

School Business	Degree Programme Business Administration
Author(s) Sari Suvela	
Title Recording and Registration of Title to Property, Case: Suspended Applications for Registration of Title to Property in the Kajaani District Court	
Optional Professional Studies Public sector administration and economics	Instructor(s) Matti Haataja
	Commissioned by -
Date 28 March 2007	Total Number of Pages and Appendices 42 +(3)appendices
<p>The purpose of the study was to find out what recording and registration of title to property mean from an individual and society perspective. In addition, suspended applications for the registration of title to property have been analysed, as well as statistical data concerning the registered cases in district courts. Also, future prospects and plans how to develop the registration of title to property have been discussed in the work.</p> <p>Based on the results of the study the meaning of the recording and registration of title to property is mainly economical. In addition, the aim of the system is to control and upkeep a record of information about real estate including ownership.</p> <p>The registration cases in the District Courts make up a big group of cases to be processed. The regular registrations are processed by an office worker. If the case is complex the decision-maker must have legal training. 80 % of the suspended applications for the registration of title to property have been dealt with by the Notary and 20 % by the Assistant Circuit Judge. At the end of the year 2006 there were a total of 16 such applications.</p> <p>During the last two years the Ministry of Justice has appointed working groups, whose task is to study development options concerning the registration and also to renew the network of district courts. It is possible that the system of registration is going to be more and more in electronic format and the number of district courts will be reduced in the future.</p> <p>The study is theoretical and is based on Juhani Mähönen`s analysis; "Lainhuudatuksen laillisuusperiaate ja ehdollisen saannon lainhuudatus". The most important sources included literature, articles and decisions of the District Court of Kajaani concerning registrations of title to property.</p>	
Language of Thesis English	
Keywords	recording, registration of title to property, suspend
Deposited at	<input type="checkbox"/> Kaktus Database at University of Applied Sciences Library <input type="checkbox"/> Library of University of Applied Sciences



**Kajaanin
ammattikorkeakoulu**

OPINNÄYTETYÖ TIIVISTELMÄ

2

Koulutusala Liiketalouden koulutusohjelma	Koulutusohjelma Taloushallinto
Tekijä(t) Sari Suvela	
Työn nimi Kirjaaminen ja lainhuudatus - Kajaanin käräjäoikeuden lepäämään jätetyt lainhuutohakemukset	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Julkishallinto ja -talous	Ohjaaja(t) Matti Haataja
	Toimeksiantaja
Aika 26.4.2007	Sivumäärä ja liitteet 42 +(3)
<p>Tutkimuksen tavoitteena on selvittää mitä tarkoittaa kirjaaminen ja lainhuudatus. Mitä vaikutuksia kirjaamisella ja lainhuudatuksella on yksilön ja yhteiskunnan kannalta. Lisäksi työssä on analysoitu Kajaanin käräjäoikeuden lepäämään jätettyjä lainhuutohakemuksia ja tutkittu tilastotietoja kirjaamisasioista käräjäoikeuksissa. Tutkimuksessa on tarkasteltu myös kirjaamisen ja lainhuudatuksen tulevaisuuden näkymiä ja kehityssuunnitelmia.</p> <p>Tutkimuksen perusteella kirjaamisen ja lainhuudatuksen merkitys on ensisijaisesti taloudellinen. Lisäksi järjestelmän tarkoitus on valvoa ja ylläpitää tietoja kiinteistöistä sekä niiden omistussuhteista.</p> <p>Kirjaamisasiat muodostavat suuren käsiteltävien asioiden ryhmän käräjäoikeuksissa. Tavalliset lainhuutohakemukset ratkaisee yleensä joku toimistohenkilökuntaan kuuluva, mutta lepäämään jätetyt lainhuutohakemukset sisältävät monimutkaisempia tapauksia, jotka vaativat ratkaisijaltaan lainopillista koulutusta. Kajaanin käräjäoikeudessa lepäämään jätetyistä lainhuutohakemuksista 80 % on ratkaissut notaari ja 20 % käräjätuomari. Vuoden 2006 lopussa lepäämässä olevia lainhuutohakemuksia oli Kajaanin käräjäoikeudessa 16 kpl.</p> <p>Oikeusministeriö on asettanut viimeisen kahden vuoden aikana työryhmät selvittämään kirjaamisasioiden kehitysmahdollisuuksia ja käräjäoikeusverkoston uudistamista. Tulevaisuudessa on todennäköistä, että kirjaamisjärjestelmä sähköistyy entistä enemmän ja käräjäoikeuksien määrää vähenee.</p> <p>Opinnäytetyö perustuu Juhani Mähösen tutkimukseen: ” Lainhuudatuksen laillisuusperiaate ja ehdollisen saannon lainhuudatus”. Tärkeimmät lähteet ovat olleet kirjaamista ja lainhuudatusta koskeva kirjallisuus, lehtiartikkelit ja Kajaanin käräjäoikeuden lainhuutopäätökset.</p>	
Kieli	suomi
Asiasanat	kirjaaminen, lainhuudatus, lepäämään jättäminen
Säilytyspaikka	<input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun Kaktus-tietokanta <input type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

1 JOHDANTO

Kirjaamisasioita ratkaistaan Suomen kaikissa 58 toimivassa käräjäoikeudessa. Vuonna 2005 käräjäoikeuksiin saapui yhteensä noin 482 000 kiinteistöjen kirjaamisasiaa, joka oli noin 64 % kaikista käräjäoikeuksissa käsiteltävistä asioista. Lukujen perusteella voidaan todeta, että kirjaamisasioiden hoitaminen muodostaa käräjäoikeuksissa hyvin suuren työllistävän asiaryhmän. Kirjaamisasioita ovat kiinteistön lainhuudatus, kiinnitys ja erityisen oikeuden kirjaaminen. Tässä opinnäytetyössä on keskitytty käsittelemään kirjaamista ja lainhuudatusta.

Osana taloudellis-yhteiskunnallista järjestelmää kirjaamisella ja lainhuudatuksella on merkittävä tietoa ylläpitävä ja säilyttävä merkitys. Kirjaamisen ja lainhuudatuksen ensisijainen tarkoitus on tehdä kiinteistöjen omistussuhteet tiettäväksi ja siten edistää kiinteistön vaihdantaa, erityisesti kiinteistön kauppaa ja kiinteän omaisuuden käyttöä vakuutena. Kirjaamisen tarkoitus on estää ennalta riitojen syntyminen ja omistusoikeuteen liittyvät epäselvyydet. Kirjaaminen ja lainhuudatus kuuluvat kiinteänä osana kiinteistötietojärjestelmään, joka sisältää oleellista tietoa kiinteistöistä ja määräaloista.

Kiinteistörekisteritietoja ylläpitävät kunnat ja maanmittauslaitos. *Kiinteistöosa* kertoo muun muassa kiinteistön pinta-alan, siihen kohdistuvat rasitteet ja oikeudet. *Kirjaamisosa* sisältää kiinteistöjen omistajatiedot sekä tiedot kiinteistöihin kohdistuvista kiinnityksistä ja käyttöoikeuden rajoituksista. Edellä mainitut tiedot, jotka palvelevat erityisesti maankäytön suunnittelun, kiinteistötoimitusten ja verotuksen tarpeita, merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on yksi perusrekistereistä ja sen sisältämä tieto on julkista. Käytännössä julkisuus tulee esille siinä, että rekisterin sisältämä tieto on kaikkien saatavilla, ja rekisterille on asetettu tietty julkisuus, kattavuus- ja luotettavuusvaatimus. Vaikka asia tuntuu

tavallisessa arkielämässä etäiseltä, sisältää rekisteri viranomaisten ja yksilön kannalta arvokasta tietoa, jonka puuttuminen tai puutteellisuus voi aiheuttaa merkittävää taloudellista vahinkoa ja hankalasti ratkaistavia ristiriitatilanteita. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 231 - 232.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sisältävän tiedon ajantasaisuus on rekisterin luotettavuuden kannalta merkittävä asia. Tyypillinen lainhuudatusaika on noin kuukausi kaupantekohetkestä, ja noin puolessa kaupoista lainhuutoa haetaan kahdessa viikossa. Määräaika on lain mukaan kuusi kuukautta. Tietojen ajantasaisuutta on pyritty parantamaan asettamalla määräaikoja, joiden ylittymisestä voi olla seurauksena varainsiirtoveronkorotus tai jopa uhkasakko.

Suomessa lainhuudattamattomia määräaloja muodostetaan joka vuosi noin 300 kpl. Määrä ei ole suuri, mutta vuosien saatossa kertymä voi muodostua mittavaksi. Yleisin syy lainhuudatuksen laiminlyöntiin on halu välttää kalliiksi katsotut lohkomiskulut. Toiseksi yleisin syy on tietämättömyydestä johtuva laiminlyönti. Sekä yksilön että yhteiskunnan kannalta olisi tarkoituksenmukaista, jos järjestelmä olisi täysin aukoton. Edellä mainitun kaltaisen tilan saavuttaminen on kuitenkin lähes mahdotonta, mutta rekisteröintijärjestelmää voidaan jatkuvasti kehittää mahdollisimman nopeaan, ajantasaiseen ja tarkoituksenmukaiseen muotoon. (Ahokas 2006. Maankäyttö 2, 28 – 30.)

Oikeusministeriö asetti vuoden 2006 alussa työryhmän, jonka tehtävänä on tutkia nykyiseen kiinteistökirjaamiseen liittyviä kehittämistarpeita. Työryhmä on selvittänyt muun muassa sitä, voisiko kirjaamisasiat siirtää maanmittauslaitosten tehtäväksi vai pitäisikö ne keskittää joihinkin tiettyihin tuomioistuimiin. Alkuperäisen suunnitelman mukaan selvityksen piti olla valmiina jo vuoden 2006 loppuun mennessä, mutta työryhmä sai jatkoaikaa 15.2.2007 saakka. Selvityksen julkaisemisajankohta ei ole vielä opinnäytetyön valmistumiseen mennessä tiedossa.

Sähköiseen kaupankäyntiin liittyvässä selvityksessä vuodelta 2006 on ehdotettu kiinteistön luovutustietojen siirtämistä viranomaisten rekistereihin suoraan sähköisestä kauppakirjasta. Kaupanteon yhteydessä kiinteistön uusi omistaja merkittäisiin lainhuutorekisteriin ilman eri hakemusta. Kirjaamisasioiden siirtäminen hoidettavaksi sähköisesti on yksi tärkeimpiä ja vaativimpia kiinteistökirjaamisen kehittämiskohteita. Lainsäädännön muuttamisen lisäksi

luotettavan ja toimivan sähköisen järjestelmän rakentaminen ja ylläpitäminen vaatii valtiolta huomattavaa taloudellista panostusta. Tulevaisuudessa on odotettavissa myös käräjäoikeuksien lukumäärän supistaminen, mikä todennäköisesti vaikuttaa kirjaamisasioiden käsittelyn uudelleen organisointiin. (Edilex lakitietopalvelu 2006. Uutiset, Toimikunta ehdottaa sähköisen kiinteistökaupan avulla merkittäviä uudistuksia.)

1.1 Opinnäytetyön aihe ja rajaus

Opinnäytetyön aiheena on kirjaaminen ja lainhuudatus. Työn ensisijaisena tavoitteena on selvittää, mitä käytännössä tarkoitetaan kirjaamisella ja lainhuudatuksella, millainen se on prosessina ja mitä oikeusvaikutuksia kirjaamiseen ja lainhuudatukseen liittyy. Lisäksi on selvitetty, mikä merkitys kirjaamisella ja lainhuudatuksella on oikeuden haltijalle ja sivulliselle eli kolmannelle osapuolelle. Opinnäytetyön tarkoitus on myös selvittää, mitä tarkoittaa lepäämään jätetty lainhuutohakemus ja mitä lykkäviä ja purkavia ehtoja liittyy lepäämään jätettyihin lainhuutohakemuksiin? Mitä ongelmia ja korjaamistarpeita asiantuntijat ovat havainneet nykyisessä kirjaamista ja lainhuudatusta koskevassa maakaassa, joka tuli voimaan 1.1.1997?

Työssä selvitetään, kuka käräjäoikeuden henkilökuntaan kuuluva ratkaisee tuomioistuimessa käsiteltävänä olevat lepäämään jätetyt lainhuutohakemukset ja onko hakemusten ratkaisijoilla ollut riittävä lainopillinen asiantuntemus lepäämään jätettyjen lainhuutohakemusten käsittelyyn. Lisäksi selvitetään ovatko lainhuutohakemukset pääsääntöisesti rutiininluonteisia kirjaamisasioita, joiden ratkaisu voidaan delegoida käräjäoikeuden henkilökuntaan kuuluvalla toimistosihteerille vai pitäisikö hakemuksen ratkaisijana olla, joku käräjäoikeuden lainoppinut jäsen.

