



Antti Pietarinen ja Riku Pitkäaho

KIINTEISTÖN SAANTO PERINTÖOIKEUDELLISENA TAPAHTUMANA LUON- NOLLISEN HENKILÖN NÄKÖKULMASTA

KIINTEISTÖN SAANTO PERINTÖOIKEUDELLISENA TAPAHTUMANA LUON- NOLLISEN HENKILÖN NÄKÖKULMASTA

Antti Pietarinen ja Riku Pitkäaho
Opinnäytetyö
Syksy 2013
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma, oikeuden ja hallinnon suuntautumisvaihtoehto

Tekijät: Antti Pietarinen ja Riku Pitkäaho

Opinnäytetyön nimi: Kiinteistön saanto perintöoikeudellisena tapahtumana luonnollisen henkilön näkökulmasta

Työn ohjaaja: Katja Sankala

Työn valmistuslukukausi ja -vuosi: Syksy 2013

Sivumäärä: 64 + 2 liitettä

Opinnäytetyön aiheena on kiinteistön saanto luonnollisen henkilön näkökulmasta. Opinnäytetyössä selvitetään, mitä tarkoitetaan kiinteistöllä ja perintösaannolla, mitkä ovat tarvittavat tiedot ja toimenpiteet luonnollisen henkilön kannalta perintösaannon eri vaiheissa sekä mitä tarkoitetaan kiinteistökaupan verkkopalvelulla ja mikä on sen merkitys perintösaantotilanteissa. Työssä pyritään tuomaan esille keskeisimmät tiedot ja toimenpiteet, jotka luonnollisen henkilön tulee ottaa huomioon saadessaan omistusoikeuden kiinteistöön tai osaan siitä perinnön tai testamentin nojalla, joten työn tarkoitus on helpottaa oleellisimpien kuolinpesän asioiden hahmottamista. Työn toimeksiantaja on Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimisto, joka on osa Maanmittauslaitosta. Ajatus työn tekemiselle syntyi ammattiharjoittelun aikana Maanmittauslaitoksella. Huomasimme yksityishenkilöiden kirjaamishakemuksissa olevan virheitä ja täydennyspyyntöjen tarvetta, mikä hidasti kirjaamisprosessia. Toimeksiantajalta saadun neuvon perusteella päädyttiin tutkimaan perintö- ja testamenttisaantoja.

Opinnäytetyö on lainopillinen kvalitatiivinen tutkimus. Pääasiallinen lähdeaineisto koostuu voimassaolevasta lainsäädännöstä. Keskeisimmät työssä käytetyt lait ovat maakaari ja perintökaari. Lakitekstiä konkretisoivana lähdeaineistona on käytetty muun muassa korkeimman oikeuden ennakkoratkaisuja. Lisäksi lähteinä on käytetty aiheeseen liittyvää oikeuskirjallisuutta sekä Maanmittauslaitokselta saatua aineistoa.

Kiinteistöt ovat merkittävä varallisuuskohde ja ne kattavat usein kuolinpesän varoista huomattavan osan. Monissa kuolinpesissä voi olla jopa useita kiinteistöjä. Kuolinpesän osakkaan on siten hyvä olla tietoinen kiinteistöön ja perintöön liittyvistä käsitteistä sekä oleellisimmista toimenpiteistä. Kuolinpesässä tulee huomioidavaksi useita asioita, kuten perunkirjoituksen toimittaminen määräajassa, perinnönjako sopimus- tai toimitusjakona, perintöveron määrä ja sen maksaminen sekä lainhuudon hakeminen määräajassa perinnön, perinnönjaon tai testamentin perusteella saatuun kiinteistöön. Muita tärkeitä huomioon otettavia asioita ovat lakiosajärjestelmä sekä kuolinpesän osakkaana olevan vajaan henkilön asema ja oikeussuoja esimerkiksi perunkirjoituksessa tai perinnönjaossa. Kiinteistökaupan verkkopalvelu otettiin käyttöön 1.11.2013. Palvelua kehitetään yhä käyttöönoton jälkeen ja siitä julkaistaan uusia versioita määräajoin. Tavoitteena on, että kiinteistöjen vaihdanta tapahtuisi lähivuosina valtaosin sähköisesti. Perinteinen kiinteistövaihdanta toimii kuitenkin yhä kiinteistökaupan verkkopalvelun rinnalla. Palveluun ei ole sisällytetty kiinteistön omistusoikeuden siirtoja perhe- ja perintöoikeudellisiin perustein.

Asiasanat: Kiinteistö, perintösaanto, perunkirjoitus, perinnönjako, testamentti, lainhuuto, kiinteistökaupan verkkopalvelu, Maanmittauslaitos

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economics, Option of Law and Administration

Authors: Antti Pietarinen and Riku Pitkääho

Title of thesis: Title of Real Estate from Inheritance Viewpoint: Natural Person's Perspective

Supervisor: Katja Sankala

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2013 Number of pages: 64 + 2

The topic of this Bachelor's thesis was the title of real estate from inheritance viewpoint from a natural person's perspective. The thesis investigated the following research problems: what real estate and inheritance is, what are the most important facts and actions in different phases of inheritance and what is web service for electrical exchange of real estates and its impacts to inheritance. The goal of this thesis was therefore to deal with the most important actions that a natural person should take into account when receiving real estate or part of it based on inheritance or last will and testament and also give overview of matters in estate. The mandator for this thesis was the North Ostrobothnia District Land Survey Office which is a part of the National Land Survey of Finland. The idea for this thesis was based on authors training periods at National Land Survey of Finland. During the training a considerable amount of mistakes were acknowledged in the applications made by individuals who wanted to get title registration based on inheritance or last will. Furthermore correction requests made by registrar authorities were noticed. The basis for researching title based on inheritance or last will was proposed by the mandator.

This Bachelor's thesis was a legal qualitative study. The main source of information was the consolidated legislation. The most important acts included Code of Inheritance and Code of Real Estate. Another source of information consisted of precedents given by the Supreme Court, legal literature and data received from the National Land Survey of Finland.

Real estates are substantial part of assets and they cover considerable part of inheritance. In many estates there can be even several real estates. Therefore, as a member of estate, it is the natural person's benefit to be aware of essential concepts and actions related to real estate and inheritance. In the estate natural person needs to take into account holding the estate inventory within a time limit, distribution of the estate in agreement or made by person set by court, inheritance tax and title registration within a time limit. In addition, other important issues to be considered are securing the part of the estate belonging to the closest descendants and adopted children. Also important issue to consider is the status of incompetent person for example in estate inventory or in distribution of the estate. Web service for electrical exchange of real estates was implemented on 1 November 2013. The service will be under continuous development and updates will be released at certain intervals. Objective is that the exchange of real estates would mainly be made in electrical form in the next few years. However, traditional exchange of real estates is still being used beside the new service. The service does not include the exchange of real estates based on inheritance or last will and testament.

Keywords: Real estate, inheritance title, estate inventory, distribution of estate, last will, title registration, web service for electrical exchange of real estates, National Land Survey of Finland

SISÄLLYS

| | |
|---|----|
| LYHENTEET..... | 6 |
| 1 JOHDANTO | 7 |
| 2 KIINTEISTÖN MÄÄRITELMÄ JA ULOTTUVUUS | 11 |
| 2.1 Ainesosa ja tarpeisto | 12 |
| 2.2 Määräala ja määräosa | 13 |
| 3 TIETOA JA TILASTOJA YLEISIMMISTÄ KIINTEISTÖN SAANTOTYYPEISTÄ | 15 |
| 3.1 Kauppa | 15 |
| 3.2 Lahja..... | 16 |
| 3.3 Perintö, testamentti ja perinnönjako..... | 17 |
| 4 PERINNÖSTÄ SUOMESSA | 19 |
| 4.1 Yleiset edellytykset perillisasemalle ja parenteeliperiaate | 19 |
| 4.2 Perinnön vastaanottaminen ja perinnöstä luopuminen | 23 |
| 4.3 Perunkirjoitus ja perinnönjako..... | 25 |
| 4.4 Perintövero | 28 |
| 4.5 Testamentti..... | 30 |
| 4.6 Lakiosa | 34 |
| 4.7 Vajaavaltaisuus ja perintö..... | 35 |
| 5 PERINTÖSAANNON LAINHUUDATUS..... | 38 |
| 5.1 Lainhuuto rekisteröintitoimenpiteenä ja sen tuomat oikeusvaikutukset..... | 38 |
| 5.2 Lainhuuto perinnön ja perinnönjakokirjan perusteella | 42 |
| 5.3 Lainhuuto testamentin perusteella | 44 |
| 5.4 Lainhuudon saamisen esteet ja lepäämäänjättämisperusteet | 46 |
| 6 KIINTEISTÖKAUPAN VERKKOPALVELU | 48 |
| 7 JOHTOPÄÄTÖKSET | 51 |
| 8 POHDINTA | 56 |
| LÄHTEET | 59 |
| LIITTEET | 64 |

