjataan siis käyttöoikeuteen ja sinne samoin edellytyksin kuin kiinteistöön eli parhaalle etusijalle ja koko käyttöoikeuteen vahvistetut kiinnitykset on purettava ennen hallinnanjakosopimuksen kirjausta.

Vuokrasopimus vuokranantajan ja vuokramiehen välillä allekirjoitetaan joskus ennen vuokrasuhteen alkamista. Jos erityisen oikeuden kirjausta on haettu ennen vuokra-ajan alkamista, jätetään erityisen oikeuden kirjaus lepäämään, kunnes vuokra-aika alkaa. Myös laitoskiinnityshakemus lepää, kunnes vuokra-aika alkaa.

8.7. Kiinnityskelpoisuudesta ja kiinnityksen esteistä

Kiinnitys edellyttää kiinteistön, sen määräosan tai määräalan osalta lainhuudatusta. Sen vuoksi kohteet, jotka ovat lainhuudatuskelvottomia, ovat myös kiinnityskelvottomia:

- Valtion metsämaa
- pakkolunastusyksikkö
- yleisiin tarpeisiin erotettu alue
- erillinen vesijättö
- yleinen vesialue
- yleinen alue
- kiinteistöjen yhteinen alue.

Jos tällaisesta alueesta luovutetaan määräala, tämä muuttuu lainhuudatusvelvollisuuden alaiseksi ja samalla kiinnityskelpoiseksi. Jos henkilö omistaa yksin koko kiinteistön, kiinnitystä ei voi vahvistaa määräalaan tai määräosaan.

Oman kiinteistön osa-alue muuttuu kiinnityskelpoiseksi sen jälkeen, kun määräalasta on muodostettu lohkomisen jälkeen itsenäinen lainhuudatettu kiinteistö. Vaikka on lainhuudatusmahdollisuus tai -velvollisuus, kiinnitysmahdollisuutta ei ole, kun kohteena on:

- lainhuudatettu yhteismetsäosuus
- lainhuudatettu yhteisalueosuus
- lainhuudatettu tontti, johon kohdistuu rekisteröity tontinvuokraoikeus
- hautausmaa.

8.8. Yhteiskiinnitys

Yhteiskiinnitys voidaan vahvistaa useaan kiinteistöön, kiinteistön määräosaan ja määräalaan, jos

1. ne kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille yhtä suurin osuuksin
2. niihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat kiinnitykset

Yhteiskiinnitys voi syntyä tämän lisäksi seuraavissa tilanteissa:

- Kiinnitetyllä kiinteistöllä tapahtuu lohkominen, halkominen tai tontin lohkominen. Aikaisemmin vahvistettu kiinnitys "juoksee" rasittamaan muodostettua uutta kiinteistöä.
- Kiinnitetystä kiinteistöstä luovutetaan määräala. Kiinteistöön vahvistettu kiinnitys kohdistuu myös tähän määräalaan. Siinä tapauksessa, että määräalan ostaja on hakenut ennen kiinnityksen vahvistamista lainhuudon määräalaan tai jos kiinteistöön on aikaisemman lain mukaan vahvistettu määräalan erottamisoikeuden kiinnitys ja tuo erottamisoikeuden kiinnitys on maakaaren voimaantullessa voimassa, kiinnitys ei kuitenkaan kohdistu määräalaan.
- Aikaisemmin vahvistettu kiinnitys voidaan laajentaa koskemaan samalle omistajalle kuuluvaa muuta kiinteistöä.

Yhteiskiinnityksen vahvistamisen edellytysten osalta viitataan siihen, mitä kiinnityksen vahvistamisesta yhteen kohteeseen on edellä sanottu. Yhteiskiinnitys ei ole sallittu kahteen tai useampaan käyttöoikeuteen eikä kiinteistöön ja käyttöoikeuteen.

Maakaaren mukaan yhteiskiinnitetty kohde voidaan myöhemmin kiinnittää vain yhdessä. Erilliskiinnitys voidaan vahvistaa vain, jos kiinteistön omistaja on luovuttanut osan yhteiskiinnitykseen kuuluvista kiinteistöistä toiselle tai kaikki yhteiskiinnitykset puretaan.

8.9. Kiinnityksen muuttaminen

8.9.1. Etusijajärjestyksen muuttaminen

Etusijajärjestyksen muuttamisella siirretään kiinnitys aikaisemmin vahvistettujen kiinnitysten tai erityisten oikeuksien eteen. Siirrolla panttisaamisten maksunsaantioikeus ja kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien pysyvyys mahdollisessa kiinteistön pakkohuutokaupassa muuttuu. Etusijajärjestyksen muutos perustuu yleensä velkojan tai velkojien sekä velallisen keskinäisiin vakuusjärjestelyihin.

Etusijajärjestyksen muuttaminen on välttämätöntä muun muassa silloin, kun aikaisemmin kiinnitettyihin kiinteistöihin halutaan tehdä kirjaus, jolla muutetaan kiinteistöön tavanomaisesti kuuluvan ainesosan ja tarpeiston piiriä, koska tällainen kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle.

Kiinnitysten etusijajärjestystä voidaan muuttaa sekä kiinteistön omistajan että panttioikeuden haltijan hakemuksesta. Kun hakijana on kiinteistön omistaja, hakemukseen tarvitaan suostumus niiden panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltijoilta, joiden asema muutoksessa heikkenee. Kun hakijana on pantinhaltija, hakemukseen tarvitaan kiinteistön omistajan suostumus. Myös tällöin tarvitaan muiden pantinhaltijoiden ja erityisen oikeuden haltijoiden suostumus, jos heidän asemansa muutoksen vuoksi heikkenee.

Yhteiskiinnitysten etusijajärjestystä voidaan muuttaa vain kaikkien yhteiskiinnityksen kohteena olevien kiinteistöjen osalta yhtäläisesti. Etusijajärjestystä ei saa muuttaa siten, että sellainen kiinnitys, joka ei kohdistu kaikkiin kiinteistöihin, tulee yhteiskiinnitystä paremmalle etusijalle.

Etusijajärjestystä muutettaessa on syytä kiinnittää huomiota muutoksesta tehtävien merkintöjen selvyyteen. Ulkopuolisen täytyy ymmärtää, mitä muutoksessa on tarkoitettu. Esimerkiksi muutettaessa etusijajärjestystä niin, että viimeinen viidestä eri aikaan vahvistetusta kiinnityksestä viedään ensimmäiseksi ei riitä, että todetaan rekisterissä vain, että viimeisellä kiinnityksellä on parempi etuoikeus kuin ensimmäisellä kiinnityksellä. On todettava myös muutettavan kiinnityksen suhde välikiinnityksiin. Tarvittaessa etusijasta voi tehdä erillisen merkinnän rekisteriin etusijajärjestyksen selventämiseksi.

8.9.2. Kiinnityksen laajentaminen

Aikaisemmin vahvistettu kiinnitys voidaan laajentaa koskemaan jotain toista samalle omistajalle kuuluvaa kiinteistöä, jolloin erilliskiinnityksestä syntyy yhteiskiinnitys. Laajentaminen on mahdollista myös, kun kiinteistöt kuuluvat samoille omistajille yhtä suurin osuuksin.

Laajentaminen voidaan tehdä vain samoilla edellytyksillä kuin yhteiskiinnityksen perustaminen. Kiinteistöihin kohdistuvien kaikkien kiinnitysten tulee olla laajentamisen jälkeen samanlaiset. Jos kiinteistöön kohdistuu useita kiinnityksiä, on kaikki kiinnitykset samalla kertaa laajennettava yhteiskiinnityksiksi.

Käytännössä kiinnityksen laajentaminen voi tulla kysymykseen, kun kiinteistön omistaja ostaa lisämaata, mihin ei kohdistu lainkaan kiinnityksiä. Myös samalla omistajalla voi olla useita kiinteistöjä, joissa on erilliskiinnitys ja tarkoituksenmukaisempaa on muuttaa ne yhteiskiinnityksiksi.

Kiinnityksen laajentamisen hakijana tulee olla kiinteistön omistaja. Kiinnityksen laajentamiseen tarvitaan kaikkien panttioikeuden haltijoiden suostumukset siitä syystä, että kaikki yhteiskiinnitykset ovat laajennettava samanaikaisesti.

8.9.3. Kiinnitysten yhdistäminen

Kiinnitysten yhdistäminen saattaa tulla kysymykseen silloin, kun useammat kiinnitykset ovat rahan arvon alentuessa jääneet määrältään tarpeettoman pieniksi.

Kiinnitykset, joilla on sama etusija tai jotka seuraavat etusijajärjestyksessä välittömästi toisiaan, voidaan yhdistää samaksi kiinnitykseksi. Yhdistetystä kiinnityksestä annetaan yksi uusi panttikirja. Kiinnitysten välissä oleva erityisen oikeuden kirjaus ei estä kiinnitysten yhdistämistä. Jos muita kuin etusija-järjestyksessä toisiaan seuraavia kiinnityksiä halutaan yhdistää, on kiinnitysten etusijajärjestystä ensiksi muutettava. Yhdistetyllä kiinnityksellä on sama etusija kuin yhdistetyistä kiinnityksistä huonoimmalla sijalla olevalla kiinnityksellä.

Kiinnityksen rahamäärä saadaan määrätä yhdistettävien kiinnitysten yhteenlaskettua rahamäärää pienemmäksi, jolloin hakemuksessa on samalla pyydettävä kiinnityksen osittaista kuolettamista. Kiinnitysten yhdistämistä voi hakea kiinteistön omistaja. Hän tarvitsee yhdistämiseen panttioikeuden haltijoiden suostumuksen.

8.9.4. Kiinnityksen jakaminen

Rahamäärältään suuri kiinnitys ei aina vastaa käytännön tarpeita silloin, kun vakuuksia joudutaan antamaan useille eri velkojille. Kiinnitys voidaan jakaa kahteen tai useampaan kiinnitykseen, joiden yhteenlaskettu rahamäärä vastaa enintään jaetun kiinnityksen määrää.

Jakamalla syntyneet kiinnitykset saavat jaetun kiinnityksen etusijan. Hakemuksessa voidaan pyytää jaetuille kiinnityksille tietty keskinäinen etusija, joka panttauksen kannalta on useimmiten selkeintä. Kiinnityksen jakamisen yhteydessä annetaan jaettuja kiinnityksiä vastaavat uudet sähköiset panttikirjat. Kiinnityksen jakamista voi hakea kiinteistön omistaja. Hakemukseen tarvitaan panttioikeuden haltijoiden suostumus.

8.9.5. Kiinnityksen kuolettaminen

Kiinteistön omistaja voi käyttää panttikirjaa vastaisuudessakin velkojensa vakuutena. Siksi panttikirjalla on arvoa kiinteistön omistajalle silloinkin, kun se ei ole pantattuna. Tämän vuoksi kiinnityksen kuolettamiseen ei ole yleensä syytä kiinteistön omistajan maksettua velkansa ja luotonantajan palautettua kirjallisen panttikirjan omistajalle tai siirrettyä sähköisen panttikirjan kiinteistön omistajalle. Kiinnitys ja siihen perustuva panttioikeus saadaan kuitenkin tarvittaessa kuolettamalla heti lakkaamaan.

Kiinnityksen kuolettamisessa on aina kyse rahamäärän kuolettamisesta. Kiinnitys voidaan kuolettaa myös osittain, jolloin kiinnityksen rahamäärästä voidaan kuolettaa esimerkiksi puolet.

Kiinnityksen kuolettamista voi hakea kiinteistön omistaja. Jos panttikirja on velkojalla tämän saamisen vakuutena, kuolettamiseen tarvitaan panttioikeuden haltijan suostumus. Osittaiskuoletetun panttikirjan sijaan annetaan uusi, jäljellä olevaa pääomaa vastaava sähköinen panttikirja.

Jos kyseessä on yhteiskiinnitys, kuolettamisessa kiinnitys poistetaan kokonaan tai osittain kaikista yhteiskiinnityksen kohteista. Yhteiskiinnitys ei voi jäädä eri suuruisena rasittamaan eri yhteiskiinnityksen kohteita. Yhteiskiinnityksen kuolettamista voi hakea joku yhteiskiinnityksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajista silloin kun kiinteistölle on tullut eri omistajat yhteiskiinnityksen vahvistamisen jälkeen. Muiden yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen omistajien suostumusta ei tarvita.

8.9.6. Yhteiskiinnityksen purkaminen

Yhteiskiinnityksen purkaminen tarkoittaa yhteiskiinnityksen poistamista jonkin yhteiskiinnitetyn kiinteistön kohdalta. Muihin yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin kiinnitys jää edelleen voimaan. Yhteiskiinnityksen purkaminen tulee kysymykseen yleensä maan osittamisen yhteydessä tai kun kiinteistöstä luovutetaan rajoiltaan määrätty alue. Yhteiskiinnityksen purkamisen edellytyksiin eri tilanteissa vaikuttaa kiinteistöjen keskinäinen panttausvastuu.