1.2 Opinnäytetyön luonne ja eteneminen

Opinnäytetyö on luonteeltaan teoreettinen ja perustuu pääosiltaan kirjalliseen materiaaliin, Kajaanin käräjäoikeuden lepäämään jätettyihin lainhuutohakemuksiin ja kirjaamisasioiden tilastotietoihin. Tärkeimpiä lähteitä ovat olleet kirjaamista ja lainhuudatusta koskeva kirjallisuus, aihetta koskevat selvitykset ja Juhani Mähösen tutkimus ”Lainhuudatuksen laillisuusperiaate ja ehdollisen saannon lainhuudatus”. Työssä on lähdetty liikkeelle

käsitlemällä suppeasti kirjaamisen ja lainhuudatuksen historiaa. Historiasta on koottu muutamia aiheeseen liittyviä merkittäviä uudistuksia.

Työn oikeudellisen luonteen vuoksi teoriaa ja empiriaa ei ole erotettu toisistaan, vaan empiria on kirjoitettu teorian yhteyteen. Teoria on rajattu pääasiassa koskemaan kirjaamista lainhuudatuksen osalta. Työssä on kuitenkin selvitetty myös kiinteistöä koskevia käsitteitä ja pyritty siten tekemään teoriasta helpommin ymmärrettävä. Opinnäytetyö sisältää myös mielipiteitä ja kannanottoja, joita on kerätty eri lähteistä, muun muassa lehtiartikkeleista ja aihepiiriä koskevista selvityksistä.

Opinnäytetyössä on tutkittu Kajaanin käräjäoikeuden tilastoja vuosilta 2000-2003 kirjaamisasioiden ja lainhuudatuksen osalta sekä lainhuutohakemuksia vuosilta 2000 – 2005. Koska kirjaaminen ja lainhuudatus ovat käsitteinä useimmille suhteellisen vieraita, aihetta on pyritty konkretisoimaan käytännön esimerkeillä.

Empiriassa on analysoitu lepäämään jätettyjä lainhuutohakemuksia: syitä, määriä ja ratkaisijoita. Lisäksi on tutkittu ehdollisia saantoja ja näihin liittyviä ongelmia. Opinnäytetyössä on otettu kantaa myös kirjaamiseen ja lainhuudatukseen liittyviin muutosehdotuksiin ja kehittämissuunnitelmiin.

2 KIRJAAMINEN

Suppeasti määriteltynä kirjaaminen tarkoittaa rekisteröimistä, mutta laajemmassa merkityksessä

kirjaamiseen liittyy myös kirjaamisviranomaisen suorittama tutkinta eli laillisuuskontrolli. Kiinteistöön liittyvät kirjaamisasiat ovat käräjäoikeuden kansliassa käsiteltäviä hakemusasioita, ja esimerkiksi lainhuudatusasiassa ratkaisun voi tehdä toimistosihiteeri, notaari tai käräjätuomari. Lainhuudon hakijan on liitettävä lainhuutohakemukseen tietyt asiakirjat, jotka kirjaamisviranomaisen tutkii ennen lainhuudon myöntämistä. Jos hakemus on puutteellinen hakijaa kehoitetaan täydentämään hakemusta määräajassa.

Kirjaaminen eli kiinteistön määrättyjen tietojen merkitseminen kiinteistötietojärjestelmään vaikuttaa oikeuden haltijan oikeudellisen aseman vahvistumiseen, ja siten hänen oikeuteensa määrätä kiinteistöstä ja tehdä kiinteistöä koskevia oikeustoimia. Kiinteistö ja lainhuutorekisterin tehtävä on osoittaa kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja omistussuhteet luotettavasti, kattavasti ja ajantasaisesti. (Niemi 2004, 1-2.)

2.1 Kiinteistö

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistussyksikköä, joka voidaan merkitä kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisteriin merkittävät kiinteistöt ovat kiinteistörekisterilain (392/1985)2§:n mukaan: tila, tontti, yleiset alueet, valtion metsämaat, eräät suojelalueet, lunastuksella erotetut alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt ja yleiset vedet.

Kiinteistöön kohdistuvat oikeudet, esimerkiksi omistusoikeus, panttaus ja vuokraoikeus tulevat voimaan kiinteistön rekisteröinnillä lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistön omistusoikeuden säännökset koskevat myös määräosan, määräalan, kiinteistöjen yhteisen alueen, sen määräalan ja yhteisösuuden vastaavia luovutuksia.

Määräosalla tarkoitetaan yhteisomistuksessa olevaa kiinteistöä. Esimerkiksi aviopuolisoiden jaollista yhteisomistusoikeutta, joka syntyy useimmiten kaupan tai perinnönjaon seurauksena. Omistusoikeuden kohdistuessa *määräalaan* on kysymyksessä tietty rajattu alue kiinteistöstä.

Normaalisti luovutetusta määräalasta muodostetaan lohkomalla (LIITE 1) uusi kiinteistö, tila tai tontti, tai se voidaan liittää toiseen kiinteistöön. Omistusoikeus koostuu seuraavista asioista: 1) hallintaoikeudesta, joka tarkoittaa esineen käyttövapautta, 2) kompetenssista, joka merkitsee

valtaa määrätä esineestä ja lisäksi 3) esine voi vastata omistajansa veloista eli se voidaan ulosmitata niiden vuoksi.

Tavallisin tapa luovuttaa kiinteistö on kiinteistökauppa. Kysymyksessä on niin sanottu omistajanvaihdossaannos, johon kuuluvat kaupan lisäksi vaihto, lahja, perintö, ositus ja testamentti. Muita saantoja ovat mm. valtaus, valmistaminen ja yhdistäminen, jotka ovat yhteiseltä nimeltään alkuperäissaantoja. Kumoavia saantoja ovat pakkolunastus ja löytö, jotka ovat riippumattomia edeltäjän omistusoikeudesta.

Puhuttaessa kiinteistöä koskevasta *erityisen oikeuden* kirjaamisesta tarkoitetaan oikeuden kirjaamista, joka kohdistuu jonkun toisen omistamaan kiinteistöön. Lain mukaan saadaan kirjata vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuoikeus enintään viideksi vuodeksi ja maa-ainesten otto-oikeus enintään 50 vuodeksi. (Nevala 1997, 121 – 122.)

2.2 Kirjaamisen ja lainhuudatuksen historiaa

Kiinteistön saantoon liittyvillä julkisuus- ja muotosäännöksillä on pitkä historia ja nykyinen järjestelmä pohjautuu monelta osalta kirjaamisen laillisuusperiaatteen oikeus-historialliseen kehitykseen. Lainhuudatus ja kiinnitysjärjestelmä on tunnettu Ruotsi-Suomessa jo keskiajalla, mutta silloin tavoitteet, menettelytavat ja oikeusvaikutukset ovat olleet toiset. Lainhuudatuksella pyrittiin pääasiassa turvaamaan myyjän sukulaisten etuosto-oikeus perintömaahan. (Mähönen 2004, 15.)

Kirjaamisjärjestelmä vakiintui uudeksi lainhuudatusjärjestelmäksi vuoden 1734 lailla. Kiinteistökauppa tuli tehdä kirjallisesti kahden todistajan läsnä ollessa, jonka jälkeen saanto lainhuudatettiin kolme kertaa kihlakunnanoikeudessa tai raastuvanoikeudessa. Vuoden 1800 asetuksella lainhuudattamisesta tehtiin sanktioitu velvollisuus, kun se aikaisemmin oli ollut luovutuksensaajan oikeus. (Mähönen 2004, 16.)

Uudistukset, joita tehtiin useita 1900-luvulla tarkoitettiin väliaikaisiksi ratkaisuiksi. Lainhuudatusta säänneltiin esimerkiksi vuoden 1930 lainhuudatuslaissa koskien erityisesti menettelyllisiä kysymyksiä. Tästä huolimatta menettely lainhuuto ja kirjaamisasioissa oli epäyhtenäistä

ja lisäksi myös säännökset kirjaamisen oikeusvaikutuksista sekä kirjaamisasioiden käsittelystä olivat hajanaisia. Menettelyä koskevia lakeja säädettiin erikseen raastuvanoikeuksille ja kihlakunnanoikeuksille, ja menettelytavoissa oli eroja eri käräjäoikeuksien välillä. (Jokela, Kartio & Ojanen 2004, 233.)

Nykyaikaista tietotekniikkaa ryhdyttiin hyödyntämään rekisterinpidossa 1980-luvulla, jolloin siirryttiin vaiheittain pitämään atk-käyttöistä lainhuuto ja kiinnitysrekisteriä. Samanaikaisesti uudistettiin myös menettelyä kirjaamisasioissa. (Jokela ym. 2004, 232 – 233.)

Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (353/1987) muutti järjestelmää kohti nykyistä voimassa olevaa järjestelmää ja vanha yhteys oikeudenkäyntiin katkesi. Kirjaamisasioista tuli kansliassa hoidettavia viranhaltijapäätöksiä ja kiinnitystiedot koottiin yhdeksi valtakunnalliseksi lainhuuto ja kiinnitysrekisteriksi. (Mähönen 2004, 17.)

Kirjaamista ja lainhuudatusta koskeva lainsäädäntö uudistui, kun uusi maakaari (MK) tuli voimaan 1.1.1997. Ennen uuden MK:n voimaantuloa lainhuudatustiedoilla oli vain tosiasiallinen luotettavuus ja lainhuudon oikeusvaikutukset olivat heikot. Näiden seikkojen lisäksi hakemusten määräajat olivat kohtuuttoman pitkät. Uusi laki korjasi aikaisempia epäkohtia, mutta on saanut osakseen myös kritiikkiä. (Niemi 2004, 52.)

Laki kiinteistötietojärjestelmästä (KTJL,453/2002) astui voimaan 1.1. 2003. Uudistamisen yhteydessä järjestelmää myös yhtenäistettiin. (Niemi 2004, 53.)

2.3 Kirjaamisen johtavat periaatteet

Kirjaamisen johtavilla periaatteilla tarkoitetaan aineellisia yleisen tason normeja, joiden esittelyllä pyritään antamaan kirjaamisjärjestelmästä yleiskuvaus. Periaatteet määrittävät kirjaamista koko järjestelmää koskevalla tasolla ja periaatteet ovat joiltakin osin päällekkäisiä sekä saattavat liittyä välittömästi toisiinsa. (Niemi 2004, 14.)

Tutkintaperiaate on yksi kirjaamisjärjestelmän keskeisimmistä periaatteista. Kirjaamisviranomaisen tutkii kirjattavan oikeuden pätevyyden, joka ilmenee erityisesti lain-

huudatuksessa. Nykyisin tutkinta kirjaamisen yhteydessä on korostunut kirjaamisrekisterin julkisen luotettavuuden ja oikeusvaikutusten johdosta. Kirjaamisviranomaisen tekemässä tutkinnassa, koskien lainhuudatusta, puhutaan rekisteri- ja asiakirjamenettelystä, jolloin kysymys on rajoitetusta tutkinnasta. Virheet, jotka eivät selviä asiakirjoista tai rekisteristä jäävät tutkimatta, mutta viranomaisen voi antaa hakijalle mahdollisuuden selvityksen antamiseen tai henkilö voidaan kutsua kuultavaksi. (Niemi 2004, 17 – 19.)

Virallisperiaate sisältää lähes samat menettelytavat kuin tutkintaperiaate. Päätös kirjaamisasiassa tehdään usein viran puolesta ja tämä kertoo ns. viranomaisaloitteellisuudesta. Virallisperiaatteessa ilmenee vahvasti kiinteistöjä koskeva ilmoitusmenettely viranomaisten kesken. Tietojen hankkiminen eri rekistereistä tapahtuu automaattisesti viranomaiselta toiselle eikä hakijan tarvitse toimittaa tietoja itse.

Kirjaamisen yhteydessä on haluttu korostaa myös vuorovaikutuksen merkitystä kirjaamisviranomaisen ja hakijan välillä. Vuorovaikutus ilmenee muun muassa täydennys ja lepäämismenettelyssä. Näin ollen virallisperiaatteen katsotaan ilmenevän myös *palveluperiaatteena*. Niemi viittaa kirjassaan hyvin pitkälle menevään virallisperiaatteeseen, joka voi ilmetä myös virkavaltaisuutena. Kansalaisten kykyyn hoitaa omia asioitaan ei luoteta, ja viranomaisilla on tehokkaat keinot tietojen saamiseen. Esimerkkinä mainitaan verottaja, joka saa tiedot kiinteistöjä koskevista omistusoikeuksista kiinteistötietojärjestelmän avulla. (Niemi 2004, 19 – 20.)

Rekisteröintiperiaate on yhdenmukainen täsmällisyysperiaatteen kanssa ja liittyy julkisuus-, tutkinta- ja virallisperiaatteeseen. Kiinteistötietojärjestelmän avulla pyritään mahdollisimman kattavaan tietokantaan vaihdannan piirissä olevista kiinteistöistä. Rekisterit sisältävät muun muassa tiedot omistajasta, omistajan oikeuksista määrätä kiinteistöistä ja mahdollisten muiden oikeudenhaltijoiden asemasta. Rekisteröintiperiaatteen noudattaminen liittyy julkisuusperiaatteeseen, koska sen sisältämän tiedon on oltava ymmärrettävää, selkokielistä ja kaikkien saatavilla.

Rekisteröintiperiaate toteutuu esimerkiksi lepäämismenettelyssä, riidanalaisissa saannoissa, erityisissä oikeuksissa ja täydentämismenettelyssä. Näissä tilanteissa kirjaamisen kohteen

kirjaushistoria selviää rekisteristä. Periaate on, että kaikki tieto säilytetään.

