



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
VASA YRKESHÖGSKOLA
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Hanna Katariina Koivisto
**LAINHUUTO, KIINNITYS
JA KIINTEISTÖN PANTTAUS**

Liiketalous ja matkailu
2009

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	5
ABSTRACT.....	6
1 JOHDANTO	7
1.1 Taustaa	7
1.2 Työn tarkoitus ja rajaus.....	8
2 KIRJAAMISJÄRJESTELMÄN TEHTÄVÄT	10
2.1 Rekisterin julkinen luotettavuus.....	10
2.2 Kiinteistötietojärjestelmä, kirjausten kohteet ja tietojen luovutus	12
3 KIRJAAMISMENETTELY	13
3.1 Kirjaamisviranomainen.....	14
3.2 Kirjaamisasian käsittelijä	15
3.3 Kirjaamishakemuksen käsittely ja vireilletulo	16
3.3.1 Hakemuksen täydentäminen ja kuulemismenettely	17
3.3.2 Lepäämäänjättäminen ja lepäämään jätetyn hakemuksen käsittely	18
3.3.3 Kirjaamisasian ratkaiseminen	19
3.3.4 Virheellisen ratkaisun muuttaminen	20
4 LAINHUUDATUSVELVOLLISUUS	23
4.1 Lainhuudatusaika	23
4.2 Lainhuudon hakeminen pääpiirteittäin ja haettaessa esitettävä selvitys	25
4.2.1 Hakemus	25
4.2.2 Saantokirja	26
4.2.3 Asiamiehen valtuutus.....	27
4.2.4 Selvitys saantomiehen omistusoikeudesta	27
4.2.5 Kuulutslainhuuto.....	28

4.2.6 Luovutukseen liittyvät suostumukset.....	29
4.2.7 Suostumuksen muoto ja tarkistaminen.....	30
4.2.8 Kunnan etuosto-oikeus.....	31
5 VARAINSIIRTOVERO	33
5.1 Veron määrä.....	33
5.1.1 Vastikkeen jakautuminen kiinteän ja irtaimen omaisuuden kesken.....	34
5.1.2 Sähköliittymä ja kunnallistekniset korvaukset.....	34
5.2 Veroviraston lausunto	34
5.3 Verotusmenettely, veron määrääminen ja täydennyskehotus	35
5.4 Ennakkoratkaisu ja minimivero	36
5.5 Varainsiirtoveron vanhentuminen.....	37
5.6 Ensiasunnonostajan verovapaus.....	37
5.6.1 Käyttämään ryhtyminen.....	38
5.6.2 Ikäraja ja aikaisempi omistus.....	38
5.6.3 Verovapauden laajuus	39
6 KIINTEISTÖKIINNITYS	40
6.1 Kiinnityksen vahvistaminen.....	40
6.1.1 Kiinnityksen hakeminen	41
6.2 Kiinnitysmenettely	42
6.2.1 Hakemuksen täydentäminen ja lepäämään jättäminen.....	43
6.2.2 Hakemuksen hylkääminen	44
6.3 Kiinnitys ja panttikirja	44
6.3.1 Kiinnityksen määrä, etusija ja pysyvyys	45
7 KIINTEISTÖN PANTTAUS JA PANTTIOIKEUDEN PERUSTAMISEN VAIHEET	47
7.1 Kiinnitys.....	47

7.2 Panttaussitoumus ja ehdot.....	47
7.3 Panttikirjan hallinnansiirto.....	48
7.4 Saaminen.....	48
7.5 Panttisaatavan periminen	49
8 TILASTOTIETOA SEINÄJOEN KÄRÄJÄOIKEUDESTA	51
8.1 Saapuneiden kirjaamisasioiden määrät ja työnjako	51
8.1.1 Saapuneet kirjaamisasiat vuonna 2007	51
8.1.2 Saapuneet kirjaamisasiat vuonna 2008	51
8.1.3 Saapuneiden kirjaamisasioiden arvioitu määrä vuodelle 2009	51
8.1.4 Työnjako lainhuutoasioissa vuonna 2008	51
8.1.5 Työnjako muissa kirjaamisasioissa vuonna 2008	51
8.1.6 Arvioitu työnjako lainhuutoasioissa vuonna 2009	51
8.1.7 Arvioitu työnjako muissa kirjaamisasioissa vuonna 2009	51
9 LOPUKSI.....	52
LÄHDELUETTELO.....	53
LIITE 1: Lainhuutohakemus.....	55
LIITE 2: Kiinnityshakemus	56

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Hanna Koivisto
Opinnäytetyön nimi	Lainhuuto, kiinnitys ja kiinteistön panttaus
Vuosi	2009
Kieli	suomi
Sivumäärä	55 + 2 liitettä
Ohjaaja	Tuula Hartman

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on esitellä lukijalle kirjaamisasioita, joita ovat lainhuuto ja kiinnitys, käyttäen lähdeaineistona voimassa olevaa lainsäädäntöä, kirjallisuutta sekä opinnäytetyön tekijän omaa työkokemusta mainituissa asioissa. Työssä käsitellään kirjaamisasioita ja menettelyä kirjaamisasioissa yleensä sekä selvitetään tarkemmin lainhuudon ja kiinnityksen hakemista koskien kiinteistöä, kiinteistön määräalaa tai määräosaa, joiden suhteen kirjaamismenettely on lähtökohtaisesti samanlaista. Työssä kerrotaan lyhyesti myös läheisesti kiinnitykseen liittyvästä kiinteistön panttauksesta.

Työn tarkoituksena on samalla toimia infopakettina, joka kertoo kirjaamisasioita koskevasta ajankohtaisesta muutoksesta eli siirtymisestä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle 1.1.2010 alkaen.

Asiasanat	kirjaamismenettely, lainhuuto, kiinnitys, varainsiirto- vero, kiinteistön panttaus
-----------	---

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES
Liiketalouden koulutusohjelma

ABSTRACT

Author	Hanna Koivisto
Title	Legal confirmation of possession of real estate, mortgage and pawning of the real estate
Year	2009
Language	Finnish
Pages	55 + 2 Appendices
Name of Supervisor	Tuula Hartman

The purpose of this thesis work is to present to the reader registration items, which are legal confirmation of possession of real estate and mortgage. The legislation in force, literatures as well as writers work experience about registration procedure was used to sources. This thesis deals with registration items at the usual level and the procedure to be followed in registration items.

Thoroughly is explained how people can apply for registration of title to acquired property and mortgage. The registration procedure is basically similar when the object is real estate, parcel or specified share. Briefly is also presented to the pawning of the real estate which closely linked to the mortgage.

At the same time the meaning of this thesis work is to serve as an information packet, which informs about current change of registration items. The Registration items are decided in to the National Land Survey of Finland since 1.1.2010.

Keywords	registration procedure, legal confirmation of possession of real estate, mortgage, transfer tax, pawning of the real estate
----------	---

1 JOHDANTO

1.1 Taustaa

Suoritin liiketalouden koulutusohjelman oikeushallinnon suuntautumisvaihtoehdon opintokokonaisuuteen kuuluvan työharjoittelun Seinäjoen käräjäoikeudessa vuonna 2007 ja pian harjoittelujakson loppumisen jälkeen minut palkattiin toimitosihteeriksi ko. käräjäoikeuteen. Varsinainen työsuhteeni alkoi lyhyellä, mutta tehokkaalla perehdyttämisyksellä koskien kirjaamisasioita.

Kirjaamisasioilla tarkoitetaan lainhuutojen, kiinnitysten sekä erityisten oikeuksien kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaus tehdään hakemuksen perusteella.

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vasta lainhuudon myöntämisen jälkeen ostaja merkitään rekisteriin kiinteistön omistajaksi. Lainhuuto on myös edellytyksenä kiinteistön kiinnittämiseksi.

Kiinteistöön haetaan kiinnitystä, mikäli sitä aiotaan käyttää lainojen vakuutena. Kiinnitystä voi hakea kiinteistön omistajalta, joka on viimeksi hakenut lainhuutoa kyseiseen kiinteistöön tai määräalaa.

Erityisistä oikeuksista on kyse silloin, kun kyseistä oikeutta haetaan jollekin muulle kuin kiinteistön omistajalle. Yleisin on maanvuokraoikeus, jossa maanomistaja vuokraa ulkopuoliselle maa-alueita vaikkapa omakotitalon rakennuspaikaksi. Muita ovat esimerkiksi eläkeoikeus, jossa tavallisimmin maanviljelijän vanha pari jää tilalle asumaan sukupolvenvaihdon yhteydessä, hallinnanjakosopimus esimerkiksi sovittaessa paritalon tontin käytöstä sekä käyttöoikeus. Erityisen oikeuden kirjaamista on haettava tiettyjen ehtojen täytyessä. (<http://www.kirjaamisasiat.fi/info/mita-ovat-kiinteistöjen-kirjaamisasiat>)

Perehdyttämisyksikön aikana valmistelin kirjaamisasioita muille näitä asioita käsitteleville sihteeereille. Perehdyttämisen ja työssä oppimisen jälkeen vannoin tuomarin valaa vastaavan valan, jonka jälkeen sain delegointimääräyksen käräjäoikeuden laamannilta ratkaista kirjaamisasioita itsenäisesti ja omalla vastuullani.

Kirjaamisasiat ovat ratkaisijalleen kokonaisuudessaan haastavia, mielenkiintoisia ja tarkkuutta vaativia kirjattavia. Luonnollisesti valitsin siis opinnäytetyöni ai-

heeksi kirjaamisasiat jokapäiväiseen työhöni liittyen. Aiheen valintaan vaikutti lisäksi kirjaamisasioihin lähitulevaisuudessa tulevat muutokset. Kirjaamisasiat siirtyvät käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle vuoden 2010 alusta alkaen. Toivon, että työni välityksellä voin informoida ja vähintäänkin muistuttaa lukijaa tulevasta muutoksesta.

1.2 Työn tarkoitus ja rajaus

Opinnäytetyöni välityksellä haluan selvittää lukijalle kirjaamisasioiden perusteita siitä syystä, että jokapäiväisessä työssäni olen tutustunut mainittuihin asioihin perinpohjaisesti ratkaisijana ja mielestäni voin siltä pohjalta antaa sekä tarpeellisia että asiakaslähtöisiä neuvoja kirjaamista hakeville henkilöille.

Tässä opinnäytetyössä kerrotaan kirjaamisasioista ja menettelystä kirjaamisasioissa yleensä sekä selvitetään tarkemmin lainhuudon ja kiinnityksen hakemista koskien kiinteistöä, kiinteistön määrääalaa tai määräosaa, joiden suhteen kirjaamismenettely on lähtökohtaisesti samanlaista. Tarkoitukseni on viestittää lukijalle, että vaikealta ja ajoittain myös epäselvältä vaikuttavan kirjaamisasian voi hoitaa itse, käyttämättä lainkaan asiamiestä. Kirjaamisviranomaisen neuvoo ja opastaa tarvittaessa hakijaa saamaan asiansa oikein vireille kirjaamisviranomaisessa. Toisaalta on kuitenkin muistutettava siitä, että monimutkaiset ja laajaa selvitystyötä vaativat asiat on ehkä syytä antaa asiamiehen, esimerkiksi pankin lakiasiainosaston, hoidettavaksi.

Tässä työssä käsittelen siis tarkoituksellisesti vain kiinteän omaisuuden luovutuksen perustyyppeihin (kauppa, vaihto ja lahja) perustuvaa lainhuudatusvelvollisuutta, koskien yksityishenkilön saantoa. Näin siitä syystä, että juuri edellä mainittuihin saantotyyppeihin liittyvät kirjaamisasiat (lainhuudot ja kiinnitykset) ovat kirjaamisasioista yleisimpiä, yksinkertaisimpia ja siten myös hoidettavissa ilman asiamiehen apua. Työssä sivutaan kuitenkin jonkin verran perintöoikeudellisia saantoja koskevia lainhuutokirjauksia, mutta niihin ei syvennytä tarkemmin. Samoin kiinnitysasioiden suhteen kerrotaan kiinnityksestä ja panttioikeudesta yleisesti ja pelkästään perusasioiden tiimoilta, jättäen erikoistapaukset työn ulkopuolelle.

Lisäksi työni sisältää kirjaamisasioihin läheisesti liittyviä verotuksellisia näkökohtia. Kyse on varainsiirtoverosta, jota kiinteistön luovutuksensaajan tulee suorittaa vastikkeellisesta saannosta, kuten kaupasta tai vaihdosta. Poikkeuksena edellisestä on ensiasunnon ostaja, joka on vapautettu varainsiirtoveron suorittamisesta tietyin edellytyksin.

Opinnäytetyöni on osoitettu pääasiassa nuorehkolle kiinteistön ja/tai ensiasunnon ostajalle, joka on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuutoa. Useasti kiinteistön ja sillä sijaitsevan taikka sille rakennettavan, esimerkiksi omakotitalon hankintaa varten on tarpeen ottaa luottolaitokselta velkaa. Tällöin tarvitaan kiinnityksiä. Lainhuuto- ja kiinnityksiasia perustyyppisessä tapauksessa, joita tässä työssä käsitellään, on siis täysin mahdollista ja jopa suositeltavaa hoitaa itse. Kiinteistön panttaus on kiinteistön omistajan ja luottolaitoksen väliseen sopimukseen perustuva toimi, josta on hieman pohjatietoa työn loppupuolella.

Opinnäytetyöni ei sisällä varsinaista tutkimusta kirjaamisasioista. Työ on tarkoitettu ohjeistavaksi esitykseksi kirjaamisasioiden käsittelystä ja niiden nykytilasta sekä samalla infopakettiksi, joka kertoo kirjaamisasioita koskevasta ajankohtaisesta muutoksesta eli siirtymisestä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle. Ennen kaikkea työ oli tekijälleen erinomaisen tehokas oppimisprosessi siitä syystä, että kirjaamisasioiden siirtymiseen liittyen on muutettu kaikkiaan kolmeatoista eri lakia ja nämä lakimuutokset on tässä työssä otettu huomioon.

2 KIRJAAMISJÄRJESTELMÄN TEHTÄVÄT

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on perusrekisteri, joka palvelee muun muassa maankäytön suunnittelun, kiinteistötoimitusten ja verotuksen tarpeita. Kirjaamisjärjestelmän ensisijainen tarkoitus on kuitenkin edistää kiinteistön vaihdantaa, erityisesti kiinteistön kauppaa ja kiinteän omaisuuden käyttöä vakuutena. Kirjaamisjärjestelmä luo edellytykset sille, että kiinteistöä koskevia oikeustoimia voidaan tehdä turvallisesti.

Kirjaamisjärjestelmään kerätään tiedot merkittävistä kiinteistöä koskevista oikeuksista ja rekisterin tietosisällön parantamiseen pyritään jatkuvasti. Kirjaaminen perustuu asianosaisen tekemään hakemukseen. Hakemusasioita on oikeuskirjallisuudessa luonnehdittu vapaaehtoiseksi oikeudenhoidoksi, mutta niin lainhuudatuksen kuin eräiden vuokraoikeuksienkin kirjausten hakeminen on säädetty velvollisuudeksi. Kirjaamisvelvollisuus koskee paitsi kiinteistön myös sen määrääalan ja taloudellisesti merkittävien vuokraoikeuksien luovutuksia ja muita saantoja. Tietojen ajantasaisuutta tehostetaan määrääjoilla ja niiden ylittämisestä seuraavilla veronkorotuksilla. Myös kirjauksiin liittyvät oikeusvaikutukset ovat omiaan nopeuttamaan kirjausten hakemista.