Yhteiskiinnityksen purkamisen edellytykset ovat erilaiset sen mukaan kuuluvatko kiinteistöt samalle vai eri omistajille. Kun purkamishakemusta aletaan käsitellä, ensimmäisenä on aina tarkistettava omistustiedot.

Silloin kun yhteiskiinnitetyt kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, niihin kohdistuvat aina samat kiinnitykset. Jos yhteiskiinnitys halutaan purkaa jonkin kiinteistön osalta, on kaikki yhteiskiinnitykset poistettava samalla kerralla saman tilan kohdalta. Muussa tapauksessa syntyisi tilanne, jossa saman omistajan omistamiin tiloihin kohdistuisi sekä yhteiskiinnityksiä että erilliskiinnityksiä, mikä ei maakaaren mukaan ole sallittua.

Yhteiskiinnitystä ei siten myöskään saa purkaa, jos kiinteistöihin purkamisen jälkeen jäisi voimaan vielä jokin muu yhteiskiinnitys. Purkamista voi hakea kiinteistön omistaja. Hän tarvitsee purkamiseen panttioikeuden haltijoiden suostumuksen.

Edellytykset eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen vapauttamiseksi yhteiskiinnityksestä ovat erilaiset sen mukaan, ovatko kiinteistöt ensisijaisessa vai toissijaisessa panttivastuussa. Kun yhteiskiinnitysten kohteena olevat kiinteistöt kuuluvat eri henkilöille, ei kaikkia yhteiskiinnityksiä tarvitse purkaa samanaikaisesti.

8.9.7. Menettely kiinnitystä muutettaessa

Kiinnityksen muuttamista on haettava hakemuksella ja hakijan on allekirjoitettava hakemus (poikkeuksena Kiinteistönvaihdannan palvelussa tehdyt hakemukset). Jos haetaan sellaisen kiinnityksen muuttamista, josta on annettu kirjallinen panttikirja, kirjaamisviranomainen muuttaa panttikirjan sähköiseen muotoon samalla, kun kiinnitystä koskeva muutos vahvistetaan. Hakemukseen on liitettävä muutettavasta kiinnityksestä annettu kirjallinen panttikirja alkuperäisenä, ja panttikirjan haltija kirjataan sähköisen panttikirjan saajaksi. Vastaavasti menetellään, kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä kiinnityksen

muuttamisesta muun lain nojalla, jos alkuperäinen kirjallinen panttikirja on toimitettu kirjaamisviranomaiselle.

Mikäli haetaan kirjallisen panttikirjan muuttamista sähköiseksi, luottolaitostoiminnasta annetussa laissa tarkoitetun luottolaitoksen tai valtion erityisrahoitusyhtiöstä annetussa laissa tarkoitetun erityisrahoitusyhtiön (siis käytännössä lähinnä pankkien) ei tarvitse liittää muutosta koskevaan hakemukseen alkuperäistä kirjallista panttikirjaa, jos panttikirja muuten yksilöidään riittävällä tavalla ja hakija ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle mitätöivänsä hallussaan olevan panttikirjan.

8.9.8. Kiinnityksen muuttaminen viranomaisen ilmoituksen perusteella

Kiinnitys voidaan eräissä tapauksissa kuolettaa tai poistaa viranomaisen ilmoituksen perusteella. Ulosottokaaren nojalla ulosottoviranomainen ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle kuoletettavat kiinnitykset. Kirjaamisviranomainen tekee tarvittavat merkinnät rekisteriin ulosottoviranomaisen ilmoituksen perusteella ja jollei kiinnitystä ole kokonaan kuoletettu, antaa muutettua kiinnitystä vastaavan panttikirjan. Kiinnitys voidaan kuolettaa, vaikka panttikirjaa tai vastaavaa kiinnitysasiakirjaa ei ole jätetty ulosottoviranomaiselle eikä ulosottoviranomainen tämän vuoksi voi sitä toimittaa kirjaamisviranomaiselle. Ulosottoviranomainen huolehtii asiakirjan kuolettamisesta. Tässä tilanteessa kiinnitys voidaan kuolettaa, vaikka asiakirjaa ei vielä ole kuoletettu.

Jos ulosottoviranomainen on huutokaupassa tai vapaassa myynnissä myynyt määräalan, on ilmoitukseen liitettävä luovutuskirja. Kirjaamisviranomainen hankkii määräalalle määräalatunnuksen.

8.9.9. Kiinnityksen muuttaminen kiinteistörekisterin pitäjän toimesta

Jos kiinnitys tai muu kirjaus on poistettava tai sitä on muutettava lunastuksen tai kiinteistönmuodostuksen yhteydessä tehdyn lainvoimaisen päätöksen vuoksi, kirjaamisviranomainen tekee tarvittavat muutokset kirjauksiin viranomaisen ilmoituksen mukaisesti. Muutetusta kiinnityksestä annetaan uusi panttikirja vain, jos velkoja tai omistaja on pyytänyt.

Kiinteistötoimituksen suorittava taho tekee tietyt hänelle kuuluvat merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tähän liittyvä menettely on ohjeistettu tarkemmin toimitusmenettelyn käsikirjassa.

8.9.10. Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen

Panttikirjan haltija saa vaihtaa vahingoittuneen ja kuluneen panttikirjan tilalle uuden samansisältöisen panttikirjan. Vaihdettavan panttikirjan pitää kuitenkin olla täysin tunnistettavissa. Uusi panttikirja annetaan 1.6.2017 alkaen aina sähköisenä. Panttikirja saadaan selvyyden vuoksi vaihtaa myös silloin, kun kiinnityksen kohde on muuttunut esimerkiksi silloin, kun määräala on saanut kiinteistönmuodostuksessa uuden kiinteistötunnuksen.

Panttikirjan vaihtamista voi hakea kiinteistön omistaja tai se panttioikeuden haltija, jolla on panttikirja hallussaan. Uusi panttikirja annetaan sille, joka on pyytänyt vaihtamista.

Panttikirjan vaihtamisesta on erotettava sen kuolettaminen. Kun asiakirja on kadonnut tai vahingoittunut, noudatetaan asiakirjan kuolettamisesta annettua lakia (kuoletus hakemusasiana). Kun kadonnut tai vahingoittunut asiakirja on kuoletettu, kuoletettua panttikirjaa vastaava uusi panttikirja annetaan maakaaren mukaisesti pyynnöstä sille, joka on kuolettamista hakenut. Uutta panttikirjaa ei siis anneta automaattisesti, vaan kuolettamista hakeneen pyynnöstä. Uuden panttikirjan antamisesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Merkintä tehdään sekä panttikirjan vaihtamisesta että uuden panttikirjan antamisesta kuoletetun sijaan.

9. Varainsiirtovero

Varainsiirtoverolain mukaan kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta on luovutuksensaajan suoritettava veroa. Veronalaisuus koskee kiinteistön ohella lisäksi:

- sen määräosaa ja määräalaa sekä kiinteistöjen yhteistä aluetta ja sen määräalaa sekä yhteisalueosuutta;
- vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka haltija on maakaaren mukaan velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista,
- kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa, sekä
- kiinteistön luovutukseen rinnastetaan myös yhteisön perustamisoikeuden luovutus.

Kirjaamisviranomainen valvoo varainsiirtoveron oikeamääräisen suorittamisen saantoa kirjattaessa. Mikäli kirjaamisasiassa hakija ei toimita häneltä täydennyksenä vaadittua selvitystä veron osalta, hakemus jätetään tutkimatta.

Lainhuudon hakijalla on oikeus hakea ennakkoratkaisu Verohallinnolta paitsi veron suorittamisvelvollisuudesta, myös sen määrästä. Ennakkoratkaisu on maksullinen. Verohallinto voi antaa ennakkoratkaisun myös luovutuksen jo tapahduttua ja asian vireillä ollessa kirjaamisviranomaisessa.

Veroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin 10 euroa. Jos kaksi henkilöä on ostanut tilan puoliksi, ei kumpikaan joudu maksamaan veroa, mikäli veron määrä kummankin osalta erikseen olisi alle 10 euroa. Jos henkilö ostaa kaksi kiinteistöä ja yhteiskauppahinnan perusteella tulisi veroksi vähintään 10 euroa, on vero haettaessa lainhuutoa samalla kertaa kumpaankin kiinteistöön suoritettava, vaikka vero tilaa kohden jäisikin alle 10 euroksi.

Varainsiirtovero tulee maksaa oma-aloitteisesti viimeistään kirjaamista haettaessa. Veron maksamisesta tulee tehdä ilmoitus Verohallinnolle. Varainsiirtoveroilmoitus on tehtävä aina, vaikka suoritettavaa veroa olisi 0 euroa.

Varainsiirtoveron maksaminen ja valvominen kirjaamismenettelyssä eri tilanteissa:

Saanto tapahtunut 1.11.2019 tai sen jälkeen:

- Maksu OmaVerossa tai pankissa henkilökohtaisella viitenumerolla
- Varainsiirtoveroilmoitus OmaVerossa tai paperilomakkeella
- Veron suoritus valvotaan Verohallinnon ja Maanmittauslaitoksen välisellä rajapintakyselyllä.

Saanto ennen 1.11.2019, vero maksettu ennen 1.11.2019

- Maksu varainsiirtoveron tilisiirtolomakkeella
- Ei varainsiirtoveroilmoitusvelvollisuutta
- Veron suoritus osoitetaan maksukuitilla.

Saanto ennen 1.11.2019, veroa ei maksettu ennen 1.11.2019:

5. Maksu OmaVerossa tai pankissa henkilökohtaisella viitenumerolla
6. Ei varainsiirtoveroilmoitusvelvollisuutta
7. Veron suoritus kirjaamismenettelyssä valvotaan OmaVerosta saatavalla otteella tai erillisellä verohallinnon todistuksella.

Katso myös luku 9.12 Veron vanhentuminen.

Lisätietoja varainsiirtoverovelvollisuudesta, veron maksamisesta ja varainsiirtoveroilmoituksen antamisesta eri tapauksissa tarkemmin Verohallinnon ohjeista sekä Verohallinnon syventävistä varainsiirtovero-ohjeista.

9.1. Veron määrä

Veron määrä on 3 % kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta 12.10.2023 ja sen jälkeen tehdyissä luovutuksissa. Ennen 12.10.2023 tehdyissä luovutuksissa veron määrä on 4 %.

9.2. Vastikkeelliset saannot

Jos samalla kauppakirjalla on myyty useampi kiinteistö ja kaikkiin haetaan lainhuutoa samalla kertaa, määräytyy varainsiirtovero koko kauppahinnasta. Mikäli kiinteistöille haetaan erikseen lainhuutoa, vero lasketaan jokaisesta kiinteistöstä erikseen ja kirjaamisviranomainen tarkistaa veron oikeamääräisyyden sen kiinteistön osalta, jonka huudattamisesta tuolloin on kysymys. Mikäli hakija ei esitä kauppahinnan jakautumista kunkin kiinteistön osalta, vero tulee ensimmäistä kirjausta haettaessa määräytymään koko kauppahinnasta. Vastike muodostuu normaalisti rahana maksettavasta kauppahinnasta ja ostajan vastattavakseen ottamasta myyjän velasta. Veroa laskettaessa on huomioon otettavaa vastiketta myös metsänparannuslaina, josta kiinteistö on panttina ja josta kiinteistön omistaja vastaa velallisena.

Jos veron peruste on ilmaistu ulkomaan rahassa, on veron peruste varainsiirtoveroa laskettaessa muunnettava euroiksi Euroopan keskuspankin julkaiseman valuuttakurssin mukaan. Muunnos tehdään suorittamispäivän valuuttakurssin mukaisesti.

Veron määrä määräytyy kauppakirjassa sovitun vastikkeen arvon perusteella.

9.2.1. Kiinteistön kauppaan liittyvä rakentamisvelvollisuus ja urakkasopimus

Maakaaren mukaan kiinteistön kauppaan liittyvää myyjän rakentamisvelvollisuutta pidetään kaupan osana, jollei muuta ole sovittu. Jos kyse on urakkasopimukseen perustuvasta rakennuksen luovutuksesta, varainsiirtoveroa ei ole tällöin tältä osin suoritettava. Sen sijaan, jos kyse on kiinteistönkauppaan sisältyvästä rakentamisvelvoitteesta, on koko kauppahinnasta suoritettava varainsiirtovero.

Kun kauppakirjassa on sovittu myyjän rakentamisvelvollisuudesta eikä veroa ole maksettu koko kauppahinnasta, tulee kirjaamismenettelyn yhteydessä aina esittää seuraava selvitys veronalaisen ja siitä vapaan vastikkeen perusteista:

- selvitys siitä, että myyjä kuuluu sekä ennakkoperintä- että arvonlisäverorekisteriin
- selvitys siitä, että rakentamisesta on tehty erillinen urakkasopimus.