Kaiken kerätyn tiedon säilyttäminen rekisterissä ei käytännössä ole mahdollista. Rekisteristä tulisi liian raskas ja se paisuisi liian suureksi. Lisäksi ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää kaikkea tietoa, joka on vanhentunut ja tietoa jolla ei ole mitään merkitystä tulevaisuuden tapahtumiin. Tästä syystä osa tiedoista siirretään arkistotietoihin ja osa poistetaan kirjaamisviranomaisen toimesta ja harkinnan perusteella. (Niemi 2004, 21 – 24.)

Ajantasaisuuden periaate ilmenee lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen mahdollisimman nopeana muuttamisena luovutusten tai muiden omistajanvaihdosten jälkeen. Aikaisemmin, ennen uuden maakaaren voimaantuloa tietojen ajantasaisuuden ylläpitäminen oli ongelmallista. Nykyisin rekisterin ajantasaisuudessa ilmenevät puutteet liittyvät enimmäkseen perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin.

Rekisterin ajantasaisuuden kannalta on ollut merkityksellistä muutos hakemuksen vireille tulossa. Nykyisin hakemus tulee vireille heti, kun se on saapunut kirjaamisviranomaiselle ja se pitää merkitä rekisteriin mahdollisimman nopeasti joko hakemuksen saapumispäivänä tai välittömästi seuraavana päivänä. (Niemi 2004, 24 – 28.)

Hakemuksen vireilletulon lisäksi *lepäämismenettelyn* käyttöönotto on parantanut rekisterin ajantasaisuutta. Hakemus, jolle ei voida myöntää lainhuutoa heti hakemuksen saavuttua, jätetään lepäämään. Hakemus merkitään kuitenkin rekisteriin, ja lopullinen kirjaus suoritetaan, kun viranomainen on saanut tarvittavat lisäselvitykset tai lepäämisaika on kulunut umpeen. Lopullinen ratkaisu ei vaadi uutta hakemusta.

Rekisterin ajantasaisuuden parantumiseen ovat vaikuttaneet myös kiinteän omaisuuden luovutusten julkistaminen saantotietojen muodossa ja vallintarajoituksen merkitseminen rekisteritietoihin. Vallintarajoitus tarkoittaa esimerkiksi lesken hallintaoikeutta puolisoiden yhteiseen asuntoon. Tällaisessa tilanteessa uudelle omistajalle myönnetään lainhuuto ja lesken käyttöoikeus merkitään omistusoikeuden rasitukseksi rekisteriin.

Kiinteistörekisteri sekä lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteri muodostavat yhdessä kiinteistötieto-

järjestelmän, jonka sisältämä tieto on julkista ja kaikkien saatavilla. Järjestelmän tavoitteena on mahdollisimman suuri julkisuus ja tähän liittyy niin sanottu *julkisuusperiaate*, joka on yhdenmukainen ajantasaisuuden periaatteen kanssa. Viranomaisen ei tiedota tai kuuluta rekisteriin keräämiään tietoja, vaan julkisuus toteutuu sivullisten selonottovelvollisuutena. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöä ostavan henkilön on omasta aloitteesta selvitettävä kaupankohteen omistussuhteet ja kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvat rasitteet. (Niemi 2004, 24 – 28.)

Kirjatun oikeuden muutoskiellonperiaate vahvistaa sivullisen asemaa ja vaikuttaa siihen, että kirjattuja oikeuksia ei voi muuttaa siten, että muutos vaikuttaisi haitallisesti sivullisen asemaan. Sivullisen tulee voida luottaa rekisterissä oleviin tietoihin ja siihen, että niitä ei voi muuttaa ilman hänen suostumustaan. (Niemi 2004, 29 – 32.)

Täsmällisyysperiaate edellyttää sekä kirjaamisen kohteen että kirjattavan oikeuden riittävän täsmällisen yksilöllisen määrittelyn. Periaatteen tarkoitus on suojata erityisesti sivullisen oikeuksia siten, että hän voi luottaa tietoihin, jotka kiinteistöstä on kirjattu. Sivullisella tulee olla mahdollisuus selvittää kiinteistöön kohdistuvat oikeudet, rajoitukset ja rasitukset sekä kirjattujen oikeuksien keskeinen sisältö ja etusijajärjestys. (Niemi 2004, 32 – 33.)

Tietyn oikeuden kirjaamiskelpoisuus kirjaamisjärjestelmään perustuu lakiin ja merkitsee sitä, että oikeutta, jota ei ole mainittu esimerkiksi maakaareissa ei voida kirjata. *Kirjaamisoikeudellinen tyypipakkoperiaate* edellyttää, että vain tietyn tyyppiset oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia, ja esimerkiksi lainhuudatuksessa voi ilmetä tyypittelyongelmia saannon perustuessa testamenttiin. Tällaisessa tilanteessa ei välttämättä ole selvää, onko saaja saanut omistus- vai käyttöoikeuden. Oikeudet, jotka ovat selkeitä eikä niissä ilmene niin sanottua tyypittelyongelmaa ovat yleensä kirjaamiskelpoisia. Esimerkiksi omistusoikeuden ja kiinnitysten kirjaaminen panttioikeuden perustamista varten, ovat normaalisti ongelmattomia kirjauksia. Tyypittelyongelmat ovat harvinaisia. (Niemi 2004, 33 – 34.)

Julkinen luotettavuuden periaate sisältää positiivisen ja negatiivisen julkisen luotettavuuden. Positiivinen julkinen luotettavuus tarkoittaa luovutuksensaajan mahdollisuutta luottaa luovuttajan kirjattuun oikeuteen ja myös kirjatun oikeuden pätevyyteen siten, että rekisterissä

oleva tieto on oikea. Negatiivinen julkinen luotettavuus taas tarkoittaa sitä, että sivullinen voi luottaa siihen, että oikeutta, jota ei ole kirjattu ei ole olemassa. Tämä seikka suojaa luovutuksen saajaa mahdollisilta kilpailevilta oikeuksilta, joita ei ole vielä merkitty rekisteriin.

Julkinen luotettavuus ilmenee tietojen julkisuusvaikutuksena, tosiasiallisena julkisena luotettavuutena ja varsinaisena julkisena luotettavuutena. Kirjaamisen tosiasiallinen *julkisuusvaikutus* ilmenee mm. rekisteriin merkittyjen tietojen vaivattomana saatavuutena, ajantasaisuutena ja kattavuutena. *Tosiasiallinen luotettavuus* taas tarkoittaa rekisterin sisältämien tietojen aineellista oikeustilaa eli tiedot ovat oikeita ja erittäin todennäköisesti päteviä. *Varsinaisessa julkisessa luotettavuudessa* on kysymys kirjaamisen oikeusvaikutuksista. Kirjaamisen yhteydessä kirjaamisviranomaiselta edellytetään riittävää tutkintaa ja siten halutaan välttää pätemättömien saantojen kirjaaminen. (Niemi 2004, 36 – 40.)

Kirjaamiseen liittyy *aikaprioriteettiperiaate (sitovuusperiaate)*, joka tarkoittaa sitä, että kilpailutilanteessa aiemmin kirjattu oikeus on sitovampi ja paremmassa asemassa, kuin myöhemmin kirjattu oikeus. Periaate voi ilmetä eri tavalla eri tilanteissa. Kirjaus voi merkitä etusija-aseman turvaamista, mutta se voi myös merkitä suoraan ehdotonta etusija-asemaa. Lisäksi kirjaaminen voi olla perusteena aikaprioriteetista poikkeamiselle. (Niemi 2004, 41 – 42.)

Aikaprioriteettiperiaatteella on tärkeä merkitys maakaaren kirjaamisjärjestelmässä ja periaate korostaa siten ihmisten oikeuksien kunnioittamista asettamalla kilpailutilanteessa etusijalle ajallisesti aiemmin kirjatun oikeuden. Tilanteessa, jossa aikaprioriteettiperiaate sekä julkisen luotettavuuden ja luottamuksensuojanperiaate ovat toisilleen vastakkaisia aikaprioriteettiperiaate on asetettu painavimman periaatteen asemaan ja sen soveltamisala on laaja. Puhutaan niin sanotusta *johtavasta aineellisesta periaatteesta*. Niemi 2004, 47.)

2.4 Kirjaamisjärjestelmän tehtävät ja vaikutus

Nykyinen kirjaamisjärjestelmä perustuu lakiin ja sen sisältämää tietoa voidaan pitää luotettavana. Järjestelmä mahdollistaa kiinteistöön kohdistuvien oikeustoimien tekemisen turvallisesti. Kirjaamisella on *todistamis- ja laillistamistehtävä*. Todistamistehtävä ilmenee

omistussuhteiden ja muiden oikeuksien osoittamisena. Laillistamistehtävä taas tarkoittaa sitä, että oikeuden haltija oikeuttaa asemansa kirjauksen avulla. Kirjaamisviranomaisen tutkii kirjaamisen yhteydessä saannon pätevyyden, ja näin ollen kirjaaminen merkitsee myös tutkitun oikeuden tunnustamista eli auktorisointia. (Jokela ym. 2004, 231; Niemi 2004, 2 – 3.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjatuilta tiedoilta edellytetään julkista luotettavuutta ja varmuutta. Julkisella luotettavuudella tarkoitetaan sitä, että jos kiinteistön ostaja, vuokramies tai panttivelkoja on luottanut lainhuuto- ja kiinnitysrekisterintietoihin ja hakenut oman oikeutensa kirjaamista määräajassa, annetaan hänelle vilpittömän mielen suojaa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevien tietojen ajantasaisuus varmistetaan määräajoilla ja niiden ylittämisestä seuraa muun muassa varainsiirtoveronkorotus. (Niemi 2004, 3.)

Kirjaamisella on myös tietojen pätevöittävä vaikutus jonka lisäksi lainhuuto- ja kirjaamisrekisterin sekä kiinteistörekisterin sisältämät tiedot ovat kattavia. Kirjaamisjärjestelmä sisältää tiedot lähes kaikista vaihdannan piirissä olevista kiinteistöistä, niiden omistusoikeuksista, kiinnityksistä, velkarasituksista jne. Kirjaaminen palvelee sekä yksityisen henkilön että viranomaisten tarpeita. Kiinteistötietojärjestelmä on kokonaisuutena hyvin tehokas *valvontajärjestelmä*. (Niemi 2004, 4.)

Jotta kirjaamisjärjestelmä olisi tarkoituksenmukainen, se edellyttää rekisteritietojen helppoa saatavuutta. ATK-tekniikka on jatkuvasti kehittynyt ja mahdollistanut myös lainhuuto- ja kirjaamisasioissa sujuvan ja entistä ajantasaisemman menettelyn. Käräjäoikeuksien lisäksi todistuksia saa muistakin toimipisteistä, ja suorakäytön lisääntyminen rekisteritietojen hankkimisessa on helpottanut muun muassa luottolaitosten toimintaa. (Jokela ym. 2004, 232.)

Kirjaamisella vaikutetaan hakijan asemaan vahvistavasti, ja esimerkiksi lainhuudatuskirjaus antaa suojaa sivullisia eli ns. kolmansia henkilöitä vastaan. Sivullisella tarkoitetaan sellaista henkilöä, joka ei ole välittömässä sopimussuhteessa oikeudenhaltijaan. Sopimussuhde vallitsee yleensä oikeudenhaltijan eli luovutuksensaajan ja edellisen omistajan eli saantomiehen välillä.

Kirjaamisessa tehtävät rekisterimerkinnät vaikuttavat eri tavoin asianosaisten oikeusasemaan. Oikeusvaikutukset alkavat hakemuksen tultua vireille, ja aikaisemmin tehdyllä kirjauksella on

yleensä etusija myöhemmin tehtyyn kirjaukseen nähden. Merkinnät vaikuttavat sekä sopimusosapuolten että sivullisen asemaan ja edistävät mm. oikeuksien tosiasiallista julkisuutta ja tosiasiallista luotettavuutta.

Julkisella luotettavuudella tarkoitetaan sitä, että rekisteriin merkityt kiinteistöä koskevat oikeudet ja vallintarajoitukset ovat tosia ja luotettavia. Ulkopuolinen voi siis luottaa siihen, että lainhuudon saanut henkilö on kiinteistön oikea omistaja. Tämän lisäksi julkinen luotettavuus edellyttää kaikilta osapuolilta toimimista vilpittömässä mielessä. (Jokela ym. 2004, 236 – 238; Niemi 2004, 3.)

Kirjaamisella on myös ns. pätevöittävä vaikutus, joka tarkoittaa esimerkiksi muotovirheen korjaantumista lainhuudatuksen yhteydessä. Muotovirhe voi sisältyä mm. kauppakirjaan, jonka pitää olla määrämuotoinen. Jos luovutuskirja kuitenkin sisältää jonkin muotovirheen, korjaa kirjaaminen saannon virheellisyyden. Kirjallisuudessa puhutaan ns. kirjaamisen korjaavasta vaikutuksesta, ja kirjaamisen jälkeen muotovirheeseen ei voi enää vedota. (Niemi 2004, 4, 12.)