Hakemuksesta tehdyt kirjaukset ovat vain osa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävistä merkinnöistä. Viranomaisilta tulevien ilmoitusten joukko on laaja ja epäyhtenäinen. Tietoja merkitään esimerkiksi pakkotäytäntöönpanoon liittyvistä vallintarajoituksista tai muista niihin verrattavista viranomaisten päätöksistä. Rekisteriin merkitään siis tieto ulosmittauksesta, takavarikosta, konkurssista ja yrityssaneerauksesta sekä myös kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä ja lunastuksesta. (Jokela, Kartio, Ojanen 2004, 231–232, 235–236)

2.1 Rekisterin julkinen luotettavuus

Rekisteröidyltä tiedoilta on edellytettävä luotettavuutta. Kirjaamisjärjestelmän kannalta keskeinen kysymys onkin se, mitä oikeusvaikutuksia kirjauksille annetaan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoille annetaan niin sanottu julkinen luotettavuus, mikä tarkoittaa sitä, että niin kiinteistön ostaja, vuokramies kuin pantti-

velkojakin saa suojaa muiden tekemiä väitteitä vastaan, jos hän on toiminut luottaen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin ja on viipymättä myös itse hakenut oman oikeutensa kirjaamista.

Kirjausten tosiasiallinen luotettavuus perustuu siihen, että ennen kirjauksen tekemistä kirjaamisviranomaisen tutkii kaikki kirjattavan oikeuden pätevyyteen liittyvät seikat, jotka voidaan asiakirjoilla selvittää. Kirjaamisen yhteydessä voidaan havaita ja korjata virheet ja puutteet, jotka muutoin voisivat johtaa kaupan tai muun oikeustoimen pätemättömyyteen. Yhtenä kirjaamisen tarkoituksena onkin estää ennalta riitojen ja epäselvyyksien syntyminen. Lainhuuto luo oletettaman siitä, että lainhuudon saaja on tullut kiinteistön omistajaksi ja näin ollen sivullinen on oikeutettu luottamaan siihen, että lainhuudatettu saanto on pätevä.

Vilpittömässä mielessä toimivalla on oikeus luottaa siihen, ettei kiinteistöön kohdistu muita kirjattuja oikeuksia. Luotettavuus edellyttää myös sitä, että oikeudenhaltija hakee aina viivytyksettä oman oikeutensa kirjaamista. Kirjattu oikeus saa aina etusijan kirjaamattomaan oikeuteen nähden.

Kirjausten oikeusvaikutuksia täydentää valtion ankara vahingonkorvausvastuu, mikä tarkoittaa sitä, että valtio vastaa kirjaamisratkaisujen oikeellisuudesta. Se, joka joutuu kärsimään vahinkoa virheellisestä kirjauksesta, voi saada korvauksen valtiolta.

Rekisterin julkisessa luotettavuudessa on kysymys luottamuksen suojasta. Kirjausten oikeusvaikutukset voivat siten tulla vain sen eduksi, joka on toiminut perustellussa vilpittömässä mielessä. Rekisteriin kirjatun oikeuden katsotaan tulleen kaikkien tietoon merkinnän tekemistä seuraavana arkipäivänä. Vilpittömän mielen suoja ei voi saada, jos tieto olisi ollut saatavissa julkisesta rekisteristä. Oikeustoimen tekijän edellytetään tarkastavan ajantasaiset tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Esimerkiksi kiinteistön ostajan ensimmäinen velvollisuus on tarkastaa rekisteristä se, että kiinteistön myyjänä toimiva taho todella on merkitty kiinteistön omistajaksi. (Jokela ym. 2004, 236-239, Niemi 2004, 37-38)

2.2 Kiinteistötietojärjestelmä, kirjausten kohteet ja tietojen luovutus

Kiinteistöjä koskevat tiedot voidaan jakaa tietoihin kiinteistöstä ja tietoihin kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista, yleensä puhutaan esinerekisteristä ja oikeusrekisteristä. Kiinteistön muodostumista ja kiinteistön fyysistä sekä oikeudellista ulottuvuutta koskevat tiedot merkitään kiinteistörekisteriin kun taas kiinteistön omistusta, sivullisten oikeuksia ja kiinnityksiä koskevat tiedot merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri ja kiinteistörekisteri muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden, jota ylläpidetään atk:n avulla ja ne ovat tietoteknisesti yhteydessä toisiinsa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot rakentuvat kiinteistörekisterin tunnus- ja muodostustietojen varaan. Yhdessä näitä rekistereitä nimitetään kiinteistötietojärjestelmäksi.

Esineoikeuden yleisenä vaatimuksena on, että oikeuden kohde voidaan luotettavasti tunnistaa ja erottaa muista varallisuuskohteista. Tästä johtuen kiinteistöt yksilöidään kiinteistörekisteriin merkityn kiinteistötunnuksen avulla. Kiinteistötunnus annetaan kiinteistölle, kun kiinteistötoimitus rekisteröidään. Kiinteistötoimituksessa määrätään muodostuvien kiinteistöjen tarkat rajat ja muu ulottuvuus, kuten oikeus yhteiseen alueeseen, perustetaan tierasitteet ja merkitään kiinteistöjen rajat maastoon.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen kuten myös kirjaamisviranomaiselle jätetyt asiakirjat. Käytännössä julkisuus toteutetaan siten, että kenellä tahansa on oikeus saada rekisteristä todistuksia haluamastaan kiinteistöstä. Todistuksia antavat kiinteistön sijainnista riippumatta käräjäoikeudet, maistraatit, maanmittaus-toimistot ja kunnat. Myös joillakin viranomaisilla tai luottolaitoksilla voi olla tekninen käyttöyhteys rekistereihin, mikä mahdollistaa ajantasaisten todistusten seuraamisen ja käyttämisen. Rekisterin tiedot ovat julkisia, mutta muita asiakirjoja (esimerkiksi perukirjoja) luovutettaessa tulee huomioida useita asiakirjojen ja henkilötietojen julkisuutta sääntelevää lakia. (Jokela ym. 2004, 240–244)

3 KIRJAAMISMENETTELY

Kirjaamishakemus ja sen käsittely eri vaiheissaan säännellään tarkasti maakaaressa. Kirjaamisasioilla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista eli lainhuudatusta, erityisen oikeuden kirjaamista sekä kiinnitystä. Kirjaaminen on siten yleisnimitys menettelylle, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai jokin kiinteistöön kohdistuva oikeus merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Lainhuudolla tarkoitetaan omistusoikeuden kirjaamista kiinteistöön. Lainhuutoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden saannon kirjaamiseen.

Kiinnityksen tarkoituksena taas on turvata sitoumuksen suorittaminen siten, että kiinnityksen haltijalla on oikeus saada kiinteistön arvosta suoritus. Kiinnityksen haltijalle annetaan panttikirja todistukseksi vahvistetusta kiinnityksestä ja panttioikeus saadaan, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi. Erityisen oikeuden kirjaamisella turvataan oikeuden pysyvyys suhteessa kiinteistön myöhempisiin omistajiin sekä määrätään etusija suhteessa toisiin erityisiin oikeuksiin ja kiinteistön omistajan velkojiin.

Koska kiinteistöön ei saa enää kohdistua maakaaren aikana syntyneitä salaisia panttioikeuksia, eri lakeihin perustuvat, kiinteistöön kohdistuvat etu- tai panttioikeudet on myös lakisääteisinä panttioikeuksina kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jotta ne olisivat sitovia. Kirjaamishakemuksen tekemistä, sen käsittelyä sekä ratkaisemista koskevien säännösten lisäksi noudatetaan eri kirjaamisasioista annettuja erityissäännöksiä. Kirjaamishakemuksista ja niiden perusteella tehtävistä ratkaisuista pidetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. (Jokela ym. 2004, 245–246, Niemi 2004, 6-7, Maakaari 5:1)

3.1 Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomaisena toimii vuoden 2009 loppuun saakka se käräjäoikeus, jonka tuomiopiirissä kirjaamisen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee. Oikeuspaikan ratkaisee kirjaamishakemuksen vireilletulohetki. Mikäli kirjaamishakemus on toimitettu väärään käräjäoikeuteen, hakemus on viran puolesta siirrettävä toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle ja siirrosta on ilmoitettava hakijalle.

Vuoden 2010 alusta alkaen lainhuutoa, kiinnitystä sekä erityisen oikeuden kirjaamista haetaan ja kirjaamisasia ratkaistaan siinä maanmittaustoimistossa, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. Kirjaamisasiat siis siirtyvät käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokseen 1.1.2010 alkaen, jolloin laitoksesta tulee kiinteistöasioiden asiantuntijayksikkö, kun kaikki kiinteistön ostoon liittyvät viranomaispalvelut saayhdestä paikasta. Asiakkaan näkökulmasta prosessi helpottuu ja nopeutuu sekä asiakkaan oikeusturva on taattu myös uudessa tilanteessa.

Kiinteistöön liittyvien rekisteröintiasioiden keskittyminen yhteen paikkaan antaa mahdollisuudet sähköisen kiinteistönvaihdannan kehittämiseksi. Ehkä jo lähitulevaisuudessa onkin mahdollista, että kiinteistön ostoon ja oikeuksien kirjaamiseen liittyvät asiat voi hoitaa kätevästi omalta kotikoneeltaan.

Kiinteistön sijaintipaikan kirjaamisviranomaisella on yksinomainen toimivalta. Esimerkiksi kauppakirja, jolla on myyty kaksi eri toimialueella olevaa kiinteistöä, ei tuo kirjaamisviranomaiselle toimivaltaa käsitellä lainhuutoasiaa samassa kirjaamisviranomaisessa. Molemmat kiinteistöt on lainhuudatettava omassa kiinteistön sijaintipaikan viranomaisessa. Myöskään yhteiskiinnitystä ei voi vahvistaa eri toimialueella sijaitseviin kohteisiin. (Jokela ym. 2004, s.246, Niemi 2004, 59, 74–75, Maakaari 5:2, 6:2, <URL:http://kirjaamisasiat.fi/>[2.8.2009])

3.2 Kirjaamisasian käsittelijä

Kirjaaminen kärjäoikeudessa on asiakirjaprosessia ja asiat ratkaistaan aina yhden tuomarin kokoonpanossa. Kärjäoikeus on kirjaamisasioissa päätösvaltainen silloin, kun siinä on yksi lainoppinut jäsen. Kirjaamisasiat käsitellään kärjäoikeuden kansliassa. Asiaa ei siirretä istuntokäsittelyyn silloinkaan, kun hakija tai muu asiaan osallinen kutsutaan kuultavaksi. Mikäli jokin kysymys osoittautuu niin riittäväksi, että prosessiin on näytön hankkimiseksi tarvetta, asia siirretään ratkaistavaksi oikeudenkäynnissä. Kuitenkin, jos kiinteistön omistusoikeudesta on vireillä riita, kirjaamisasia jää lepäämään, kunnes asia omistusoikeuden osalta on ratkaistu. Tällöin itse kirjaamisasiaa ei käsitellä oikeudenkäynnissä.

Kirjaamisasioiden ratkaisijana kärjäoikeudessa on kärjäoikeuslain mukaan laamanni, kärjätuomari, kärjäviskaali tai laamannin tehtävään määräämä notaari tai kansliahenkilökuntaan kuuluva sellainen virkamies, joka on vannonut tuomarinvallaa vastaavan valan tai antanut vastaavan vakuutuksen sekä saanut tehtävään tarvittavan koulutuksen ja jolla on tehtävän hoitamiseen riittävä taito.

Kansliahenkilökuntaan kuuluvan virkamiehen on siirrettävä laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea asia notaarin, kärjäviskaalin tai kärjäoikeuden lainoppineen jäsenen ratkaistavaksi. Kansliahenkilökuntaan kuuluvan virkamiehen ei tule lähtökohtaisesti tehdä hakemuksen hylkäävää ratkaisua.

(Jokela ym. 247, Maakaari 5:2, 6:6, Kärjäoikeuslaki 3b, 17 ja 19§)

Vuoden 2010 alusta alkaen kirjaamisasian ratkaisee maanmittauslaitoksen palveluksessa virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai tehtävään määrätty maanmittaustoimiston henkilökuntaan kuuluva. Jos kirjaamisasia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, kirjaamislakimiehen on ratkaistava asia. Kirjaamislakimieheltä vaaditaan oikeustieteen ylempi korkeakoulututkinto.

(Maakaari 5:2)

3.3 Kirjaamishakemuksen käsittely ja vireilletulo

Kirjaamisen hakeminen on useimmissa tapauksissa vaivatonta, joten yleensä hakija ei tarvitse avustajaa tai asiamiestä saadakseen kirjaamisasiansa hoidetuksi toimivaltaisessa viranomaisessa. Kirjaamista haetaan pääsääntöisesti kirjallisella hakemuksella, joka on hakijan tai sen laatijan allekirjoitettava. Kirjallinen hakemus on välttämätön silloin, kun hakemus toimitetaan postitse, lähetin välityksellä tai sähköisenä viestinä. Hakija tai hänen asiamiehensä voi kuitenkin esittää hakemuksensa suullisesti kirjaamisviranomaiselle, mikäli asia käy selvästi ilmi hakemuksen perusteena olevista asiakirjoista. (Jokela ym. 2004, 247, Niemi 2004, 70 Maakaari 6:1)

Kirjaamishakemuksesta on käytävä ilmi se kiinteistö tai muu kirjaamisen kohde, jota hakemus koskee sekä hakijan pyytämä toimenpide ja tarvittaessa sen perustelut. Kirjaamisen kohdetta yksilöitäessä on suositeltavaa käyttää voimassa olevaa kiinteistötunnusta tai muuta vastaavaa tunnusta. Pääsääntöisesti haettua toimenpidettä ei ole tarpeen perustella, jos asia muutoinkin selviää hakemuksen liitteenä olevista asiakirjoista. Lisäksi hakemuksessa on mainittava hakijan tai asiamiehen yhteystiedot sekä prosessiosoite. Hakija yksilöidään ilmoittamalla hakemuksessa hakijan nimi, henkilötunnus taikka yritys- ja yhteisötunnus tai muu vastaava yksilöintitunnus ja kotipaikka. Hakemukseen on myös liitettävä kirjaamisen perusteena olevat tarpeelliset asiakirjat. Välittömästi hakemuksen perusteena olevat asiakirjat, kuten esimerkiksi kiinteistön kauppakirja, tulee esittää kirjaamisviranomaiselle alkuperäisenä, kun taas muut asiakirjat voidaan toimittaa jäljennöksinä. (Jokela ym. 2004, 248, Niemi 2004, 72–73, Maakaari 6:1)

Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu toimivaltaisen kirjaamisviranomaisen kansliaan. Jos hakemus on tullut väärälle kirjaamisviranomaiselle, asia tulee vireille vasta siirron tapahduttua toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle. Asian siirtämisestä ilmoitetaan aina hakijalle. Koska kirjaamisasian vireilletuloon liittyy merkittäviä oikeusvaikutuksia, määrää kirjauksen etusijan nimenomaan hakemuksen saapumispäivä, eikä asian ratkaisupäivä. Vireilletulosta

tehdään viipymättä ja viimeistään hakemispäivän kuluessa merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Hakemuksen liitteenä olevien asiakirjojen osalta puutteellinenkin hakemus otetaan vastaan ja kirjataan vireilletulleeksi. Kuitenkaan sellaisesta hakemuksesta, josta ei selviä, mitä hakija hakee, ei tehdä vireilläolomerkintää rekisteriin. (Jokela ym. 2004, 249–250, Niemi 2004, 74-75, Maakaari 6:2-3)