Silloinkin, kun osa luovutushinnasta voidaan edellä mainituin perustein katsoa varainsiirtoverosta vapaaksi, vastikkeen jakautumisen toisaalta rakentamisen ja toisaalta muun kauppahinnan välillä tulee olla todellinen. Asiasta pyydetään tarvittaessa Verohallinnon lausunto.

9.2.2. Vastikkeen kohdistaminen kiinteistön ja irtaimen kesken

Jos kiinteistön ohella samalle vastaanottajalle luovutetaan myös muuta omaisuutta tai jos yhtiön perustamisoikeuden luovutus koskee myös muuta omaisuutta kuin kiinteistöä, eikä vastikkeen jakautumista ole selvitetty, vero lasketaan koko vastikkeesta. Erittely irtaimiston osalta on yleensä kauppakirjassa, mutta maatilakaupoissa voidaan esittää myös verottajan tuloverotusta varten tekemä erottelu.

Kirjaamismenettelyssä varainsiirtoveron määrää tutkittaessa luotetaan pääsääntöisesti kauppakirjassa ilmoitettuun irtaimiston arvoon. Lausuntoa Verohallinnolta ei pyydetä, ellei irtaimiston arvo oleellisesti poikkea yleisen näkemyksen perusteella pääteltävissä olevasta arvosta. Irtaimistoluetteloita ei kirjaamismenettelyssä vaadita.

9.2.3. Liittymät

Mikäli liittymä on ilmoitettu irtaimeksi omaisuudeksi luovutuskirjassa, siihen luotetaan kirjaamismenettelyssä eikä hakijan tarvitse esittää liittymäsopimusta.

9.2.4. Kunnallisteknisistä töistä johtuvat kulut

Jos kunta tai muu myyjä on jo ennen kauppaa sitoutunut kunnallisteknisistä töistä johtuviin kuluihin, joista aiheutunut maksuvelvollisuus siirretään ostajalle, kyse on varainsiirtoveron perusteeseen kuuluvasta vastikkeesta. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi vesi- ja viemäriliittymien kytkennästä ja kaivuutyöstä tontin omistajalle kohdentuvat maksut.

9.2.5. Kiinteistövero

Ostajan vastattavakseen ottamaa kiinteistöveroa ei katsota osaksi kiinteistön kauppahintaa silloinkaan, kun ostaja on kauppakirjaan erikseen otetun ehdon mukaan ottanut vastattavakseen kalenterivuodelta määrättävästä, mutta kaupantekohetkellä maksuunpanematta olevasta kiinteistöverosta.

9.2.6. Tilatukioikeudet

Vuoden 2022 loppuun asti tilatukioikeuksien luovuttamista on pidetty irtaimen luovutuksina eikä niiden osalta ole määrätty varainsiirtoveroa. Kauppakirjasta tulisi ilmetä kuinka paljon tilatukioikeuksia on myyty. Kauppakirjassa mainittujen tilatukioikeuksien osalta ei tarvitse pyytää verohallinnon lausuntoa.

Maatalouden tukijärjestelmä on poistunut vuoden 2022 lopussa. Maataloudenharjoittaja on voinut hakea tukioikeuksien perusteella tukia viimeisen kerran kesällä 2022. Niiden hakemisen jälkeen tukioikeudella ei enää ole erillistä arvoa eikä tukioikeudelle voi tämän jälkeen enää kohdistaa kauppahintaa maatilakaupoissa. Pellon kauppahinta on tällöin kokonaan varainsiirtoveron alaista vastiketta.

9.2.7. Vaihto

Varainsiirtovero on maksettava myös silloin, kun vastikkeena käytetään varainsiirtoverolaissa tarkoitettua omaisuutta eli vaihdettaessa kiinteistö toiseen kiinteistöön tai arvopapereihin. Omaisuutta vaihdettaessa tapahtuu kaksi luovutusoikeustointa, joten vero on suoritettava kummastakin luovutuksesta.

Esimerkiksi A:n vaihtaessa omistamansa kiinteistön B:n omistamaan kiinteistöön, A maksaa veron luovuttamansa kiinteistön arvosta ja B puolestaan luovuttamansa kiinteistön arvosta. Jos A maksaa lisäksi rahaa tai muuta vastiketta, vero määrätään A:lle kiinteistön arvosta lisättynä rahan tai vastikkeen määrällä. B:lle vero määrätään tällöin hänen omistamansa kiinteistön arvosta vähennettynä rahalla tai muun vastikkeen määrällä.

Kiinteistön tai käyttöoikeuden arvosta pyydetään Verohallinnon lausunto. Vaihdoissa hyväksytään kuitenkin vaihtokirjoissa mahdollisesti esitetyt vaihtoarvot (ja niiden perusteella maksettu varainsiirtovero), eikä lausuntoa pyydetä, ellei ole kyseessä sukulais- tai muu lähi-intressiyhteys.

Katso verovapaat kiinteistön vaihdot luku 9.7.2.

9.3. Vastikkeettomat tai osittain vastikkeelliset saannot

9.3.1. Vastikkeellinen saanto jäämistöosituksessa ja perinnönjaossa

Varainsiirtoverovelvollisuus liittyy yleisimmin saantoihin, joissa käytetään ulkopuolisia varoja. Ulkopuolisilla varoilla tarkoitetaan varallisuutta, joka ei kuulu perittävän jäämistöön tai avio-oikeuden alaisen varallisuuden piiriin.

Kun henkilö saa jäämistöosituksessa tai perinnönjaossa kiinteää omaisuutta käyttäen tähän ulkopuolisia varoja, varainsiirtovero on maksettava ulkopuolisten varojen osalta. Jos osa ulkopuolisista varoista kohdistuu samalla saannolla saatuun irtaimeen omaisuuteen ja jakokirjassa tai muuten luotettavasti on selvitetty varojen jakautuminen kiinteän ja irtaimen omaisuuden kesken, varainsiirtovero on maksettava kiinteistön arvoa vastaavalta osalta. Ositus- tai jakokirjasta käy yleensä ilmi, onko pesässä varoja, joilla vastike on voitu maksaa käyttämättä pesän ulkopuolisia varoja.

Jos kiinteistö jaetaan erikseen vasta sen jälkeen, kun pesän rahavarat on aikaisemmalla osittaisella perinnönjaolla jaettu, osittaisessa osituksessa ja perinnönjaossa saadut varat eivät enää ole avio-oikeuden tai pesän sisäisiä varoja. Niiden käyttäminen tasoituseränä myöhemmin toimitettavassa osittaisessa tai lopullisessa osituksessa ja perinnönjaossa on siten ulkopuolisten varojen käyttöä. Ulkopuolisten varojen käyttämistä ei ole osituksessa tai perinnönjaossa tapahtunut pesään kuuluneen velan vastattavaksi ottaminen.

Jos kuolinpesän osakkaat ovat kuolinpesän lukuun myyneet ennen perinnönjakoa jäämistöön kuuluvalta kiinteistöltä metsää ja saaneet siitä rahavaroja, ei kyseessä olevien varojen käyttämistä jaossa "vastikkeena" ole pidettävä vastikkeen maksamisena kuolinpesän ulkopuolisin varoin. Jos joku sitä vastoin on perinnönjaossa saanut kiinteistön sitä vastaan, että hän tulee maksamaan toiselle osakkaalle vastiketta metsänmyyntituloista, jotka hän myöhemmin saa kyseessä olevalta kiinteistöltä myytävistä puista, tulee vero määrätä tuon vastikkeen osalta.

9.3.2. Lakiosa

Perintökaarta muutettiin 1.2.2003 lukien siten, että lakiosa voidaan, jos sitä ei ole testamentissa kielletty, suorittaa rahana. Tuota ajankohtaa ennen perillisellä oli esinekohtainen oikeus vainajan omaisuuteen. Lakiosan maksamista perilliselle on muutoksen jälkeen pidettävä perintökaaren mukaisena velvoiteoikeudellisena suorituksena, joten kysymyksessä ei ole vastikkeen maksaminen. Jos henkilö on kuollut 1.2.2003 jälkeen,

varainsiirtoveroa ei makseta lakiosan suorittamisesta, vaikka suoritus olisi tapahtunut pesän ulkopuolisilla varoilla.

9.3.3. Pesäosuuden luovutus

Siltä osin kuin kuolinpesään kuuluu kiinteistöjä tai arvopapereita, pidetään kuolinpesäosuuden vastikkeellista luovutusta varainsiirtoveronalaisena luovutuksena. Varainsiirtoveron suorittamisvelvollisuus syntyy kuitenkin vasta silloin, kun kiinteistön tai arvopaperin osalta tapahtuu siviilioikeudellinen omistajanvaihdos. Tällaisia verovelvollisuuden synnyttäviä omistajanvaihdoksia ovat esimerkiksi:

- perinnönjako,
- kaikkien kuolinpesäosuuksien luovutus samalle henkilölle ja sitä seuraava kuolinpesän lakkaaminen sekä
- varainsiirtoveronalaisen omaisuuden myyminen kuolinpesästä.

Kiinteistöjen ja kirjaamisvelvollisuuden alaisten vuokraoikeuksien osalta verovelvollisuus alkaa, kun luovutuksensaajalle syntyy lainhuudatus- tai kirjaamiskelpoinen saanto. Kun kirjattavaan saantoon liittyy yksi tai useampi kuolinpesäosuuden luovutus, on Verohallinnon lausunto varainsiirtoveron määrästä yleensä tarpeellinen kirjaamisasian ratkaisemiseksi. Lausunto on syytä pyytää Verohallinnolta ennen kirjaamishakemuksen tekemistä ja liittää saatu lausunto kirjaamishakemukseen.

Lausuntopyynnön liitteenä tulee olla selvitys:

- kuolinpesän varoista kuolinpesäosuuden ostohetkellä,
- kuolinpesäosuuden ostosta (kauppakirjan kopio),
- kuolinpesästä perinnönjaossa tai muutoin saadusta omaisuudesta ja sen arvosta (perinnönjakokirjan kopio),
- mahdollisista pesän varallisuutta muuttaneista toimenpiteistä kuolinpesäosuuden oston ja kuolinpesästä saadun omaisuuden siviilioikeudellisen saannon välisenä aikana (esimerkiksi osittaiset perinnönjaot tai sisäkkäisten kuolinpesien jaot).

9.3.4. Ositus

Osituksen yhteydessä tapahtuvasta kiinteistön saannosta on suoritettava veroa siltä osin kuin vastikkeena on käytetty muuta kuin jaettavana olevaa avio-oikeuden alaista varallisuutta, eli:

- osituksen yhteydessä tapahtuu kiinteistön tai arvopaperin omistajanvaihdos ja
- osituksen yhteydessä käytetään ositusvarallisuuteen kuulumattomia eli avio-oikeuden ulkopuolisia varoja, ja suoritus on luonteeltaan vastiketta.

Ulkopuolisten varojen käyttämistä ei osituksessa ole pesään kuuluneen velan vastattavaksi ottaminen. Jos osituksessa puoliso saa pitää omistamansa kiinteistön, ei hänen tarvitse maksaa veroa mahdollisesti osituksen ulkopuolisilla varoilla maksamastaan tasingosta. Kysymys ei tällöin ole kiinteistön saannosta.

Puoliso ei ole velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa tasinkovelvollisuuden perusteella maksamansa tasingon osalta. Sen sijaan veroa on maksettava sellaisesta kiinteistön saamiseksi ulkopuolisilla varoilla suoritetusta maksusta, joka ylittää tasinkovelvollisuuden määrän. Ongelmaksi saattaa usein tulla se, ettei osituskirja sisällä osituslaskelmaa eikä muutoinkaan voida selvittää, mikä ulkopuolisilla varoilla maksetusta määrästä on tasinkoa ja mikä veronalaista vastiketta kiinteistön saamisesta. Selvityksen puuttuessa koko ulkopuolisten varojen määrää pidetään veronalaisena. Näissä tilanteissa suositellaan hankkimaan Verohallinnon lausuma asiasta. Jos osituksen yhteydessä tapahtuvassa kiinteistön saannossa on vastikkeena käytetty elatusavun kertamaksua, ei siltä osin ole maksettava varainsiirtoveroa.

9.3.5. Erottelu

Aviopuolisot ovat voineet tehdä avio-oikeuden poissulkevan avioehdon. Tällöin omaisuuden erottelun yhteydessä tapahtuvia kiinteistön saantoja koskee varainsiirtoverovelvollisuus. Avopuolisoiden väliset kiinteän omaisuuden siirrot voidaan toteuttaa maakaaren määrämuotoisella muotoisella kauppa- tai vaihtokirjalla taikka erottelusaantona. Kaikki nämä ovat varainsiirtoveron alaisia saantoja.