Maakaareissa noudatetaan aikaprioriteettia, joka asettaa aikaisemman luovutuksen myöhemmin tehdyn edelle. On kuitenkin tilanteita, joissa kirjaaminen voi kumoutua kilpailevan saannon hyväksi. Kirjaamisen kumoava vaikutus tulee esille esimerkiksi kaksoisluovutustilanteessa.

Kaksoisluovutuksessa voi olla kysymys esimerkiksi kiinteistön luovutuksesta, joka on tehty kahdelle eri luovutuksensaajalle, ja luovutukset ovat tapahtuneet eri aikaan siten, että luovutuksen saajat ovat olleet toisistaan tietämättömiä. Tällaisessa tilanteessa luovuttaja on menettänyt jo ensimmäisen luovutuksen yhteydessä määräämisvallan kiinteistöön, joten toinen luovutus on tällöin tehoton. Kuitenkin, jos toisena ollut luovutuksen saaja on toiminut vilpittömässä mielessä ja hakenut lainhuutoa tietämättä ensimmäisestä luovutuksesta, hänellä on mahdollisuus saada lainhuuto omiin nimiinsä. Toisaalta, koska luovuttaja on jo aiemmin menettänyt oikeutensa tehdä luovutus toiselle osapuolelle, voi luovutus olla tehoton, ja näin ollen se voi toimia pätemättömyysperusteena ensimmäisen luovutuksen saajan hyväksi. Toisin sanoen, jos oikeutta ei ole enää ollut, niin luovutus toiselle on pätemätön ja ensimmäinen luovutuksensaaja on etusijalla. (Niemi 2004, 13 - 14; Nevala 1997, 120.)

2.5 Kirjaamismenettely

Kirjaaminen on menettely, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai jokin muu kiinteistöä koskeva oikeus kirjataan lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteriin. Kysymyksessä on kirjaamisasian ratkaisu rekisteröinnin muodossa, ja merkintä rekisteriin tehdään hakemuksen perusteella. (Niemi 2004, 55.)

Rekisteröinnin yhteydessä suoritetaan tutkinta, joka ilmenee laillisuuskontrollina. Lisäksi kirjaamisesta seuraa oikeusvaikutuksia, jotka vahvistavat oikeuden hakijan asemaa. Hakijan aseman vahvistuminen voi ilmetä esimerkiksi saannon pätemättömyysperusteen tai siitä johtuvan saannon tehottomuuden korjaantumisenä. Kirjaaminen on siis muutakin, kuin vain rekisteröintiä eli oikeuksien tai muiden vastaavien merkintöjen tekemistä ilmoituksesta. (Jokela ym. 2004, 231 – 232; Niemi 2004, 1 – 2.)

Puhuttaessa *kiinteistökirjaamisesta* lainhuudatusrekisteriin tarkoitetaan maa- tai vesialueisiin kohdistuvien oikeuksien rekisteröimistä kirjaamisrekisteriin. Tällöin kysymys on lähinnä kiinteistöä koskevista oikeuksista. (Niemi 2004, 1.)

Kirjaamisasian voi ratkaista käräjäoikeuslain (581/1993) perusteella käräjätuomari, käräjäviskaali, laamannin tehtävään määräämä notaari tai kansliahenkilökuntaan kuuluva virkamies. Hakemuksissa, joissa on tulkinnanvaraisuutta tai asia on muutoin vaikea, käsittely siirretään notaarille tai käräjäoikeuden lainoppineelle jäsenelle. (Niemi 2004, 60.)

Kirjaamismuotoja ovat lainhuudatus, erityisten oikeuksien kirjaaminen ja kiinnitys. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri eli kirjaamisrekisteri muodostavat yhdessä kiinteistörekisterin kanssa kiinteistötietojärjestelmän. Järjestelmään voidaan ratkaisutietojen lisäksi merkitä saantotietoja, hakemustietoja ja muistutustietoja. Kirjaamisen kannalta tärkeitä ovat kiinteistörekisterin tiedot, väestötietojärjestelmän, kaupparekisterin, yhteisörekistereiden ja yrityskiinnitysrekistereiden tiedot.

Kirjaamisasiaan voi hakea muutosta valittamalla hovioikeuteen. Toisin kuin rikosasiassa, kirjaamisasiassa ei kirjaamisviranomaisen ratkaisun tekemisen jälkeen ilmoiteta tyytymättö-

myyttä, koska asiassa ei ole varsinaisesti vastapuolia. Valitusaika on 30 päivää laskettuna viran-omaisen ratkaisun tekemisestä. Valituskirjelmä toimitetaan kirjaamisviranomaisen kansliaan viimeistään valitusajan päättymispäivänä. Muutoksenhaku on erittäin harvoin käytetty menettely. (Jokela ym. 2004, 256 – 259.)

Kiinteistön kirjaamisasia on asiakirjaprosessi, ja käsitellään sen tuomiopiirin käräjäoikeuden kansliassa, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Käsittelyä ei siirretä istuntoon, vaikka joku asianosaisista tai hakija kutsutaan kuultavaksi. ”*MK:n mukaan lainhuudatusasian käsittelee käräjäoikeuden lainoppinut jäsen, jollei toisin säädetä*” (Jokela ym. 2004, 247).

Taulukko 1

käräjäoikeus	tuomari	notaari	muu henkilöstö
Kajaani	2 %	9 %	87%
Kauhava	4 %	45 %	51 %
Iisalmi	0 %	16 %	84 %
Jyväskylä	1 %	20 %	79 %
Turku	1 %	35 %	64 %
Tampere	5 %	33 %	62 %

Työnjako lainhuutoasioissa kuudessa käräjäoikeudessa vuonna 2005 (Kajaanin käräjäoikeuden työtilasto).

Taulukon 1 sisältämistä tiedoista voi todeta, että suuren osan kirjaamisasioita hoitaa joku muu, kuin käräjätuomari tai notaari. Juhani Mähönen (2004, 8 - 9) on kirjassaan , ”Lainhuudatuksen laillisuus-periaate ja ehdollisen saannon lainhuudatus” ottanut kantaa siihen, kuka käräjäoikeuksissa tekee ratkaisun lainhuudatusasiassa. Hän viittaa siihen, että vaikka notaarit ja ammattitaitoinen toimistohenkilökunta pystyvätkin suurelta osin itsenäisesti ratkaisemaan rutiiniluontoiset lainhuudatusasiat, niin hakemuksiin sisältyy myös paljon sellaisia kysymyksiä ei voi luokitella yksinkertaisiksi rutiiniasioiksi. Esimerkkinä hän mainitsee perintö- ja avioliitto-oikeuteen, yhtiölainsäädäntöön, ja muuhun aineellisoikeudelliseen lainsäädäntöön liittyvät asiat. Mähönen toteaa, että kaikissa käräjäoikeuksissa pitäisi toimia kokopäiväinen taikka muun tuomarintyönsä ohella toimiva kiinteistötuomari, jonka tehtävänä on valvoa, että

delegoitu henkilöstö tekee ratkaisuja vain sellaisissa asioissa, joihin heidän juridinen kompetenssinsa on riittävä. (Mähönen2004, 8-9.)

Tutkimuksessa mukana olleet Kajaanin kärjäoikeuden *lepäämään jätetyt* lainhuutohakemukset, jotka sisälsivät jonkin purkavan tai lykkäävän ehdon, oli ratkaistu seuraavasti. Tapauksista 20 % oli ratkaissut kärjäoikeuden tuomari ja loput n. 80 % hakemuksista on ratkaissut notaari. Tutkitussa materiaalissa, joka koski lepäämään jätettyjä lainhuutohakemuksia, ei ollut yhtään toimistohenkilökuntaan kuuluvan toimistosihteerin tekemää ratkaisua. Toimistohenkilökuntaan kuuluva toimistos sihteeri ratkaisee yleensä vain rutiiniluontoisia hakemusasioita. Joissakin tapauksissa kokeneemmat toimistosihteerit saattavat ratkaista myös monimutkaisempia hakemusasioita kysytyään ensin neuvoa joltain henkilökuntaan kuuluvalla lainoppineelta jäseneltä.

Vuoden 2007 alussa lepäämässä olevia lainhuutohakemuksia oli Kajaanin kärjäoikeudessa 16 kappaletta ja lainhuutohakemusten keskimääräinen käsittelyaika on 23 päivää. Kajaani kärjäoikeuden tilastoista vuosilta 2000-2005 selviää, että kirjaamisasioita saapuu käsiteltäväksi vuosittain keskimäärin 7000 kappaletta. Saapuneista kirjaamisasioista noin 2000 kappaletta on lainhuutohakemuksia.

2.6 Kirjaamisasiat kärjäoikeudessa

Kirjaamisasiat muodostavat suuren käsiteltävien asioiden ryhmän kärjäoikeuksissa. Suomessa toimii tällä hetkellä 58 kärjäoikeutta, joissa kaikissa käsitellään kirjaamisasioita. Vuonna 2005 kärjäoikeuksiin saapui yhteensä noin 482 000 kiinteistöjen kirjaamisasiaa.

Nykyisin käsiteltävien kirjaamisasioiden määrään eri kärjäoikeuksissa vaikuttaa kärjäoikeuden alueellinen suuruus ja se muodostuuko tuomiopiiri kaupunki- vai maaseutuyhteisöstä. Rikos- ja riita-asioiden määrä on kohonnut kaupunkiyhteisössä, kun taas maaseutuyhteisössä vaikutus on päinvastainen. (Mähönen 2004, 7.)

Taulukko 2

käräjäoikeus	kaikki saapuneet asiat	kirjaamis- asiat	prosentteina
Kajaani	10.869	7.245	67 %
Kauhava	8.402	6.343	76 %
Iisalmi	10.139	6.885	68 %
Jyväskylä	21.515	12.779	60 %
Turku	20.020	8.388	42 %
Tampere	50.655	30.399	60 %

Kirjaamisasiat kuudessa käräjäoikeudessa vuonna 2005. (Kajaani käräjäoikeuden työtilasto.)

Taulukon 2 lukujen perusteella voidaan päätellä, että kaupungeissa, joita ympäröi maa-seutuyhteisöt kirjaamisasioita käsitellään jonkin verran enemmän, kuin suurempien kaupunkien käräjäoikeuksissa. Tulevaisuudessa, kun käräjäoikeuksia ollaan vähentämässä lähes puoleen nykyisestä, on mielenkiintoista nähdä, miten tuomiopiirit yhdistetään ja kuinka kirjaamisasioiden käsittelyä uudistetaan. Säilyykö kirjaamisasiat kaikissa jäljelle jäävissä käräjäoikeuksissa vai onko tarkoituksenmukaisinta siirtää ne käsiteltäväksi vai muutamissa käräjäoikeuksissa?

Vuoden 2007 alussa oikeusministeriö asetti työryhmän uudistamaan käräjäoikeusverkostoa. Työryhmän tehtävänä on muun muassa laatia ehdotus käräjäoikeuksien määrän vähentämisestä noin puoleen nykyisestä. Esitys on määrä olla valmis vuoden 2007 lokakuun puoleenväliin mennessä. (Kainuun Sanomat 22.2.2007, Työryhmä uudistamaan käräjäoikeusverkostoa.)

Seuraavalla sivulla olevaan taulukkoon on kerätty Kajaanin käräjäoikeudessa käsitellyt riita- ja rikosasiat sekä lainhuudatus- ja muut kirjaamisasiat vuosina 2000-2005. Tarkasteltavana ajanjaksona kirjaamisasioiden määrässä ei ole tapahtunut merkittävää muutosta.

Taulukko 3

vuosi	riita- ja rikosasiat ja muut asiat	lainhuudatus ja muut kirjaamisasiat	prosenttiosuus
2000	4.372	9.105	67,6 %
2001	4.015	7.134	64,0 %
2002	4.040	7.079	63,7 %
2003	3.779	7.374	66,1 %
2004	3.800	6.849	64,3 %
2005	3.624	7.245	66,7 %

Kirjaamisasioiden määrä Kajaanin käräjäoikeudessa vuosina 2000-2005. (Kajaani käräjäoikeuden tilasto.)

Työryhmä, jonka oikeusministeriö asetti vuoden 2006 alussa, tehtävänä on laatia ehdotus nykyiseen kiinteistökirjaamiseen liittyvistä kehitystarpeista. Työryhmässä on selvitetty muun muassa mahdollisuutta siirtää kirjaamisasiat maanmittauslaitosten tehtäväksi. Toisena vaihtoehtona on pidetty, jo edellä mainittu, kirjaamisasioiden keskittäminen vain tiettyihin tuomioistuimiin. Asiaa on selvitetty aikaisemminkin vuonna 1994. Silloisen mietinnön sisältämissä lausunnoissa kirjaamisasioiden käsittelyn siirtämistä maanmittauslaitosten tehtäväksi ei pidetty tarpeellisena.

Jos kirjaamisasiat siirrettäisiin keskitetysti vain joihinkin tuomioistuimiin, niin se mahdollistaisi todennäköisesti sen, että kirjaamisasioita käsittelevissä käräjäoikeuksissa toimisi kokopäiväisesti kiinteistötuomari, joka on erikoistunut esineoikeuteen. Tämä muutos parantaisi kirjaamisasioiden käsittelyn tehokkuutta, tuottavuutta ja asiakkaiden oikeusturvaa. Tällä hetkellä kaikissa käräjäoikeuksissa ei ole kiinteistötuomaria, vaan käräjäoikeuden tuomari hoitaa usein myös kirjaamisasioita. Kajaanin käräjäoikeudessa ei ole kiinteistötuomaria.