3.3.1 Hakemuksen täydentäminen ja kuulemismenettely

Kirjaamisasioissa hakija esittää hakemuksensa tueksi selvityksen eli ne asiakirjat, jotka ovat tarpeellisia asian ratkaisemiseksi ja varainsiirtoveron maksamisen todentamiseksi. Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan hankittava selvitys sellaisista asian ratkaisemiseksi tarpeellisista seikoista, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä taikka muista kirjaamisviranomaisen käytössä olevista rekistereistä. (Jokela ym. 2004, 250–251)

Liitteen puuttuminen tai muu puute hakemuksessa ei automaattisesti johda hakemuksen hylkäämiseen ja palauttamiseen, vaan puute pyritään yleensä korjaamaan täydentämismenettelyssä. Mikäli jätetty hakemus liitteineen on puutteellinen, hakijaa on kehotettava täydentämään hakemustaan. Kehotuksessa on ilmoitettava, millä tavoin hakemus on puutteellinen ja mihin mennessä hakemusta on viimeistään täydennettävä sekä mitkä ovat täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisen seuraukset. Hakijalle voidaan tarvittaessa antaa useita täydennyskehotuksia. Usein ensimmäinen täydennyskehotus annetaan hakijalle tiedoksi puhelimitse, jolloin täydentämisvelvollisuuden laiminlyönti ei voi johtaa sanktioon. Mikäli hakija ei noudata sanktioitua täydennyskehotusta, hakemus jätetään tutkimatta ja palautetaan hakijalle. Hakija voi myös itse ilmoittaa, ettei toimita pyydettyä täydennystä ja samalla peruuttaa hakemuksensa. Tuollaisessa tapauksessa kirjaamisasia rauetetaan. Täydennyskehotusta ei anneta lainkaan, jos on ilmeistä, ettei kirjausta voida hakemuksen perusteella tehdä. (Jokela ym. 2004, 251, Niemi 2004, 78–79, Maakaari 6:5)

Täydentämismenettely on kirjaamisasioissa hyvin tavallista, harvinaisempaa on sitä vastoin hakijan tai jonkun muun henkilön kutsuminen kuultavaksi. Kuuleminen voi olla tarpeen joko epäselvän hakemuksen selvittämiseksi tai siksi, että kirjaus saattaa loukata jonkun kolmannen oikeutta. Kuulemista ei käytetä varsinaiseen todistelutarkoitukseen, vaan sillä annetaan sivulliselle tieto kirjaamishakemuksesta ja samalla mahdollisuus riitauttaa hakijan oikeus taikka antaa hyväksyntänsä kirjaukselle. Mikäli kuulemismenettelyssä esitetään väite jonkun paremmasta oikeudesta kiinteistöön tai hakijan oikeus tulee kirjaamisasian käsittelyvaiheessa muutoin riitaiseksi, tulee kirjaamisviranomaisen siirtää asia ratkaistavaksi oikeudenkäynnissä. (Jokela ym. 2004, 251–253, Niemi 2004, 80–83, Maakaari 6:6)

3.3.2 Lepäämäänjättäminen ja lepäämään jätetyn hakemuksen käsittely

Kirjaamisasia voidaan jättää lepäämään silloin, kun perusteena on hakemukseen liittyvän oikeuden tai kirjauksen edellytysten myöhempi selvittäminen. Lepäämäänjättämismenettelyllä ei siis ole tarkoitus selvittää, korjata tai täydentää itse hakemusta. Täydentämiskehoitus kohdistuu historialliseen tapahtumaan, kun taas lepäämäänjättämisessä on kysymys jostakin tulevasta tapahtumasta, jolla on kirjaamisasian suhteen oikeudellista merkitystä. Hakemuksen lepäämään jättäminen edellyttää, että kirjaamisasia olisi valmis ratkaistavaksi, mutta jokin tulevaisuudessa tapahtuva seikka estää asian lopullisen ratkaisemisen. (Jokela ym. 2004, 253, Niemi 2004, 89, Maakaari 6:8)

Esimerkiksi kunnalla on kolme kuukautta aikaa käyttää etuosto-oikeutta kiinteistön kaupassa, jolla tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä kunnan katsotaan tulevan kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. Kiinteistön kaupalle ei siten saa myöntää lainhuutoa ennen kuin etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on päättynyt. Tällöin kiinteistöä koskevat kirjaamisasiat jätetään lepäämään siihen saakka, kunnes kolme kuukautta kiinteistön kaupantekohetkestä on kulunut tai kunta ilmoittaa etuosto-oikeutensa käyttämisestä tai oikeuden käyttämättä jättämisestä. Hakemus voidaan jättää lepäämään myös siinä tapauksessa, että kiinteistön kauppaan liittyy purkava tai lykkäävä ehto, kuten myös tilanteessa, jossa

kiinteistö on ostettu perustettavan yhtiön lukuun. (Niemi 2004, 90, Etuostolaki 1:2 ja 4:19)

Kirjaamisasian lepäämäänjättämismääräaika on kirjaamisviranomaisen harkinnassa ja näin ollen lepäämäänjättämisaikaa voidaan tarvittaessa hakijan pyynnöstä tai kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta jatkaa. Ratkaisu kirjaamisasiassa tehdään ilman hakijan pyyntöä, kun on selvinnyt, ettei kirjaamiselle enää ole estettä. Kirjaamisviranomaisen on pyrittävä järjestämään asioiden hallinta siten, että ne lepäämässä olevat hakemukset, jotka eivät edellytä hakijan esittämää selvitystä, tulevat ratkaistuiksi heti edellytysten täytyessä. (Jokela ym. 2004, 254, Maakaari 6:8)

3.3.3 Kirjaamisasian ratkaiseminen

Kirjaamisasiat on käsiteltävä ja ratkaistava viivytyksettä hakemuksen mukaisesti, jollei sille ole estettä, vaikka laissa ei ole mainittu erityisiä käsittely- ja ratkaisuaikoja. Kirjaus on tehtävä, jollei ole oikeudellisesti perusteltua syytä hakemuksen hylkäämiseen tai lepäämäänjättämiseen. Kirjaamisasian ratkaisun sisältö ilmenee suoraan rekisteristä.

Myönteinen ratkaisu kirjaamisasiassa tehdään merkitsemällä se lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ratkaisua ei tarvitse perustella, eikä ratkaisusta tehdä erillistä päätöstä tai pöytäkirjaa. Toimituskirjana myönteisessä ratkaisussa on asianomainen rekisteritulos, esimerkiksi lainhuutotodistus. Toimituskirjaan merkitään ratkaisun sisältö, kirjaamisviranomaisen nimi sekä ratkaisupäivä ja asian ratkaisija allekirjoittaa toimituskirjan. Myönteisestä ratkaisusta ei etukäteen ilmoiteta hakijalle eikä siihen tarvitse antaa muutoksenhakuosoitusta.

Myös kielteinen ratkaisu ja asian tutkimatta jättäminen merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Toimituskirjaksi hakijalle annetaan erillinen päätös, joka on perusteltava, koska hakijan on tarpeellista tietää syyt kielteiseen päätökseen voidakseen joko esittää uuden hakemuksen tai hakea muutosta ratkaisuun. Hylkäävän tai tutkimattajättämispäätöksen allekirjoittaa ratkaisija ja päätökseen liitetään muutoksenhakuosoitus.

Hakija voi itse peruuttaa hakemuksen siihen saakka, kun asia on vireilläolevana rekisterissä. Sen jälkeen, kun hakemus on hyväksytty, sitä ei voi enää peruuttaa. Kirjaamisviranomaisen tutkii ja ratkaisee hakemuksen aina sen vireilletulohetken tilanteen mukaan ja vireilletulohetkeen päättyy yleensä myös hakijan mahdollisuus vaikuttaa asian ratkaisupäivään. Kirjaamisasia siis ratkaistaan niiden olosuhteiden mukaisesti, jotka ovat olleet hakemuksen vireilletulohetkellä, eivätkä myöhemmät muutokset vaikuta ratkaisuun. Esimerkiksi vireilletulohetken jälkeinen konkurssi, ulosmittaus tai kiinteistön omistajanvaihdos ei estä lainhuudon, kiinnityksen tai erityisen oikeuden kirjausta. (Jokela ym. 2004, 255–256, Niemi 2004, 96–97, Maakaari 6:9)

3.3.4 Virheellisen ratkaisun muuttaminen

Kirjaamisasiassa tehty ratkaisu saattaa eri syistä olla virheellinen. Virheellinen ratkaisu voidaan muuttaa tai virhe korjata joko kirjaamisviranomaisen suorittamana itseoikaisuna tai varsinaisessa muutoksenhaussa. Kirjaamisviranomaisen itseoikaisuna voidaan korjata asiavirheitä sekä teknisiä virheitä ja korjaamiselle on tarkat rajat. Virheen on oltava ilmeinen, selvä ja sellainen, ettei virheellisyydestä ole epäilystä. (Niemi 2004, 107)

Asiavirhe kirjaamisasiassa voi perustua virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen. Tällainen virheellinen ratkaisu voidaan kokonaan poistaa ja asia ratkaista uudelleen tai ratkaisua voidaan korjata sitä kokonaan poistamatta. Vaikka asiavirheen korjaamisen edellytykset täytyisivätkin, kirjaamisviranomaisella ei ole korjaamispakkoa eli kirjaamisviranomaisen voi harkita, ryhtyykö oikaisutoimenpiteeseen vai ei. (Jokela ym. 2004, 256–257)

Teknisenä virheenä voidaan korjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä oleva virhe, joka on aiheutunut kirjoitus- tai laskuvirheestä, tietojen tallentamisessa tai käsitteilyssä syntyneestä virheestä tai jostain muusta edellisiin verrattavasta seikasta. Teknisenä virheenä voidaan siten korjata vain sellainen virhe, joka on aiheutunut kirjaamistyön teknisestä suorituksesta ja virhe on sellainen, ettei rekisteriin merkitty tieto vastaa ratkaisijan tarkoitusta. Toisin kuin asiavirheen kohdalla, teknisen

virheen osalta kirjaamisviranomaisella on korjaamispakko. (Jokela ym. 2004, 257, Niemi 2004, 107–108)

Itseoikaisussa puututaan rekisteristä näkyvään ratkaisuun, ratkaisu poistetaan, asia ratkaistaan eri tavoin tai sitä muutoin muutetaan. Uuden ratkaisun tekemisessä noudatetaan samaa menettelyä kuin kirjaamisasian ratkaisussa yleensäkin. Korjaamisasia ratkaistaan heti kun korjaamisen tarve on havaittu. Korjausasian ratkaisee lähtökohtaisesti se, joka on ratkaissut korjattavana olevan asian.

Asiavirhetilanteessa on kaikille asianosaisille varattava ennen korjaamista tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Korjaamisen edellytyksenä on lisäksi se, että ne osapuolet, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet korjaamiseen suostumuksensa. (Jokela ym. 2004, 257, Niemi 2004, 108–109, Havansi, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan 1996, 79–80)

Virheen korjaamisesta tehdään aina merkintä toimituskirjaan tai annetaan hakijalle kokonaan uusi toimituskirja entisen sijaan. Virheen korjaamisesta ei peritä maksua. (Jokela ym. 2004, 257, Niemi 2004, 110, Hallituksen esitys 1994/20, 79)

Varsinainen muutoksenhaku kirjaamisasioissa on erittäin harvinaista. Muutosta kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa antamaan ratkaisuun haetaan vuoden 2010 alusta alkaen valittamalla maa-oikeuteen, kun taas vuoden 2009 loppuun saakka muutosta haetaan valittamalla hovioikeuteen. Määräaika valituksen tekemiselle on 30 päivää päätöksen tekemisestä. Muutoksenhakijan on toimitettava valituskirjelmä asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle viimeistään valitusajan päättymispäivänä ennen virka-ajan päättymistä. Maa-oikeuden tuomioon tai päätökseen saa hakea muutosta korkeimmalta oikeudelta valittamalla, mikäli korkein oikeus myöntää valitusluvan. (Jokela ym. 2004, 257, Niemi 2004, 110–111, Kiinteistönmuodostamislaki 19:238, Maakaari 9:1-3)

Kun muutoksenhakutuomioistuin on ratkaissut asian, sen on välittömästi ilmoitettava ratkaisustaan ja palautettava asia kirjaamisviranomaiselle. Mikäli kirjaamisviranomaisen ratkaisua ei ole muutettu, asiaa ei tarvitse käsitellä uudelleen, vaan kirjaamisviranomaisen merkitsee rekisteriin tiedon ratkaisun lainvoimaisuudesta.

Jos kirjaamisviranomaisen ratkaisua on muutettu, asia palautetaan silloinkin kirjaamisviranomaiselle, joka ottaa asian käsiteltäväkseen, ratkaisee uudelleen ja tekee kirjauksen lainvoimaisen päätöksen edellyttämällä tavalla. (Jokela ym. 2004, 258–259, Maakaari 9:5)

4 LAINHUUDATUSVELVOLLISUUS

Jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön, sen määräosan taikka määrääalan saannolleen lainhuudon. Lainhuudatusvelvollisuus on yleinen ja hakijasta tai saantotavasta riippumaton. Velvollisuus hakea lainhuutoa koskee näin ollen sekä yksityisiä henkilöitä, yhteisöjä että valtiota, kuntaa ja muita julkisyhteisöjä. Velvollisuuden laiminlyönti on sanktioitu tehokkaasti siten, että kiinteistön luovutuksesta perittävän varainsiirtoveron määrää korotetaan. (Jokela ym. 2004, 260, Niemi 2004, 144, Maakaari 11:1)

4.1 Lainhuudatusaika

Lainhuudatusaika ilmaisee huudatusvelvollisuuden. Kiinteän omaisuuden saajan on haettava lainhuutoa lainhuudatusajan alkamisen jälkeen ja viimeistään sen päättyessä. Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saantokirjan tekemisestä. Mikäli lainhuutoa haetaan myöhässä, sanktiona on maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrän korotus. Muutoinkin luovutuksensaajan kannattaa oman oikeusasemansa varmistamiseksi hakea lainhuutoa mahdollisimman nopeasti. Lainhuudon hakeminen on mahdollista heti saantoperusteen syntymisestä lähtien. (Jokela ym. 2004, 265, Niemi 2004, 148, Maakaari 11:1)

Kaupassa, vaihdossa ja muissa luovutussaannoissa määräaika alkaa kulua siitä päivästä, jona kaupanvahvistaja on vahvistanut luovutuskirjan. Määräävänä tekijänä on siten saantoasiakirjan tekemisen eikä omistusoikeuden siirtymisen ajankohta. On tärkeä huomata, ettei luovutuskirjassa oleva lykkäävä tai purkava ehto eikä myöskään mahdollinen kunnan etuosto-oikeus siirrä lainhuudatusajan alkamista myöhemmäksi. Lainhuutoa ei tokikaan näissä tilanteissa myönnetä ennen kuin saannon pysyvyys on varmistunut. Hakemus kirjataan vireille, mutta se jätetään lepäämään. (Jokela ym. 2004, 265, Niemi 2004, 149–150, Maakaari 11:1)