LYHENTEET

| | |
|----------------------|---|
| AdoptioL | Adoptiolaki 20.1.2012/22 |
| HE | Hallituksen esitys |
| HolhTL | Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442 |
| KiinteistörekisteriL | Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392 |
| KKO | Korkein oikeus |
| KML | Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554 |
| KVP | Kiinteistökaupan verkkopalvelu |
| KRA | Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970 |
| MK | Maakaari 12.4.1995/540 |
| MMLL | Laki maanmittauslaitoksesta 8.3.1991/505 |
| OK | Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4 |
| PerVL | Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378 |
| PK | Perintökaari 5.2.1965/40 |
| vp | Valtiopäivät |
| VSVL | Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931 |
| YhtOmL | Laki eräistä yhteisösuhteista 25.4.1958/180 |

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön aiheena on kiinteistön saanto perintöoikeudellisena tapahtumana luonnollisen henkilön näkökulmasta. Omistusoikeus kiinteistöön voi syntyä useilla erilaisilla saantotyypeillä, joista yksi on perintö. Myös testamenttiin perustuvilla saannoilla on tärkeä merkityksensä kiinteistön omistusoikeuden siirtymisessä. Perinnön ja testamentin lisäksi muita kiinteistön saantotyyppejä ovat maakaaren (12.4.1995/540) mukaan esimerkiksi kauppa tai lahja (MK 1:1 §). Työn tarkoituksena on tuoda esille tärkeimmät tiedot ja toimenpiteet luonnollisen henkilön periessä kiinteistön tai ollessa kuolinpesän osakkaana, jossa kiinteistö on jakotoimenpiteiden kohteena. Perintöasiat koskettavat tavalla tai toisella lähes jokaista ihmistä jossakin elämänvaiheessa ja kiinteistön osuus kuolinpesän varallisuudesta voi muodostua huomattavankin suureksi. Koska kyseessä on luonnollisen henkilön kannalta merkittävä intressi, on oman edun mukaista olla tietoinen kiinteistön perintösaantoon liittyvistä oleellisimmista asioista. Työn tarkoitus ei ole siis olla kaikenkattava teos, vaan tuoda esille pelkästään oleellimmat asiat luonnollisen henkilön kannalta mahdollisimman ymmärrettävässä muodossa.

Opinnäytetyön tavoite on vastata seuraaviin kysymyksiin:

- 1) Mitä tarkoitetaan kiinteistöllä ja perintösaannolla?
- 2) Mitkä ovat tarvittavat tiedot ja toimenpiteet luonnollisen henkilön kannalta perintösaannon eri vaiheissa?
- 3) Mitä tarkoitetaan kiinteistökaupan verkkopalvelulla ja mikä on sen merkitys perintösaantotilanteissa?

Idea työstä syntyi vuoden 2012 jälkipuoliskolla tradenomiopintoihin kuuluvan ammattiharjoittelun aikana Maanmittauslaitoksella Tampereella ja Oulussa. Kirjaamishakemuksia käsitellessä asiakaspalvelussa ja kirjaamispuolella huomasimme, että läheskään aina kuolinpesän osakkailla ei ole sellaista tarpeellista tietoa, mitä tarvittaisiin esimerkiksi läheisen kuollessa ja perintöoikeudellisten velvollisuuksien alkaessa. Kirjaamishakemuksissa ilmeni useinkin virheitä ja puutteita, mikä väistämättä hidasti kirjaamisprosessia ja lainhuudon saamista muun muassa täydennyspyyntöjen ja yhteydenottojen takia. Siksi päätimme laatia työn tästä aiheesta.

Opinnäytetyö on rajattu koskemaan pääosin pelkästään perintö- ja testamenttisaantoja. Maakaaren mukaisia saantoja, kuten kauppaa ja lahjaa ei käsitellä kuin yleisellä tasolla. Päähuomio on kiinteistö- ja jäämistöoikeudessa ja näiden oikeudenalojen keskinäisessä liitännässä. Myöskään esimerkiksi vuokraoikeuksia ei käsitellä.

Opinnäytetyö on pyritty muodostamaan johdonmukaiseksi ja kronologiseksi kokonaisuudeksi ja se koostuu kahdeksasta pääluvusta, jotka jakautuvat alalukuihin. Pääluvussa kaksi käsitellään kiinteistön käsitettä ja ulottuvuutta. Pääluvussa kolme esitetään muun muassa ajankohtaista tilastotietoa kiinteistöjen omistusoikeuden siirtymiseen liittyen. Pääluku neljä käsittelee perintöä Suomessa ja siinä tarkastellaan muun muassa perimyksen yleisiä edellytyksiä, parenteeliperiaatetta, perinnön vastaanottaminen ja siitä luopuminen sekä tärkeimpiä toimia ja tietoja perittävän kuoleman jälkeen. Pääluvussa viisi kerrotaan perintönä saadun kiinteistön lainhuudatuksesta. Pääluvussa kuusi käsitellään kiinteistökaupan verkkopalvelua, joka otettiin käyttöön 1.11.2013. Pääluvussa seitsemän esitetään saavutetut johtopäätökset ja pääluvussa kahdeksan pohdinta. Työn lopussa on esitetty työssä käytetyt lähteet sekä tarpeelliset liitteet, jotka ovat lainhuutohakemus ja sen täyttöohje. Kiinteistöoikeudellinen näkökulma on pyritty säilyttämään soveltuvin osin läpi koko työn.

Opinnäytetyö on lainopillinen kvalitatiivinen tutkimus. Pääaineistona on käytetty voimassaolevaa lainsäädäntöä. Tärkeimmät työssä esiintyvät lait ovat maakaari ja perintökaari (5.2.1965/40). Lähteenä on käytetty myös muuta aiheeseen läheisesti liittyvää lainsäädäntöä, kuten kiinteistönmuodostamislakia (12.4.1995/554), kiinteistörekisterilakia (16.5.1985/392) ja perintö- ja lahjaverolakia (12.7.1940/378). Lisäksi aihetta on lähestytty korkeimman oikeuden ratkaisujen, lain esitöiden, oikeuskirjallisuuden sekä Maanmittauslaitokselta saadun aineiston avulla.

Koska yksi työn tutkimusmenetelmistä on lainoppi, esiintyy siinä runsaasti juridista käsitteistöä. Oikeustieteessä oikeussubjektit jaetaan oikeushenkilöihin ja luonnollisiin henkilöihin. Luonnollisella henkilöllä tarkoitetaan ihmistä. (Kaisto & Lohi 2008, 32.) Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka tulee merkitä kiinteistönä kiinteistörekisteriin (KML 1:2.1 § 1 k.). Kiinteistöiksi luetaan ja kiinteistörekisteriin merkitään ennen kaikkea tontit ja tilat (Kiinteistörekisteril 2.1 § 1–2 k.).

Jäämistöoikeuden kannalta keskeinen käsite on perintösaanto. Perintösaanto voi perustua perintöön tai testamenttiin. Jäämistöoikeus Suomessa koostuu perintöoikeudesta ja testamenttioikeu-

desta (Kaisto & Lohi 2008, 312). Perintökaari sääntelee, kenelle ja miten perittävän jälkeen jäävä omaisuus on joko lakimääräisesti tai testamentin perusteella jaettava (Aarnio & Kangas 2009, 1). Lakimääräisesti perintö saadaan osittain tai kokonaan sukulaissuhteen perusteella (Aarnio & Kangas 2009, 63). Testamentilla voidaan puolestaan poiketa lakimääräisestä perimysjärjestyksestä lain suomissa puitteissa (Kaisto & Lohi 2008, 341).

Kirjaamisasioiden keskeisimmät käsitteet ovat lainhuuto ja kiinteistökaupan verkkopalvelu. Lainhuuto rekisteröi kiinteistön omistusoikeuden (MK 10:1 §). Kiinteistökaupan verkkopalveluun kuuluu muun muassa sähköinen kaupankäyntijärjestelmä. Sähköisellä kaupankäyntijärjestelmällä tarkoitetaan sähköistä asiointijärjestelmää, jossa kiinteistön kauppa tai muu luovutus tehdään sähköisessä muodossa. (MK 5:3.1 §; MK 9 a:7.1 §; Laki maakaaren muuttamisesta 4.2.2011/96 9 a:7.1 §.)