3 LAINHUUDATUS

Lainhuudatuksella tarkoitetaan kiinteän omaisuuden saannon kirjaamista. Kysymyksessä on

kiinteistön, sen määräalan tai määräalan omistusoikeuden kirjaaminen. Kaikille kiinteistön tai sen määräosan tai määräalan saannolle pitää hakea lainhuuto, ja velvollisuus lainhuudon hakemiseen on sekä yksityisellä henkilöllä ja yhteisöllä että valtiolla, kunnilla ja muilla julkis-yhteisöillä. (Jokela ym. 2004, 144, 260.)

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa siitä päivästä, jona kaupanvahvistaja on vahvistanut kauppakirjan tai muun luovutuskirjan. Kun kiinteistö on saatu testamentilla, perinnönjaossa tai osituksessa, alkaa lainhuudatusaika, kun testamentti, ositus tai perinnönjako on saanut lainvoiman. (Jokela ym. 2004, 265 – 267.)

Lainhuutotodistuksen (LIITE 2) tarkoituksena on kuvata sitä, kuka omistaa kiinteistön ja kenellä on oikeus määrätä kiinteistöstä. Mähösen (2004, 84) mukaan lainhuuto toteaa omistajan-vaihdoksen, mutta ei käytännössä saa sitä aikaan.

Kirjaus on muodollinen merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä, joten kukaan ei voi tulla kiinteistön omistajaksi vain saamalla kiinteistölle lainhuudon. Kuitenkin lainhuuto saa aikaan kirjatun omistusoikeus olettan siitä, että lainhuudon hakija on kiinteistön omistaja. ”*Kirjattu oikeus saa etusijan kirjaamattomaan oikeuteen nähden*” (Mähönen 2004, 85). Lisäksi kauppakirjan tai muun saantokirjan muotovirheeseen ei voi vedota enää lainhuudon myöntämisen jälkeen. (Mähönen 2004, 84 – 87.)

Lainhuutotodistukseen merkitään, kenelle lainhuuto on viimeksi myönnetty, tiedot vireillä olevista lainhuudatushakemuksista ja huudattamattomista saannoista sekä seikoista, jotka rajoittavat kiinteistön omistajan oikeutta tehdä kiinteistöä koskevia oikeustoimia.

Lainhuudatusvelvollisuus koskee luovutuksia ja muita saantoja. Luovutussaantoja ovat: kauppa, vaihto, lahja, sopimus määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta, kiinteistön sijoittaminen yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan, aikaisemman luovutuksen purkusopimus, sekä muut näihin verrattavat oikeustoimeen perustuvat saannot.

Saanto tapahtuu omistajanvaihdoksen yhteydessä, jolloin saannon saajalla on velvollisuus

hakea lainhuutoa kiinteistölle tai sen osalle. Jos kiinteistön omistaja lohkoo itselleen määräälan, ei alueen omistus siirry toiselle henkilölle. Kysymyksessä ei ole saanto eikä lainhuutoa tarvitse hakea.

Lainhuudatusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät kiinteistöt ovat maakaaren mukaan 1) valtion metsämaa 2) yleisiin tarpeisiin erotettu alue 3) erillinen vesijättö 4) yleinen vesialue 5) yleinen alue ja 6) pakkolunastusyksikkö. Listassa olevat saannot tulevat lainhuudatusvelvollisuuden piiriin, jos kiinteistö luovutetaan uudelle omistajalle. Käytännössä on tarkoituksenmukaista, että kiinteistölle haetaan lainhuuto, koska silloin kiinteistön omistaja käy ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. (Niemi 2004, 261 – 263.)

Suomessa jätetään joka vuosi noin 300 määrääalaa huudattamatta etupäässä siitä syystä, että määräälan omistaja kokee lohkomiskulut liian suuriksi. Seuraus laiminlyönnistä on niin pieni, että se ei toimi riittävänä pelotteena lainhuudon hakemiselle. Yleisin rangaistus lainhuudon laiminlyönnistä on varainsiirtoveron korotus. Jos lainhuutoa ei ole haettu säädettyssä ajassa, vero nousee kuuden kuukauden välein 20 %, kuitenkin korkeintaan kaksinkertaiseksi. Uhkasakko on toinen mahdollinen seuraamus laiminlyönnistä, mutta käytännössä erittäin harvoin käytetty rangaistus. (Ahokas 2006, Tutkimus lainhuudattamattomista määrääaloista; Niemi 2004, 147 – 148.)

Lainhuuto- ja kirjaamisrekisterin ajantasaisuudella on tärkeä merkitys järjestelmän luotettavuuden kannalta, ja tämä vaikuttaa positiivisesti kaikkiin rekisteritietoja tarvitseviin. Rekisterin kattavuudella ja sen sisältämän tiedon luotettavuudella turvataan erityisesti sivullisen oikeuksia ja vältetään epäselvyyksien aiheuttamia ylimääräisiä ristiriitatilanteita. (Niemi 2004, 140.)

Uusi maakaari muutti lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisella periaatteella toimivaksi rekisteriksi. Tällä tarkoitetaan positiivisessa mielessä sitä, että sivullinen voi luottaa lainhuudatetun saannon pätevyYTEEN ja negatiivisessa mielessä sitä, että rekisteri sisältää kaikki kiinteistöön kohdistuvat oikeudet. Tämä luottamuksen suoja tulee aina vain vilpittömässä mielessä toimivan hyväksi. (Niemi 2004, 140.)

Luovutuksensaajan tulee aina ennen kaupan tekemistä tarkistaa, että kiinteistön myyjä on merkitty rekisteriin lainhuudon saajaksi. Asian tarkastanut voi vedota rekisterin julkiseen luotettavuuteen toimittuaan perustellusti vilpittömässä mielessä. Jos myyjällä ei ole lainhuutoa kiinteistölle, ja luovutuksen saaja ei ole tarkistanut asiaa rekisteristä, joutuu viimeinen lainhuudon hakija maksamaan verot korotuksineen myös aikaisemmin huudattamattomista luovutuksista. (Jokela ym. 2004, 173 – 174.)

3.1 Edustusvallan selvittäminen

Jos kiinteistön kaupan tekee asiamies omistajan puolesta, tarvitaan allekirjoitettu valtakirja. Valtakirjasta tulee käydä ilmi valtuutetun nimi ja kaupan kohde. Kun luovutetaan yhtiön tai yksityisoikeudellisen yhteisön omaisuutta, tarvitsee hakija toimivaltaisen elimen päätöksen, jossa kauppaan ryhtyminen hyväksytään. *Säätiön* edustajana toimii hallituksen jäsen tai toimihenkilö, hallitus tai säännöissä määrätty toimielin. (Jokela ym. 2004, 272.)

Kun myyjänä on *osakeyhtiö* päätöksen tekee yleensä osakeyhtiön hallitus, ja esitettävänä asiakirjana kaupparekisteriotteen lisäksi on oltava ote hallituksen pöytäkirjasta, josta selviää myös kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus. Jos on kysymyksessä on yhtiö, jonka tavanomaisena toimialana on kiinteistöjen myynti, voi toimitusjohtaja tehdä päätöksen kaupasta asemansa perusteella. (Jokela ym. 2004, 273.)

Lisäksi on tilanteita, joissa yhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty, että jollain hallituksen jäsenellä tai toimitusjohtajalla tai molemmilla yhdessä on nimenkirjoitusoikeus, joka merkitään kaupparekisteriin. Tällaisessa tilanteessa kirjaamisviranomaisen ei vaadi selvitystä hallituksen päätöksestä, mutta koska yhtiön edustajien toimivaltaa voidaan myös rajoittaa, voi kirjaamisviranomaisen vaatia esitettäväksi yhtiöjärjestyksen, josta edustusvallan rajoittaminen yleensä selviää. (Jokela ym. 2004, 273.)

Avoimessa yhtiössä ja kommandiittiyhtiössä on nimenkirjoitusoikeus kullakin vastuunalaisella yhtiömiehellä erikseen. Kaupparekisteriin voidaan merkitä nimenkirjoitusrajoitus, jolloin

yhtiön nimen kirjoittaa kaksi tai useampi yhtiömies yhdessä. *Osuuskunnassa* kiinteistöä ei saa luovuttaa ilman, että asiasta päätetään yhdistyksen kokouksessa. Jos osuuskunnan säännöissä päätösvalta on siirretty hallitukselle, se voi päättää kiinteistön myynnistä. (Jokela ym. 2004, 274.)

Kun kysymyksessä on *konkurssipesä*, päätöksen kiinteistön myymisestä tekee konkurssivelkojat velkojainkokouksessa. Kauppakirjan allekirjoittajana on konkurssipesän pesänhoitaja, joka on saanut valtuutuksen velkojainkokouksessa tehdyn päätöksen perusteella. *Yksityishenkilön* velkajärjestelyssä kauppakirjan allekirjoittaa tuomioistuimen määräämä selvittäjä tai panttivelkoja. Tuomioistuimen päätös on esitettävä haettaessa lainhuutoa. (Jokela ym. 2004, 274 – 275.)

Kun kiinteistön omistaa *valtio* päättää eduskunta lailla sen luovuttamisesta. Muita päätöksentekijöitä voivat olla valtioneuvosto, ministeriö tai valtion virasto tai laitos ministeriön tai valtioneuvoston päätöksellä. *Kunnille* ei ole säädetty erillistä lakia kunnan kiinteän omaisuuden luovuttamisesta. Asiasta ja tilanteesta riippuen päätöksen tekee kunnanvaltuusto, kunnanhallitus tai kunnan virkamies. (Jokela ym. 2004, 275.)

Vajaavaltaisen tai alaikäisen puolesta kauppakirjan allekirjoittaa edunvalvoja. Kiinteistön myyntiin tai ostoon tarvitaan lisäksi myös holhousviranomaisena toimivan maistraatin lupa. Kiinteistöä, joka kuuluu *kuolinpesälle* ei saa myydä ilman kaikkien pesän osakkaiden lupaa. (Jokela ym. 2004, 275 – 276.)

3.2 Lainhuudon hakeminen ja hakemuksen käsittely

Lainhuudatusmenettelyssä saannon saaja tekee lainhuutohakemuksen, jossa pyydetään lainhuudon myöntämistä kiinteistölle. Kirjaamisviranomaisen tutkii hakemuksen yhteydessä luovutuksen tai muun oikeustoimen muodollisen ja aineellisoikeudellisen pätevyyden ja edellisen omistajan omistusoikeuden ja luovutusoikeuden. (Jokela 2004, 267.)

Hakijalla on velvollisuus antaa selvitys saannon pätevydestä esittämällä tietyt asiakirjat. Yleensä kysymyksessä on yksityishenkilöiden välinen kauppa, ja lainhuutohakemuksen liitteeksi riittää luovutuskirja tai kauppakirja sekä kuitti maksetusta varainsiirtoverosta. (Jokela 2004, 267 – 268.)

Jos esimerkiksi aviopari ostaa kiinteistön yhdessä voidaan tehdä yhteinen lainhuutohakemus. Tällaisessa tilanteessa lainhuutohakemukseen tulisi merkitä, miten omistussuhteet jakaantuvat. Jos jakosuhdetta ei ole merkitty kauppakirjaan kiinteistö katsotaan hankituksi pääluvun mukaisessa suhteessa. Eli molemmat omistavat yhtä suuren osuuden kiinteistöstä ja lainhuuto myönnetään määräosiin. (Jokela ym. 2004, 268 – 268.)

Lainhuutohakemukseen (LIITE 3) merkitään mitä kiinteistöä, määräosaa tai määräalaa hakemus koskee, kenen nimiin lainhuutoa haetaan ja hakijan tiedot. Yleensä hakemus tehdään kirjallisesti, mutta sen voi esittää myös suullisesti. Lainhuutohakemusta ei tarvitse perustella, koska saantoperuste käy ilmi saantoasiakirjasta tai luovutuskirjasta.

Lainhuuto pitää hakea kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tai muun saantokirjan tekemisestä. Perintönä saadun kiinteistön lainhuudatusaika alkaa, kun perinnönjako on saanut lainvoiman, testamenttiin perustuvassa saannossa tilanne on samanlainen. Puolisoiden omaisuuden osituksen ollessa kyseessä ositus tulee lainvoimaiseksi kuten perinnönjaossa. Pakkahuutokaupassa lainhuudatusaika alkaa, kun ostaja on suorittanut kauppasumman maksun ja huutokauppa on saanut lainvoiman. (Jokela ym. 2004, 267 – 270.)

Kun lainhuutoa haetaan uudelle määräalalle ensimmäistä kertaa kiinteistöllä ei välttämättä ole ns. määräalatunnusta ja sen hankkiminen kuuluu kirjaamisviranomaiselle. Kun määräalatunnus on saatu, voidaan hakemuksen käsittelyä jatkaa. Kiinteistö, jolla on määräalatunnus, merkitään heti lainhuutohakemuksen tultua vireille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asianomaisen kiinteistön tai määräalan kohdalle. (Jokela ym. 2004, 283; Niemi 2004, 168.)