9.3.6. Lahja

Lahjasta menee normaalisti vain lahjavero. Jos kiinteistön arvon ja vastikkeen arvon välinen erotus on katsottava lahjaksi, Verohallinto määrää luovutuksensaajan maksettavaksi lahjaveron. Lainhuudatuksen yhteydessä tätä ei valvota. Kirjaamisviranomainen valvoo sen, että varainsiirtovero suoritetaan siitä osasta saantoa, joka ei perustu lahjaan. Lahjakirja, jossa lahjansaaja ottaa vastatakseen velasta, on veronalainen. Vero lasketaan velan määrästä.

Jos lapsi ostaa kiinteistön vanhemmiltaan lahjaksi saamillaan varoilla, kaupasta on perittävä varainsiirtovero, vaikka kauppahinnan maksuun käytetyistä varoista suoritettaisiin lahjavero.

9.3.7. Yhteisomistussuhteen purkaminen

Kiinteistön yhteisomistussuhteen purkaminen tarkoittaa määräosaisen omistuksen muuttamista alueelliseksi (katso luku 2.3). Jakosopimuksesta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa. Mahdollisesta purkamisen yhteydessä suoritetusta hinnanerokorvauksesta on kuitenkin suoritettava varainsiirtovero.

Yhteisomistussuhteen purkamisesta ei ole kysymys silloin, kun kiinteistöjen yhteisomistajat purkavat yhteisomistussuhteen vaihtamalla kiinteistöjen murto-osia keskenään. Tällaisessa tapauksessa on kysymyksessä vaihto ja vaihdettujen murto-osien osalta on maksettava varainsiirtovero.

> Esimerkki: A ja B omistavat kaksi kiinteistöä yhdessä. Molempien omistus kiinteistöihin on ½. A ja B tekevät sopimuksen, jolla vaihtavat keskenään ½-osuutensa kiinteistöistä. Sopimuksen perusteella A ja B tulevat kumpikin omistamaan toisen sopimuksen kohteena olevista kiinteistöistä kokonaan yksin.

9.4. Vuokra- ja käyttöoikeus

Veroa on suoritettava kaikista sellaisista käyttöoikeuksien luovutuksista, jotka maakaaren säännösten mukaan kuuluvat kirjaamisvelvollisuuden piiriin. Vero määräytyy samojen perusteiden mukaisesti kuin kiinteistön luovutuksessa. Koska veron suorittamisen edellytyksenä on luovutus, veroa ei peritä uuden vuokraoikeuden perustamisesta eikä myöskään vanhan vuokrasopimuksen uudistamisesta.

9.5. Kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevat rakennukset ja rakennelmat

Vero on maksettava myös rakennusten luovutuksesta maapohjasta erikseen. Veron suorittamisvelvollisuutta ei kuitenkaan valvota lainhuudatuksen tai erityisen oikeuden kirjauksen yhteydessä. Kirjaamisviranomainen ei valvo veroa siinäkään tapauksessa, kun vuokranantaja myy vuokra-alueella olevan rakennuksen vuokraoikeuden perustamisen yhteydessä vuokralaiselle. Valvonta kuuluu Verohallinnolle.

9.6. Yhtiöoikeudelliset saannot sekä yksityisotto, muu varojen jako tai yhteisomistussuhteen purkaminen

9.6.1. Pääomasijoitus tai apportti

Vero on suoritettava kiinteistön luovutuksista yhteisöä perustettaessa ja sen elinkaaren aikana, kun luovutukset tapahtuvat avoimeen yhtiöön, kommandiittiyhtiöön, osakeyhtiöön tai muuhun yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan taikka muuna pääomansijoituksena. Varsinkin yritystä perustettaessa yrittäjä usein siirtää omistamansa kiinteistön yritysvarallisuuteen saaden vastineeksi yhtiön osakkeita tai osuuden avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön varallisuuteen. Muun omaisuuden kuin rahan (esimerkiksi kiinteistön) sijoittamista yhtiöön nimitetään apportiksi. Vero määräytyy luovutetun omaisuuden käyvän arvon mukaan, joten näissä tilanteissa pyydetään Verohallinnon lausunto. Säätiö ei ole edellä tarkoitettu yhteisö.

Varainsiirtoverolaissa on säädös koskien kiinteistön ja arvopaperin luovutusta eräissä liiketoimintasiirroissa. Kun liiketoimintasiirto on tapahtunut kyseisen säädöksen tarkoittamissa tilanteissa, siirron yhteydessä tehty apporttiluovutus on verosta vapaa. Jos liiketoimintasiirto on tehty ennen 9.10.2023, verovapaus toteutuu joko siten, että vero palautetaan jälkikäteen tai siten, että Verohallinto antaa asiaa koskevan päätöksen etukäteen. Mikäli hakijalla ei ole esittää verovapautta koskevaa lainvoimaista päätöstä, kirjausta haettaessa vero täytyy olla suoritettuna. Jos liiketoimintasiirto on tehty 9.10.2023 tai sen jälkeen, lainhuuto tai kirjaus vuokraoikeuteen myönnetään ilman varainsiirtoveron suorittamista tai verottajan lausunnon pyytämistä kun sopimuksessa on maininta, että luovutus täyttää Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain edellytykset. Vakuutus voidaan antaa myös erillisellä vapaamuotoisella ilmoituksella.

Tuloverolain mukaisista, 1.1.2018 jälkeen tehdyistä yritysjärjestelyistä, joissa liikkeen- tai ammatinharjoittaja taikka maa- tai metsätalouden harjoittaja perustaa osakeyhtiön jatkamaan maatilan tai yksityisliikkeen toimintaa ja tähän toimintaan kuulunut omaisuus siirretään apporttina perustettavaan osakeyhtiöön, ei ole suoritettava veroa. Omaisuuden luovutus tapahtuu tekemällä osakeyhtiön perustamissopimuksen yhteydessä apporttiomaisuuden luovutuskirja (apporttikirja). Varainsiirtoverovapaus edellyttää, että toimintamuodon muutos täyttää tuloverolain edellytykset. Lainhuuto apporttikirjassa luovutettuun kiinteistöön ja kirjaus apporttikirjassa luovutettuun vuokraoikeuteen myönnetään ilman varainsiirtoveron suorittamista tai verottajan lausunnon pyytämistä, kun apporttikirjassa on yksilöity apporttiomaisuus ja vakuutus (tai maininta), että luovutus täyttää tuloverolain edellytykset. Vakuutus voidaan antaa myös erillisellä vapaamuotoisella ilmoituksella. Jos apporttiluovutus täyttää vaaditut edellytykset vain tietyn yksilöidyn

omaisuuden osalta, on muusta siirrettävästä omaisuudesta suoritettava varainsiirtovero. Tällöin voidaan tarvittaessa pyytää varainsiirtoverolausunto Verohallinnolta. Kun liiketoiminnan siirrossa tai apporttina luovutetaan kiinteistö, on luovutusta koskeva sopimus tehtävä maakaaren määrämuodossa.

9.6.2. Yksityisotto tai yhteisön purkautuminen

Vero on suoritettava myös niistä kiinteistön saannoista, jotka perustuvat yhteisön elinkaaren aikana tapahtuneeseen yhtiömiehen yksityisottoon tai muuhun varojen jakoon tai yhteisön purkautumiseen. Vero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä. Verohallinnolta pyydetään lausuma käyvästä arvosta.

9.6.3. Yhtiön perustamisoikeuden luovutus

Kiinteistön omistusoikeuden luovutukseen rinnastetaan myös yhtiön perustamisoikeuden luovutus, jos kiinteistö on hankittu perustettavan yhteisön lukuun. Perustamisoikeuden luovutuksessa on siten kyse kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta eikä arvopaperin luovutuksesta. Perustamisoikeudesta voidaan luopua kokonaan tai osittain.

Kyse on perustamisoikeuden luovutuksesta selkeimmin tilanteessa, jossa kiinteistön perustettavan yhteisön lukuun ostanut (niin sanottu ennakko-ostaja) luovuttaa ennen yhtiön perustamiskokousta ja osakkeiden merkintää kirjallisella sopimuksella koko perustamisoikeuden yhdelle tai useammalle taholle, jotka perustavat yhteisön. Perustamisoikeus on siviilioikeudellisesti irtainta omaisuutta, joten sen luovutussopimukselta ei kuitenkaan edellytetä kirjallista muotoa. Perustamisoikeuden luovutustilanteissa varainsiirtovero on siis suoritettava sekä kiinteistön hankinnasta perustettavan yhteisön lukuun että perustamisoikeuden edelleen luovutuksesta.

Se, että ennakko-ostajan sijasta tai lisäksi on muitakin perustajia, on aina viite perustamisoikeuden luovutuksesta antaen aihetta asian tarkempaan selvitykseen. Tarvittaessa voidaan pyytää Verohallinnon lausunto.

9.6.4. Yhteisömuodon muutos, fuusio ja jakautuminen

Veroa ei ole suoritettava siirrettäessä kiinteistö toimintaa jatkavalle yhteisölle yhteisömuodon muutoksen, sulautumisen (fuusion) ja elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaisen jakautumisen perusteella, jos järjestely toteutetaan asianomaista yhteisöä koskevan lainsäädännön mukaisesti. Sulautuminen ja jakautuminen tulee lopullisesti voimaan, kun sen

täytäntöönpanosta on tehty merkintä kaupparekisteriin. Kirjaamiskäytännössä menettelyn toteutuminen tarkistetaan kaupparekisteristä.

9.7. Verosta vapaat

9.7.1. Varainsiirtoveron suorittamisesta ovat vapaat

- Suomen valtio ja valtion laitokset lukuun ottamatta liikelaitoksia (Metsähallitus ja Senaatti- kiinteistöt)
- Kansaneläkelaitos
- Teollisen yhteistyön rahasto Oy
- Suomen Pankki
- Suomen itsenäisyyden juhlarahasto
- Valtion vakuusrahasto
- Ahvenanmaan maakunta, kunta, kuntayhtymä, seurakunta tai rekisteröity uskonnollinen yhdyskunta.

Kansainväliseen sopimukseen perustuvaa verovapautta noudatetaan varainsiirtoverolain mukaan siltä osin, mitä Suomea sitovissa kansainvälisissä sopimuksissa määrätään. Euroopan yhteisöjen Suomessa olevan toimielimen verovapaudesta säädetään varainsiirtoverolaissa.

9.7.2. Eräät kiinteistöjen vaihdot ja luovutukset

Varainsiirtoverolaissa on säädetty tietyt vaihdot ja tietyt maatalouselinkeinolainsäädännön mukaiset luovutukset verovapaiksi. Useimmissa näissä tilanteissa verovapauden edellytyksenä on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tai metsäkeskuksen antama todistus verovapaudesta.

9.8. Ensiasunnon verovapaus

Ensiasunnon verovapaus ei koske luovutuksia, joissa sopimus on tehty 1.1.2024 tai sen jälkeen. Ennen 1.1.2024 tehdyissä luovutuksissa ensiasunnon verovapaus edellyttää muun muassa seuraavaa:

- ikäraja: luovutuksensaajan iän oltava 18–40 v luovutussopimuksen allekirjoitushetkellä

- aikaisempi omistus: luovutuksensaaja ei ole vuonna 1990 tai sen jälkeen omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista.
- luovutuksensaaja on hankkinut omistukseensa kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta.

Jos luovutuksensaajia on useita, verosta on vapaa vain laissa mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta.

Verovapautta ei ole, jos henkilö on ostanut kiinteistön perustettavan yhteisön lukuun eikä itselleen.

1.11.2019 lähtien ensiasunnon ostajan vakuutus aiemmasta omistuksesta ja käyttämään ryhtymisestä sisältyvät ostajan Verohallinnolle tekemään varainsiirtoveroilmoitukseen. Kirjaamisviranomainen saa tällöin suoraan Verohallinnolta tiedon saannon verovapaudesta. Mikäli kyseessä on ennen 1.11.2019 tapahtunut saanto, tulee verovapauden edellytysten täyttymiseksi toimittaa hakemuksen liitteeksi Verohallinnon lausunto aikaisemmista omistuksista sekä hakijan oma vakuutus, että kyseessä on ensiasunto. Tämä voi olla erillinen asiakirja tai sisältyä kauppakirjaan.

Verovapauteen liittyy myös maapohjaa koskeva pinta-alarajoitus. Kaavoittamattomalla alueella kiinteistöön ja sillä olevaan rakennukseen rinnastetaan rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10.000 neliömetriä ja kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin tai rakennuspaikan suuruinen. Verovapaus ei siten koske luovutushinnasta sitä osaa, joka kohdistuu edellä mainitut rajoitukset ylittävään osaan maapohjasta. Tällöin pyydetään Verohallinnon lausunto varainsiirtoverosta ja valvotaan mahdollinen vero. Mikäli kauppakirjassa on eritelty kauppahinnan jakautuminen ja osuus yli 10 000 m2 ylittävältä osalta ja tästä vero maksettu, ei erillistä Verohallinnon lausuntoa pyydetä.