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimii Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimisto. Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimisto toimii kahdella paikkakunnalla, Oulussa ja Ylivieskassa ja sen toimialue kattaa lähes koko Pohjois-Pohjanmaan lukuun ottamatta Kuusamo, Pudasjärveä ja Taivalkoskea (Maa- ja metsätalousministeriön asetus maanmittaustoimistojen määrästä, toimialueista ja hallintopaikoista 18.3.2008/170 1.2 § 10 k.). Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimisto on osa Maanmittauslaitosta, joka tuottaa tietoa maasta (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 25.8.2013). Maanmittauslaitos toimii Maa- ja metsätalousministeriön alaisuudessa (Laki maanmittauslaitoksesta 8.3.1991/505 1 §). Maanmittauslaitoksen tehtäviin kuuluvat muun muassa maanmittaustoimitukset, lainhuutojen sekä kiinnitysten myöntäminen ja kartta-aineistojen ylläpito (MMLL 2.1 § 1-3 k.). Edellä mainitut palvelut palvelevat koko yhteiskuntaa yksityishenkilöistä yritysmaailmaan. Maanmittauslaitoksen toiminta on valtakunnallista kattuen koko maan ja se työllistää laajassa tehtäväkentässään 1850 henkilöä. Maanmittaustoimistoja on yhteensä 12 kappaletta ja toimipisteitä on 35. (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 25.8.2013.)

Maanmittauslaitos kohtaa merkittävän organisaatiomuutoksen vuonna 2014. Vuoden 2014 alusta lähtien tavoitteena on muodostaa yhtenäinen ja valtakunnallinen Maanmittauslaitos. Maanmittaustoimistot ja perinteiset aluerajat tulevat poistumaan. Asiakas voi yhtenäistetyn ja valtakunnallisen toimialueen myötä ottaa yhteyttä asiassaan mihin tahansa Maanmittauslaitoksen palvelupisteeseen. Organisaatiomuutoksessa ei kuitenkaan vähennetä toimipisteitä tai henkilöstöä, vaan toimipisteiden ja henkilöstön määrä pysyy ennallaan. Tuotanto jakautuu seitsemään ydinprosessiin toiminta kolmeen toimintayksikköön. Johtajien ja esimiesten määrä lähes puolittuu, johtami-

nen ammattimaistuu ja keskitetyt tehtävät lisääntyvät. Organisaatiomuutoksella pyritään saavuttamaan toiminnan tehostamisella kustannussäästöjä sekä pienentämään palvelutasoeroja. (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 8.10.2013; Maanmittauslaitos uusii organisaatiotaan 2013, 5.)

2 KIINTEISTÖN MÄÄRITELMÄ JA ULOTTUVUUS

Esineoikeudessa esineet on jaettu irtaimiin ja kiinteisiin esineisiin. Kiinteisiin esineisiin kuuluviksi luetaan ennen kaikkea kiinteistöt. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 11, 13.) Kiinteistö on lakisääteisesti määritelty kiinteistönmuodostamislaisissa. Sen mukaan kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka tulee merkitä kiinteistörekisteriin kiinteistönä (KML 1:2.1 § 1 k.). Kiinteistörekisteri sisältää tiedot kiinteistön sijainnista ja muita tietoja, kuten kiinteistön kiinteistö-tunnuksen ja pinta-alan (Kiinteistörekisteril 7 §). Valtakunnallista kiinteistörekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos (MMLL 2:1 § 2 k.). Käytännössä kiinteistö on maa- tai vesialuetta, mutta se voi myös koostua molemmista, mikäli kyseessä on esimerkiksi vesijätön lunastus (KML 5:38 §). Kiinteistö koostuu siihen kuuluvista alueista sekä osuuksista yhteisiin alueisiin (KML 1:2.1 § 1 k.). Kiinteistöön kuuluvat myös rasiteoikeudet, kuten tieoikeus tai oikeus käyttää toisella kiinteistöllä sijaitsevaa kaivoa (KML 1:2.1 § 1 k.). Kiinteistöön luetaan kuuluvaksi myös ainesosana tai tarpeistona alueella olevat rakennukset, mikäli rakennuksen omistaja omistaa myös maapohjan, jolla rakennukset sijaitsevat, sekä puut, pensaat ja muut kiinteät esineet, joiden voidaan katsoa sijaitsevan pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevan sen käyttöä (Hyvönen 1998, 7; Tepora yms. 2010, 36).

Yleisimmin kiinteistöt ovat tontteja tai tiloja ja ne merkitään kiinteistörekisteriin kiinteistöinä (Kiinteistörekisteril 2.1 § 1–2 k.). Muita kiinteistörekisterilain nojalla kiinteistörekisteriin merkittäviä kiinteistöjä ovat yleiset alueet, valtion metsämaat, luonnonsuojelualueet, lunastusyksiköt, vesijätöt sekä yleiset vesialueet (Kiinteistörekisteril 2.1 § 3–9 k.). Käsitteenä tontti on tarkemmin määritelty kiinteistönmuodostamislaisissa ja sen mukaan tontti on sitovan tonttijaon nojalla muodostettu kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistö (KML 1:2.1 § 2 k.). Tontin ja tilan ero on selvä. Tontilla tarkoitetaan sellaista kiinteistöä, joka sijaitsee asemakaava-alueella, eli tontin muodostaminen vaatii asemakaavoituksen. Tila puolestaan sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella. (Tepora ym. 2010, 21.)

Kiinteistöt yksilöidään aina toisistaan eriävällä neliosaisella kiinteistötunnuksella, joka muodostuu kunta-, sijaintialue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta. Kuntatunnus on kiinteistötunnuksen ensimmäinen osa, kylä–kaupunginosatunnus toinen osa, talo–korttelitunnus kolmas osa ja tila–tonttitunnus neljäs osa. (Kiinteistörekisteril 4.1 §; Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970 1 §; Hyvönen 1998, 5.) Kiinteistötunnuksiin on kuitenkin tulossa muutoksia helmikuusta 2014 alkaen kiinteistötunnus-

järjestelmän uudistuessa. Kiinteistötunnusjärjestelmän uudistumisen jälkeen kiinteistötunnus ei kerro enää kiinteistön sijaintia. (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 5.11.2013.)

2.1 Ainesosa ja tarpeisto

Ainesosaa ja tarpeistoa koskevaa normistoa on olemassa varsin vähän eikä lainsäädännössä ole näitä käsitteitä erikseen määritelty (Tepora ym. 2010, 35; Hyvönen 1998, 7). Siksi joskus voi olla hankala määrittää, mitä voidaan katsoa kiinteistöön kuuluvaksi. Tämän vuoksi esimerkiksi kaupan yhteydessä kannattaa asiasta sopia erikseen. Kiinteistö on yleisesti erotettu siihen kuuluviksi ainesosaksi ja tarpeistoksi, vaikka täysin selvää rajanvetoa ei näiden käsitteiden välille ole tehty. Kiinteistön epäitsenäisiä osia on tavallisesti kutsuttu aineistoksi, kun taas tarpeisto katsotaan erilliseksi esineeksi, joka kuitenkin palvelee kiinteistön käyttöä. (Tepora ym. 2010, 36; Hyvönen 1998, 7.) Ainesosaksi luetaan maa- ja vesitulukset, maaperän ainekset (sora, puusto) sekä kiinteistöllä olevat rakennukset ja muut rakennelmat, mikäli rakennuksen omistaja omistaa myös maapohjan (Tepora yms. 2010, 36; Hyvönen 1998, 7). Kiinteistön tarpeistoon luetaan puolestaan kuuluvaksi esimerkiksi avaimet, tikapuut tai muut laitteet ja työvälineet, joiden voidaan katsoa sijaitsevan pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevan sen käyttötarkoitusta (Hyvönen 1998, 7). Myös rasiteoikeudet on yleensä luettu kuuluvaksi kiinteistön tarpeistoon (Hyvönen 1998, 7). Rasitteella tarkoitetaan kiinteistön hyväksi toisen kiinteistön alueelle perustettua oikeutta (KML 14:154.1 §). Tyypillisiä rasiteoikeuksia ovat esimerkiksi vedenotto-oikeus kaivosta, puhelin- ja sähköjohdot, maa-aineksen otto-oikeus sekä tieoikeus (KML 14:154.1 §). Ainesosa- tai tarpeistosuhde voi myös lakata, mikäli esine viedään pois kiinteistöltä, kuten seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu osoittaa.

Korkein oikeus on ottanut ratkaisussaan kantaa siihen, mitä voidaan katsoa kiinteistöön kuuluvaksi. Kiinteistön esittelyn jälkeen ennen kauppakirjan allekirjoittamista myyjät olivat poistaneet maahan upotetun kivipatsaan, mistä ei kuitenkaan ollut aiheutunut kiinteistölle haittaa tai vaikeuksia sen käytölle. Patsas ei palvellut kiinteistön käyttöä eikä sitä myöskään ollut tarkoitettu kuulumaan kiinteistöön, joten ostajan kanteen patsaan poistamisesta ja vaatimus sen palauttamisesta hylättiin. (KKO 17.2.1992 T 555, Finlex.)