Kirjaamisviranomaisen tutkii saannon pätevyyden ja voi pyytää hakijaa täydentämään puutteellista hakemusta. Pyyntö voidaan esittää hakijalle heti suullisesti tai myöhemmin kirjallisesti, kun hakemus on jo vastaanotettu käräjäoikeuden kansliaan. Täydentäminen eroaa lepäämään

jättämisestä siinä, että lepäämään jätetylle hakemukselle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta omistusoikeuden siirtyminen on riippuvainen tulevista tapahtumista. Täydentämisellä taas pyritään siihen, että puutteellinen hakemus sisältäisi täydentämisen jälkeen sellaiset tiedot, että asiassa voidaan tehdä päätös. (Jokela ym. 2004, 283; Niemi 2004, 169 – 172.)

Kirjaamisviranomaisella on velvollisuus omasta aloitteestaan selvittää hakemuksen ratkaisemiseksi vaadittavat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai muista viranomaisen käytössä olevista rekistereistä. Viranomaisen hankkii tiedot muun muassa huudatettavalle kiinteistölle myönnettyistä lainhuudoista ja vallintaa koskevista rajoituksista. (Niemi 2004, 172.)

Toisinaan käräjäoikeuteen tulee lainhuutohakemuksia, jotka jätetään tutkimatta. Hakemuksen käsittelyssä esteet ja puutteet selvitetään, jonka jälkeen tapahtuu täydentäminen, kuuleminen, lepäämään jättäminen tai kuulutusten edellytysten tutkiminen. Jos käsittelyratkaisun ja välitoimenpiteiden aikana havaitaan, että este on pysyvä, seuraa hakemuksen hylkääminen. Viranomaisen voi hylätä hakemuksen heti, jos on selvää, että saannolle ei voida myöntää lainhuutoa myöhemmässäkään vaiheessa. Hakemuksen hylkääminen on kuitenkin harvinaista, koska menettelyssä pyritään neuvomaan hakijaa niin, että lainhuuto voidaan myöntää. Jos hakemus tästä huolimatta hylätään, on kysymyksessä useimmiten hakijan ja kirjaamisviranomaisen poikkeava käsitys laintulkinnasta. (Jokela ym. 2004, 284 – 285.)

Hylkäämisperusteita ovat muun muassa seuraavat seikat:

1. Saantokirjaa tai sen jäljennöstä ei ole esitetty. Kauppakirjaa tai sen virallisesti todistettua jäljennöstä ei ole liitetty lainhuutohakemukseen, eikä sitä ole pyynnöstä huolimatta esitetty kirjaamisviranomaiselle.
2. Saantokirjaa ei ole tehty laissa säädetyllä tavalla. Saantokirja sisältää muotovirheen. Esimerkiksi kaupanvahvistajan vahvistus kaupasta puuttuu.
3. Kiinteistön luovuttajan tai muun edeltäjän omistusoikeutta kiinteistöön ei ole selvitetty.

4. Hakijan saannolle ei ole annettu tarvittavaa muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumusta tai päätöstä. Myytäessä esimerkiksi osakeyhtiön omaisuutta on lainhuutohakemuksessa esitettävä todistus myyjän oikeudesta myydä kiinteistö. (Esimerkiksi ote hallituksen pöytäkirjasta, josta ilmenee hallituksen asiaa koskeva päätös sekä kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.)
5. Omistusoikeus kiinteistöön palautuu luovutussopimuksessa olevan purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi luovuttajalle ja tästä esitetään tuomio tai osapuolten sopimus.
6. Kiinteistö kuuluu konkurssipesään ja siitä on ennen saannon tapahtumista tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.
7. Hakijan saanto ei muuten ole pätevä tai se ei ilmeisesti jää pysyväksi. Esimerkiksi hakemuksen osapuolilla ei ole ollut todellista tarkoitusta kiinteistön omistusoikeuden siirtämisestä eli oikeaa luovutustarkoitusta ei ole olemassa. Kirjallisuudessa viitataan niin sanottuun valeluovutukseen.

Jos lainhuutohakemus hylätään, se ei estä tekemästä samansisältöistä hakemusta uudelleen. Uudesta hakemuksesta on aina sen vireille tullessa tehtävä hakemuskohtainen kirjaamisratkaisu.

Kielteinen ratkaisu lainhuutoasiassa pitää aina perustella hakijalle. Perusteltu ratkaisu antaa hakijalle mahdollisuuden arvioida muutoksenhaun tarkoituksenmukaisuuden. Kielteisestä päätöksestä voi valittaa hovioikeuteen. Jos muutoksenhakutuomioistuin on muuttanut kirjaamisviranomaisen ratkaisua asia palautetaan kirjaamisviranomaiselle. Viranomaisen velvollisuus on ratkaista asia uudelleen ja kirjata se lainvoimaisen päätöksen edellyttämällä tavalla. Huudatettu saanto on kuitenkin mahdollista riitauttaa tai sitä voidaan moittia. (Niemi 2004, 224 – 226.)

Esimerkki hylätystä lainhuutohakemuksesta.

Mikkelin käräjäoikeuden päätös 8.8.2005. Lainhuutohakemus hylätään.

Perustelut

A on hakenut lainhuutoa B:n ja C:n tekemän 29.6.1994 päivätyin testamentin perusteella. Testamentin mukaan B:n ja C:n kuoltua saa heidän vanhin poikansa D kyseiseen kiinteistöön käyttöoikeuden ja D:n kuoltua saa D:n tytär A kiinteistöön omistusoikeuden. D ei ole kuollut ja tämän vuoksi käräjäoikeus hylkää A:n lainhuutohakemuksen ennalikaisena, koska hakijalla ei ole kiinteistöön omistusoikeutta.

Henkilö A valitti päätöksestä Itä-Suomen hovioikeuteen.

Itä-Suomen hovioikeuden päätös 8.11.2005

Vaatimukset hovioikeudessa

A on valituksessaan vaatinut, että käräjäoikeuden päätös lainhuutohakemuksen hylkäämisestä kumottaisiin ja lainhuutoasia jätettäisiin maakaaren 12 luvun 2 §: n perusteella lepäämään. Perusteinaan A on lausunut, että hänen tekemänsä lainhuutohakemus olisi tullut jättää lepäämään, sillä kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen hänelle oli sidottu hänen isänsä kuolinhetkeen. A:n oikeussuojan kannalta oli kohtuutonta, että hänen oli tullut suorittaa perintövero perimästään omaisuudesta, jonka odottavaa omistusoikeutta hän ei voisi saada kirjattua julkiseen rekisteriin.

Hovioikeuden ratkaisu

Maakaaren 10 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto.

Käräjäoikeuden soveltaman lainhuutohakemuksen hylkäämistä koskevan maakaaren 12 luvun 4 §:n 7 kohdan yleissäännöksen mukaan lainhuutohakemus on hylättävä esimerkiksi silloin, kun voidaan todeta, ettei kysymyksessä ole kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen.

Lainhuutohakemuksen lepäämään jättämistä koskeva säännös on maakaaren 12 luvun 2 §:ssä. Maakaaren ja eräiden siihen liittyvien lakien säätämiseen johtaneen hallituksen esityksen (HE 120/1994 vp. s. 85) mukaan pykälän 1 momentissa säädetään tyhjentävästi ne perusteet, joilla hakemus voidaan jättää lepäämään.

Maakaaren 12 luvun 2 §:n 1 kohdan mukaan hakemus on jätettävä lepäämään, jos kiinteistön saanto tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen. Hallituksen esityksen mukaan esimerkiksi kiinteistön kauppakirjan

lykkäävä tai purkava ehto, joka ei vielä ole täytynyt, estää lainhuudon myöntämisen. Hakemus jätetään lepäämään välitilan ajaksi.

A:n lainhuutohakemuksessa tarkoitetun kiinteistön omistusoikeus ei ole siirtynyt A:lle eikä sen lopullinen siirtyminen ole maakaaren 12 luvun 2 §:ssä tarkoitettulla tavalla ehdollinen. Tämän vuoksi käräjäoikeuden ei ole tullut myöntää lainhuutoa eikä hakemusta voida jättää lepäämään. Sen vuoksi A:n valitus hylätään. (Itä-Suomen hovioikeuden päätös, S05/1081)

Edellä oleva tilanne on todennäköisesti muodostunut siitä syystä, että on haluttu välttää kahdenkertaisen perintöveron maksaminen, joka on täysin laillista ja järkeväkin. Tytär A on kuitenkin kokenut kärsineensä vääryyttä, koska perintöveron maksamisesta huolimatta hänellä ei ole omistusoikeutta kiinteistöön. Tilanteessa, jossa hänellä ei ole lainhuutoa kiinteistöön, hän ei voi tehdä kiinteistöä koskevia oikeustoimia.

Laissa ei ole mainittu henkilön mahdollisesti tulevaisuudessa tapahtuvaa kuolemaa lepäämisperusteeksi. Toisin sanoen voidaan todeta, että vaikka kuolema on tulevaisuudessa tapahtuva asia, joka vaikuttaa A:n omistusoikeuteen se ei riitä perusteeksi lainhuudon lepäämään jättämiselle.

3.3 Lainhuudon oikeusvaikutuksista

Omistusoikeus kiinteistöön voi siirtyä myyjältä ostajalle heti kauppakirjan allekirjoittamisella, joten lainhuudatus ei ole edellytys kaupan pätevoitymiselle. Lainhuudon merkitys konkretisoituu kiinteistöä myytäessä tai pantatessa, jolloin luovutuksensaaja edellyttää, että luovuttajalla on lainhuuto luovutettavaan kiinteistöön. Jos myyjä ei omista kiinteistöä tai hänellä ei ole yksin oikeutta määrätä siitä, voi syntyä ns. kollisiotilanne eli kilpailutilanne, jossa yksi tai useampi henkilö kohdistaa vaatimuksia kiinteistöön. (Jokela ym. 2004, 298 – 299.)

Edellä mainitussa tilanteessa ratkaisun lähtökohtana on aikaprioriteetti eli ensin perustettu

oikeus saa etusijan myöhemmin perustettuun oikeuteen nähden. Poikkeuksena on luovutuksensaajan *vilpittömän mielen suoja*, joka tarkoittaa sitä, että luovutuksensaajalla on mahdollisuus tietyissä tilanteissa saada etusija vilpittömän mielensä ja lainhuudon avulla. (Jokela ym 2004, 300 – 301.)

Esimerkiksi *kaksoisluovutustilanteessa* voi myöhempi saanto saada lainhuudon, jos saannon saaja hakee lainhuutoa ennen ensimmäistä saantoa. Edellytyksenä on kuitenkin se, että myöhemmän saannon saaja toimii vilpittömässä mielessä eli hän ei ole tiennyt eikä ole voinut tietää ensimmäisestä luovutuksesta. (Jokela ym 2004, 298 – 301.)

Jos saannossa ilmenee *muotovirhe*, se voi aiheuttaa saannon pätemättömyyden, johon sopimusosapuolet voivat vedota. Tällainen muotovirhe voi ilmetä esimerkiksi kauppakirjassa, joka on määrämuotoinen. Muotovirhe, joka aiheuttaa saannon pätemättömyyden, voi ilmetä myös valtakirjassa tai puolison suostumuksessa.

Lainhuuto voi korjata muotovirheen, jonka saantokirja sisältää, mutta koska lainhuudatuksessa muotosäännösten noudattaminen tarkistetaan, vain ns. piilevät virheet voivat korjaantua. Esimerkkinä piilevistä virheistä voidaan mainita kaupanvahvistajan tai perinnönjaossa todistajan esteellisyys. (Jokela ym 2004, 302 – 303.)

Vahvoja pätemättömyysperusteita, joita lainhuuto ei korjaa, on kolme ja ne on lueteltu Maakaassa tyhjentävästi. Ensimmäinen törkeä pätemättömyysperuste on saantokirjan väärentäminen. Väärentämistä vastaan ei ole tehokkaita suojautumiskeinoja. Luovutustilanteessa kaupanvahvistajan tehtävä on varmistaa allekirjoittajien henkilöllisyys, mutta saantokirjassa on voitu väärentää myös kaupanvahvistajan allekirjoitus. Luovutus, joka perustuu väärennettyyn valtakirjaan ei myöskään ole pätevä. Omistaja ei menetä omistusoikeutta kiinteistöön, koska hän ei ole osallistunut luovutukseen. Kolmantena on mainittu tilanne, jossa omistaja on pakotettu allekirjoittamaan luovutuskirja tai valtakirja törkeällä pakolla. Törkeänä pakkona pidetään henkeen tai terveyteen kohdistuvaa väkivaltaa tai uhkausta. (Jokela ym 2004, 317 – 318.)