Perhe- ja perintöoikeudellisissa ja eräissä muissa saannoissa lainhuudatusajan alkamishetki on erikseen säännelty:

- Perintönä saadun kiinteistön lainhuudatusaika alkaa siitä, kun perinnönjako on saanut lainvoiman.
- Kuolinpesän osakkaiden toimittamassa sopimusjaossa lainhuudatusaika alkaa kuuden kuukauden kuluttua perinnönjakosopimuksen allekirjoittamisesta ja pesänjakajan toimittamassa jaossa jaon tultua lainvoimaiseksi. Mikäli kaikki osakkaat sitoutuvat olemaan moittimatta jakoa, aika alkaa viimeisen sitoumuksen antamispäivästä.
- Mikäli kuolinpesässä on vain yksi perillinen, alkaa lainhuudatusaika perunkirjoitusajan päättymisestä eli kolmen kuukauden kuluttua perinnönjättäjän kuolemasta. Jos kuitenkin ositus on tarpeen kiinteistön erottamiseksi, alkaa aika osituksen lainvoimaiseksi tulosta.
- Testamenttiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa testamentin lainvoimaiseksi tulosta. Testamentti tulee lainvoimaiseksi kuuden kuukauden kuluttua sen tiedoksiantamisesta ja jo ennemminkin, jos perilliset ovat sitoutuneet olemaan sitä moittimatta.
- Jos testamentin toteuttaminen vaatii osituksen taikka perinnönjaon, lainhuudatusaika alkaa näiden tultua lainvoimaiseksi.
- Ositukseen perustuvan saannon huudatusaika alkaa osituksen lainvoimaiseksi tulosta.
- Mikäli kiinteistön aikaisemmin omistanut puoliso saa osituksessa pitää kiinteistön omistuksessaan, hänellä ei ole lainhuudatusvelvollisuutta, mutta hän voi kuitenkin saada kiinteistöön selvennyslainhuudon. (Jokela ym. 266-267, Niemi 2004, 152-155, Maakaari 11:2 ja 6)

Joissakin tapauksissa saanto perustuu viranomaisen päätökseen, jolloin lainhuudatusajan alkaminen edellyttää myös päätöksen lainvoimaisuutta. Kiinteistötoimintoihin perustuvissa saannoissa lainhuudatuksen hakemisen määräaika alkaa toimituksen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin, kun taas esimerkiksi pakkohuutokauppaan perustuvissa saannoissa aika alkaa siitä, kun huutokaupan toimittaja on antanut kauppakirjan ostajalle. (Jokela ym. 2004, 267, Niemi 2004, 156–157, Maakaari 11:3)

4.2 Lainhuudon hakeminen pääpiirteittäin ja haettaessa esitettävä selvitys

Lainhuudatusmenettely alkaa lähes poikkeuksetta hakemuksella, jossa pyydetään lainhuudon myöntämistä hakijan saamaan kiinteistöön. Hakijana on kiinteistön luovutuksensaaja tai se, joka muulla tavoin on viimeksi saanut kiinteistön omistukseensa. Hakijan on aina esitettävä riittävä selvitys saannostaan ja sen pätevydestä. Kirjaamisviranomaisen tutkittavaksi tulee paitsi luovutuksen tai muun oikeustoimen muodollinen ja aineellisoikeudellinen pätevyys myös kiinteistön myyjäpuolen omistusoikeus ja luovutuskompetenssi. Saannon laillisuuteen ja pysyvyyteen liittyvät kysymykset tutkitaan laajasti. Lainhuudatuksen yhteydessä selvitetään lisäksi mm. kunnan etuosto-oikeuteen ja verotukseen liittyviä kysymyksiä.

Hakemus ja hakemuksen liitteeksi tarvittavat asiakirjat vaihtelevat tapauksittain. Yksinkertaisimpia lainhuudatusasioita ovat yksityishenkilöiden väliset kiinteistön kaupat, jotka muodostavatkin valtaosan käsiteltävistä lainhuudatusasioista. Tällöin välttämättömiä asiakirjoja ovat yleensä vain saantokirja ja kuitti maksetusta varainsiirtoverosta. (Jokela ym. 2004, 267–268, Niemi 2004, 169, Maakaari 12:1)

4.2.1 Hakemus

Hakemus on tehtävä kirjallisesti ja hakijan tai hänen asiamiehensä on se allekirjoitettava silloin, kun hakemus toimitetaan kirjaamisviranomaiselle postitse taikka lähetin välityksellä. Mikäli hakija tai hakijan asiamies on henkilökohtaisesti saapuvilla, hakemus on mahdollista tehdä myös suullisesti silloin, kun hakemuksen sisältö käy selkeästi ilmi hakemusasiakirjoista. Kirjaamisviranomaisella on kui-

tenkin aina oikeus vaatia kirjallinen hakemus, mikäli se katsoo sen tarpeelliseksi. (Jokela ym. 2004, 270)

Hakemuksesta on käytävä ilmi se, että kysymys on lainhuudon hakemisesta ja se, mitä kiinteistöä, määräosaa tai määrääalaa hakemus koskee. Lisäksi hakemuksessa on mainittava kenen nimiin lainhuutoa haetaan sekä hakijan nimi, kotipaikka ja tunnistetiedot (henkilö- tai y-tunnus) sekä prosessiosoite ja puhelinnumero. Hakemusta ei tarvitse perustella, mikäli saantoperuste käy ilmi luovutuskirjasta tai muusta saantokirjasta. Perusteluja voidaan tarvita esimerkiksi silloin, kun saanto perustuu useampaan saantokirjaan tai silloin, kun luovuttajalla ei ole lainhuutoa, jolloin hänen omistusoikeutensa joudutaan selvittämään mahdollisesti pitkänkin saantoketjun kautta. (Jokela ym. 2004, 268, Maakaari 6:1)

Kiinteistön yhdessä ostaneet tai saaneet voivat tehdä yhteisen lainhuutohakemuksen. Hakemukseen tulee tällöin merkitä, miten omistusoikeus saajien kesken jakaantuu ja osuuksien tulee perustua nimenomaisesti saantokirjaan. Ellei osuuksien jakaantumisesta ole selvitystä, lainhuuto myönnetään aina pääluvun mukaisiin omistusosuuksiin. Esimerkiksi aviopuolisoille ei voida myöntää yhteistä lainhuutoa hakemuksen perusteella, jos saantokirjassa saajana on vain toinen puolisoista. (Jokela ym. 2004, 268–269)

4.2.2 Saantokirja

Kuten edellä on todettu, hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Hakemukseen on liitettävä kauppakirja tai muu saantokirja siihen mahdollisesti liittyvine valtakirjoineen ja muine liiteasiakirjoineen alkuperäisenä taikka julkisen kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä. (Niemi 2004, 174)

Saantokirjoja ovat julkisen kaupanvahvistajan vahvistamat luovutuskirjat, kuten kauppakirja, vaihtokirja, lahjakirja, yhteisomistussuhteen purkamiseksi tehty jakosopimus, luovutuskirja yhtiön osuutta vastaan taikka perhe- ja perintöoikeudellinen saantokirja, kuten ositus- tai perinnönjakokirja tai testamentti. Perukirja ei ole varsinainen saantokirja, mutta silti se on yleensä esitettävä kaikkien perintöoikeudellisten saantojen yhteydessä. (Jokela ym. 2004, 271–272, Maakaari 12:1)

4.2.3 Asiamiehen valtuutus

Kiinteistön kauppaa voidaan tehdä asiamiesten avulla. Kiinteistön luovuttajan valtuutuksen on oltava kirjallinen, luovuttajan allekirjoittama ja siitä on käytävä ilmi asiamiehen nimi ja luovutettava kiinteistö. Kirjaamisviranomaiselle riittää jäljennös valtakirjasta eikä todistajia vaadita. Mikäli valtakirjassa on määrätty kaupan vähimmäisehdot, esimerkiksi alin kauppahinta, on ehtojen noudattamista valvottava. Sen sijaan ostajan valtuutusta kauppaan ei tarvitse tehdä kirjallisena, eikä valtakirjan esittäminen lainhuutoa haettaessa ole yleensä tarpeen. (Jokela ym. 2004, 272)

4.2.4 Selvitys saantomiehen omistusoikeudesta

Voimassa oleva lainhuuto on riittävä selvitys myyjän tai muun edeltäjän omistusoikeudesta kiinteistöön. Kirjaamisviranomaisella on velvollinen viran puolesta selvittämään huudatettavan kiinteistön edellisen omistajan omistusoikeuden, jos lainhuutotieto on näkyvässä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä. (Jokela ym. 2004, 276, Niemi 2004, 173)

Sen sijaan jos kiinteistön edellinen omistaja ei ole hakenut saannolleen lainhuutoa, on hakijan esitettävä sama selvitys, joka olisi ollut tarpeen hänen saantomiehensä saannon huudattamisessa. Lainhuudon hakijan on esitettävä katkeamaton saantoketju omasta saannostaan taaksepäin siihen saakka, kunnes saantoketjussa on lainhuuto kiinteistön aikaisemmalla omistajalla. Näitä välissä olevia ns. välisaantoja ei ole tarpeen huudattaa eikä niitä merkitä rekisteriin, mutta ne tutkitaan samalla tavalla ja tarkkuudella, kuin niille oltaisiin myöntämässä lainhuutoa. Selvitys luovuttajana toimivan tahon eli saantomiehen omistusoikeudesta ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kiinteistö on myyty pakkohuutokaupalla, saatu kiinteistötoimituksessa lunastamalla tai jos lainhuutoa haetaan toimituksessa erillisestä vesijätköstä muodostettuun tilaan tai tilaan liitettyyn alueeseen. (Jokela ym. 2004, 276, Niemi 2004, 173–174, Maakaari 12:1)

4.2.5 Kuulutusalainhuuto

Lainhuutohakemusta ei ole välttämättä tarpeen hylätä, vaikka hakija ei voikaan asianmukaisilla saantokirjoilla selvittää oman tai edeltäjänsä saannon laillisuutta. Tällöin on mahdollista se, että hakijan saannolle voidaan myöntää kuulutuslainhuuto.

Kuulutusalainhuuto tulee kysymykseen esimerkiksi silloin, kun hakija ei voi esittää alkuperäistä saantokirjaa tai kirjaamisviranomaisen taikka julkisen kaupanvahvistajan oikeaksi todistamaa jäljennöstä asiakirjasta. Edellytyksenä on, että hakija pystyy selvittämään, että hänellä on saanto kiinteistöön ja että se on laillinen. Hakijan on muiden asiakirjojen tai jäljennösten perusteella osoitettava saantokirjan sisältö ja sen oikeamuotoisuus. Kuulutus lainhuudon saamiseksi tällä perusteella tulee useimmiten kysymykseen vain silloin, kun saanto on jokin muu kuin luovutussaanto, koska kaupanvahvistajan on säilytettävä pysyvästi jäljennökset vahvistamistaan asiakirjoista. Tämän vuoksi luovutusasiakirja on yleensä korvattavissa kaupanvahvistajan oikeaksi todistamalla jäljennöksellä. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, onko kaupanvahvistajan tallennekappale aina löydettävissä ja siten käytettävissä. (Jokela ym. 2004, 292, Niemi 2004, 221, Maakaari 12:3)

Toisaalta hakija voi kuulutuslainhuudon saadakseen näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan hallinneet kiinteistöä omistajana eikä ole syytä olettaa, että jollakin toisella olisi parempi oikeus kiinteistöön kuin hakijalla. Hakijan tai hänen edeltäjänsä omistajanhallinta voidaan osoittaa esimerkiksi verotus- ja väestökirjanotteilla tai muilla virallisilla todistuksilla. Jos kirjaamisviranomaisella on pitämänsä rekisterin tietojen perusteella tai muutoin syytä olettaa jollakin toisella olevan parempi oikeus kiinteistöön kuin hakijalla, kuulutusta ei saa myöntää. (Jokela ym. 2004, 293, Niemi 2004, 223, Maakaari 12:3)

Pääsäännön mukaisesti hakijan itsensä on esitettävä selvitys niistä seikoista, joiden perusteella hän pyytää kuulutuslainhuutoa, kun taas toisaalta kuulutuksen tarve saattaa tulla myöhemmin ilmi lainhuutohakemusta käsiteltäessä. Kirjaamisviranomaisen on näin ollen ryhdyttävä viran puolesta tutkimaan kuulutuksen edelly-

tyksiä, kun este lainhuudon välittömälle myöntämiselle on todettu. (Jokela ym. 2004, 294, Niemi 2004, 221)

Edellytysten täytyessä kirjaamisviranomaisen antaa kuulutuksen ja tekee samalla päätöksen lainhuudon jättämisestä lepäämään sekä huolehtii kuulutuksen julkaisemisesta. Kuulutuspäätöksen keskeinen sisältö on julkaistava Virallisessa lehdes- sä jonkin kuukauden ensimmäisessä numerossa. Lisäksi kuulutuksesta on annetta- va tieto sellaisille tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi kos- kea.

Kuulutuksessa kehoitetaan sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin hakijalla, esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa kuulutuksen julkaisemisesta uhalla, että hakijalle myönnetään lainhuuto kiinteistöön. Jollei vaatimuksia ole esitetty määräajassa, hakijalle voidaan viran puolesta myöntää lainhuuto. Hakijan ei siis tarvitse tulla uudistamaan hakemustaan. (Jokela ym. 2004, 294, Niemi 2004, 223, Maakaari 12:3, Oikeudenkäymiskaari 11:10)

4.2.6 Luovutukseen liittyvät suostumukset

Joissakin tapauksissa kiinteistön omistaja ei saa vapaasti myydä kiinteistöä. Pää- sääntöisesti mainittu rajoitus koskee oikeutta myydä puolisoiden yhteiseksi kodik- si tarkoitettua kiinteistöä, määräosaa tai määräalaa. Puoliso ei siten saa ilman toi- sen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteää yksin omistamaansa omai- suutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos luovutettava omaisuus on tarkoitettu käytettäväksi pää- asiallisesti muuhun tarkoitukseen ja mikäli kotia ja siihen liittyvää maa-aluetta ei voida jättää luovutuksen ulkopuolelle alentamatta merkittävästi luovutettavan omaisuuden arvoa. (Jokela ym. 2004, 277, Niemi 2004, 202, Avioliittolaki 38 §)

Kun luovutuksen kohteena on esimerkiksi omakotitalokiinteistö, jonka maapinta- ala käsittää vain rakennuksen välittömän ympäristön, tarvitaan pääsäännön mu- kaisesti aina suostumus. Suostumusta ei sen sijaan tarvita sellaisen kiinteistön luovutukseen, jolla yhteinen koti ei sijaitse eikä silloin, jos kiinteistöstä myydään

määräaloja, jotka eivät loukkaa yhteisen kodin piiriä. Tällaisia kiinteistöjä ovat esimerkiksi metsäkiinteistöt.