9.9. Veron suorittamisajankohta

9.9.1. Lainhuudon ja kirjaamisen hakeminen sekä varainsiirtovero

Varainsiirtovero on suoritettava oma-aloitteisesti viimeistään lainhuutoa tai kirjaamisvelvollisuuden alaisen vuokraoikeuden siirron kirjaamista haettaessa. Lainhuudatuksen ja kirjauksen hakemisaika kuusi kuukautta alkaa luovutussopimuksen tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä. Myös määräalan

luovutuksensaajan lainhuudatusaika alkaa saantokirjan tekemisestä. Aviovarallisuus- ja perintöoikeudellisten saantojen kohdalla kuuden kuukauden määräaika alkaa saannon tultua lainvoimaiseksi. Hakemuksen myöhästymisestä aiheutuu veron viivästyskorotus (katso luku 9.11).

Lainhuudon ja kirjauksen hakemisen määräaikaa eivät pidennä esimerkiksi seuraavat seikat:

- saantokirjan lykkäävä tai purkava ehto
- puolison suostumuksen tai holhousoikeudellisen luvan puuttuminen
- kunnan tai valtion etuosto-oikeutta koskeva päätös ei ole lainvoimainen
- yhteisön (osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö, osuuskunta, yhdistys, säätiö) ollessa kiinteistön tai käyttöoikeuden myyjänä, myyjän asianomainen toimielin ei ole luovutusta hyväksynyt tai
- kiinteistö tai käyttöoikeus on ostettu perustettavan yhteisön lukuun.

9.9.2. Ehdollisen luovutuksen purkaminen sopimuksella

Vero on maksettava lainhuutoa tai käyttöoikeuden siirron vuokraoikeuden siirron kirjausta haettaessa, vaikka kauppa olisikin ehdollinen (purkava- tai lykkääväehtoinen). Jos kauppa ei toteudukaan, Verohallinto voi hakemuksesta palauttaa veron.

Jos lykkääväehtoinen luovutus on purettu ennen kuin omistusoikeuden siirtymistä koskeva ehto oli täyttynyt, purkusopimuksesta ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa. Lykkäävän ehdon sisällöllä ei ole merkitystä. Mikäli purkusopimuksen perusteena on lykkäävän ehdon sijaan purkava ehto, arvioidaan purkusopimusta eri tavalla.

Purettaessa sopimuksella ehdollinen luovutus, jossa ehdollisuus perustuu purkavaan ehtoon, purkusopimuksesta menee varainsiirtovero. Ainoastaan jos purkaminen on tapahtunut ehdon tai muun sopimusrikkomuksen perusteella tilanteessa, jossa luovutus olisi voinut myös tulla puretuksi tuomiolla, purkusopimusta on pidettävä varainsiirtoverosta vapaana. Tässä tilanteessa myös ensimmäisestä eli puretusta luovutuksesta mahdollisesti maksettu varainsiirtovero palautetaan hakemuksesta.

Kirjaamismenettelyn osalta menettelysuosituksena on:

jos lykkäävästi ehdollinen luovutus on ennen omistusoikeuden siirtymistä eli niin sanotun välitilan aikana purettu sopimuksella

- purkusopimuksesta ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa
- myyjälle ei synny lainhuutovelvollisuutta kiinteistön palautuessa hänelle
- myyjälle voidaan kuitenkin myöntää selvennyslainhuuto.

jos lykkäävästi ehdollinen luovutus on välitilan aikana purettu muutoin kuin ehdon perusteella

- purkusopimuksesta ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa
- myyjälle syntyy purkusopimuksen perusteella lainhuutovelvollisuus
- ostajan purettu saanto tutkitaan välisaantona, mutta tältäkään osin ei tutkita varainsiirtoveroon liittyviä kysymyksiä eikä verottajan lausuntoa tarvita
- ostajan mahdollisesti suorittama varainsiirtovero palautetaan ostajalle varainsiirtoverolain nojalla
- ostajan mahdollisesti lepäämässä ollutta lainhuutohakemusta ei tällaisen purkusopimuksen perusteella hylätä vaan myyjälle, jolle kiinteistö on palautunut, myönnetään uusi lainhuuto ostajan lepäämässä olleen lainhuutoasian estämättä.

jos purkavasti ehdollinen luovutus on välitilan aikana purettu sopimuksella nimenomaan purkavan ehdon perusteella tilanteessa, jossa luovutus olisi voinut tulla puretuksi myös tuomiolla

- myyjälle ei synny lainhuutovelvollisuutta kiinteistön palautuessa hänelle
- myyjälle voidaan kuitenkin myöntää selvennyslainhuuto
- näissä tilanteissa purkusopimuksesta ei tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa ja ostajan mahdollisesti suorittama vero palautetaan hänelle varainsiirtoverolain perusteella
- annettaessa myyjälle selvennyslainhuutoa purettu ostajan saanto on tutkittava välisaantona
- ostajan mahdollisesti vireille laittama lainhuutohakemus (joka voi olla lepäämässä tai täysin ratkaisematta) on hylättävä, ellei ostaja peruuta hakemusta
- verottaja saa usein purkusopimuksesta tiedon sillä perusteella, että ostaja pyytää suorittamansa veron palautusta.

Mikäli purkusopimuksen perustuminen nimenomaan saantokirjan purkavaan ehtoon ei ole selvä, pyydetään Verohallinnolta lausunto purkusopimuksen varainsiirtoverosta.

jos purkavasti ehdollinen luovutus on välitilan aikana purettu sopimuksella ilman ehtoon liittyvän purkuperusteen tai muunkaan laillisen purkuperusteen olemassaoloa, purkusopimuksen perusteella

- syntyy myyjälle sekä lainhuudatusvelvollisuus että velvollisuus suorittaa varainsiirtoveroa
- ostajalle ei myöskään tällöin palauteta sitä veroa, jonka hän mahdollisesti on suorittanut sopimuksella puretusta omasta saannostaan
- kun myyjä tällaisessa tilanteessa hakee lainhuutoa purkusopimuksen perusteella, ostajan saanto tutkitaan välisaantona varainsiirtoveroineen
- asia on yksinkertainen, jos sekä ostajan että myyjän saannosta on maksettu varainsiirtovero ja siitä esitetään asianmukainen selvitys
- ennen myyjän lainhuudon myöntämistä selvitys veron suorittamisesta kummankin saannon osalta on saatava.

Jos osapuolet tällaisessa tilanteessa vetoavat verovapauteen, pyydetään asiassa Verohallinnon lausunto.

9.9.3. Muun kuin ehdollisen luovutuksen purkaminen sopimuksella

Kun muu kuin ehdollinen luovutus puretaan sopimuksella, myyjälle syntyy aina lainhuutovelvollisuus riippumatta purkamisen perusteesta. Tällöin varainsiirtovero valvotaan sekä ostajan saannon että purkusaannon osalta.

Jos Verohallinto on palauttanut ostajalle tämän suorittaman veron, Verohallinnon tätä koskeva lainvoimainen päätös riittää selvitykseksi myös purkusopimuksen verovapaudesta. Jos tällaista palautuspäätöstä ei ole ja osapuolet vetoavat verovapauteen, pyydetään asiassa Verohallinnon lausunto.

Tässä yhteydessä tuodaan esille, että kirjaamisviranomainen joutuu merkitsemään tuomioistuimen ilmoituksesta lainhuudon saajaksi sen, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on kiinteistön omistaja. Merkintä tehdään, vaikka ei ole selvitystä varainsiirtoveron suorittamisesta.

9.10. Verohallinnon lausunto

Jos vastikkeena käytetään muuta kuin rahaa tai rahamääräisiä saamisia tai kun kyse on sellaisesta luovutuksesta, josta vero lasketaan luovutettavan omaisuuden arvosta

(kiinteistön luovuttaminen yhtiöön pääoman sijoituksena tai kiinteistön saaminen yhtiöstä yhtiön varojen jaossa), lainhuudon hakijan on varainsiirtoverolain mukaisesti esitettävä Verohallinnon antama lausunto vastikkeen arvosta. Rahamääräinen saaminen on tyypillisesti ostajan sitoutuminen ottamaan vastattavaksi myyjän velasta tai kiinteistöön kohdistuvasta maksusta. Lausunto ei ole tarpeen, jos kirjaamisviranomaiselle on esitetty riittävä selvitys vastikkeen (esimerkiksi noteerattujen osakkeiden) arvosta.

Vaihtotilanteessa vastikkeena käytetään toista kiinteistöä eli muuta kuin rahaa. Vaihdoissa hyväksytään vaihtokirjoissa mahdollisesti esitetyt vaihtoarvot ja niiden perusteella maksettu varainsiirtovero eikä lausuntoa tarvitse pyytää/toimittaa ellei ole kyseessä sukulais- tai muu lähi-intressiyhteys osapuolten välillä. Kirjaamisviranomainen voi pyytää verohallinnon lausunnon myös viran puolesta, mikäli hakija ei ole sitä esittänyt.

Lainhuudon hakija voi esittää Verohallinnon lausunnon myös muissa kuin varainsiirtoverolain tarkoittamissa tilanteissa, mikäli veron määrästä on epäselvyyttä. Varainsiirtoverolain mukaan Verohallinto antaa myös muutoin lausuntoja veron määrään vaikuttavista seikoista. Lausunto voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, jos kauppahinnan jakautuminen kiinteän ja irtaimen omaisuuden kesken on tulkinnanvaraista tai jos vastikkeena on käytetty eläkettä (syytinkiä).

9.11. Veron viivästyskorotus

9.11.1. Lainhuudon ja kirjaamisen hakemisen laiminlyönti

Kirjaamishakemuksen myöhästymisestä seuraa viivästyskorotus. Jos lainhuutoa tai kirjaamista ei haeta määräajassa, veroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta siitä päivästä lukien, jona lainhuutoa tai kirjaamista olisi viimeistään tullut hakea. Viivästyskorotus voi seurata myös siitä, jos hakemusmenettely raukeaa hakemuksen puutteellisuuden tai perumisen vuoksi ja hakemus tämän jälkeen laitetaan myöhästyneenä uudelleen vireille. Viivästyskorotuksen määrä on enintään 100 prosenttia. Viivästyskorotuksen kertyminen katkeaa, kun lainhuuto- tai kirjaamishakemus tulee vireille.

> Esimerkki: Kiinteistönkauppa on tehty 10.2.2021. Viimeinen lainhuudon hakemispäivä on 10.8.2021. Viivästyskorotus on 20 prosenttia 11.8.2021-10.2.2022 välisenä aikana.
>
> Esimerkki: Kiinteistökauppa on tehty 10.2.2021. Viimeinen lainhuudon hakemispäivä on 10.8.2021 Jos kyseinen päivä olisi lauantai, lainhuutoa olisi

haettava viimeistään maanantaina 12.8.2021. Viivästyskorotus on 20 prosenttia 13.8.2021.- 12.2.2022 välisenä aikana.

Kirjaamisviranomaisen on valvottava lainhuudatuksen yhteydessä viivästyskorotuksen maksaminen. Sen sijaan kirjaamisviranomaisen velvollisuutena ei ole valvoa varainsiirtoveron maksamisen viivästymisestä johtuvien muiden viivästysseuraamusten maksamista, jotka Verohallinto mahdollisesti määrää maksettavaksi.

9.11.2. Samalla luovutuskirjalla ostettu useampia kiinteistöjä

Kun samalla kauppakirjalla on ostettu useampia kiinteistöjä, lainhuutohakemuksessa on tärkeää kiinnittää huomiota siihen, että hakemuksessa mainitaan kaikki kohteet. Jos samalla kauppakirjalla on ostettu useampia kiinteistöjä ja johonkin näistä on haettu lainhuutoa määräajassa, korotetaan veroa vain niiden kiinteistöjen hintaa vastaavalta osalta, joihin ei ole haettu lainhuutoa määräajassa. Varainsiirtovero ei määräydy luovutuskirjakohtaisesti, vaan vero on suoritettava jokaisesta luovutuksesta erikseen lainhuutoa haettaessa. Kirjaamisviranomainen tarkistaa veron oikeamääräisyyden vain sen kiinteistön osalta, johon lainhuutoa haetaan, ja hakijan on esitettävä selvitys siitä, mikä osa vastikkeesta kohdistuu kyseiseen kiinteistöön. Mikäli selvitystä ei esitetä, on vero maksettava koko luovutushinnasta.

9.11.3. Vastuu aiemmista luovutuksista

Jos kiinteistö on useamman kerran luovutettu ennen kuin lainhuutoa tai kirjaamista haetaan, luovutuksensaajan on suoritettava vero viivästyskorotuksineen myös niistä aikaisemmista luovutuksista, jotka on tehty hakemuksen tekemistä edeltäneiden kolmen vuoden aikana (1.1.2017 voimaan tullut varainsiirtoverolain muutos).