Ainesosan ja tarpeiston kirjaaminen on mahdollista (Hyvönen 1998, 7). Tällöin aineosan ja tarpeiston määrittämiseksi voidaan kirjata kiinteistön omistajan ilmoitus. Tämän ilmoituksen mukaan hänen omistamansa tai elinkeinotoiminnassa käytettävä kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva ilmoituksessa yksilöity kone tai laite joko ei kuulu kiinteistöön, vaikka se olisi katsottava kuuluvan kiinteistöön tai kuuluu kiinteistöön, vaikka sitä ei katsottaisi ainesosaksi tai tarpeistoksi. (MK 14:5 §; Hy-

vönen 1998, 7–8.) Säännöksen merkitys piilee siinä, että näin voidaan määrittää, mitä kuuluu kiinteistöön ja mitä puolestaan yritysliikkeen alaisuuteen (Hyvönen 1998, 8).

2.2 Määräala ja määräosa

Kaksi kiinteistöön läheisesti liittyvää käsitettä ovat määräala ja määräosa. Nämä termit saattavat mennä joskus sekaisin keskenään. Käsitteillä on kuitenkin selvä ero. Määräala tarkoittaa kiinteistöllä sijaitsevaa omistusoikeuksin luovutettua rajoiltaan määriteltyä maa- tai vesialuetta (KML 4:20.1 §; Hyvönen 2001, 8). Määräala on siis periaatteessa osa emäkiinteistöä, kunnes se muodostetaan omaksi kiinteistöksi kiinteistötoimituksessa lohkomalla (KML 4:20.1 §). Ennen lohkomista määräala ei saa omaa kiinteistötunnusta, vaan erityisen määräalatunnuksen, joka määrittyy emäkiinteistön kiinteistötunnuksen mukaan (KRA 8.1–2 §; Hyvönen 2001, 10). Määräalatunnus voi siis olla muotoa M + numero, joka tulee perusmuotoisen emäkiinteistön oman neliosaisen kiinteistötunnuksen perään (KRA 8.2 §; KRA 1 §). Lohkomisen jälkeen määräalasta muodostuu oma itsenäinen kiinteistönsä, joten se saa myös oman kiinteistötunnuksen (KML 4:20.1 §). Lohkomista voi hakea määräalan eli lohkkiinteistön omistaja tai emäkiinteistön omistaja. Hakijalla on oltava lainhuuto määräalaan tai kiinteistöön. (KML 4:22.1 §.) Määräalan omistusoikeus rinnastetaan kiinteistön omistusoikeuteen ja siksi määräalaa koskeva kauppa on tehtävä maakaaren edellyttämien muotovaatimusten mukaisesti (MK 1:2 §; Tepora ym. 2010, 28; Hyvönen 1998, 21).

Määräosa on kyseessä kun kaksi tai useampi omistavat yhteisesti kiinteistön (Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180 1.1 §). Yleensä yhteisomistus syntyy, kun esimerkiksi kaksi henkilöä ostaa kiinteistön, mutta se voi myös syntyä perinnönjaon seurauksena (Tepora ym. 2010, 28). Määräosa on toisin sanoen murto-osa eli tietty murtoluvuin ilmaistu yhteisomistusosuus kiinteistöstä (YhtOmL §; Hyvönen 1998, 22). Pääsääntö on, että osuudet ovat yhtä suuret (YhtOmL 2.1 §). Osuus voi kuitenkin olla esimerkiksi 1/2 tai 1/4 riippuen siitä, mitä on esimerkiksi kauppakirjassa tai perinnönjakokirjassa sovittu. Määräosan omistajalla eli yhteisomistajalla on oikeus muita omistajia kuulematta muun muassa oman osuutensa edelleen luovuttamiseen (YhtOmL 3 §). Määräosan omistajalla ei pääsääntöisesti kuitenkaan ole oikeutta sellaiseen toimenpiteeseen, joka koskee kiinteistöä kokonaisuudessaan, ellei kaikkien yhteisomistajien suostumusta koko kiinteistöä koskevia toimia varten ole saatu (YhtOmL 4.1 §).

Kiinteistön määräosaan liittyy myös käsite hallinnanjakosopimus. Hallinnanjakosopimus on sopimus, jolla kiinteistön yhteisomistajat sopivat keskenään kiinteistön ja sillä mahdollisesti sijaitsevien rakennusten hallinnasta (MK 14:3 §; Maanmittauslaitos 2011, hakupäivä 5.9.2013). Hallinnanjakosopimukset ovat yleisimpiä etenkin paritalojen kohdalla. Minkäänlaisia erityisiä sisältö- tai muotovaatimuksia hallinnanjakosopimukselle ei ole asetettu, vaan yhteisomistajat voivat sopia kiinteistön hallinnan jaosta vapaasti. Luonnollisesti on kuitenkin järkevintä sopimuksen laatiminen kirjallisena kaikille yhteisomistajille sekä hallinnanjakosopimuksen kohteena olevan kiinteistön yksilöiminen kiinteistötunnuksineen ja karttaliitteineen. Jos hallinnanjakosopimus kirjataan, on siinä myös käytävä ilmi sen päiväys ja kaikkien yhteisomistajien allekirjoitukset. Hallinnanjakosopimuksen voimassaoloaika muodostuu myös osaltaan tärkeäksi tekijäksi. Mikäli voimassaoloaika ei ole sopimukseen erikseen kirjattu, katsotaan sen olevan voimassa toistaiseksi. Hallinnanjakosopimus kirjataan erityisenä oikeutena alueellisesti toimivaltaisessa maanmittaustoimistossa. Paikallisesta maanmittaustoimistosta on mahdollista saada oma kirjaamislomakkeensa kiinteistön hallinnan jakamista varten. (Niemi 2012, 407–412; Maanmittauslaitos 2011, hakupäivä 5.9.2013.)

3 TIETOA JA TILASTOJA YLEISIMMISTÄ KIINTEISTÖN SAANTOTYYPEISTÄ

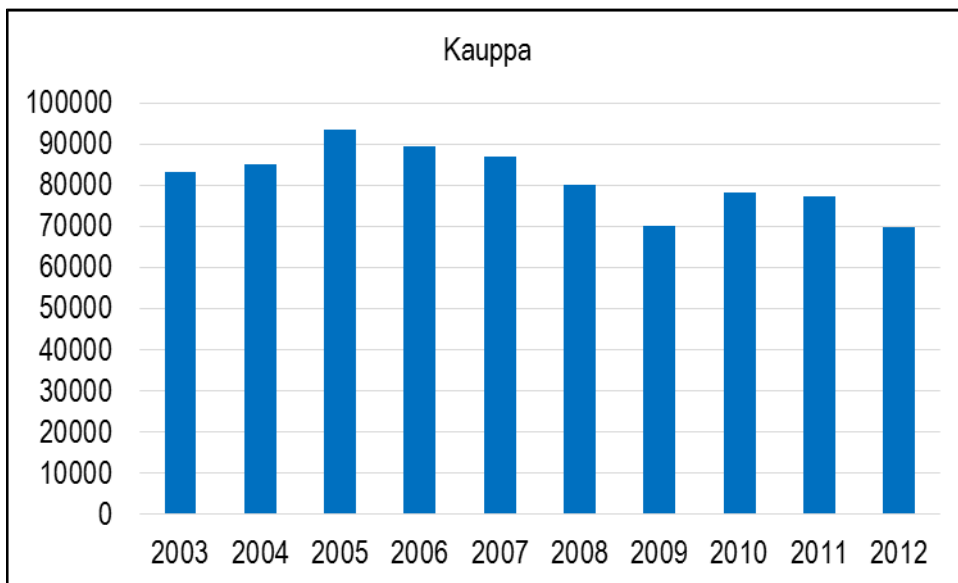
Omistusoikeus kiinteistöön voi syntyä useilla eri saantotyypeillä. Omistusoikeus kiinteistöön syntyy maakaaren mukaan kaupalla, vaihdolla tai lahjalla. Lisäksi omistusoikeus voi syntyä perinnön, testamentin tai osituksen nojalla. Perinnön, testamentin ja osituksen perusteella tapahtuvasta kiinteistön saannosta säädetään kuitenkin erikseen. (MK 1:1 §.) Seuraavissa luvuissa esitetään tietoa ja tilastoja yleisimmistä saantotyypeistä. Tietoperusta luvuissa esitettävien yleisimpien saantolajien kokonaismääristä vuositasolla on saatu Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmästä. Ajoitaston suoritti Maanmittauslaitoksen Hämeenlinnan arkistokeskuksen asiantuntija. Tilastot kattavat myönnettyjen lainhuutojen määrän eri saantolajien mukaan kymmenen vuoden tarkastelujaksolta vuosilta 2003–2012.