Valtiolla on *vahingonkorvausvastuu*, ja se vastaa taloudellisista menetyksistä, jotka ovat aiheutuneet virheellisin perustein myönnetystä lainhuudosta. Valtion vahingonkorvausvastuu koskee vain saantosuojaan liittyviä vahinkoja ei esimerkiksi kaksoisluovutustilanteita. Oikealla omistajalla on oikeus saada korvaus valtiolta aiheutuneesta vahingosta, jos kiinteistön omistusoikeuden saanto, panttioikeus tai erityinen oikeus jää pysyväksi. Myös luovutuksensaajalla on oikeus saada vahingonkorvaus, jos hän menettää kiinteistön sen oikealle omistajalle. (Jokela ym 2004, 321 – 324.)

Lainhuudon ja vilpittömän mielen lisäksi luovutuksen saajaa suojaa *nautintasuoja*. Kun ostaja on saanut lainhuudon ja ryhtyy hallitsemaan kiinteistöä, pitää kiinteistön oikean omistajan nostaa kanne kymmenen vuoden määräajassa tai hän menettää oikeutensa kiinteistöön. (Jokela ym. 2004, 325.)

3.4 Ehdollisen saannon lainhuudatus ja lepäämään jättäminen

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy myyjältä ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella, kun kaupanvahvistaja on vahvistanut kaupan. Osapuolet ovat kuitenkin voineet sopia omistusoikeuden siirtymisestä tulevaisuudessa lisäämällä kauppakirjaan purkavan tai lykkäävän ehdon. (Jokela ym 2004, 287.)

Tilanteessa, jossa kauppakirja sisältää purkavan tai lykkäävän ehdon lainhuutohakemus jätetään lepäämään määräajaksi. Kun ehto on täytetty tai määräaika on kulunut umpeen, kirjaamisviranomaisen myöntää lainhuudon. Lainhuutohakemus, jossa on puutteellisuuksia, jätetään myös lepäämään. Tällaisessa tilanteessa hakemus siirtyy täydentämismenettelyyn eli hakijaa pyydetään täydentämään hakemusta tiettyyn päivämäärään mennessä tai hakemus jää käsittelemättä. (Jokela ym 2004, 287.)

Kaupan osapuolet voivat sopia kaupan purkautumisesta, jos jotain sopimuksen ehtoa ei täytetä määräaikaan mennessä. Osapuolet voivat sopia myös kiinteistön omistusoikeuden siirtymisestä vasta, kun lykkäävä ehto on täytetty. Tyypillinen lykkäävä ehto on koko kauppasumman maksaminen tiettyyn päivämäärään mennessä. Purkava ehto on kysymyksessä muun muassa tilanteessa, jossa kunta velvoittaa ostajan rakentamaan kiinteistölle kaavan mukaisen

rakennuksen tietyn ajan kuluessa uhalla, että kauppa muutoin purkautuu. Ehto sitoo sopimusosapuolia sekä sivullisia, kun se on merkitty kaupanvahvistajan allekirjoittamaan kauppakirjaan. Ehdosta ei siis voi sopia kauppakirjan ulkopuolella vapaamuotoisesti. (Jokela ym 2004, 104, 110, 287.)

Jos ostaja ei kaupantekohetkellä tiedä, voiko hän käyttää kaupan kohdetta haluamallaan tavalla, voi hän tarvita suojakseen purkavan ehdon. Esimerkiksi tilanteessa jossa rakennusluvan saaminen tontille ei ole vielä varmistunut. Myyjä taas voi haluta purkavan tai lykkäävän ehdon suojakseen kunnes koko kuppasumma on maksettu. Myös kunta voi vaatia kauppakirjaan purkavan ehdon myydessään kiinteistön asuntorakentamista varten, ja ostajan velvollisuus on suoriutua rakentamisvelvollisuudesta sovitussa ajassa tai kauppa purkautuu.

Lopputuloksen kannalta ei sillä ole suurta merkitystä onko ehto ollut lykkäävä vai purkava. Omistusoikeuden siirtyessä ostajalle vasta, kun koko kauppasumma on maksettu, kysymyksessä on lykkäävä ehto. Kysymyksessä on purkava ehto, kun omistusoikeus siirtyy ostajalle heti, mutta kauppa purkautuu, jos koko kauppasummaa ei ole maksettu määräpäivään mennessä. Yleensä ehdot on laadittu siten, että ne suojaavat myyjää, mutta tilanteessa jossa ostaja saa purkaa kaupan, jos hän ei saa rakennusoikeutta tietynlaiselle kiinteistölle, ehto suojaaa ostajaa. Nämä ehdot yhdistettynä voidaan suojata molempia osapuolia, ja puhutaan ns. kombinaatiosta. (Mähönen 2004, 110 – 114.)

Sopijaosapuolet voivat sopia ehdon voimassaoloajasta ja aika voidaan merkitä luovutuskirjaan tai kauppakirjaan. Jos määräaikaa ei ole merkitty, ehto on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. ”*Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä*” (Mähönen 2004, 116). Osapuolet eivät voi sopia pidemmästä ehdon voimassaolosta kuin viisi vuotta. (Mähönen 2004, 116 – 117.)

Päätös lainhuutohakemuksen lepäämään jättämisestä sisältää uuden käsittelypäivän ja lausuman siitä, miten hakijan tulee asiassa menetellä. Uusi käsittelypäivä merkitään niin, että ehdon voimassaolo on päättynyt. Jos hakija antaa selvityksen ehdon raukeamisesta, esittää esimerkiksi

kuitin maksetusta kauppasummasta, voidaan saannelle myöntää lainhuuto ennen määrättyä käsittelypäivää. (Jokela ym. 2004, 287.)

”Jollei luovutuskirjassa ole sovittu lyhempää ehdon voimassaolo aikaa, ehtoon on lain mukaan vedottava viimeistään viiden vuoden ja kolmen kuukauden kuluessa (MK 2:2.2). Jollei kannetta ole nostettu tai purkusopimusta ole tehty tänä aikana, ehto on rauennut ja lainhuuto voidaan myöntää ostajalle” (Jokela ym. 2004, 287).

Lainhuutihakemus voidaan jättää lepäämään vain laissa säädetyissä tilanteissa. Jos hakemus sisältää sellaisen asian, jonka oikeuden pätevyys tai kirjauksen edellytys voidaan selvittää vasta myöhemmin, jätetään hakemus lepäämään. (Jokela ym. 2004, 208 – 209.)

Lainhuutohakemuksen lepäämäänjättämisen perusteita:

1. Kiinteistön saanto tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen. (Ehdollinen luovutus)
2. Kiinteistön saannon perustana oleva oikeustoimi tai viranomaisen päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi taikka kunnan etuosto-oikeudelle säädetty aika ei ole päättynyt.
3. Kiinteistön saantoon tarvitaan muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumus tai päätös.
4. Kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun.
5. Kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinteistön luovutusta.
6. Kirjaamisviranomainen on osoittanut riitaisen asian tutkittavaksi oikeudenkäynnissä, tai hakijalle on myönnetty kuulutus lainhuudon saamiseksi.
7. Vireillä on riita saannon pätevydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön.

(Niemi 2004, 208 – 221.)

Hakijan ei tarvitse erikseen pyytää hakemuksen lepäämään jättämistä, päätöksen tekee kirjaamisviranomaisen havaittuaan lepäämisperusteen. Hakemuksen lepäämään jättämisessä on siis kysymys päätöksenteon lykkäämisestä ei hakemuksen hylkäämisestä. Kun kirjaamiselle ei ole enää estettä, kirjaamisviranomaisen voi käsitellä lainhuutohakemuksen omasta aloitteestaan ja tehdä ratkaisun asiassa. (Niemi 2004, 209.)

Esimerkkejä Kajaanin kärjäoikeudessa lepäämään jätetyistä lainhuutohakemuksista.

1) *Todistus lepäämään jätetystä lainhuudosta 23.6.2003.*

- *määräalan kauppa 17.4.2003*
- *jätetty lepäämään 17.7.2008 asti*

”Lainhuuto voidaan myöntää, jos hakija esittää selvityksen XX seurakunnan kirkkovaltuuston kokouksen 12.2.2003/27 sekä YY seurakunnan kirkkovaltuuston kokouksen 8.1.2003/11 lainvoimaiset päätökset. Jos hakija ei määräpäivään mennessä jatka hakemusta, niin hakemus jää silleensä.” (Ratkaisun on tehnyt notaari.)

Edellä olevassa esimerkissä lainhuutohakemus on ollut puutteellinen ja kysymys on lähinnä täydentämismenettelystä. Lainhuudon hakijan tulee esittää selvitys, että hänellä on seurakuntien toimivaltaisten elimien päätös kauppaan ryhtymisestä. Kysymyksessä on myyjän edustusvallan selvittäminen. Lainhuudon hakijan tulee antaa selvitys kyseessä olevasta asiasta ennen lainhuudon myöntämistä. Jos hakija ei anna selvitystä määräpäivään mennessä, hakemus jätetään tutkimatta.

2) *Todistus lepäämään jätetystä lainhuudosta 24.7.2002, joka sisältää purkavan ehdon.*

- *määräalan kauppa 14.6.2002*
- *jätetty lepäämään I kerran 14.12.2002 saakka*
- *uusi päätös 17.1.2003*
- *jätetty lepäämään 14.9.2007 saakka*

”Kiinteistökauppa voidaan purkaa, mikäli ostajien toimesta viivytyksettä haettavan

rakennusluvan lupapäätös on ostajista riippumattomasta syystä kielteinen tai rakennuslupaa ei ole myönnetty 6 kk:n kuluessa kaupan allekirjoittamispäivästä lukien.”
(Ratkaisun on tehnyt notaari.)

Lainhuutohakemusta on jatkettu ostajan pyynnöstä, koska rakennuslupaa ei ole myönnetty puolen vuoden kuluessa. Koska ostaja ei kuitenkaan ole purkanut kauppaa, vaan lainhuutohakemus on pidetty voimassa on todennäköistä, että rakennuslupa myönnetään myöhemmin. Esimerkki sisältää tyypillisen ostajaa suojaavan purkavan ehdon.

3) *Todistus lepäämään jätetystä lainhuutohakemuksesta 21.8.2006.*

- *kiinteistökauppa 29.1.2004*

- *jätetty lepäämään 31.8.2011 asti*

Luovuttajana on konkurssipesä, joka on myynyt kiinteistön 1 €hintaan. Seurauksena ostajan eli lainhuutoa hakeneen ja konkurssipesän osakkaan riita omistusoikeudesta. Haastajan on määräajassa saatettava asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä eli hänellä on todistustaakka. Kanne on nostettava viimeistään 29.12.2006 mennessä uhalla, että lainhuuto myönnetään ensimmäiselle hakijalle. Ratkaisu: Asia on käsitelty tuomioistuimessa ja lainhuuto on myönnetty ensimmäiselle hakijalle. Päätöksen lainhuudon myöntämisestä on tehnyt käräjätuomari.

Edellä on esimerkki monimutkaisesta lainhuutohakemuksesta, jonka käsittely ja ratkaisu vaatii hyvää lainopillista asiantuntemusta. Lainhuutohakemus on ollut riidanalainen, koska sivullinen, jonka etuja ja oikeuksia haettu kirjaaminen on koskenut, on halunnut osoittaa, että lainhuutoa ensin hakenut ei ole kiinteistön oikea omistaja. Koska väite on ollut perusteltu, kirjaamisviranomaisen on siirtänyt asian tuomioistuimen tutkittavaksi ja tehnyt lainhuuto-ratkaisun tuomioistuimen päätöksen jälkeen.

4) *Todistus lepäämään jätetystä lainhuutohakemuksesta 14.4.2003.*

- *kiinteistön kauppa 19.12.2002*

- *jätetty lepäämään 3.4.2008 asti*

”Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle sitten, kun kauppahinta on kokonaan maksettu”. (Ratkaisun on tehnyt notaari.)

Esimerkki on tyypillisestä lepäämään jätetystä lainhuutohakemuksesta, joka sisältää myyjää suojaavan lykkäävän edon. Mähönen on kirjassaan viitannut juuri tämänkaltaiseen tilanteeseen. Lykkäävä ehto suojaa myyjää, mutta jos saannon luovuttaja ei toimi aktiivisesti, lainhuuto-hakemuksen määräajan umpeuduttua tai ennen sen umpeutumista, voi ostaja saada lainhuudon kiinteistölle, vaikka koko kauppasummaa ei ole maksettu.

5) Todistus lepäämään jätetystä lainhuutohakemuksesta 20.8.2002

- määräalan kauppa 15.8.2002

- jätetty lepäämään 15.11.2007 asti

”Siinä tapauksessa, että kaupankohteena olevalle määräalalle ei myöhemmin myönnettäisi ostajan hakemaa poikkeamis- ja rakennuslupaa loma-asuntorakentamista varten, kauppa purkautuu ostajan niin vaatiessa. Ehto on voimassa viisi vuotta kaupantekopäivästä.” (Ratkaisun on tehnyt notaari)

Lainhuutohakemus sisältää luovutuskirjan, joka sisältää lykkäävän ehdon ostajan hyväksi. Ratkaisussa on tyypillinen viiden vuoden määräaika, joka on maksimi. Sopijapuolet eivät voi sopia pidemmästä määräajasta ja sen umpeuduttua määräaika ei voi enää jatkaa. Tämä rajoittaa yksilön sopimusvapautta, mutta lainsäätäjät on katsonut, että viiden vuoden määräaika on riittävä asian selvittämiseksi.