Viivästyskorotuksen laskeminen aiemman kaupan osalta katkeaa uuteen kauppaan. Aikaisemmista luovutuksista suoritettava vero lasketaan luovutuskirjaan merkitystä kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Jos kiinteistö on myyty (pakko)huutokaupalla, aikaisemmista luovutuksista ei lainhuudon hakijan tarvitse suorittaa veroa.

9.12. Veron vanhentuminen

9.12.1. Kiinteistön luovutus tapahtunut ennen 1.1.2017

Kun luovutus on tapahtunut ennen 1.1.2017, veron maksuunpano voidaan tehdä soveltaen aiemmin voimassa olleen varainsiirtoverolain (931/1996) maksuunpanoa koskevaa 33 §:n säännöstä.

Jos lainhuutoa tai kirjaamista ei ole haettu, vanhentumisaika on 10 vuotta sen vuoden päättymisestä, jonka aikana lainhuutoa tai kirjaamista olisi ollut haettava. Esimerkkejä:

- kiinteistön kauppa tehty 15.3.2009, lainhuutoa ei haettu - olisi tullut hakea 15.9.2009 - vero vanhentunut vuoden 2019 lopussa
- kiinteistön kauppa tehty 3.7.2010, lainhuutoa ei haettu - olisi tullut hakea 3.1.2011 - vero vanhenee vuoden 2021 lopussa

Vanhentumisajan katkaisee verohallinnon tekemä maksuunpanopäätös, mutta kirjaamismenettelyssä ei tarvitse tutkia onko sellainen mahdollisesti tehty (verohallinto perii tällöin veron). Mikäli vanhentumisaika on kulunut, ei veroa siis valvota kirjaamisen yhteydessä eikä esimerkiksi mitään lausuntoja vanhentumisesta tarvitse pyytää.

9.12.2. Kiinteistön luovutus tapahtunut 1.1.2017 tai myöhemmin

Kun luovutus on tapahtunut 1.1.2017 tai sen jälkeen, sovelletaan 1.1.2017 voimaan tulleen varainsiirtoverolain muutossäädöksen (785/2016) mukaista, veron määräämistä koskevaa 33 b §:n säännöstä. Vero on sen mukaan määrättävä (pääsäännön mukaan) kolmen vuoden kuluessa verovuoden päättymisestä. Verovuodella tarkoitetaan varainsiirtoverolain 32 a §:n mukaan kalenterivuotta, jonka aikana kiinteistön omistusoikeuden luovutus on tapahtunut. Esimerkkejä:

- kiinteistön kauppa tehty vuonna 2017 - vero vanhentuu vuoden 2020 lopussa
- kuolinpesäosuuden kaupassa varainsiirtovero tulee maksettavaksi vasta siinä vaiheessa, kun kiinteistön omistajanvaihdoksen voidaan katsoa tapahtuneen. Jos esimerkiksi kuolinpesän osakkaita ovat A, B ja C, joista A on luovuttanut kuolinpesäosuutensa vastikkeellisesti B:lle vuonna 2016, ja kuolinpesässä 26.2.2018 tapahtuneessa perinnönjaossa B saa omistukseensa kiinteistön, perinnönjakosopimuksen tekohetki määrittää kuolinpesäosuuden kaupan verovuoden eli kuolinpesäosuuden kaupasta verovuosi on 2018 - vero vanhentuu vuoden 2021 lopussa.

9.13. Veron maksujärjestely

Tilapäisten maksuvaikeuksien johdosta verolle voi saada lisää maksuaikaa ja pienempiä maksueriä hakemalla maksujärjestelyä Verohallinnolta. Verohallinnon sivuilta löytyy asiasta lisätietoa sekä ohje maksujärjestelyn hakemiseen sekä tarvittaessa palvelunumero, johon asiakas voi itse olla yhteydessä.

Jos asiakkaalle on myönnetty maksujärjestely, lainhuuto voidaan tämän jälkeen ratkaista.

9.14. Aiheettomasti suoritettu vero ja muutoksenhaku

Jos varainsiirtoveroa on maksettu aiheettomasti tai liikaa, Verohallinto palauttaa ylimääräisen veron hakemuksesta. Pienin palautettava veron määrä on 10 euroa.

10. Muistutustiedot ja vallintarajoitukset

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään muistutustietoina:

- ulosmittaus, turvaamistoimenpide, konkurssi ja yrityssaneeraus
- vallintarajoitus ja sen peruste
- etuosto-oikeuden käyttäminen, lunastuslupa ja muut vastaavat viranomaisen päätökset
- lakisääteinen panttioikeus
- korjaamis- tai muutoksenhakuasian vireilläolo
- kiinteistön omistusta tai muuta kirjausta koskevan riita-asian vireilläolo tuomioistuimisessa sekä asiassa annettu ratkaisu ja sen lainvoimaisuus
- lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistaja ja kiinteistöä hallinnoiva viranomainen
- muu oikeutta tai rasitusta koskeva tieto, joka on säädetty merkittäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai sitä vastaaviin aikaisempiin rekistereihin taikka joka selventää kirjausta.

10.1. Ulosmittaus, turvaamistoimi, konkurssi ja yrityssaneeraus

10.1.1. Ulosmittaus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on heti, kun ulosottoviranomaisen ilmoitus saapuu tehtävä merkintä kiinteistön, määräalan, määräosan, tontinvuokraoikeuden, maanvuokraoikeuden tai

muun käyttöoikeuden tai muun kirjatun erityisen oikeuden ulosmittaamisesta. Ulosmittausmerkintä kiinteistöllä voi koskea myös

- velallisen osuutta kuolinpesässä
- velallisen osuutta yhtiössä tai muussa yhteisössä
- velallisen omistamia osakkeita
- erityisjälkisäädökseen perustuvaa velallisen oikeutta.

Samoin kirjaamisviranomainen tekee näitä merkintöjä koskevat muutokset ulosottoviranomaisen ilmoituksesta. Ulosottoviranomaisen tekemä ilmoitus poistetaan vain hänen ilmoituksestaan, ei koskaan kirjaamisviranomaisen päätöksellä. Ulosottoviranomainen voi myös itse poistaa merkinnän sähköisen rajapinnan kautta.

10.1.2. Turvaamistoimenpide

Käräjäoikeus voi määrätä velallisen omaisuutta takavarikkoon tai muun turvaamistoimen alaiseksi. Ulosottoviranomainen laittaa turvaamistoimipäätöksen täytäntöön. Ulosottoviranomainen lähettää kirjaamisviranomaiselle ilmoituksen turvaamistoimen täytäntöönpanosta, josta tehdään merkintä rekisteriin. Kun velkoja on saanut ulosottoperusteen, esimerkiksi tuomion saatavalleen, ja hakenut sen täytäntöönpanoa, ulosmittaus korvaa turvaamistoimen. Ulosottoviranomaisen tulee ilmoittaa myös turvaamistoimen päättymisestä.

Pakkokeinolaissa on säännökset rikoksesta epäillylle tai rikoksen perusteella korvausvelvolliseksi mahdollisesti joutuvalle kuuluvan omaisuuden määräämisestä vakuustakavarikkoon, joka voi kohdistua myös kiinteään omaisuuteen. Vakuustakavarikkoa koskevan ilmoituksen perusteella vakuustakavarikosta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Vakuustakavarikosta päättää tuomioistuin. Väliaikaisesta vakuustakavarikosta voi päättää myös pidättämiseen oikeutettu virkamies. Väliaikainen vakuustakavarikko lakkaa olemasta voimassa, jos vaatimusta vakuustakavarikon määräämisestä ei tehdä tuomioistuimelle viikon kuluessa väliaikaismääräyksen antamisesta.

Vakuustakavarikon ja väliaikaisen vakuustakavarikon täytäntöönpanosta huolehtii ulosottoviranomainen, joka lähettää asiaa koskevan ilmoituksen tarvittaessa kirjaamisviranomaiselle. Väliaikaisesta vakuustakavarikosta ilmoituksen voi tehdä myös

päätöksen tehnyt viranomainen. Sama koskee ilmoitusta väliaikaisen vakuustakavarikon voimassaolon lakkaamisesta ja kumoamisesta sekä päätöksestä, jolla tuomioistuin on hylännyt vaatimuksen väliaikaisen vakuustakavarikon kohteena olevan omaisuuden panemisesta vakuustakavarikkoon.

10.1.3. Konkurssi

Jos velallinen on asetettu konkurssiin, tuomioistuimen määräämän pesänhoitajan tulee viipymättä ilmoittaa konkurssin alkamisesta kirjaamisviranomaiselle. Samoin pesänhoitajan on ilmoitettava myös, jos konkurssi raukeaa tai konkurssiasian käsittely muusta syystä päättyy muuhun kuin lopputilityksen hyväksymiseen, jolloin merkintä poistetaan. Konkurssin alettua konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteen ei saa kohdistaa ulosottotoimia konkurssisaatavan perimiseksi. Konkurssia koskeva merkintä poistetaan, kun kiinteistön tai erityisen oikeuden konkurssipesältä ostanut saa lainhuudon tai kirjauksen.

10.1.4. Ulosmittauksen, turvaamistoimenpiteen ja konkurssin vaikutukset

Ulosmittaus, turvaamistoimenpide ja konkurssi aiheuttavat vallintarajoituksen. Omistaja ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin määrätä kohteena olevasta omaisuudesta velkojan vahingoksi. Omistaja saa kuitenkin ulosottoviranomaisella suostumuksella luovuttaa ulosmitattua omaisuutta.

Kirjaamisviranomaisen on kirjaamishakemusten osalta selvitettävä viran puolesta rekisteristä, ettei ulosmittaus, turvaamistoimi tai konkurssi ole esteenä. Jos ulosmittauksesta tai turvaamistoimesta on merkintä rekisterissä ennen

- kiinteistön luovutusta
- erityisen oikeuden perustamista tai siirtämistä
- kiinnityshakemuksen tekemistä

ei lainhuutoa tai erityistä oikeutta voi kirjata tai kiinnitystä myöntää, vaan hakemus on jätettävä lepäämään, ellei ulosmitatun omaisuuden luovuttamiseen tai panttaamiseen ole ulosottoviranomaisen lupaa.

Lainhuuto voidaan myöntää ja erityinen oikeus kirjata, jos luovutus tai oikeuden perustaminen tai oikeuden siirtäminen on tapahtunut ennen ulosmittauksen tai takavarikon rekisteriin merkitsemistä. Ulosmittausmerkintä poistetaan vasta ulosottoviranomaisen ilmoituksen perusteella. Jos rekisterissä on merkintä uuden omistajan/vuokramiehen velasta

tapahtuneesta ulosmittauksesta, sen tulee myös vastaisuudessa näkyä rekisteristä, mutta lainhuudon/erityisen oikeuden kirjausta hänelle se ei kuitenkaan estä.

10.1.5. Yrityssaneeraus

Saneerausmenettelyn alkamisesta ja lakkaamisesta on tehtävä merkintä kiinteistön sekä kiinteistöön kohdistuvan vuokraoikeuden tai muun kirjatun oikeuden osalta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ilmoituksen tekeminen kuuluu selvittäjälle, tai jollei selvittäjää ole määrätty, tuomioistuimelle. Saneerauksen alkamisen ja lakkaamisen välisenä aikana velallisen oikeutta luovuttaa kiinteistö tai myöntää käyttöoikeus on rajoitettu siten, että muun ohessa käyttö- tai rahoitusomaisuuden luovutuksiin ja käyttö- tai muun oikeuden myöntämiseen tuollaiseen omaisuuteen tarvitaan selvittäjän suostumus. Luovutus ilman selvittäjän suostumusta on kuitenkin pätevä, jos merkintää saneerausmenettelystä ei ole ollut lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä ennen luovutuksen tapahtumista ja luovutuksen saaja oli vilpittömässä mielessä. Saneerausohjelman tultua vahvistetuksi lähettää selvittäjä ilmoituksen saneerausmenettelyn lakkaamisesta. Lainhuudatuksen tai erityisen oikeuden kirjauksen yhteydessä ei ole tarpeen tutkia, onko kiinteistön kaupassa tai vuokraoikeuden siirrossa noudatettu saneerausohjelman määräyksiä.

10.2. Vallintarajoitus ja sen peruste

Jos lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus taikka hakijan saantoon liittyvä ehto rajoittaa hakijan oikeutta luovuttaa kiinteistö tai perustaa siihen kohdistuvia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia, vallintarajoituksesta on lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä taikka muutoin pyynnöstä tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tällaisia viran puolesta kirjattavia vallintarajoituksia ovat:

- perintökaareen perustuva lesken käyttöoikeus,
- testamenttiin perustuva testamentinsaajan käyttöoikeus,
- kauppa- tai muuhun luovutuskirjaan sisältyvä ehto, jonka mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta myydä kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa suuremmasta,
- muussa saantokirjassa (lähinnä testamentissa) oleva vallinnan rajoitus ja
- erityislainsäädäntöön perustuvat vallintarajoitukset, kuten aravalain tai kolttalain mukaiset rajoitukset.