3.1 Kauppa

Kiinteistökauppa on varallisuus oikeudellinen myyjän ja ostajan välinen vastikkeellinen sopimus. Kiinteistöjen luovutuksista suurin osa tehdään kauppoina. (Tepora ym. 2010, 51, 72.) Kiinteistöt ovat yhteiskuntamme merkittävimpiä varallisuuskohteita, minkä vuoksi kiinteistön kauppa on sidottu maakaareissa tarkkoihin muotovaatimuksiin (Tepora yms. 2010, 73). Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja kaupan osapuolten eli myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Lisäksi kaupanvahvistajan on allekirjoitettava kauppakirja kaupan osapuolten läsnä ollessa. (MK 2:1.1 §.) Kauppakirjassa on oltava luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, kaupan osapuolet ja kauppahinta tai muu vastike (MK 2:1.3 §). Kauppa ei ole pätevä, mikäli näitä muotovaatimuksia ei ole noudatettu (MK 2:1.4 §). Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti sähköisessä järjestelmässä (MK 2:1.2 §).

Koska suurin osa kiinteistöjen luovutuksista tehdään kauppoina, on lukumäärällisesti kauppa siis myös yleisin lainhuudon hakemisperuste. Diagrammissa ei ole eritelty alihintaisia tai lahjanluonteisia kauppvoja. Kaupan perusteella haettujen lainhuutojen määrä oli vuoteen 2008 asti tarkasteluajanjaksolla noin 80.000–90.000 kappaleen luokkaa. Tämän jälkeen heikentyneet talousnäkömät ja maailmanlaajuinen finanssikriisi todennäköisesti vaikuttivat kiinteistökauppojen määrään alentavasti (Tepora ym. 2010, 51). Näin ollen myös myönnettyjen lainhuutojen määrä laski 70.000–80.000:een. Haettujen lainhuutojen määrät laskivat vuonna 2012 entisestään, jolloin lain-

huutoja haettiin tarkastelujaksolla vähiten, noin 69.000 kappaletta, mikä tarkoittaa noin kymmenen tuhannen pudotusta kahteen edellisvuoteen verrattuna.



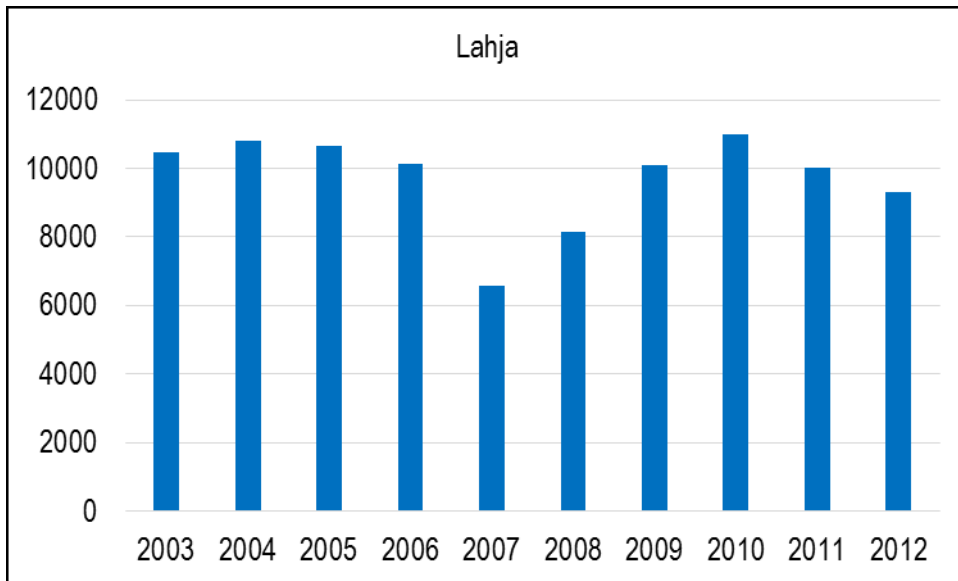
KUVIO 1. Lainhuudon perusteena kauppa 2003–2012 (Maanmittauslaitos, sisäinen lähde.)

3.2 Lahja

Lahjalla tarkoitetaan oikeustointa, jolla kiinteistön omistusoikeus luovutetaan vastikkeettomasti. Vastikkeettomuus onkin lahjan tärkein tunnusmerkki. Lahjana pidetään myös sellaista luovutusta, jossa on maksettu vastiketta, mutta vastikkeen määrä on niin vähäinen, että luovutusta pidetään lahjana. (Tepora ym. 2010, 415.) Mikäli luovutuksen vastike on enintään kolme neljäsosaa käyvästä hinnasta, katsotaan vastikkeen ja käyvän hinnan välinen erotus lahjaksi (PerVL 3:18.3 §). Lahjan erottaa testamentista se, että se tehdään elävien henkilöiden kesken. Lahjaan sovelletaan soveltuvin osin samoja säännöksiä kuin kauppaankin. (MK 4:2.1 §; Tepora ym. 2010, 415.)

Korkeimmassa oikeudessa on käsitelty lahjakirjan tekemistä maakaaren 2:1 §:n mukaisessa määrämuodossa. Leskellä oli avio-oikeus puolisonsa omaisuuteen. Sitten hän luovutti lahjakirjan mukaan "omistamansa osan" puolisonsa kuolinpesästä, joka käsitti pelkästään kiinteistön. Ositusta ei ollut toimitettu eikä tasingon maksutavasta päätetty, joten lesken ei voitu katsoa omistavan edes määräänsä kuolinpesään kuuluneesta tilasta. Luovutuksen kohteena oli pelkästään lesken oikeus saada avio-oikeuden perusteella tasinkoa puolison perillisiltä. Lahjakirjaa ei tarvinnut tehdä maakaaren 2:1 §:n mukaisessa määrämuodossa. (KKO 1.11.2004 T 2447, Finlex.)

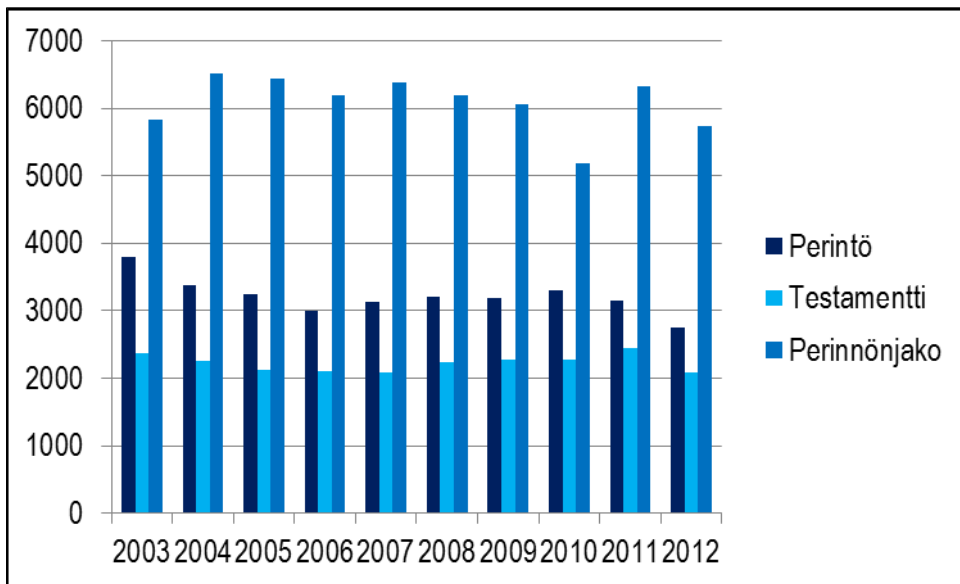
Vuosina 2003–2006 lahjojen määrät pysyivät lähestulkoon samana, jolloin lahjan perusteella myönnettyjen lainhuutojen määrät olivat noin 10.000 kappaletta vuosiluokkaa. Vuosina 2007–2008 lahjojen määrässä tapahtui kuitenkin pieni lasku noin neljällä tuhannella, minkä jälkeen lahjojen määrä lainhuudoissa palautui vähitellen lähestulkoon vuoden 2003 tasolle. Lahjojen määrän voidaan sanoa olevan vakaa, sillä määrällisesti ne ovat pysyneet vuodesta toiseen suurin piirtein samalla tasolla tarkastelujaksolla 2003–2012 lukuun ottamatta vuosia 2007 ja 2008.



KUVIO 2. Lainhuudon perusteena lahja 2003–2012 (Maanmittauslaitos, sisäinen lähde.)