Puolisoiden välisellä mahdollisella avioehtosopimuksella ei ole merkitystä arvioitaessa suostumuksen tarvetta. Mikäli puolisoitten avioeroasia on vireillä tai avioliitto on purkautunut, vallintarajoitukset säilyvät siihen saakka, kunnes puolisoitten välillä toimitettu ositus on tullut lainvoimaiseksi. Puolisoiden muuttaminen erilleen asumaan jo ennen luovutusta ei poista suostumuksen tarvetta. Kiinteistöä, joka on hankittu avioliiton purkautumisen jälkeen, ei vallintarajoitus koske. (Jokela ym. 2004, 277–278)

Jos puoliso on kuollut, eikä lainvoimaista ositusta ole toimitettu, eloonjääneen puolison on hankittava yhteisenä kotina käytetyn kiinteän omaisuuden luovuttamiseen oikeuden lupa. Mikäli perilliset ovat täysivaltaisia, oikeuden luvan sijasta käy myös näiden kirjallinen suostumus. Perintöoikeudellisten saantojen yhteydessä on otettava huomioon myös lesken asumisoikeus, jonka mukaan leskellä on aina oikeus pitää hallinnassaan yhteisenä kotina käytetty asunto, jollei lesken muuhun omaisuuteen sisälly kodiksi sopivaa asuntoa. Tämä tarkoittaa sitä, että lesken suostumus vaaditaan aina siinä tilanteessa, kun kuolinpesä tai perinnönjaoissa kiinteistön saanut perillinen on kiinteistön luovuttajana. (Jokela ym. 2004, 279, Niemi 2004, 203, Perintökaari 3:1a)

4.2.7 Suostumuksen muoto ja tarkistaminen

Puolison suostumuksen tulee olla päivätty, allekirjoitettu ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama. Jos puolison suostumus on sisällytetty julkisen kaupanvahvistajan vahvistamaan luovutuskirjaan, ei muuta suostumusta tarvita. Mikäli puoliso ei anna suostumusta, voi tuomioistuimien hakemuksesta antaa luvan luovutukseen. (Jokela ym. 2004, 278, Niemi 2004, 202, Avioliittolaki 40 §, 60 §)

Kirjaamisviranomaisen on aina viran puolesta tarkistettava suostumus. Tämä edellyttää toisaalta avioliiton ja toisaalta kiinteistön laadun vaikutuksen tarkistamisen. Suostumuksen tarpeellisuuden selvittämiseksi kirjaamisviranomaisen tarkistaa väestötietojärjestelmästä kiinteistön luovuttajana olevan luonnollisen henkilön avioliittoaseman. Jos luovuttaja on tai on ollut avioliitossa, jatketaan selvittämistä

aina siihen saakka, että voidaan varmuudella todeta, onko puolison suostumus tämän avioliiton vuoksi tarpeen. (Jokela ym. 2004, 278)

Jos puoliso on kuollut ja luovutus on perillisten taikka yleistestamentin saajan suostumusta vaativa, tulee hakijan esittää perukirja ja riittävät sukuselvitykset perillis- ja testamenttisaajatahon selvittämiseksi. Sukuselvitysten esittäminen ei ole tarpeen silloin, kun maistraatti on tarkistanut ja vahvistanut perukirjassa olevan kuolinpesän osakasluettelon.

Kiinteistön käyttötarkoitusta voidaan selvittää esimerkiksi rakennustarkastajan tai maanmittausinsinöörin antamalla todistuksella. Sitä, ettei kiinteistöä ole käytetty puolisoiden yhteisenä kotina, voidaan taas selvittää esimerkiksi kiinteistön vuokrasopimuksella tai helpoiten tarkistamalla henkilön osoitehistoria väestötietojärjestelmästä.

4.2.8 Kunnan etuosto-oikeus

Lainhuutoasian yhteydessä selvitetään, estääkö mahdollisesti jokin julkisoikeudellinen päätös kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen ostajalle. Kysymys on ensisijaisesti kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä. Kunnalla olevan etuosto-oikeuden tarkoituksena on lähinnä parantaa kunnan mahdollisuuksia hankkia maata rakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoitusta varten. (Jokela ym. 2004, 281, Etuostolaki 1:1)

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö kolmen kuukauden kuluessa kaupantekopäivämäärästä alkaen. Kunnan etuosto-oikeus voi koskea ainoastaan kauppoja, ei muita luovutuksia tai saantoja. Etuostolla, sitten kun se on saatettu loppuun, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovitulla ehdoilla. (Jokela ym. 2004, 281, Etuostolaki 1:2)

Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta, mikäli myydyn alueen pinta-ala on enintään 5000 neliometriä (pääkaupunkiseudulla 3000 neliometriä) tai ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka voisi lain mukaan periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso. Etuosto-oikeutta ei myöskään ole silloin, kun ostajana on valtio tai sen

laitos, eikä silloin, kun kiinteistön myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla. Pintaaloja laskettaessa otetaan huomioon myös kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana saman kunnan alueella tehdyt kaupat osapuolten välillä. (Jokela ym. 2004, 282, Etuostolaki 1:5)

Jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan, sen tulee ilmoittaa päätöksensä kirjallisesti ostajalle, myyjälle ja sille kirjaamisviranomaiselle, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee. Ilmoitukset on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun julkinen kaupanvahvistaja on vahvistanut kauppakirjan oikeaksi uhalla, että etuosto-oikeus on muutoin menetetty. Kunnan kirjaamisviranomaiselle tekemästä ilmoituksesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (Jokela ym. 2004, 282, Etuostolaki 2:9)

5 VARAINSIIRTOVERO

Luovutuksensaajan eli useimmissa tapauksissa kiinteistön ostajan on suoritettava veroa kiinteistön omistusoikeuden luovutuksesta. Varainsiirtoverolain mukaan veronalaisuus koskee kiinteistön ohella lisäksi sen määräosaa ja määräalaa sekä kiinteistöjen yhteistä aluetta ja sen määräalaa sekä yhteisalueosuutta, vuokra- tai käyttöoikeutta, jonka haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista ja kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta tai rakennelmaa. Kiinteistön luovutukseen rinnastetaan myös yhtiön perustamisoikeuden luovutus. (Jokela ym. 2004, 386, Varainsiirtoverolaki 2:5)

Varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa vastikkeettomasta saannosta tai sen osasta, joka voi perustua esimerkiksi lahjaan, perintöön, testamenttiin tai yhteisomistussuhteen purkamiseen. Saanto voi kuitenkin perustua osaksi kauppaan ja osaksi esimerkiksi perintöön, tällöin varainsiirtovero tulee maksettavaksi siltä osin kun vastikkeena on käytetty kuolinpesän ulkopuolisia varoja. (Jokela ym. 2004, 389–390, Varainsiirtoverolaki 2:4)

5.1 Veron määrä

Varainsiirtoveron määrä on 4 prosenttia kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. Vero lasketaan sentin tarkkuudella ja jokaisesta kiinteistöstä erikseen. Kirjaamisviranomaisen tarkistaa veron oikeamääräisyyden vain sen kiinteistön osalta, johon lainhuutoa kulloinkin haetaan. Vastike muodostuu tavallisesti rahana maksettavasta kauppahinnasta tai ostajan vastattavakseen ottamasta myyjäpuolen velasta tai molemmista yhdessä. (Jokela ym. 2004, 391-392, Varainsiirtoverolaki 2:6)

Varainsiirtoveron määrään ei vaikuta se, onko vastike mahdollisesti sovittu käypää hintaa alhaisemmaksi. Veron määrä lasketaan suoraan vastikkeen arvosta myös ilmiselvästi lahjanluonteisissa tai muutoin alihintaisissa luovutuksissa. Tällaisissa tapauksissa on veroviranomaisen asiana tutkia, ovatko lahjaverotuksen määräämisen edellytykset olemassa. (Jokela ym. 2004, 392)

5.1.1 Vastikkeen jakautuminen kiinteän ja irtaimen omaisuuden kesken

Jos kiinteistön ohella samalle vastaanottajalle luovutetaan myös irtainta omaisuutta, eikä vastikkeen jakautumista ole selvitetty, vero lasketaan koko vastikkeesta. Mikäli vastikkeen jakautuminen on kauppakirjassa tai muutoin, esimerkiksi verottajan toimesta eritelty, ei irtaimen omaisuuteen kohdistuvasta vastikkeesta tarvitse suorittaa veroa. Verovelvollisen on siis esitettävä, miten luovutushinta todellisuudessa jakaantuu eri omaisuuslajien kesken. Jos irtaimisto vaikuttaa selkeästi ylihinnoitellulta, voidaan asiasta pyytää veroviraston lausunto lainhuutoasian ratkaisemista varten. (Jokela ym. 2004, 393, Varainsiirtoverolaki 2:6 ja 4:29)

5.1.2 Sähköliittymä ja kunnallistekniset korvaukset

Kiinteistön kauppaan voi sisältyä sellainen sähköliittymä, jonka tuottama oikeus voidaan siirtää kiinteistöstä erilleen. Mikäli kauppaan ja sovittuun kauppahintaan sisältyy tällainen siirtokelpoinen sähköliittymä ja sille on kauppakirjassa sovittu rahamääräinen arvo, ei varainsiirtoveroa tule suoritettavaksi tämän liittymän arvosta. Sama tulkinta koskee myös kunnallisteknisiä korvauksia. Eli varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa esimerkiksi vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä tai kaavatien rakentamisesta, mikäli niille on kauppakirjassa sovittu rahamääräinen arvo ja tämä arvo sisältyy kauppahintaan. (KHO 28.5.2002/1289, Veroviraston ohje)

5.2 Veroviraston lausunto

Jos vastikkeena kiinteistön kaupassa käytetään muuta kuin rahaa tai jos kauppakirjassa sovittuun kauppahintaan sisältyy esimerkiksi maatalousmaahan liittyviä maataloustukioikeuksia, joiden arvo on yli kymmenen prosenttia kokonaiskauppahinnasta, lainhuudon hakijan on esitettävä kirjaamisviranomaiselle kiinteistön sijaintikunnan verotoimiston antama lausunto vastikkeen arvosta. Lausunnossaan veroviranomainen ilmoittaa myös yleensä suoraan maksettavaksi vaadittavan varainsiirtoveron määrän. (Veroviraston ohje)

Kiinteistöjen vaihdossa vastikkeena käytetään toista kiinteistöä eli muuta kuin rahaa. Tällöin lainhuutoasian käsittelyvaiheessa vaaditaan aina veroviraston lausunto veron määrästä, vaikka vaihtokirjassa olisikin selkeästi mainittu vaihdettu-

jen kiinteistöjen arvot. Verottajan antama lausunto saattaa olla tarpeen myös silloin, jos kauppahinnan jakautuminen kiinteän ja irtaimen omaisuuden kesken on tulkinnanvaraista tai mikäli vastikkeena on käytetty eläkeoikeutta eli syytinkiä. (Varainsiirtoverolaki 4:29, Veroviraston ohje)

5.3 Verotusmenettely, veron määrääminen ja täydennyskehoitus

Kiinteistön ostaja tai muu luovutuksensaaja on verovelvollinen ja veronsaajana on valtio. Veron määräämistä koskevaa päätöstä ei enää nykyään tehdä kirjaamismenettelyn yhteydessä vaan varainsiirtoverotus perustuu itseverotukseen. Luovutuksensaajan on maksettava vero oma-aloitteisesti ja lainhuutoa tai erityisen oikeuden kirjausta hakiessaan esitettävä selvitys veron suorittamisesta ja veron määrään vaikuttavista seikoista. (Jokela ym. 2004, 394)

Kirjaamisviranomaisen kuitenkin valvoo varainsiirtoveron suorittamista ja veron maksamiselle säädetty aika kytkeytyy kirjaamiseen. Vero on suoritettava viimeistään kirjaamisen hakemiselle säädettyssä ajassa eli kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamispäivästä. Jollei kirjaamista ole haettu säädetyn ajan kuluessa, veroa korotetaan viivästyskorotuksella. Pelkkä veron suorittaminen määräajan kuluessa ei riitä, vaan myös kirjaamisvelvollisuus on täytettävä veron korotuksen välttämiseksi. Viivästyskorotuksen tarkoituksena on varmistaa oikea-aikainen veron suorittaminen ja samalla tukea kirjaamisjärjestelmän ajantasaisuutta. (Jokela ym. 2004, 394, Puronen 1997, 111, Varainsiirtoverolaki 2:7)

Varainsiirtoveron viivästyskorotus on 20 prosenttia veron määrästä ja uusi korotus seuraa aina kuuden kuukauden välein siihen saakka kun kirjausta haetaan. Enintään veroa korotetaan kuitenkin kaksinkertaiseksi. Luovutuksensaajan on liitettävä kirjaamishakemukseensa kuitti maksetusta varainsiirtoverosta. Hakijan on samalla esitettävä selvitys siitä, että vero on suoritettu oikeanmääräisenä. (Jokela ym. 2004, 395, Puronen 1997, 120-121, Varainsiirtoverolaki 2:8, <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=219;217022>)

Jos kiinteistön aikaisempi omistaja tai vuokraoikeuden haltija on laiminlyönyt lainhuudon tai kirjaamisen hakemisen, uuden omistajan on suoritettava vero viivästyskorotuksineen niistä luovutuksista, jotka on tehty lainhuuto- tai kirjaamis-

hakemuksen tekemistä edeltäneiden 10 vuoden aikana. (Puronen 1997, 121, Varainsiirtoverolaki 2:9, <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=219;217022>)

Mikäli veroa ei ole suoritettu, sitä ei ole suoritettu riittävästi tai suoritettun veron määrä ei muutoin vastaa asiakirja-aineistoa, hakijaa pyydetään täydentämään hakemustaan joko veronmaksulla tai lisäselvityksellä. Tarvittaessa kirjaamisviranomaisen antaa hakijalle kirjallisen täydennyskehotuksen, jossa pyydetään määräajassa toimittamaan laskelma, josta tarvittavan veron määrä käy ilmi. Täydennyskehotukseen voidaan liittää uhka, että hakemus jätetään kokonaan tutkimatta, ellei selvitystä veron suorittamisesta ole määräaikana toimitettu. Hakemus pysyy vireillä täydentämismenettelyn ajan, mutta mikäli kehotusta ei noudateta, hakemus jätetään tutkimatta, ei hylätä. (Maakaari 7:5, Varainsiirtoverolaki 4:29, Veroviraston ohje)

5.4 Ennakkoratkaisu ja minimivero

Kirjaamiasian hakijalla on myös oikeus hakea veroviranomaiselta ennakkoratkaisu veron suorittamisvelvollisuudesta ja suoritettavaksi tulevan veron määrästä. Tällaiset sitovat ennakkokannanotot annetaan kirjallisen hakemuksen perusteella. Hakemus on vapaamuotoinen, mutta siinä tulee kuitenkin esittää yksilöitynä kysymys, johon ennakkoratkaisua haetaan. Lisäksi hakijan on esitettävä asian ratkaisemiseksi tarvittava selvitys. Ennakkoratkaisu voidaan antaa myös luovutuksen jo tapahduttua ja asian ollessa vireillä kirjaamisviranomaisessa. Verottajan antamat ennakkoratkaisut ovat suhteellisen hintavia, tavallisimmat ratkaisut maksavat 245 euroa, ja ratkaisun saaminen saattaa kestää pitkähkönkin ajan. (Puronen 1997, 156-157, http://www.vero.fi/?article=260&domain=VERO_MAIN&path=5,40,372,373&language=FIN)

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin 10 euroa. Esimerkiksi, jos kaksi henkilöä on ostanut kiinteistön puoliksi, ei kumpainkaan ole velvollinen maksamaan veroa, mikäli veron määrä kummankin osalta erikseen olisi alle 10 euroa. Jos taas henkilö ostaa kaksi kiinteistöä ja yhteiskauppahinnan perusteella tulisi veron määräksi yli 10 euroa, on vero kirjaamiasiaa

haettaessa samalla kertaa molempien tilojen osalta suoritettava, vaikka veron määrä tilan osalta jäisikin alle 10 euron. (Varainsiirtoverolaki 4:27, Veroviraston ohje)

5.5 Varainsiirtoveron vanhentuminen

Verovelkasuhde voi lakata valtion saamisoikeuden vanhenemiseen. Vanhenemisen osalta erotetaan toisaalta abstraktinen ja toisaalta konkreettinen verovelan vanhentuminen. Abstraktinen verovelkasuhde syntyy, kun veronalainen luovutus tapahtuu ja konkreettinen silloin, kun verovirasto tekee verosta maksupäätöksen.