Kirjaus tehdään viran puolesta lainhuudatusasian yhteydessä tai lainhuudon myöntämisen jälkeen oikeudenhaltijan pyynnöstä. Vallintarajoitukset on otettava huomioon myöhemmin haettavien kirjausten edellytyksiä tutkittaessa.

10.2.1. Lesken hallintaoikeus ja testamentinsaajan käyttöoikeus

Eloonjäänyt puoliso saa pitää kuolleen puolison jäämistön jakamattomana hallinnassaan, jollei rintaperillisen jakovaatimuksesta tai perittävän tekemästä testamentista muuta johdu. Mainitusta vaatimuksesta tai testamentista huolimattakin leski saa pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn tai muun jäämistöön kuuluvan eloonjääneen puolison kodiksi sopivan asunnon, jollei kodiksi sopivaa asuntoa sisälly eloonjääneen puolison varallisuuteen. Testamentissa voidaan määrätä jollekin toiselle käyttöoikeus, toisen saadessa omitusoikeuden testamentintekijän kuollessa tai myöhemmin. Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus hallita omaisuutta ja saada sen tuotto. Kyseistä käyttöoikeutta ei saa toiselle luovuttaa.

Lesken asumissuojaoikeutta ja testamentissa jollekin henkilölle annettua käyttöoikeutta suojataan siten, että oikeuden kohteena olevan kiinteistön luovuttaminen tai kiinnittäminen edellyttää edellisessä tapauksessa lesken ja jälkimmäisessä tapauksessa käyttöoikeuden haltijan suostumusta. Suostumus on annettava kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistamassa asiakirjassa. Omistusoikeuden saaneen hakiessa lainhuutoa tai kirjausta lesken tai käyttöoikeuden haltijan oikeudesta tehdään viran puolesta vallintarajoitusmerkintä rekisteriin. Merkintä voidaan tehdä myös hakemuksesta. Lesken hallintaoikeus käy yleensä ilmi perukirjasta tai ositus- ja perinnönjakokirjasta.

10.2.2. Ehto rakentamattomuudesta tai maksimihinnasta

Kiinteistön kaupassa tai käyttöoikeuden luovutuksessa saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Ehdon on oltava merkittynä kauppakirjaan, jotta se olisi sitova. Ehto on voimassa enintään viisi vuotta kaupantekopäivästä. Jos luovutuskirjassa on sovittu viittä vuotta pidemmästä voimassaoloajasta tai voimassaoloaikaa ei ole merkitty kauppakirjaan, ehto on voimassa viisi vuotta.

Merkintä poistetaan, kun ehdon voimassaolo on päättynyt. Merkintä voidaan pyynnöstä poistaa jo ennen ehdon voimassaoloajan päättymistä silloin, kun luovutusrajoitus koskee

rakentamattoman kiinteistön luovuttamista ja kirjaamisviranomaiselle osoitetaan, että rakentamisvelvollisuus on täytetty. Tämä voidaan osoittaa esimerkiksi rakennuksen käyttöönottokatselmuspöytäkirjalla tai rakennusvalvonnan antamalla todistuksella. Luovutuskirjaan otettu luovutuskielto merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siitä riippumatta, liittyykö luovutuskieltoon sopimussakko vai ei. Kohteen kiinnittämiseen tai erityisen oikeuden kirjaamiseen ei tarvita myyjän suostumusta, vaikka kohteeseen olisikin merkitty tämä vallintarajoitus.

10.2.3. Muu testamenttiin perustuva vallinnanrajoitus kuin käyttöoikeus

Kirjaamiskelpoinen vallintarajoitus voi perustua testamenttiin myös muutoin kuin edellä selostetun käyttöoikeuden osalta. Jos omaisuuden ensisaajalle esimerkiksi on asetettu kielto luovuttaa kiinteistöä omistusoikeuden siirtyessä ensisaajan kuollessa toiselle, on luovutusrajoitus merkittävä vallintarajoituksena.

Testamentissa voi olla myös lykkääviä ehtoja. Kiinteistö on määrätty siirtyväksi esimerkiksi vasta, kun saaja täyttää tietyn iän. Tällainen ehto aiheuttaa kirjaamishakemuksen jäämisen lepäämään. Lepäämisaika ei ole sidottu aikarajoihin. Testamentissa olevasta purkavasta ehdosta on tehtävä vallintarajoitusmerkintä. Harkittava kuitenkin on, onko kysymyksessä vallintarajoitus eli tarkoittaako ehto kiinteistön luovutusoikeuden rajoittamista. Lisäksi on aina testamentin ehtoja tulkittaessa mietittävä, tarkoittiko testamentin tekijä ehdon seuraukseksi saannon peruuntumista vai jotain muuta seurausta vai oliko kysymyksessä vain toivomus.

Vallintarajoitusmerkintä voidaan poistaa haltijan pyynnöstä tai hänen suostumuksellaan. Merkintä, joka on tehty lesken tai käyttöoikeuden haltijan eliniäksi voidaan poistaa lesken tai käyttöoikeuden haltijan kuoltua.

10.2.4. Panttaamattomuussitoumus

Jos elinkeinotoimintaa harjoittavan kiinteistön omistajan antama yksilöityyn velkasuhteeseen liittyvä sitoumus rajoittaa hänen oikeuttaan perustaa kiinteistöön kohdistuvia panttioikeuksia ilman velkojan suostumusta, rajoitus on hakemuksesta kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kirjaus saadaan poistaa rekisteristä kiinteistön omistajan tai velkojan hakemuksesta. Edellytyksenä kirjauksen poistamiselle sitoumuksen antaneen kiinteistön omistajan hakemuksesta on, että velkoja antaa suostumuksensa kirjauksen poistamiselle. Jos

sitoumuksen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta.

10.2.5. Etuosto-oikeuden käyttäminen, lunastuslupa ja muut vastaavat viranomaisen päätökset

Kunnan tulee ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle etuosto-oikeuden käyttämisestä, joka sillä tietyin edellytyksin on kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehtävä etuosto-oikeuden käyttämisestä merkintä ja se on poistettava, kun etuosto on saatettu loppuun.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään merkintä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksessa yleiseen tarpeeseen. Ilmoitus ja merkintä on tehtävä, kun on annettu lunastuslupa tai sitä vastaava toimitusmääräys. Kun lunastusluvasta on tehty merkintä rekisteriin, kohdistuu omaisuuteen sen jälkeen vahvistettu kiinnitys lunastuksen päätyttyä jäljelle jäävään omaisuuteen, jollei kiinnitys perustu ennen merkinnän tekemistä jätettyyn hakemukseen.

Vesilain mukaisesta lunastuslupapäätöksestä lupaviranomaisen on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäviä merkintöjä varten.

Kunnan on lähetettävä rakentamiskehotuksen antamisesta, peruuttamisesta ja raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty, ilmoitus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitsemistä varten.

Asianomainen ministeriö (ympäristöministeriö) voi alueidenkäyttölain mukaisen yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaan ELY-keskuksen on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle rakennuksen suojelemista koskevan asian vireilletulosta, lainvoimaisesta suojelupäätöksestä ja suojelun lainvoimaisesta lakkauttamisesta. Kirjaamisviranomainen tekee ilmoituksesta merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ilmoituksessa on mainittava kiinteistö, jolla rakennus sijaitsee.

10.2.6. Erityislainsäädäntöön perustuvat vallintarajoitukset, kuten aravalain tai kolttalain mukaiset rajoitukset

Eräät julkisista varoista myönnettävät lainat aiheuttavat käyttö- ja luovutusrajoituksia siihen omaisuuteen, jonka hankkimiseen tai parantamiseen laina on myönnetty. Näistä rajoituksista on säädetty tehtäväksi ilmoitus kirjaamisviranomaiselle ja merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kolttalain perusteella muodostetun tilan tai sen alueen tai osan luovuttaminen on mitätön ilman ELY-keskuksen lupaa. Voimassa olevan kolttalain mukainen luovutusrajoitus on voimassa 20 vuotta kauppakirjan teosta lukien. ELY-keskus voi vapauttaa tilan tai sen osan tästä rajoituksesta. Luovutusrajoitus merkitään vallintarajoituksena rekisteriin ja merkintä poistetaan, kun vapautus on myönnetty.

10.3. Lakisääteinen panttioikeus

Kiinteistö, joka muun lain kuin maakaaren mukaan vastaa julkisoikeudellisesta tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannusta maksusta tai muusta siihen verrattavasta saamisesta, on panttina saamisen suorittamisesta niin kuin maakaaressa säädetään. Lakisääteistä panttioikeutta kiinteistöön koskevia säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun lakisääteinen panttioikeus koskee kiinteistön määräosaa, määräalaa taikka maanvuokraoikeutta tai muuta toisen maahan kohdistuvaa käyttöoikeutta.

Lakisääteinen panttioikeus on ilmoitettava kirjattavaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaaminen edellyttää, että saaminen on suurempi kuin 1.000 euroa kiinteistöltä. Jollei ilmoitusta ole toimitettu kirjaamisviranomaiselle vuoden kuluessa saamisen syntymisestä, panttioikeus raukeaa. Toistuvasti kiinteistöstä menevä maksu, joka ei perustu tuomioistuimen päätökseen, saadaan ilmoittaa kirjattavaksi vain, jos kyseisen maksuerän suoritus on laiminlyöty. Jos saaminen on tuomioistuimen päätöksen mukaisesti suoritettava määräajoin, ei saamisen määrän osalta ole rajoitusta.

Kirjata voidaan myös saamisesta perittävä korko tai muu liitännäiskustannus. Lakisääteinen panttioikeus ei sido luovutuksensaajaa, ellei sitä ole kirjattu rekisteriin ennen lainhuudon hakemista eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää saamisesta tai sen perusteesta. Lakisääteistä panttioikeutta ilmoitettaessa on velallinen mainittava. Mikäli velallistieto ja omistajatieto eivät vastaa toisiaan, kirjaus voidaan tehdä vain omistajan suostumuksella.

Lakisääteisen panttioikeuden kirjaus on voimassa siitä päivästä, jona sitä koskeva ilmoitus on tehty kirjaamisviranomaiselle, ja sillä on etusija kirjausajankohdasta riippumatta ennen kiinnitykseen perustuvia panttioikeuksia ja erityisiä oikeuksia.

Lakisääteistä panttioikeutta koskevassa ilmoituksessa on mainittava:

- kiinteistö, joka vastaa saamisesta,
- saamisen rahamäärä ja sen syntymisen ajankohta,
- velallinen,
- velkoja ja tämän yhteystiedot sekä
- viranomaisen päätös tai muu saamisen peruste ja se lainkohta, jonka nojalla lakisääteistä panttioikeutta vaaditaan.

Ilmoitus voidaan jättää lepäämään, kunnes panttioikeuden peruste tai pysyvyys on selvitetty. Esimerkiksi ulosmittaus voi aiheuttaa lepäämään jättämisen. Ilmoituksen tekemisen jälkeen tapahtunut ulosmittaus ei estä merkinnän tekemistä.

Panttioikeuden haltijan on ilmoitettava lakisääteisen panttioikeuden kirjaus poistettavaksi, kun saaminen on lakannut tai kun panttioikeus ei enää ole voimassa. Kirjausta voidaan muuttaa velkojan ilmoituksen perusteella. Kirjaus voidaan poistaa myös kiinteistön omistajan hakemuksesta, jos omistaja osoittaa saamisen kokonaan maksetuksi.

Jos emätilaan merkitty lakisääteinen panttioikeus halutaan purkaa jonkun määräalan tai emätilasta muodostuneen tilan osalta eikä kysymys ole jäljempänä selostettavasta kohdentamisesta, on purkamiseen oltava samanlaiset suostumukset kuin kiinnityksenkin purkamiseen.

Lakisääteisen panttioikeuden kirjaamisesta ja sen perusteella syntyvästä panttioikeudesta on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistökiinnityksestä ja panttioikeudesta säädetään. Myös yhteiskiinnityksen purkamista koskevia säännöksiä on sovellettava, jos rasitus halutaan poistaa lohkotilan osalta.

10.4. Korjaamis- tai muutoksenhakuasian vireilläolo

Jollei korjaamisasiaa heti ratkaista, sen vireilläolosta on tehtävä merkintä rekisteriin. Jos kirjaamishakemus on hylätty tai jätetty tutkimatta, merkintä saadaan siirtää arkistotiedostoon, kun päätös on tullut lainvoimaiseksi. Siihen saakka merkinnän tulee näkyä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä ja merkintää täydentää sitä mukaa kun asian etenemisestä tulee tietoa.

Muutosta kirjaamisviranomaisen antamaan lopulliseen ratkaisuun haetaan maaoikeudelta. Näin ollen merkintä on tehtävä valituksesta maaoikeuteen ja maaoikeuden ratkaisusta, valitusluvan hakemisesta korkeimmalta oikeudelta, valitusluvan myöntämisestä ja korkeimman oikeuden tuomiosta.