3.3 Perintö, testamentti ja perinnönjako

Lainhuutoja haetaan myös muun muassa perinnön, testamentin ja perinnönjaon perusteella. Perinnön avulla voidaan hakea lainhuutoa, mikäli kuolinpesä koostuu yhdestä henkilöstä (MK 11:2.1 §). Lainhuudon perusteena perintö- ja testamenttisaannot pysyivät lähes samalla tasolla tarkastelujaksolla 2003–2012. Perintösaantoja oli tarkasteluajanjaksolla 2003–2012 noin 3.000–4.000 kappaletta. Testamenttisaannot säilyttivät niin ikään stabiilin asemansa tarkasteluajanjaksolla, määrän ollessa noin 2000 kappaletta vuosittain. Lainhuudon perusteena perinnönjaot olivat puolestaan noin 6000 kappaletta tasolla. Perinnön, testamentin sekä perinnönjaon perusteella haettujen lainhuutojen määrässä ei ole tarkastelujaksolla tapahtunut kovinkaan merkittäviä muutoksia. Tästä voidaan päätellä, että tämänkaltainen lukumääräinen vakaus lienee mahdollista, koska toisin kuin esimerkiksi kauppojen lukumäärään, ei taloussuhdanteiden vaihtelun voida niinkään nähdä vaikuttavan edellä mainittuihin saantotyyppihin määrällisesti.



KUVIO 3. Lainhuudon perusteena perintö, testamentti ja perinnönjako 2003–2012 (Maanmittauslaitos, sisäinen lähde.)

4 PERINNÖSTÄ SUOMESSA

Jäämistöoikeus koostuu perintöoikeudesta sekä testamenttioikeudesta (Kaisto & Lohi 2008, 312). Näillä oikeudenaloilla on tärkeitä yhteiskunnallisia päämääriä. Yhteiskunnan sekä vaihdannan kannalta onkin tärkeää, että vainajan eli perittävän jälkeen jäävä omaisuus ei jää omistajaa vailla olevaan tilaan. Siksi on tärkeää, että perintölainsäädäntö, tärkeimpänä perintökaari, sääntelee tarkasti, kenelle ja miten vainajan jälkeen jäävä omaisuus, siis perintö, on joko lakimääräisesti tai testamentin perusteella jaettava. (Aarnio & Kangas 2009, 1.) Lakimääräisesti perintö saadaan osittain tai kokonaan sukulaissuhteen perusteella (Aarnio & Kangas 2009, 63). Tästä huolimatta kaikki perittävän sukulaiset eivät kuitenkaan ole oikeutettuja lakimääräiseen perintöön (PK 2:5 §; Aarnio & Kangas 2009, 131). Testamentilla puolestaan voidaan lakimääräisestä perimysjärjestyksestä lain suomissa puitteissa poiketa (Kaisto & Lohi 2008, 341). Seuraavaksi tarkastellaan perillisaseman yleisiä edellytyksiä, parenteeliperiaatetta sekä perinnön vastaanottaminen ja siitä luopuminen. Lisäksi käydään läpi tärkeimmät toimet ja tiedot perittävän kuoleman jälkeen, kuten perunkirjoitus, perinnönjako ja perintövero. Lopuksi tarkastellaan testamenttia oikeustoimena, lakiosajärjestelmää sekä vajaavaltaisuutta.

4.1 Yleiset edellytykset perillisasemalle ja parenteeliperiaate

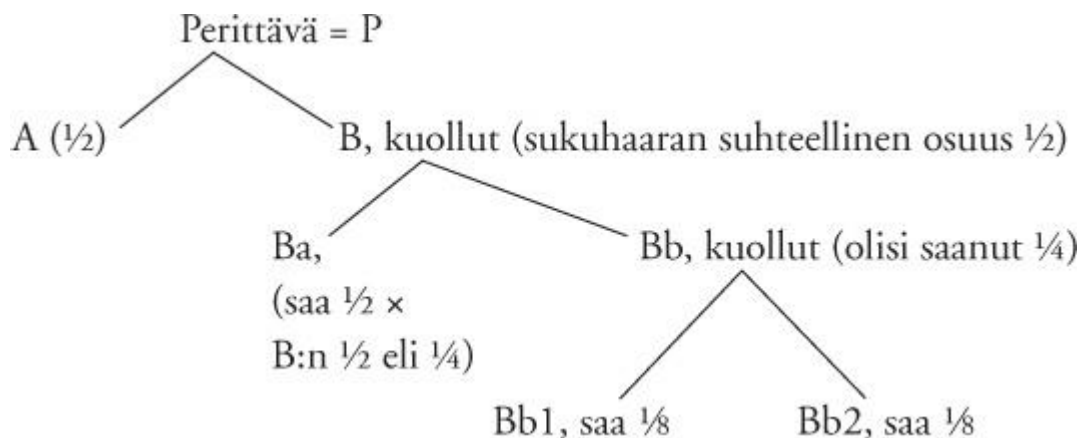
Pääsääntö on, että perinnön voi saada vain se, joka elää perittävän kuolinhetkellä (PK 1:1 §). Tässä tapauksessa oleelliseksi ei muodostu esimerkiksi se, onko perinnönsaajan asemassa oleva henkilö oikeustoimikelpoinen tai täysivaltainen. Hänen täytyy vain olla elossa perittävän kuolinhetkellä. (Aarnio & Kangas 2009, 62.) Myös syntymättömän, mutta kuitenkin ennen perittävän kuolemaa siitetyn lapsen katsotaan saavan perillisen aseman, mikäli hän syntyy elävänä (PK 1:1 §). Mikäli perillinen on kuollut, eikä ole mahdollista todistaa hänen eläneen perittävän jälkeen, katsotaan hänet kuolleeksi ennen perittävää (PK 1:2 §). Oikeus perintöön on myös kansalaisuudesta riippumaton ja jonkin toisen valtion kansalaisella on oikeus perinnön saamiseen Suomessa samalla tavalla kuin Suomen kansalaisella (PK 1:3.1 §; Aarnio & Kangas 2009, 70).

Edellä mainitut perintökaaren ensimmäisen luvun 1–3 §:t ovat yleisiä edellytyksiä perillisasemalle. Perillisaseman voi myös menettää. Oikeuden perintöön menettää, mikäli on aiheuttanut perittävän kuoleman tahallisella rikollisella teolla (PK 15:1.1 §). Perillisen voi myös tehdä perinnöttömäksi, mikäli perillinen on tahallisesti rikoksella syvästi loukannut joko perittävää tai hänen läheis-

tä sukulaistaan tai jos perillinen viettää jatkuvasti kunniantonta tai epäsiiveellistä elämää. Perinnöttömäksi tekeminen on tehtävä testamentissa. Perinnöttömäksi tekeminen on myös perusteltava. (PK 15:4 §.)

Perinnöttömäksi tekemistä on pohdittu myös korkeimmassa oikeudessa. Perillinen A oli tuomittu eri aikoina vapausrangaistuksiin väkijuomien luvattomasta valmistuksesta ja myynnistä. Lisäksi hänet oli tuomittu virkamiehen väkivaltaisesta vastustamisesta, varkaudesta sekä törkeästä varkaudesta. Perillisen isä C ja hänen vaimonsa B olivat tehneet keskinäisen omistusoikeustestamentin, jossa perillisen isä C oli tehnyt A:n perinnöttömäksi. A nosti kanteen testamenttia vastaan. Korkein oikeus katsoi A:n syyllistyneen tahallisiin rikoksiin, jotka loukkasivat perittävää eli C:tä syvästi. C:llä oli näin ollen oikeus tehdä A perinnöttömäksi. (KKO 29.12.1987 T 3674, Finlex.)

Lakimääräinen perimysjärjestys perustuu parenteeliperiaatteelle, jossa on kolme porrasta eli toisin sanoen parenteeliryhmää. Järjestelmä on sinänsä yksinkertainen, sillä mikäli yhdessä parenteelissa ei ole lakimääräisiä perillisiä, siirrytään seuraavaan parenteeliin. Toisaalta mikäli parenteelissa on yksikin perillinen, ei seuraavaan parenteeliin siirrytä. (Aarnio & Kangas 2009, 63.) Rintaperilliset eli pääsääntöisesti perittävän lapset ovat lähinnä oikeutettuja perintöön, joten ensimmäinen parenteeli koostuu perittävän rintaperillisistä (PK 2:1.1 §). Myös adoptiolapsella on rintaperillisen asema. Adoptiolain (20.1.2012/22) mukaan häntä pidetään adoptiovanhempien lapsena. (Adoptiol 3:18.1 §.) Kukin rintaperillisistä saa yhtä suuren osan jaettavasta perinnöstä. Mikäli joku perittävän rintaperillisistä on kuitenkin kuollut, mutta rintaperillisellä on omia lapsia, saavat he kuolleen rintaperillisen osan kukin samansuuruisena. (PK 2:1 §.) Ensimmäisessä parenteelissa vallitsee rajaton sijaantulo-oikeus. Terminä tämä tarkoittaa perimysjärjestyksen etenemistä sukuaaroittain eli kuolleen rintaperillisen jälkeläiset tulevat hänen sijaansa. (Aarnio & Kangas 2009, 75.) Ensimmäinen parenteeli on parenteeleista merkittävin (Aarnio & Kangas 2009, 74).