Varainsiirtovero vanhenee kymmenen vuoden kuluttua abstraktisen verovelkasuhteen syntymisestä ja tämä vanhenemisaika voidaan katkaista maksuvelvolliselle toimitetulla maksukehotuksella, jolloin alkaa uusi kymmenen vuoden aika. Konkreettisen verovelan vanhentuminen tapahtuu joko viidessä tai kymmenessä vuodessa, eikä tätä aikaa yleensä voi katkaista. (Varainsiirtoverolaki 5:33, Veroviraston ohje)

5.6 Ensiasunnonostajan verovapaus

Varainsiirtoverovapauden saadakseen luovutuksensaajan on hankittava omistukseensa vähintään puolet kiinteistöstä, sillä olevasta tai sille rakennettavasta asuinrakennuksesta. Hankintahetkenä pidetään sitovan luovutussopimuksen tekohetkeä eli yleensä luovutuskirjan allekirjoitushetkeä. Verovapaus koskee myös osittaiseen tai perintöön perustuvaa osittain vastikkeellista saantoa. Verovapaus on mahdollinen myös hankittaessa mm. kiinteistön määräosa, määräala tai kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokra- tai käyttöoikeus. (Puronen 1997, 99–100)

KHO 2.11.1995/4437: A ja B ovat ostaneet puoliksi kumpikin määräosan kiinteistöstä sekä sillä sijaitsevasta paritalosta, pinta-alaltaan 231,5 neliometriä, pohjoispäädyn, pinta-alaltaan 111,5 neliometriä. A ja B ovat, ostaessaan yhdessä määräosan kiinteistöstä ja kiinteistöllä sijaitsevasta paritalosta toisen asunnon, ostaneen leimaverolain 30 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitetun kiinteistön ja asuinrakennuksen. Kauppakirja katsottiin A:n osalta ensiasuntoa koskevana leimaverosta vapaaksi.

5.6.1 Käyttämään ryhtyminen

Luovutuksensaajan on käytettävä tai ryhdyttävä käyttämään kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta vakituksena asuntonaan. Asunnon käyttöönoton asumiseen on oltava tosiasiallista ja sen on tapahduttava viivytystä mahdollisen esteen, esimerkiksi remontin, poistuttua. Luovutuksensaajan asuinkiinteistö tarkistetaan kirjaamisasian käsittelyvaiheessa väestötietojärjestelmästä. Jos kiinteistölle rakennetaan rakennus vasta myöhemmin, eivät ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden edellytykset täyty ja vero on suoritettava lainhuutoasian vireillepanon yhteydessä. Hakijalla on kuitenkin oikeus saada vero takaisin verovirastolle tehtävästä hakemuksesta sitten, kun hän ryhtyy asumaan kiinteistölle rakennetussa rakennuksessa. (Puronen 1997, 101, <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;56336>)

Mikäli aika, jonka kuluttua luovutuksensaaja ryhtyy käyttämään rakennusta vakituksena asuntonaan, on kohtuullinen (esimerkiksi vuokralaisten irtisanomisaika tai heti aloitetun rakennustyön vaatima normaaliaika), voidaan selvitykseksi verovapauden edellytyksestä hyväksyä luovutuksensaajan oma vakuutus siitä, että hän vakuutuksessa mainittuna aikana ryhtyy käyttämään rakennusta vakituksena asuntonaan. Tällaisen vakuutuksen hyväksytyään kirjaamisviranomaisen tulee kuitenkin ilmoittaa verovirastolle, ettei veroa ole suoritettu, koska muutoin veroviranomainen ei pysty valvomaan sitä, täyttyykö verovapauden edellytys myöhemmin. (<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;56336>, Veroviraston ohje)

5.6.2 Ikäraja ja aikaisempi omistus

Ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden saadakseen luovutuksensaajan tulee olla täyttänyt 18 vuotta, mutta hän ei ole saanut täyttää 40 vuotta. Ikärajaedellytysten täytyminen ratkaistaan luovutuskirjan allekirjoitushetken mukaan. Luovutuksensaajalla on oikeus verovapauteen, vaikka hän ryhtyy käyttämään asuntoa omana vakituksena asuntonaan vasta sen jälkeen, kun hän on täyttänyt 40 vuotta. (Puronen 1997, 99, <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;56336>)

Luovutuksensaajalla ei ole oikeutta verovapauteen, mikäli hän on vuonna 1990 tai sen jälkeen omistanut vähintään puolet vakituksena asuntona käytettäväksi tarkoitusta asuinrakennuksesta. Oikeus verovapauteen menetetään pelkästään aiem-

man asunnon omistamisen perusteella, eikä luovutuksensaajan ole tarvinnut tällöin käyttää asuntoa vakituisena asuntonaan. Myös lahjana tai perintönä saadun asunnon omistus vie oikeuden verovapauteen, kun taas vapaa-ajan asunnon omistaminen ei kuitenkaan verovapautta poista. (Puronen 1997, 103)

5.6.3 Verovapauden laajuus

Oikeus verovapauteen ratkaistaan luovutuksensaajakohtaisesti ja hankitun asunnon käyttötarkoituksen perusteella. Lisäksi verovapauteen liittyy maapohjaa koskeva pinta-alarajoitus. Jos luovutuksensaajia on useita, verosta on vapaa vain laisissa mainitut edellytykset täyttävän luovutuksensaajan omistusoikeutta vastaava osuus luovutushinnasta. Jos esimerkiksi puoliset, joista toisella ei ole oikeutta aikaisemman omistuksen perusteella verovapauteen, ostavat yhdessä puoliksi kiinteistön ja sillä sijaitsevan omakotitalon, on vain puolet luovutushinnasta verovapaata. (<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;56336>)

Verovapaus myönnetään vain siltä osin kuin kiinteistöä ja sillä olevaa rakennusta sekä asuinhuoneistoa käytetään omana vakituisena asuntona. Asuinrakennukseen luetaan myös asumiseen liittyvät muut rakennustilat, kuten piha tai ulkorakennus, erillinen saunarakennus ja autotalli, mutta ei asumiseen liittymättömiä erillisiä rakennustiloja. Verovapaus ei myöskään koske esimerkiksi asuinrakennuksessa tai asuinhuoneistossa olevaa tilaa, jota käytetään liikehuoneistona tai työpajana. Verovapauteen liittyy hankittavaa maapohjaa koskeva pinta-alarajoitus. Kaavoittamattomalla alueella rakennukseen rinnastetaan rakennuspaikka siltä osin kuin se on pinta-alaltaan enintään 10 000 neliometriä ja kaavoitetulla alueella enintään kaavan mukaisen tontin rakennuspaikan suuruinen. Verovapaus ei siten koske sitä osaa luovutushinnasta, joka kohdistuu maapohjan edellä mainittujen rajoitusten yli menevään osaan. (Puronen 1997, 101, <http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;56336>)

6 KIINTEISTÖKIINNITYS

Kiinnityksellä tarkoitetaan tavallisesti kiinteään omaisuuteen kohdistuvaa, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävää merkintää kiinteän omaisuuden käyttämiseksi velan tai muun saamisen vakuutena.

Kiinnitystä tarvitaan kiinteistön panttaamista varten, kun omaisuutta halutaan käyttää luoton vakuutena. Kiinnitys ja siitä todistukseksi annettu panttikirja ovat voimassa pysyvästi, ellei kiinnitystä erikseen kuoleteta. (<http://www.kirjaamisasiat.fi/kiinnitys>)

6.1 Kiinnityksen vahvistaminen

Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kantakiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan. Määräalaan vahvistettu kiinnitys siirretään viran puolesta koskemaan määräalasta muodostettua kiinteistöä, kun kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin. Omaan kiinteistöön kuuluvaan määräalaan ei kiinnitystä voi vahvistaa ennen kuin määräalasta on muodostettu oma kiinteistö. Kiinnityksen edellytyksenä on, että sen kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto. (Jokela ym. 2004, 410, Maakaari 16:1, <http://www.laki24.fi/lakiki-kiinnitys-kiinteistokiinnitys.html>)

Kiinteistöpannioikeus on hallinnatonta siinä mielessä, että varsinaista panttiesinettä eli kiinteistöä, ei siirretä velkojan hallintaan. Apuvälineenä käytetään kiinnitystä ja siitä todistukseksi saatua panttikirjaa, joka on luovutettava velkojalle velan vakuudeksi. (Jokela ym. 2004, 407)

Tärkeää on huomata, että itse kiinnityksen vahvistaminen erotetaan kiinteistön panttaamisesta ja siten panttioikeuden syntymisestä. Kiinnityksen hakeminen ja sen vahvistaminen on tekninen, kiinnitettävän kohteen omistajalle varattu toimenpide, jolla hän varaa etusijan panttioikeudelle ja samalla mahdollisuuden perustaa panttioikeuksia kiinnityksen kohteeseen. Kiinnityksen hakemisella on se tärkeä merkitys, että panttioikeuden etusija määräytyy kiinnityshakemuksen kirjaamisviranomaiselle jättämisen ajankohdan mukaan. Tästä syystä kirjaamisviranomaisen

velvollisuutena on kirjata kiinnityshakemukset rekisteriin niiden saapumispäivänä. (Jokela ym. 2004, 407)

Kiinnityksen vahvistaminen ei siis merkitse sitä, että kiinteistöä rasittaisi panttioikeus. Panttikirja ei kuitenkaan ole velkakirja tai mikään muukaan saamistodiste eikä panttikirja ole sidoksissa velkasuhteeseen, vaan kiinteistön omistajalla voi olla hallussaan panttikirjoja tulevaa käyttötarkoitusta silmällä pitäen. Panttioikeus syntyy jo kiinnityksen vahvistamishetkellä silloin, kun kiinnityshakemuksessa on määrätty panttikirja luovutettavaksi nimetyille velkojalle, kuten esimerkiksi luottolaitokselle. Tällaisessa tilanteessa kirjaamisviranomaisen tulee huolehtia siitä, että nimetty velkoja saa panttikirjan haltuunsa, eikä panttikirjaa tällöin saa luovuttaa velallisen haltuun ilman velkojan suostumusta. (Maakaari 15:2, Ollila, Minna-Riikka 2007, 15)

6.1.1 Kiinnityksen hakeminen

Kiinnitystä saa hakea vain kiinteistön omistaja, joka on hakenut lainhuutoa viimeksi. Edellytyksenä on siis se, että hakijana on kiinnitettävän kohteen aineellisoikeudellinen omistaja ja että hakijalle on myönnetty lainhuuto tai hakijan lainhuutihakemus on samanaikaisesti vireillä. Lainhuuto kirjaamisjärjestelmässä on yleensä sekä riittävä että välttämätön osoitus hakijan omistusoikeudesta. (Jokela ym. 2004, 426, Maakaari 16:3, <http://www.laki24.fi/lakiki-kiinnityskiinnityshakemus.html>)

Kiinnityksen kohteena on luonnollisen henkilön tai oikeushenkilön omistama kiinteistö. Kiinnitystä voidaan hakea kohdistumaan yhteen kiinteistöön, jolloin puhutaan erilliskiinnityksestä. Kiinnitys voidaan hakea kohdistumaan myös useampaan kuin yhteen kiinteistöön. Kun kiinnitys vahvistetaan useampaan kuin yhteen kiinteistöön, puhutaan yhteiskiinnityksestä, joka on erilliskiinnitystä harvinaisempi tilanne. Yhteiskiinnityksen vahvistamiselle on säädetty tietyt edellytykset. (Ollila 2007, 23–24)

Kiinnityksen vahvistamista haetaan kirjallisella, hakijan allekirjoittamalla hakemuksella. Hakemuksesta on ilmevä, että hakijan tarkoituksena on hakea kiinnitystä. Tällöin riittää, että hakemus on otsikoitu kiinnityshakemukseksi. Lisäksi

hakemuksesta tulee aina käydä ilmi hakijan nimi, kotipaikka sekä henkilötunnus tai tarvittaessa yritys- ja yhteisötunnus, puhelinnumero sekä se postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan postittaa. Hakemuksessa on yksilöitävä kiinnityksen kohde tarkasti ja oikein kiinteistötunnuksen avulla, kiinnityksen suuruus on ilmoitettava euromääräisenä ja hakijan on allekirjoitettava hakemus. Hakemuksessa voi olla edellä mainittujen pakollisten tietojen lisäksi pyyntö usean kiinnityksen keskinäisestä etusijajärjestyksestä ja määräys, kenelle velkojalle panttikirja on annettava. (Jokela ym. 2004, 434–435, Havansi 1996, 42–45, 47, Maakaari 16:4)

6.2 Kiinnitysmenettely

Kirjaamisviranomaisen tutkii kiinnityksen vahvistamisen edellytykset. Edellä on selvitetty kiinnityksen kohteeseen ja hakijaan liittyviä aineellisoikeudellisia edellytyksiä tilanteessa, jossa yksityishenkilö tai -henkilöt hakevat kiinnityksiä. Mikäli edellytysten täyttymisen suhteen havaitaan puutteita, kiinnitystä ei saa vahvistaa. (Jokela ym. 2004, 437)

Kiinnityshakemuksen hylkääminen on kuitenkin poikkeuksellista. Silloinkin, kun hakemus olisi aineellisoikeudellisen syyn vuoksi hylättävä, hakijalle ilmoitetaan asiasta etukäteen ja hänelle varataan tilaisuus joko peruuttaa hakemuksensa tai muuttaa sitä. Kiinnityksiasian käsittelyssä noudatetaan pääsääntöisesti samoja menettelysääntöksiä kuin lainhuutoasian käsittelyssä koskien kirjaamisviranomaisen selvittämismääräyksiä, hakemuksen täydentämistä, lepäämään jätetyn hakemuksen käsittelyä ja ratkaisun tekemistä. (Jokela ym. 2004, 437)

Hakijan ei tarvitse esittää kiinnityshakemuksen yhteydessä selvityksiä, jotka kirjaamisviranomaisen voi hankkia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai muista atk-rekistereistä. Kirjaamisviranomaisen tarkistaa omistajatiedot lainhuutotodistuksesta sekä olemassa olevat kiinnitykset ja rasiitteet rasiitustodistuksesta ja kiinteistörekisteriotteesta. Rasiitustodistuksesta käyvät ilmi kiinteistöä rasittavat kiinnitykset ja mahdolliset kiinteistön ulosmittausta ja konkurssia koskevat merkinnät. (Jokela ym. 2004, 437)

Kiinnityshakemuksesta tehdään viipymättä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eli kiinnityksiasia tulee vireille sinä päivänä, jona hakemus toimitetaan toimi-

valtaiselle kirjaamisviranomaiselle. Kiinnitysasian käsittely on nopeampaa verrattuna lainhuutoasian käsittelyyn. Hakemus tutkitaan heti vireille tulon yhteydessä ja mikäli estettä kiinnitysasian ratkaisemiselle ei ole, kiinnitys vahvistetaan viivytyksettä. (Jokela ym. 2004, 438, Havansi 1996, 72)