10.5. Kiinteistön omistusta tai kirjausta koskevan riita-asian vireilläolo sekä asiassa annettu ratkaisu ja sen lainvoimaisuus

Muistutustietona on merkittävä myös kiinteistön omistusta tai kirjausta koskevan riita-asian vireilläolo sekä asiassa annettu ratkaisu ja sen lainvoimaisuus. Tuomioistuimen on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle vireille tulleesta asiasta, joka koskee kiinteistön saannon purkamista tai pätemättömyyttä taikka parempaa oikeutta kiinteistöön, sekä ratkaisustaan ja siitä, onko sen antama ratkaisu saanut lainvoiman. Sama koskee kannetta, jossa vaaditaan kirjauksen julistamista mitättömäksi tai sen oikaisemista. Tuomioistuimen on katsottava olevan velvollinen ilmoittamaan kirjaamisviranomaiselle myös kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta koskevan riita-asian vireille tulosta ja käsittelystä samalla tavoin kuin vastaavasta kiinteistöä koskevasta riidasta.

Vireilläolomerkintä, jota siis muutetaan sitä mukaan, kun kirjaamisviranomaiselle saapuu tietoja asian käsittelyn etenemisestä, tulee ottaa huomioon uusia kirjauksia mahdollisesti haettaessa. Merkintä poistetaan, kun asiasta on tullut lainvoimainen tuomio, tai asia on jäänyt ennalleen. Yksipuolinen tuomio ei vielä ole riittävä merkinnän poistamiseen, vaan on selvitettävä, ettei takaisinsaantikannetta ole nostettu.

Kirjaamisviranomainen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta lainhuudon saajaksi sen, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on kiinteistön omistaja. Säännöstä voidaan soveltaa myös, kun kysymys on ollut vastaavasta riidasta, joka on koskenut kirjaamisvelvollisuuden alaista käyttöoikeutta. Merkintä tehdään, vaikkei ole selvitystä varainsiirtoveron suorittamisesta.

10.6. Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävän kiinteistön omistaja ja kiinteistöä hallinnoiva viranomainen

Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävät valtion metsämaa, suojelualue, lunastusyksikkö, yleisiin tarpeisiin erotettu alue, erillinen vesijättö, yleinen vesialue ja yleinen alue. Haltijaviraston, Senaatti-kiinteistöjen, Puolustuskiinteistöjen, Metsähallituksen ja valtion talousarvion ulkopuolisen rahaston on ilmoitettava sen hallintaan ja valtion omistukseen tullut

kiinteistövarallisuus rekisteröitäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin Suomen valtion nimiin ja hallinnassaan olevaksi.

Haltijavirastoja ovat Tasavallan presidentin kanslia, ulkoministeriö, valtiovarainministeriö, Suomenlinnan hoitokunta, maa- ja metsätalousministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, Väylävirasto ja ympäristöministeriö. Muulla kuin haltijavirastolla ei saa olla valtion kiinteistövarallisuutta hallinnassaan muutoin kuin tilapäisesti. Haltijatietomuutos tulee hallinnansiirron saajan ilmoittaa merkittäväksi. Mikäli omistusoikeutta ei ole aikaisemmin rekisteröity, kirjataan omistusoikeuden rekisteröinti Suomen valtiolle ja samalla tehdään erikseen merkintä haltijavirastosta/laitoksesta ja tallennetaan ao. haltijan yritys- ja yhteisötunnus.

Mikäli omistusoikeus on aiemmin rekisteröity, voidaan haltijavirasto/laitosmerkintä tehdä erikseen hakemuksesta. Erityisen oikeuden kirjauksen kohdalle voidaan merkitä hallinnoiva viranomainen, mutta erityiseen oikeuteen on haettava kirjaus, eikä omistusoikeuden rekisteröinti tule kysymykseen sen osalta. Mikäli edellä mainittujen viranomaisten kohdalla saannossa on kyse lainhuudatusvelvollisuuden alaisesta kiinteistöstä, tehdään lainhuutoasian käsittelyn yhteydessä muistutustietona merkintä hallinnoivasta viranomaisesta.

Yleisen alueen kiinteistörekisteriin merkitsemisen edellytyksenä on, että alueen on selvitetty olevan kunnan omistama. Jos joku muu kuin sellainen, jolle alue on muodostettu, on alueen nykyinen omistaja, on hänen haettava lainhuuto saannolleen. Edellä sanottu soveltuu omistusoikeuden selvittämiseen myös silloin, jos kysymys on lainhuudatuksen ulkopuolelle jääneen kiinteistön myyjän omistusoikeuden selvittämisestä tai erityisen oikeuden kirjaamisesta tällaiseen kohteeseen. Lainhuudatusmenettelyssä ei tosin ole tarpeen esittää selvitystä edeltäjän omistusoikeudesta, jos kiinteistö on saatu kiinteistötoimituksessa.

Samaan kiinteistöön voi kohdistua useita haltijavirastomerkintöjä. Ilmoituksia hallinnoivasta viranomaisesta on tehty ilmoittaen hallinnassa olevien alueiden prosentuaalinen tai alueellinen jako. Prosentuaalista tai alueellista jakoa ei merkitä kirjaamisviranomaisen rekisteriin. Mikäli hallinnoivia viranomaisia on useita, kaikista hallinnoivista viranomaisista tehdään oma erillinen merkintä rekisteriin ja kunkin rekisterimerkinnän kohdalle kirjoitetaan teksti "Hallitsee osaa kiinteistöstä".

Tilanteessa, jossa samaan kiinteistöön kohdistuvasta useasta haltijavirastosta tehdään ilmoitukset eri aikoina, myöhemmästä ilmoituksesta tehdään rekisteriin oma erillinen merkintä ja aikaisemman merkinnän kohdalle tehdään lisäys "Hallitsee osaa kiinteistöstä".

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Metsähallitus hoitavat alueiden luonnonsuojelutarkoituksessa tapahtuvaan hankintaan liittyvät tehtävät. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus hankkii kiinteistöt ympäristöministeriön tai Metsähallituksen hallintaan. Metsähallitus hankkii kiinteistöt omaan hallintaansa.

10.7. Muu oikeutta tai rasitusta koskeva tieto, joka on säädetty merkittäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai sitä vastaaviin aikaisempiin rekistereihin taikka joka selventää kirjausta

Eri laeissa saattaa olla muitakin kuin edellä lueteltuja säännöksiä, jotka määräävät tehtäväksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkintöjä kiinteistöä koskevista oikeuksista tai rasituksista.

10.7.1. Kehittämiskorvaus

Kaavasta merkittävää hyötyä saavat maanomistajat osallistuvat osaltaan kunnalle aiheutuviin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Ensisijaisesti kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan kesken tehtävin maankäyttösopimuksin. Toissijaisesti kunnalla on mahdollisuus periä kustannukset kunnallisena julkisoikeudellisena maksuna niiltä maanomistajilta, jotka saavat kaavasta merkittävää hyötyä ja joiden kanssa kustannusten korvaamisesta ei ole päästy sopimukseen. Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Kehittämiskorvauksen maksamisesta vastaa se, joka omistaa alueen kehittämiskorvauksen määräämisajankohtana tai se, jolle alue on tältä siirtynyt vastikkeettomalla saannolla. Erääntynyt kehittämiskorvaus saadaan ulosmitata ilman erillistä tuomiota tai päätöstä.

Kun kunta on määrännyt kehittämiskorvauksen perittäväksi, sen tulee viipymättä ilmoittaa kirjallisesti tästä kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Merkintä on siinä mielessä poikkeuksellinen, ettei kiinteistö ole panttina kehittämiskorvauksesta. Jos tontti on lohkomatta, merkintä tehdään muodostajakiinteistön kohdalle ja tontin lohkomisen jälkeen asianomaisen tontin kohdalle.

Kirjaamisviranomaiselle lähetettävään ilmoitukseen kunta liittää luettelon kiinteistöistä ja niitä koskevista kehittämiskorvauksista. Kunnan on ilmoitettava myös kehittämiskorvauksen tonttikohtaisesta osittelusta tai uudelleen kohdentamisesta. Merkintä poistetaan, kun kunta ilmoittaa kehittämiskorvauksen loppuun suorittamisesta. Välisuorituksista ei tehdä merkintää. Merkintä poistetaan myös silloin, kun kunta ilmoittaa sen erikseen poistettavaksi. Kehittämiskorvauksista tehty merkintä ei ole vallinnanrajoitus. Muistutustietona tehtävästä merkinnästä on ilmettävä:

- lainkohtana,
- korvauksen määrännyt kunta,
- kehittämiskorvauksen määrä sekä sen jakaantuminen muodostettavien tonttien kesken ja
- maksuvelvollinen.

10.7.2. Uhkasakkomerkintä

Useissa laeissa, kuten vesilaissa, on viranomainen oikeutettu tehostamaan antamaansa määräystä uhkasakolla. Jollei asianomaisessa erityislaissa ole asiasta erikseen säädetty, rekisteröintimenettelyyn soveltuu uhkasakkolaki. Uhan asettaneen viranomaisen on lähetettävä Maanmittauslaitokselle kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta ilmoitus merkinnän tekemiseksi rekisteriin. Ilmoitusvelvollisuus on myös asiaa koskevista myöhemmistä päätöksistä ja päävelvoitteen täyttämisestä. Ilmoituksista on tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkintä, joka voidaan poistaa, kun päävelvoite on ilmoitettu täytetyn, tai joka tapauksessa viimeistään viiden vuoden kuluttua merkinnän tekemisestä, jollei uhan asettanut viranomainen ole ilmoittanut päävelvoitteen voimassaolon jatkumisesta.

10.7.3. Hautausmaa-alue

Hautaustoimilaki aiheuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtäväksi eräitä merkintöjä. Hautausmaa-alue tulee muodostaa erilliseksi kiinteistöksi. Tällaiseen kiinteistöön voi kuulua varsinaisen hautausmaa-alueen lisäksi vain hautausmaan ylläpitoon ja käyttöön liittyviä alueita, joilla kylläkin voi olla hautausmaahan liittyviä kirkollisia rakennuksia sekä hautausmaan ylläpitoa ja käyttöä palvelevia rakennuksia, kuten kirkko, siunauskappeli ja huoltorakennus.

Vallintarajoitusmerkinnästä tulee ilmetä, että hautausmaana käytettävään kiinteistöön tai vuokra- tai käyttöoikeuteen ei saa vahvistaa kiinnityksiä tai kirjata muuta erityistä oikeutta kuin hautaustoimilaissa tarkoitettuja erityisiä oikeuksia ja ettei hautausmaan ylläpitäjä voi luovuttaa hautausmaakäytössä olevaa kiinteistöä tai siihen kuuluvaa aluetta tai em. vuokra- tai käyttöoikeutta muulle kuin sille, jolla on oikeus hautausmaan ylläpitoon. Muu luovutus on mitätön. Vallintarajoitusta koskeva merkintä poistetaan, kun kirjaamisviranomaiselle toimitetaan selvitys siitä, että hautausmaa on lakkautettu.

Vuokra- tai käyttöoikeuden kohteena tulee olla koko kiinteistö ja vuokra-ajan määräaikainen, vähintään 130 ja enintään 200 vuotta. Vuokra- tai käyttöoikeus voi olla kirjaamisvelvollisuuden alainen tai muutoin kirjattavissa oleva vuokra- tai käyttöoikeus.

Hautausmaan ylläpitäjänä voi olla

a) evankelisluterilaisen kirkon seurakunta tai seurakuntayhtymä tai ortodoksisen kirkkokunnan seurakunta, valtio, kunta tai kuntayhtymä taikka
b) rekisteröity uskonnollinen yhdyskunta tai sen rekisteröity paikallisyhteisö tai muu rekisteröity yhteisö tai säätiö.

Aluehallintovirasto myöntää kohdassa b) mainitulle yhteisölle tai säätiölle luvan perustaa hautausmaa. Kohdassa a) mainittu yhteisö ei lupaa tarvitse.

Hautausmaana voi olla

- hautausmaan ylläpitäjän omistama kiinteistö, johon ylläpitäjällä on lainhuuto tai omistusoikeuden rekisteröinti, tai
- kiinteistö, johon ylläpitäjälle on kirjattu parhaalle etusijalle vuokraoikeus tai siihen verrattava käyttöoikeus ja jolle kiinteistön omistaja on antanut suostumuksen hautausmaan perustamiseen.

Vallintarajoituksesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asianomaisen kiinteistön tai vuokra- tai käyttöoikeuden kohdalle, kun kirjaamisviranomaiselle on tullut

- edellä a. kohdassa mainitulta yhteisöltä ilmoitus päätöksestä, joka koskee hautausmaan perustamista sen omistamalle kiinteistölle,
- aluehallintoviranomaiselta ilmoitus luvan myöntämisestä edellä b. kohdassa mainitulle yhteisölle tai säätiölle hautausmaan perustamiseen.