KUVIO 4. Perimysjärjestys ensimmäisessä parenteelissa (Aarnio & Kangas 2010, 289.)

Edellisen sivun kuviossa (kuvio 4) ei jää leskeä, mutta perittävällä P on ollut kaksi lasta, A ja B. Lapsista pelkästään A on ollut elossa perittävän kuolinhetkellä, joten hän saa yksin puolet perintöosuudesta. B:llä on ollut kaksi lasta, Ba ja Bb. Ba on ollut elossa B:n kuolinhetkellä, joten hän saa 1/4 perintöosuudesta. Bb on kuollut, mutta häneltä on jäänyt kaksi lasta, Bb1 ja Bb2. He molemmat saavat puolet Bb:n perintöosuudesta, joka olisi ollut 1/4, eli kukin 1/8. (Aarnio & Kangas 2010, 289–290.)

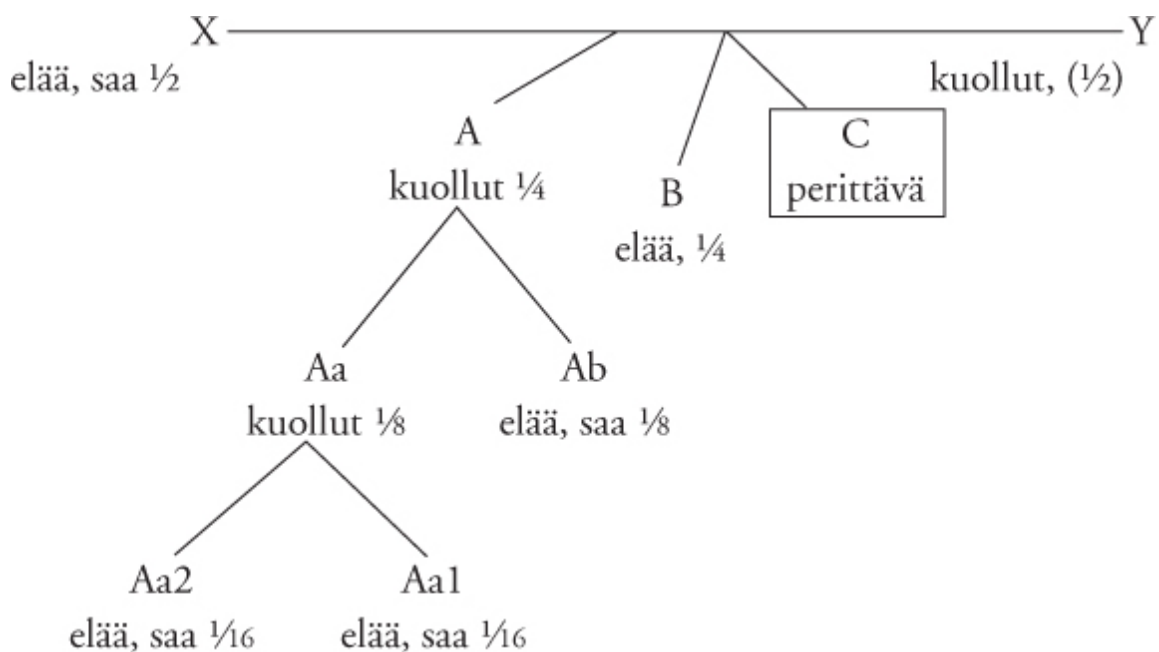
Myös leski voi olla oikeutettu perintöön. Ensinnäkin leski on kuolinpesän osakas siihen asti, kun ositus on toimitettu (PK 18:1.1 §). Avioliiton tai rekisteröidyn parisuhteen purkautuessa puolison kuoleman johdosta, on lesken perintöoikeudellinen asema riippuvainen siitä, oliko ensiksi kuolleella puolisollla rintaperillisiä. (Aarnio & Kangas 2009, 112.) Tilanteessa, jossa rintaperillisiä ei ole, perii eloonjäänyt puoliso ensiksi kuolleen (PK 3:1.1 §). Hän on samalla ainoa kuolinpesän osakas (Aarnio & Kangas 2009, 112). Periaatteessa leski siis ohittaa perimysjärjestyksessä toiseen parenteeliin kuuluvat perilliset (Kaisto & Lohi 2008, 316). Tilanne muuttuu oleellisesti, mikäli ensiksi kuolleelta puolisollla jäi rintaperillisiä, jolloin perintö menee ensisijaisesti hänen rintaperillisilleen (PK 2:1.1 §). Tässä tilanteessa leskellä on kuitenkin oikeus hallita kuolleen puolison jäämistöä jakamattomana, ellei jokin rintaperillisistä esitä jakovaatimusta (PK 3:1 a.1 §). Uudella avioliitolla ei ole vaikutusta lesken oikeuteen hallita aiemman kuolleen puolisonsa jäämistöä jakamattomana (Aarnio & Kangas 2009, 116). Vaikka edellä mainittu jakovaatimus olisikin esitetty, on leskellä tästä huolimatta oikeus erityiseen vähimmäissuojaan eli oikeuteen pitää puolisoitten yhteisenä käyttämää asuntoa ja tavanomaista koti-irtaimistoa hallinnassaan (PK 3:1 a.2 §).

Kysymys, täytyykö lesken maksaa tietyssä tapauksessa korvausta yhteisenä käytetyn kodin ja tavanomaisen koti-irtaimiston käytöstä on ratkaistu korkeimmassa oikeudessa. Pesänjakaja oli hylännyt lesken vaatimuksen saada pitää omakotitaloasunto ja siihen kuuluva tavanomainen koti-irtaimisto jakamattomana hallinnassaan, koska leski omisti myös toisen asunnoksi soveltuvan osakehuoneiston. Lisäksi eräs rintaperillisistä vaati leskeä maksamaan korvausta yhteisenä kotina käytetyn asunnon käytöstä. Korkein oikeus linjasi kuitenkin käräjäoikeuden päätöksen mukaisesti, että leskellä oli oikeus hallita yhteisenä kotina käytettyä asuntoa korvauksetta jakopäivään saakka ja rintaperillisen kanteen asumiskorvauksesta hylättiin. (KKO 18.12.2003 T 3129, Finlex.)

Käytännössä testamentilla voidaan parhaiten turvata lesken perintöoikeudellista asemaa (Aarnio & Kangas 2009, 114). Puolisot voivat esimerkiksi tehdä keskinäisen testamentin, jossa määrätään omaisuuden siirtymisestä eloon jääneelle puolisolle ensiksi kuolleen jälkeen (Aarnio & Kangas 2008, 457). Rintaperillisen oikeutta lakiosaan ei kuitenkaan voi testamentilla loukata, joten

testamentista huolimatta rintaperillisellä on oikeus lakiosansa, joka on puolet perilliselle tulevan lakimääräisen perintöosuuden määrästä (PK 7:1 §).