6.2.1 Hakemuksen täydentäminen ja lepäämään jättäminen

Kiinnityshakemuksessa ilmenevät puutteet tai epäselvyydet voidaan yleensä korjata täydentämismenettelyssä, jolloin hakijaa pyydetään määrääjassa toimittamaan tarvittava lisäselvitys. Mikäli hakija ei toimita pyydettyä täydennystä, kiinnityshakemus jätetään tutkimatta ja palautetaan hakijalle. (Jokela ym. 2004, 438, Maakaari 6:5)

Kiinnityshakemus voidaan tietyissä tilanteissa jättää myös lepäämään. Tavallisin syy lepäämäänjättämiselle on se, ettei hakijalle ole vielä myönnetty lainhuutoa kiinteistöön. Kiinnitystä ei voida vahvistaa ennen kuin lainhuutoasia on, esimerkiksi täydentämismenettelyn jälkeen, käsitelty ja lainhuuto kiinteistöön myönnetty. Lainhuutohakemuksen lepäämäänjättämisestä seuraa pääsääntöisesti aina myös kiinnityshakemuksen lepäämäänjättäminen. Poikkeustapauksissa kiinnitys voidaan ratkaista, vaikka lainhuutoasia olisikin lepäämässä, mutta tällaisissa tilanteissa vaaditaan kiinteistön aikaisemman omistajan eli luovuttajan suostumus kiinnityksen vahvistamiseen. (Jokela ym. 2004, 438, Maakaari 16:3)

Kiinnityshakemus jätetään lepäämään myös silloin, jos on vireillä riita hakijan saannon purkamisesta tai jonkin kolmannen paremmasta oikeudesta kiinteistöön. Kiinteistön omistusoikeutta koskevasta riidasta on aina viran puolesta ilmoitettava ja tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Merkinnästä kirjaamisviranomaisen voi automaattisesti päätellä sen, ettei kiinnitystä voida vahvistaa ennen kuin kiinteistön omistusta koskeva riita on selvitetty. (Jokela ym. 2004, 438, Maakaari 6:13)

Kiinnityksen vahvistamisen edellytykset arvioidaan hakemuksen vireilletulon ajankohdan mukaan. Kiinnitysasian vireilletulon jälkeen alkanut pakkotäytäntö, esimerkiksi kiinteistön ulosmittaus, ei estä kiinnityksen vahvistamista. Vaikka kiinteistö on merkitty ulosmitatuksi jo ennen hakemuksen vireilletuloa, kiinnitys-

hakemusta ei kuitenkaan heti hylätä vaan se jätetään lepäämään. Kiinnitys vahvistetaan sitten, kun ulosmittausta koskeva merkintä ulosottoviranomaisen tekemän ilmoituksen perusteella poistetaan. (Jokela ym. 2004, 438–439, Maakaari 16:6)

Kirjaamisviranomaisen ottaa lepäämään jätetyn hakemuksen omasta aloitteestaan uudelleen käsiteltäväksi, kun hakijalle on myönnetty lainhuuto, vireillä ollut saantoriita on lainvoimaisesti ratkaistu tai kun ulosottoviranomainen on ilmoittanut ulosmittauksen peruuntumisesta. (Jokela ym. 2004, 439, Maakaari 6:8)

6.2.2 Hakemuksen hylkääminen

Pääsääntöisesti kiinnitys vahvistetaan ja kiinnityksasia ratkaistaan hakemuksen mukaisesti. Kiinnityshakemus on kuitenkin hylättävä, mikäli hakija ei ole kiinteistön omistaja tai hänellä ei ole lainhuutoa kiinteistöön eikä hän ole pannut lainhuutohakemusta vireille. Se, ettei hakemusta ole tehty säädetyllä tavalla tai ettei kiinnitystä voida vahvistaa haettuun kohteeseen, johtaa myös hakemuksen hylkäämiseen. Jos hakija on asetettu konkurssiin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on ennen kiinnityksen hakemista tehty merkintä kiinteistön kuulumisesta konkurssipesään tai kiinteistöön ei saa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityn vallintarajoituksen, esimerkiksi pysyvän ulosmittausmerkinnän, mukaan vahvistaa kiinnitystä, tulee kirjaamisviranomaisen hylätä kiinnityshakemus. Aina ennen hakemuksen hylkäämispäätöksen tekemistä kirjaamisviranomaisen selvittää, voisiko hakemuksen saattaa ratkaisukelpoiseksi täydentämismenettelyä käyttäen. (Jokela ym. 2004, 440, Maakaari 16:7)

6.3 Kiinnitys ja panttikirja

Kiinnitys syntyy, kun kirjaamisviranomaisen merkitsee ratkaisun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan panttikirja. Panttikirja on todistus vahvistetusta kiinnityksestä ja se tulostetaan kirjaamisviranomaisen toimesta esipainetulle lomakkeelle. Kirjaamisviranomaisen tulee tarkistaa huolellisesti, että annettu panttikirja vastaa asiasisällöltään kiinnityksiasiassa annettua ratkaisua. Jos samalla kiinnityshakemuksella on haettu useita kiinnityksiä, annetaan jokaisesta kiinnityksestä eri panttikirja. (Jokela ym. 2004, 441, Havansi 1996, 73, Maakaari 16:5)

Panttikirjaan merkitään kiinnitetty kiinteistö tai muu kiinnityksen kohde kiinteistötunnusta käyttäen, kiinnityksen rahamäärä kirjaimin ja numeroin sekä hakemuksen vireilletulopäivä ja asianumero. Panttikirja vahvistetaan ratkaisijan allekirjoituksella. (Jokela ym. 2004, 441, Havansi 1996, 74, Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 4:27)

Panttikirja on tarkoitettu olemaan voimassa niin kauan, kunnes se kuoletaan. Tämän vuoksi on tärkeää tietää, kenen hallussa panttikirja on. Kiinnityshakemuksen yhteydessä voidaan pyytää rekisteriin tehtäväksi merkintä panttikirjan haltijasta. Myös myöhemmin voidaan erikseen pyytää haltijamerkinnän tekemistä tai olemassa olevan vanhan merkinnän muuttamista tai poistamista. Haltijamerkintää ei tehdä itse panttikirjaan, vaan se näkyy rekisteristä. (Jokela ym. 2004, 441)

6.3.1 Kiinnityksen määrä, etusija ja pysyvyys

Panttikirjan arvo määräytyy kiinnityksen määrän ja etusijan mukaan. Kiinnityksen rahamäärä on aina se enimmäismäärä, jonka velkoja voi panttioikeuden perusteella velalliselta vaatia. Velkoja voi rasisitodistuksen perusteella suoraan laskea, mitkä panttisaamiset enimmillään voivat olla hänen saamistaan paremmalla sijalla. (Jokela ym. 2004, 442)

Kiinnityksen hakemisajankohta määrää kiinnityksen etusijan eli kiinnitys saa etusijan hakemispäivästä. Juuri tämän vuoksi on ensiarvoisen tärkeää, että kiinnityshakemus kirjataan vireille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saapumispäivänä. Ratkaisupäivällä ei sen sijaan ole merkitystä kiinnityksen etusijan suhteen. Aikaisemmin haetuilla kiinnityksillä on etusija suhteessa myöhemmin haettuihin kiinnityksiin. Samana päivänä vireille tulleet samaa kohdetta koskevat kiinnitykset saavat yhtäläisen etusijan, mikäli hakemuksessa ei ole muuta pyydetty. Kiinteistön omistaja ja velkojat eivät voi keskinäisin sopimuksin muuttaa etusijajärjestyksiä ilman kirjaamisviranomaisen myötävaikutusta. Etusijajärjestyksen muuttaminen on kuitenkin myöhemmin mahdollista kiinteistönomistajan hakemuksesta ja niiden velkojien suostumuksella, joiden etusija muuttamisen jälkeen heikkenee.

Kiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletaan. Kiinnitys ei siten vanhene eikä sitä tarvitse uudistaa. Kiinnityksen pysyvyys on olennainen tekijä koko kiinteistöpan-

tioikeuden kannalta, koska velkojan on voitava luottaa kiinnitykseen ja samalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä näkyvään kiinnitysmerkintään. (Jokela ym. 2004, 442–443, Maakaari 16:8, 18:1)

7 KIINTEISTÖN PANTTAUS JA PANTTIOIKEUDEN PERUSTAMISEN VAIHEET

Edellä käsiteltäessä kiinteistön kiinnittämistä on todettu, ettei panttioikeus synny vielä kiinnityksen vahvistamisella, vaan tarvitaan kiinteistön panttaus. Kiinteistö-panttioikeus perustetaan siis vahvistamalla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi. Ainoastaan kiinteistön omistajalla on oikeus perustaa panttioikeus kiinteistöön. (Jokela ym. 2004, 447, Maakaari 17:1)

7.1 Kiinnitys

Kiinteistöjä käytetään lainojen vakuutena, jolloin niitä rasittamaan perustetaan panttioikeuksia. Panttioikeuden perustaminen kiinteistöön koostuu neljästä keskeisestä vaiheesta. Vasta näiden vaiheiden tapahduttua velkoja saa kiinteistöön panttioikeuden, joka sitoo myös kiinteistön uutta omistajaa ja velkojia. Kiinteistö-panttioikeuden perustaminen aloitetaan siis vahvistamalla kiinnitys panttioikeuden kohteeseen. Tämä tarkoittaa panttikirjan antamista todistukseksi vahvistetusta kiinnityksestä. Mikäli panttikirjoja on jo olemassa tarvittava määrä, jää tämä ensimmäinen vaihe asiallisesti pois ja vakuudeksi otetaan jo olemassa olevia panttikirjoja. (Jokela ym. 2004, 407–408, Ollila 2007, 37)

7.2 Panttaussitoumus ja ehdot

Toisen vaiheen kiinteistöpanntioikeuden perustamisessa muodostaa panttaussopimuksen allekirjoittaminen. Panttaussopimuksessa panttaaja eli kiinteistön omistaja lupaa antaa pantin velkojalle velan vakuudeksi. Kyseessä on vapaamuotoinen oikeustoimi, mutta käytännössä sitoumus annetaan lähes poikkeuksetta kirjallisesti. Kyseessä on sopimusoikeuden piiriin kuuluva kaksipuolinen oikeustoimi, joka koostuu kahdesta osasta, panttausluvannasta ja panttaushyväksynnästä. (Jokela ym. 2004, 408 ja 461–463, Havansi 1996, 85–86, Oikeustoimilaki 1 luku, Kaup-pakaari 10:14, Ollila 2007, 37)

Panttaussopimuksesta on käytävä ilmi panttauksen osapuolet, panttaustarkoitus, panttiesine sekä saaminen, jonka vakuudeksi pantti annetaan. Panttaussopimuk-

sessä yksilöidään panttioikeuden kohde eli kiinteistö sekä siihen kohdistuvat panttikirjat. Allekirjoittamalla panttaussitoumuksen pantinantaja hyväksyy panttauksen itseään sitovaksi. Lisäksi panttaussitoumuksessa on määriteltävä saaminen, jonka vakuudeksi panttikirja annetaan. Velkoja ei siis voi hyödyntää panttioikeutta jonkin muun saamisen perimiseksi. Ennen kuin panttaussitoumus annetaan, luotonantajan tulee selvittää pantin antajana olevalle henkilölle ne edellytykset, joiden perusteella suoritus voidaan periä pantista sekä muut panttaukseen liittyvät olennaiset seikat. Tarkoituksena on varmistaa se, että pantin antaja varmasti ymmärtää sitoumuksensa merkityksen. Panttaussitoumuksen perusteella velkojalle muodostuu oikeus vaatia velallista kiinteistön omistajana luovuttamaan määrätyn suuruinen panttikirja velan vakuudeksi. (Jokela ym. 2004, 464–466, Maakaari 17:3, Ollila 2007, 37-38)

7.3 Panttikirjan hallinnansiirto

Kolmanneksi velallinen luovuttaa panttikirjan velkojalle varsinaisen päävelan vakuudeksi. Panttioikeus kiinteistöön syntyy, kun panttikirja luovutetaan velkojalle. Tämä luovuttaminen on sitovan panttioikeuden edellytys. Kyse on siitä, että velkoja on saanut panttikirjan hallintaan sekä saa myös pitää sen hallinnassaan. Luovuttamisella kiinteistön panttaus tehdään julkiseksi. Velkojan saatua panttikirjan hallintaansa tulee panttioikeus sitovaksi kolmansia tahoja kohtaan eikä kiinteistönomistaja voi enää tämän jälkeen määrätä tuosta panttikirjasta. (Jokela ym. 2004, 408 ja 484–485, Maakaari 17:2, Ollila 2007, 38–39)

Mikäli hakemuksessa on määrätty panttikirja luovutettavaksi nimetyille velkojalle, syntyy panttioikeus jo silloin, kun kiinnitys vahvistetaan. Tällöin on tietysti oltava olemassa kiinnityksen lisäksi panttaussitoumus sekä saaminen eli kaikki muut panttioikeuden syntymisen kannalta keskeiset elementit. (Jokela ym. 2004, 486–487, Ollila 2007, 39)

7.4 Saaminen

Neljänneksi velkojalla on oltava saaminen, jonka maksunsaantia panttioikeus turvaa. Tällainen on esimerkiksi velkakirjalaina. Panttikirja yksinään ei tuota panttikirjan haltijalle minkäänlaisia oikeuksia, jollei tällä ole saamisoikeutta. Pelkkä

panttikirja ei siis yksinään osoita mitään saamista, vaan velkojan saamisen osoittaa velkakirja. (Jokela ym. 2004, 408, Ollila 2007, 40)

Panttioikeutta ei ole olemassa ilman saamisoikeutta. Velkojan saamisoikeus syntyy silloin kun saamisen oikeusperuste syntyy eli velkojan antaessa lainasumman velalliselle. On siis aina oltava oikeusperuste, joka oikeuttaa vaatimaan suoritusta varallisuusarvosta jota panttiobjekti edustaa. Velkojalla on oltava saaminen, panttaussitoumus sekä panttikirjan hallinta, jotta panttioikeus on sitova ja tämä voi periä saatavaansa, jos saatavan maksu laiminlyödään. Velkoja saa panttioikeuden kiinteistöön vasta, kun saaminen syntyy, jos panttikirja on luovutettu myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi. Kiinteistöpanntioikeus on siis sidoksissa saamisen syntymiseen. (Jokela ym. 2004, 408 ja 487–488, Maakaari 17:2, Ollila 2007, 40)

Käytännössä on harvinaista, että saaminen syntyisi ennen sitä turvaavaa panttioikeutta, sillä velkoja haluaa varmasti turvata saatavansa heti alusta lähtien, jotta ei synny vakuudetonta tilaa. Tavallisesti vakuudet luovutetaankin velkojalle ennen kuin luotto on nostettavissa. Velan tultua maksetuksi velkoja palauttaa kiinteistön omistajalle vakuutena olleen panttikirjan, jonka omistaja voi pantata uuden saamisen vakuudeksi tai vaihtoehtoisesti kuolettaa sen. (Ollila 2007, 40)