6) Todistus lepäämään jätetystä lainhuutohakemuksesta 16.4.2003

- määräalan kauppa 15.1.2003

- jätetty lepäämään 15.4.2008 asti

Kauppakirjaan oli kirjattu ehto, jonka perusteella ostaja saa purkaa kaupan, jos hän ei saa rakennuslupaa valkoiselle tiilitalolle. Myyjä puolestaan saa purkaa kaupan, jos kiinteistö ei ole tiettyyn päivämäärään mennessä sellaiseessa vaiheessa, että siinä voidaan suorittaa rakennus-tarkastus.

Edellä olevasta tekstistä voidaan tulkita, että hakemuksessa on purkava ehto, joka on tehty sekä ostajan, että myyjän suojaksi. Kysymyksessä on ns. kombinaatio. Ostaja saa purkaa kaupan, jos

hän ei saa rakennuslupaa tietynlaiselle rakennukselle ja myyjä saa purkaa kaupan, jos rakennusta ei ole otettu käyttöön tiettyyn päivämäärään mennessä.

Seuraava esimerkki on Mähösen kirjasta ja selventää ehdollisen saannon problematiikka.

”Lainhuutohakemus on jätetty lepäämään 29.5.2001 asti. Lainhuudon hakijan on esitettävä kuitti kauppahinnan loppuun suorittamisesta ennen uutta käsittelypäivää. Jos ään tämän laiminlyö, lainhuutohakemus jätetään tutkimatta.

”Lepäämään jättämispäätöksessä lainhuudon hakija on määrätty esittämään selvitys omistusoikeuden siirtymisestä ennen lopullista lainhuudon myöntämistä. Maakaaren 12:2.2:n mukaan tältä osin oikea, mutta ei kuitenkaan täydellinen, lepäämään jättämispäätös olisi ollut seuraavan sisältöinen:

Lainhuutohakemus on jätetty lepäämään 29.5.2001 asti. Jollei ennen uutta käsittelypäivää esitetä selvitystä siitä, että omistusoikeus on palautunut myyjälle kauppakirjassa olevan ehdon perusteella, lainhuuto myönnetään hakijalle. Hakijalle voidaan myöntää lainhuuto jo ennen uutta käsittelypäivää, jos kirjaamisviranomaiselle esitetään kuitti kauppahinnan loppuun suorittamisesta” (Mähönen 2004, 2-3).

Ongelmaksi ehdollisen saannon lainhuudattamisessa muodostuu se, että lainhuudon hakijan eli ostajan on mahdollista saada kiinteistölle lainhuuto, vaikka koko kauppasummaa ei ole maksettu, jos myyjä ei toimi aktiivisesti määräajan kuluttua umpeen. Käytännössä tällaiset tapaukset ovat todennäköisesti harvinaisia, mutta laki antaa kuitenkin mahdollisuuden tällaisen tilanteen muodostumiselle.

Joissakin käräjäoikeuksissa on kiinteistön myyjälle ilmoitettu lähestyvistä määräpäivistä, mutta laki ei siihen velvoita. Joissakin lähteissä on suhtauduttu kielteisesti tapaan lähettää niin sanottu muistutus lähestyvistä määräpäivistä. Kielteistä kantaa on perusteltu sillä, että toimittaessa toisen osapuolen eduksi toimitaan toista osapuolta vastaan ja sitä ei pidetä lain hengen mukai-sena.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mitä on kirjaaminen ja lainhuudatus sekä näihin liittyviä oikeusvaikutuksia. Lisäksi on selvitetty, mitä tarkoittaa lepäämään jätetty lainhuutohakemus ja mitkä ovat yleisimmät syyt lepäämään jättämisiin. Mitä purkavia ja lykkäviä ehtoja luovutuskirjat sisältävät ja mitä ongelmia voi muodostua saannon luovuttajan kannalta. Työssä on tutkittu myös sitä, kuka tekee ratkaisun lainhuutoasiassa ja onko ratkaisun tehneellä riittävä lainopillinen asiantuntemus.

Tutkimus on luonteeltaan sellainen, että kaikkia kirjaamiseen ja lainhuudatukseen sisältämiä selvitettäviä asioita ei voi eikä ole tarkoituksenmukaistakaan esittää enää uudelleen tulosten yhteydessä. Tähän kappaleeseen on koottu vain ne tulokset, jotka voi järkevällä tavalla esittää tutkimustuloksina.

Vuosittain keskimäärin 60 % Kajaanin käräjäoikeudessa käsiteltävistä asioista on kirjaamis- ja lainhuudatusasioita. Koko massa luku vaihtelee noin 40 %:n - 70 %:n välillä. Kirjaamisasioiden lukumäärä on valtakunnallisesti katsottuna keskitasoa ja niissä ei ole tapahtunut tarkasteltavana ajanjaksona erityisiä muutoksia.

Vuoden 2006 lepäämässä olevista lainhuutohakemuksista lepäämäänjättämispäätöksen oli Kajaanin käräjäoikeudessa tehnyt notaari 80 % tapauksista ja 20 % tapauksista päätöksen oli tehnyt käräjätuomari. Muu toimistohenkilökuntaan kuuluva henkilöstö ei ole tutkittavan aineiston perustella ratkaissut yhtään lepäämään jätettyä lainhuutohakemusta.

Vuonna 2005 kaikista lainhuutoasioista Kajaanin käräjäoikeudessa ratkaisi joku toimistohenkilökuntaan kuuluva 88 % tapauksista, 9 % tapauksissa ratkaisun oli tehnyt notaari ja 2 % tapauksista ratkaisun oli tehnyt käräjätuomari. Kajaanin käräjäoikeudessa toimisto-henkilökunta tekee enemmän lainhuutoratkaisuja, kuin vertailukohteina olevissa käräjäoikeuksissa.

Aineistossa on käyty läpi kaikki vuoden 2006 lopussa lepäämässä olleet lainhuutohakemukset joita oli 16 kpl. Yleisin syy lepäämään jättämiselle oli jokin lykkäävä tai purkava ehto saantokirjassa. Yhdessä tapauksessa oli omistusoikeuteen liittyvä riita, jonka tuomioistuin-käsittelyn ajan hakemus oli lepäämässä. Koko kauppahinnan maksamiseen liittyvä ehto sisältyi n. 50 % tapauksista ja lähes yhtä yleinen oli rakenusluvan saamiseen liittyvä ehto.

Tutkimuksessa mukana olleiden lainhuutohakemusten perusteella ei voi päätellä sitä, onko lainhuutoja myönnetty, vaikka saantokirjassa olevaa ehtoa ei ole täytetty. Lainhuutohakemukset olivat vielä tutkimusta tehtäessä lepäämässä, ja jo tehdyistä lopullisista päätöksistä ei voi nähdä onko kaappasumma maksettu. Jos lainhuuto on myönnetty määräajan kuluttua umpeen, se tapahtuu viranomaisen toimesta eikä kuittia maksetusta kaappasummasta tarvitse esittää.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kirjaaminen ja lainhuudatus on pitkään käytössä ollut rekisteröintijärjestelmä, joka on

muuttunut ja kehittynyt vuosikymmenien aikana yhteiskunnassa tapahtuneiden muutosten mukana. Järjestelmää on kehitetty vuosien saatossa ottamalla huomioon julkisen sektorin palvelukulttuuri sekä yksittäisen kansalalaisen ja viranomaisen keskinäinen vuorovaikutus.

Osana yhteiskuntaa kirjaaminen ei kuitenkaan koske yksittäistä ihmistä päivittäin, eikä edes viikottain, kuten esimerkiksi kunnalliset terveystalot tai sivistys- ja kulttuuripalvelut. Kirjaamisrekisterin tietojen ajantasainen ja luotettava ylläpito on osa viranomaistoimintaa ja perustuu lakiin. Toimintana se on suhteellisen näkymätöntä, mutta sen taloudelliset vaikutukset ovat kuitenkin huomattavat.

Kirjaamisesta ja lainhuudatuksesta on pyritty kehittämään mahdollisimman sujuva asiakkaan kannalta ja se ilmenee mm. siinä, että lepäämään jätetty lainhuutohakemus tai hakemus, joka vaatii täydentämistä, pysyy voimassa koko välitilan ajan eikä hakemusta tarvitse tehdä uudelleen. Myös pyrkimys mahdollisimman ajantasaiseen tietoon palvelee asiakkaan etuja.

Kirjaamisjärjestelmä sisältää myös ongelmia, jotka liittyvät sekä lakiin että lain tulkintaan. Laki antaa mahdollisuuden myöntää lainhuuto tilanteessa, jossa lainhuutohakemus on jätetty lepäämään ja saantokirjaan sisältyy esim. lykkäävä ehto omistusoikeuden siirtymisestä sen jälkeen, kun koko kaappasumma on maksettu. Tutkimuksessa olleen aineiston perusteella ei voida todeta, onko tämä ongelma Kajaani kärjäoikeudessa. Tämä seikka jää pohdittavaksi tulevaisuudessa.

Jossain määrin ongelmaksi on koettu myös lainhuutohakemuksen käsittelyn ja ratkaisun siirtäminen kärjäoikeuden henkilökuntaan kuuluvalle työntekijälle, jolla ei ole kenties riittävää lainopillista asiantuntemusta. Lainhuutohakemuksen voi delegoida ratkaistavaksi kärjä-oikeudessa esimerkiksi toimistosihteerille, jos henkilökuntaan kuuluva lainoppinut jäsen katsoo sen mahdolliseksi ja tarkoituksenmukaiseksi.

Tutkimuksessa mukana olleet lepäämään jätetyt lainhuutohakemukset oli ratkaissut notaari tai kärjätuomari, joten voidaan todeta, että käsittelijällä on ollut lainopillinen koulutus. Opinnäytetyössä tutkitun aineiston perusteella voidaan todeta, että toimistohenkilökunta ratkaisee yleensä niin sanottuja tavanomaisia lainhuudatushakemuksia. Toisaalta tässä työssä ei ole tutkittu sitä, mitkä lainhuutohakemukset voidaan luokitella tavanomaisiksi tai rutiiniluontoisiksi, mutta oletuksena on, että niitä ovat lähes kaikki lainhuutohakemukset, joiden liitteenä oleva saantokirja ei sisällä purkavaa tai lykkävää ehtoa eikä asia ole

riidanalainen.

Kirjaamisjärjestelmän ja koko käräjäoikeusverkoston uudistaminen on tällä hetkellä ajankohtainen ja kehittämisen kohteena on ollut erityisesti sähköisen kirjaamisjärjestelmän suunnittelu.

Nykyisin lainhuudatusasiassa hakija toimittaa lainhuutohakemuksen itse lähimpään käräjäoikeuteen kaupanteon jälkeen. Tulevaisuudessa pidetään mahdollisena, että hakemus toimitetaan sähköisesti viranomaiselle heti kaupanteon yhteydessä ja näin ollen kaupanvahvistajaa ei enää tarvittaisi todistamaan kauppaa.

Suunnitelmat käräjäoikeusverkoston supistamisesta noin puoleen nykyisestä vaikuttanee tulevaisuudessa myös kirjaamisasioiden hoitamiseen. Nykyisin kiinteistöjen kirjaamisasioita käsitellään vielä kaikissa käräjäoikeuksissa, mutta tulevaisuudessa näemme siirtykö kirjaamisasiat esimerkiksi maanmittauslaitosten hoidettavaksi, kuten joskus aikaisemmin on esitetty.

Työryhmä, jonka tehtävänä on ollut ehdotuksen tekeminen kirjaamisjärjestelmän sähköisestä kehittämisestä on saanut työnsä valmiiksi, mutta sitä ei ehditty julkaista ennen tämän opinnäytetyön valmistumista. Alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen, työryhmän ehdotuksen sisältöä ei ole voitu käyttää hyväksi tässä työssä.

LÄHDELUETTELO

KIRJALLISUUS

Jokela Marjut. Kartio Leena. Ojanen Ilmari. 2004. Maakaari. Talentum. Jyväskylä:
Gummerus Kirjapaino Oy

- Niemi Matti. 2004. Maakaarenjärjestelmä II. Dark Oy. Helsinki: Wsoy
- Mähönen Juhani. 2004. Lainhuudatuksen laillisuusperiaate ja ehdollisen saannon lainhuudatus. Joensuun yliopisto: Oikeustieteiden laitos
- Nevala Tapio. 1997. Uudistuva kiinteistökauppa. Tampere: Tammer-Paino Oy

INTERNETLÄHTEET

Oikeusministeriö 2006. Kiinteistöjen kirjaamisasioiden käsittelyn kehittäminen.

<http://www.om.fi/Etusivu/Ajankohtaista/Tiedotteet/1149509570389>

Edilex 2006. Uutiset, Toimikunta ehdottaa sähköisen kiinteistökaupan avulla merkittäviä uudistuksia – julkista kaupanvahvistajaa ei enää tarvittaisi.

LEHTIARTIKKELIT

Ahokas Seppo. 2006. Tutkimus lainhuudattamattomista määräaloista. Maankäyttö 2

LIITTEET

- Liite 1: Määräalan lohkomiskaavio
- Liite 2: Todistus annetusta lainhuudosta. Malli
- Liite 3: Lainhuutohakemus. Lomake