7.5 Panttisaatavan periminen

Panttioikeus lakkaa velan tultua maksetuksi takaisin velkojalle, mikä tarkoittaa sitä, että panttivelkoja on saanut täysimääräisen rahamaksun saatavaan, jonka vakuutena panttioikeus on. Panttioikeudella voi olla vaikutusta velkojan maksunsaantiin, jos velallinen vapaaehtoisesti myy panttina olevan omaisuuden. Tällöin velkoja saa suorituksen suoraan kiinteistön kauppahinnasta. Omistajalla itsellään ei luonnollisesti voi olla panttioikeutta kiinteistöön. Kun panttioikeuden haltija tulee kiinteistön omistajaksi, panttioikeuden katsotaan lakkaavan. (Jokela ym. 2004, 554, 556, Ollila 2007, 45)

Mikäli velallinen laiminlyö maksuvelvollisuutensa, velkoja voi vaatia pantin realisointia eli saatavan suorittamista pantin arvosta. Velkojalla ei kuitenkaan ole panttioikeuden perusteella oikeutta itse myydä kiinteistöä, vaan kiinteistöpanntioi-

keuden täytäntöönpano vaatii aina viranomaistahon myötävaikutusta. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että ulosottoviranomainen myy kiinnityskohteen. (Jokela ym. 2004, 554, Ollila 2007, 46)

Ulosottomies siis käyttää pantinhaltijan realisointikompetenssia. Jotta kiinteistön realisointi voidaan suorittaa, on pantinhaltijan hankittava ns. erillinen täytäntöönpanoperuste tuomioistuimenmenettelyssä. Panttioikeuden tarkoituksena on siis varmistaa velan maksu, mikäli velallinen ei sitä vapaaehtoisesti suorita. Mikäli velkaa ei makseta, oikeudelliseen kuvaan astuu prosessioikeus. (Jokela ym. 2004, 574, Ollila 2007, 46)

Ennen oikeudellista perintää pyritään velka kuitenkin perimään aluksi vapaaehtoisella perinnällä. Velallisen maksukyvyn heikettyä siten, ettei hän kykene suorittamaan velkaansa, velkoja käynnistää perintätoimet saatavansa suorittamiseksi. Perintätoimet käynnistyvät usein vapaaehtoisella perinnällä yhden huomautuskirjeen jälkeen, tyypillisesti perintäkirjeen muodossa. (Jokela ym. 2004, 558, Ollila 2007, 46)

Kun kaikki vapaaehtoisen perinnän keinot on käytetty, velkoja käynnistää oikeudellisen perinnän. Sen tavoitteena on velan takaisinmaksu tai maksusopimuksen tekeminen velkojan kanssa, ja toiseksi täytäntöönpanoperusteen eli oikeuden päätöksen hankkiminen kiinteistön ulosmittaamiseksi velallisen omaisuudesta. Kiinteistön ulosmittaus toteutetaan käytännössä ulosottomiehen hyväksymällä vapaalla myynnillä tai huutokaupalla. (Jokela ym. 2004, 601, Ulosottokaari 5:1, Ollila 2007, 46)

8 TILASTOTIETOA SEINÄJOEN KÄRÄJÄOIKEUDESTA

8.1 Saapuneiden kirjaamisasioiden määrät ja työnjako

8.1.1 Saapuneet kirjaamisasiat vuonna 2007

SAAPUNEET LAINHUUTO- ASIAT	SAAPUNEET MUUT KIR- JAAMISASIAT	SAAPUNEET KIINTEISTÖ- ASIAT YHT.
2767	4483	7250

8.1.2 Saapuneet kirjaamisasiat vuonna 2008

SAAPUNEET LAINHUUTO- ASIAT	SAAPUNEET MUUT KIR- JAAMISASIAT	SAAPUNEET KIINTEISTÖ- ASIAT YHT.
2847	4471	7318

8.1.3 Saapuneiden kirjaamisasioiden arvioitu määrä vuodelle 2009

SAAPUNEET LAINHUUTO- ASIAT	SAAPUNEET MUUT KIR- JAAMISASIAT	SAAPUNEET KIINTEISTÖ- ASIAT YHT.
n. 2630	n. 3913	n. 6543

8.1.4 Työnjako lainhuutoasioissa vuonna 2008

TUOMARI	KÄRÄJÄVISKAALI	NOTAARI	KANSLIAHENKILÖ
82	176	331	2280

8.1.5 Työnjako muissa kirjaamisasioissa vuonna 2008

TUOMARI	KÄRÄJÄVISKAALI	NOTAARI	KANSLIAHENKILÖ
41	76	248	4165

8.1.6 Arvioitu työnjako lainhuutoasioissa vuonna 2009

TUOMARI	KÄRÄJÄVISKAALI	NOTAARI	KANSLIAHENKILÖ
31	265	287	1971

8.1.7 Arvioitu työnjako muissa kirjaamisasioissa vuonna 2009

TUOMARI	KÄRÄJÄVISKAALI	NOTAARI	KANSLIAHENKILÖ
18	123	202	4046

(Oikeusministeriö, Käräjäoikeuksien työtilastoja vuodelta 2008, 3-4, 164 ja 168)

9 LOPUKSI

Tässä opinnäytetyössä käsiteltiin kirjaamisasioita niiden perusmuodoissa, eli kiinteistön saannon jälkeen tapahtuvaa kiinteistön lainhuudatusta ja mahdollisesti kiinnitysten hakemista. Seuraavaksi valaistiin myös hieman tilannetta kiinnitysten hakemisen jälkeen, jolloin kiinteistö saattaa olla pantattuna eli vakuutena omistajansa veloista. Varainsiirtovero ja ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus ovat kiinteästi yhteydessä lainhuudon hakemiseen, joten niitä työssä käsiteltiin myös.

Työssäni kirjaamisasioiden käsittelijänä olen usein saanut huomata asiakkaan pitävän aluksi lainhuuto- ja kiinnityksiasiansa vaikeana tapauksena. Näin ei kuitenkaan välttämättä ole. Valtava virallisten papereiden määrä saa helposti asiasta tietämättömän säikähtämään ja kääntymään asiamiehen puoleen. Kirjaamisviranomaisena olen neuvonut asiakasta lainhuutohakemuksen täyttämässä ja kertonut, mitä asiakirjoja hakemuksen liitteeksi tulee toimittaa. Lopputuloksena on ollut lähes aina se, että asiakas on lausunut helpottuneena kiitokset ja todennut, ettei se hänen asiansa nyt niin hankala ollutkaan.

Varsinkin nyt vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa haluan entistä enemmän kannustaa kiinteistön hankkineita hoitamaan kirjaamisasiat itse. Asiakaslähtöisenä mottonani onkin ollut se, että ”mieluummin hoitaa kirjaamisasiat itse ja ostaa uuteen kotiin vaikka uuden sohvan sillä rahalla, minkä asiamies kirjaamisasian hoitamisesta veloittaa”. Tässä kohtaa haluan kuitenkin muistuttaa, että edellä lausumani koskee nimenomaan perustyyppisiä saantoja, joita lainhuudatusvelvollisuus koskee. Joskus, esimerkiksi perintöön, perinnönjakoon, testamenttiin tai kauppaan, jossa on useiden kuolinpesien osakkaita myyjäpuolella, perustuvien saantojen lainhuutoasian hoitamiseen on tarpeen ja asiallistakin käyttää asiamiehen neuvoja ja apua.

Kuten jo työn alussa olen todennut, työ oli tekijälleen ennen kaikkea erinomaisen tehokas oppimisprosessi siitä syystä, että kirjaamisasioiden siirtymiseen liittyen on muutettu kaikkiaan kolmeatoista eri lakia ja nämä lakimuutokset on tässä työssä otettu huomioon. Nyt olen siis valmiina soveltamaan uusia lakeja työssäni 1.1.2010 alkaen.

LÄHDELUETTELO

Lainsäädäntö:

Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (5.12.1996/960)
Avioliittolaki (13.6.1929/234)
Etuostolaki (5.8.1977/608)
Kauppakaari (31.12.1734/3)
Kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554)
Käräjäoikeuslaki (28.6.1993/581)
Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228)
Maakaari (12.4.1995/540)
Oikeudenkäymiskaari (1.1.1734/4)
Perintökaari (5.2.1965/40)
Ulosottokaari (15.6.2007/705)
Varainsiirtoverolaki (29.11.1996/931)

Viranomaislähteet:

HE 120/1994

Oikeustapaukset:

KHO 2.11.1995/4437
KHO 28.5.2002/1289

Oikeuskirjallisuus:

Havansi, Erkki 1996. Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan.
Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. Gummerus Kirjapaino Oy.

Niemi, Matti Ilmari 2004. Maakaaren järjestelmä osa II – kirjaaminen ja lainhuudatus. Helsinki. WSOY.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari 2004. Maakaari. Talentum Media Oy. Helsinki. Gummerus Kirjapaino Oy.

Ollila, Minna-Riikka 2007. Kiinteistökiinnityksestä vakuutena ja salaisen omistajan ongelmasta. Lapin yliopisto. Oikeustieteiden tiedekunta. Pro gradu –tutkielma.

Puronen, Pertti 1997. Uudistettu varainsiirtoverotus. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki. Gummerus Kirjapaino Oy.

Oikeusministeriö 2009. Käräjäoikeuksien työtilastoja vuodelta 2008. Helsinki. Edita Prima Oy.

Muut lähteet:

Maakaaritiedote 8/2000

Veroviraston ohje (käräjäoikeuksille)

Kiinnityksen hakeminen. [viitattu 4.11.2009] Saatavilla www-muodossa:
<URL:<http://www.laki24.fi/lakiki-kiinnitys-kiinnityshakemus.html>>

Kiinteistöjen kirjaamisasiat siirtyvät. [viitattu 2.8.2009] Saatavilla www-muodossa: <URL:<http://kirjaamisasiat.fi/>>

Mihin kiinnitys voidaan kohdistaa? [viitattu 4.11.2009] Saatavilla www-muodossa: <URL:<http://www.laki24.fi/lakiki-kiinnitys-kiinteistokiinnitys.html>>

Mikä on kiinnitys? [viitattu 4.11.2009] Saatavilla www-muodossa:
<URL:<http://www.kirjaamisasiat.fi/kiinnitys>>

Mitä ovat kirjaamisasiat. [viitattu 19.10.2009] Saatavilla www-muodossa:
<URL:<http://www.kirjaamisasiat.fi/info/mita-ovat-kiinteistojen-kirjaamisasiat>>

Verohallituksen julkaisu 70.07 1.8.2007. Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. [viitattu 27.10.2009] Saatavilla www-muodossa:
<URL:<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;56336>>

Verohallituksen julkaisu 71.07 1.8.2007. Kiinteistön ja arvopaperin luovutuksesta suoritettava varainsiirtovero. [viitattu 22.10.2009] Saatavilla www-muodossa:
<URL:<http://www.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=219;217022>>.

Veroviraston ohjeet. Ennakkotiedot ja –ratkaisut. [viitattu 27.10.2009] Saatavilla www-muodossa:
<URL:http://www.vero.fi/?article=260&domain=VERO_MAIN&path=5,40,372,373&language=FIN>

LIITE 1: Lainhuutohakemus



LAINHUUTOHAKEMUS

- Asiakirjat pyydetään lähettämään postitse
 Asiakirjat haetaan kansliasta

Pohjanmaan maanmittaustoimistolle

Haen / Haemme seuraavaan kohteeseen lainhuutoa.

KOHDE	Käsiteltävä / Käsiteltävä 408-407-6-104			
	Kunta / Kaupunki LAPUA	Kylä / Kaupunginosa RUHA	Reiä / Kortteli NIUNTUPA	Reiä / Tontti 6:104
	<input type="checkbox"/> Määräala			
HAKIJA / HAKIJAT	Nimi / Nimet, henkilötunnus / kaupparekisterinumero tai vastaava tunnus ja y-tunnus, kotipaikka			Osoite
	Hanna Katarina Kolvisto 123456-7890			1/1
SAANTO	Saantoasiakirja ja sen pätevyys Kauppakirja 17.11.2009 (päivämäärä on kaupantekopäivämäärä)			
PERUSTE	Peruste luopumääräpäätökseen / kuulusuhteeseen / siviiliasiantuntijalle. Mahdolliset luopumääräpäätökset voidaan myös päivittää. Tähän kohtaan ei perustapauksessa tarvitse täyttää mitään. <input type="checkbox"/> Vakuutan, ettei myyjän ja ostajan välillä ole kahden viimeisen vuoden aikana tehty muita <input checked="" type="checkbox"/> kiinteistön kauppooja tai etuostolain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja luovutuksia.			
PÄIVÄYS JA ALLE-KIRJOITUS	Päiväys (paikka ja päivämäärä) Lapua 18.11.2009			
	Allekirjoitus / Allekirjoitetaan 			
YHTEYS-TIEDOT	Osoite ja puhelinnumero, sähköposti Hanna Kolvisto Koskelankyläntie 267 60550 NURMO puh. 050-557 7861			
LIITTEET	<input checked="" type="checkbox"/> Saantoasiakirja ja sen jäljennös <input checked="" type="checkbox"/> Veronmaksukuitti <input type="checkbox"/> Muut liitteet kpl			

LIITE 2: Kiinnityshakemus



KIINNITYSHAKEMUS

- Asiakirjat pyydetään lähettämään postitse
 Asiakirjat haetaan kansliasta
 Rastitustodistus tilataan

Pohjanmaan maanmittaustoimistolle

Pyydän / Pyydämme kiinnityksen vahvistamista seuraavaan kohteeseen/seuraaviin kohteisiin:
 Kiinteistö Määräosa Määräala Vuokraoikeus ja vuokra-alueella sijaitsevat vuokra-
 laisen omistamat rakennukset

KOHDE	Kiinnitys / Määräosa 408-407-6-104			
	Kunta / Kaupunki LAPUA	Kylä / Naapurusto RUHA	Nimi / Kotite NIUNTUPA	Kortti / Yhtiö 8:104
Lisätieto näistä kohteista kiinnitysoikeudesta				
RAHA- MÄÄRÄT	Seuraaviin rahamääriin numerojärjestyksen mukaisessa etusijajärjestyksessä.			
	Jälj. nro. Määrä osuutensa ja kätensä			
	1.	50.000 (viisikymmentätuhatta euroa)	-----	EURO
	2.	50.000 (viisikymmentätuhatta euroa)	-----	EURO
	3.		-----	EURO
	4.		-----	EURO
MÄÄRÄYS PANTTIKIR- JAN ANTA- MISESTA	Määrään / Määräämme panttikirjat annettavaksi		Rappeskoittamies	
	Velkojan nimi		Yhtymä	
	Osoite ja puhelinnumero			
Määräystä ei voida muuttaa tai peruuttaa ilman velkojan suostumusta. Pyydän / Pyydämme merkitsemään velkojan panttikirjan haltijaksi.				
PÄIVÄYS JA HAKI- JAN ALLE- KIRJOITUS	Päiväys päivä ja päiväkello			
	Lapua 18.11.2009			
	Kiinnityksen kohteen omistajan / omistajan allekirjottajan ja kirjallisen vahvistus			
 Hanna Koivisto				
Kiinnityksen kohteen omistajan / omistajan hakidokumentti tai kaupparekisterinumero / yhtiön tunnus sekä kotipaikka 123456-7890				
YHTEYS- TIEDOT	Osoite ja puhelinnumero, esimies Hanna Koivisto Koskelankyläntie 267 60550 NURMO puh. 050-557 7861			
LIITTEET				