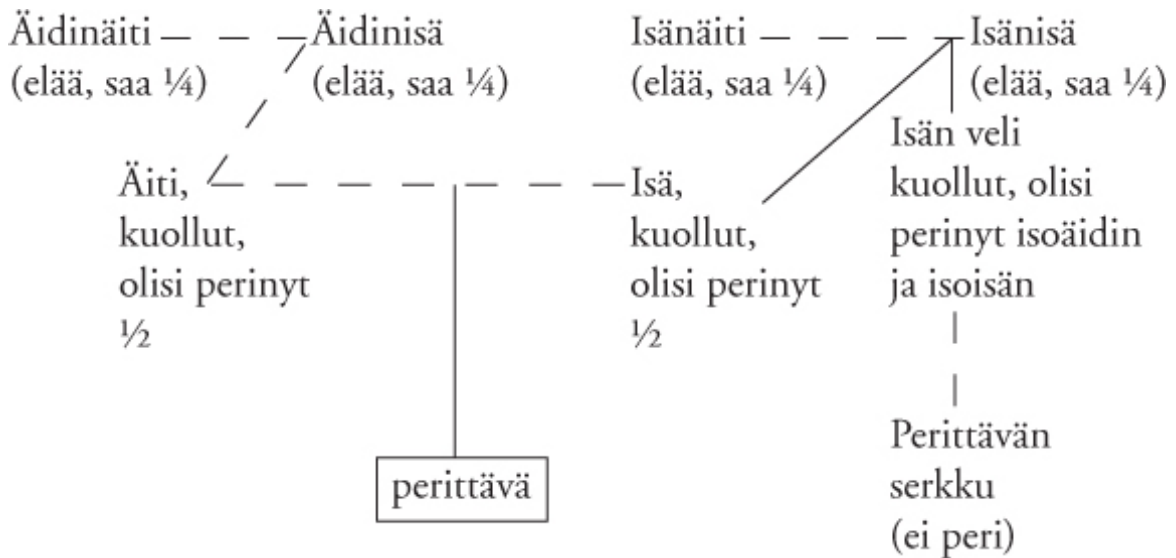
Toiseen parenteeliin kuuluvat henkilöt ovat oikeutettuja perintöön vain, mikäli ensimmäisessä parenteelissa ei ole perillisiä. Toiseen parenteeliin kuuluvat perittävän isä ja äiti. He saavat molemmat yhtä suuren osan perinnöstä. (PK 2:2.1 §.) Mikäli perittävän isä tai äiti on kuollut, saavat perittävän veljet ja sisokset äidille tai isälle kuuluvan osan. Jos puolestaan veli tai sisko on kuollut, menee hänelle kuuluva osuus hänen rintaperillisilleen yhtä suurin osuuksin. Tilanteessa, jossa veljiä, sisaria tai heidän rintaperillisiä ei ole, mutta joko perittävän isä tai äiti elää, saa hän perinnön kokonaisuudessaan. (PK 2:2.2 §.) Veli- ja sisarpuolilla on sama asema kuin veljillä ja sisarilla (PK 2:2.3 §). Rajaton sijaantulo-oikeus on voimassa myös toisessa parenteelissa (Aarnio & Kangas 2009, 129).



KUVIO 5. Perimysjärjestys toisessa parenteelissa (Aarnio & Kangas 2009, 129.)

X ja Y ovat kuviossa (kuvio 5) perittävän C:n vanhempia. X elää, joten hänelle tulee puolet C:n perinnöstä. Y on kuollut, joten hänen osuutensa jaetaan muiden kesken. C:n veljet ja sisaret saavat sen osan, joka olisi tullut Y:lle (PK 2:2.2 §). A ja B saavat puolet Y:n osuudesta eli molemmat 1/4. A on kuollut, joten A:n lapset Aa ja Ab saavat kumpikin 1/8. Aa on kuollut, joten hänen osuutensa menee hänen lapsilleen Aa1:lle ja Aa2:lle. He molemmat saavat puolet Aa:n osuudesta eli 1/16. (Aarnio & Kangas 2009, 129–130.)

Kolmannen parenteelin jäseniä ovat perittävän isovanhemmat sekä heidän jälkeläisensä eli perittävän sedät, enot ja tädit. Mikäli siis ensimmäiseen eikä toiseen parenteeleihin kuuluvia perillisiä ole, menee perintö perittävän isovanhemmille. (PK 2:3.1 §.) Mikäli isovanhempi on kuollut, menee hänen osuutensa hänen lapsilleen (PK 2:3.2 §). Tätä kaukaisemmat sukulaiset eivät peri. Esimerkiksi serkut eivät ole enää parenteeliperiaatteen piirissä. (PK 2:5 §; Aarnio & Kangas 2009, 131.)



KUVIO 6. Perimysjärjestys kolmannessa parenteelissa (Aarnio & Kangas 2009, 132.)

Kuviossa (kuvio 6) elossa olevat isovanhemmat saavat kukin 1/4 perittävän perinnöstä. Viime kädessä perintö voi mennä myös valtiolle. Jollei edellä mainittuihin parenteeleihin kuuluvia perillisiä ole, menee perintö valtiolle (PK 5:1 §). Kuitenkin valtionkonttori voi olosuhdeharkinnan mukaan luovuttaa perinnön perittävän läheiselle joko kokonaan tai osittain. Valtiolle menevä perintö voidaan luovuttaa myös sille kunnalle, jossa perittävä viimeksi asui. Mikäli perintö halutaan luovuttavaksi perittävän läheiselle tai kunnalle, on tästä tehtävä hakemus valtionkonttorille. Hakemus on tehtävä vuoden kuluessa perittävän kuolemasta. (Laki perintökaaren voimaansaannosta annetun lain 6 §:n muuttamisesta 26.3.1993/283 6 §.) Jos perittävän jälkeen jäi kiinteää omaisuutta, voidaan se luovuttaa siihen kuntaan, jossa esimerkiksi perittävältä jäänyt kiinteistö sijaitsee (PK 5:2.1 §).

4.2 Perinnön vastaanottaminen ja perinnöstä luopuminen

Perintö on vastaanotettava kymmenen vuoden kuluessa perittävän kuolemasta (PK 16:1.1 §). Mikäli perillinen haluaa saattaa perintöoikeutensa voimaan, on hänen otettava perintö vastaan tai

ilmoitettava vaatimuksensa henkilölle tai henkilöille, jotka ovat ottaneet perinnön vastaan. Mikäli perintöä ei ole jaettu, on vaatimus ilmoitettava sille, joka hoitaa kuolinpesää. Vaatimus voidaan osoittaa myös oikeudelle. (PK 16:2.1 §.) Perillisen voidaan katsoa vastaanottaneen perinnön, mikäli hän on yksin tai muiden henkilöiden kanssa ottanut kuolinpesän hoitoonsa, ollut mukana perunkirjoituksessa tai perinnönjaossa tai ryhtynyt perillisasemassa muihin perintöä koskeviin toimiin (PK 16:2.2 §). Jokainen toimi, josta ilmenee perinnön vastaanottotohto, voidaan katsoa perinnön vastaanottamiseksi. Kuitenkaan perunkirjoitukseen osallistumista ei vielä kaikissa tilanteissa välttämättä voida pitää perinnön vastaanottamisena, eikä se saata vielä estää perinnöstä luopumista. (Aarnio & Kangas 2009, 185.)

Perillisellä on mahdollisuus luopua perintöosuudestaan joko perittävän eläessä tai perittävän kuoltua (Aarnio & Kangas 2010, 352, 355). Jotta perinnöstä luopuminen olisi pätevä perittävän eläessä, on perinnöstä luopuminen ilmoitettava kirjallisesti perittävälle tai hyväksymällä testamentti (PK 17:2 §). Kirjallinen muoto on riittävä, vaikka perittävällä olisi kiinteää omaisuutta. Käytännössä perinnöstä luovutaan hyväksymällä perittävän eläessä hänen tekemänsä testamentti. (Aarnio & Kangas 2010, 353.) Perinnöstä on mahdollista luopua kenen tahansa jälkeen ja esimerkiksi puolisoilla on mahdollisuus luopua perintöoikeudestaan, oikeudestaan hallita jäämistöä jakamattomana tai oikeudesta hallita puolisoitten yhteisenä kotina käyttämää asuntoa ja tähän kuuluvaa asuntoirtoimistoa (Aarnio & Kangas 2010, 353).

Elossa olevan henkilön jäämistöstä ei voi tehdä sopimusta ja tällainen sopimus on pätemätön (PK 17:1.1 §). Osakkaat eivät esimerkiksi voi perittävän eläessä tehdä sopimusta, jossa he luopuvat oikeuksistaan toistensa hyväksi (Aarnio & Kangas 2010, 354).

Perinnön tai testamentin saajalla on oikeus luopua perintöosastaan myös perittävän kuoltua, ellei ole jo ryhdytty sellaisiin toimiin, että perintö voidaan katsoa otetuksi vastaan. Luopuminen tehdään kirjallisesti. (PK 17:2 a §.) Perinnöstä luopuminen perittävän kuoltua voidaan ilmaista myös perukirjassa. Perittävän kuoltua voidaan tahdonilmaisuuksella luopumisesta antaa esimerkiksi kaikille kuolinpesän osakkaille, pesänjakajalle tai sille, jonka hyväksi perinnöstä luovutaan. (Aarnio & Kangas 2010, 355–356.)

4.3 Perunkirjoitus ja perinnönjako

Perittävän kuoltua ensimmäinen juridinen toimi on perunkirjoituksen toimittaminen. Perunkirjoitus on toimitettava aina Suomessa eläneen henkilön kuoleman jälkeen ja se on riippumaton iästä tai varallisuudesta, joten perunkirjoitus täytyy pitää myös vähävaraisessa tai varattomassa kuolinpesässä (Aarnio & Kangas 2009, 254–255; Norri 2010, 327). Perunkirjoitus on toimitettava kolmen kuukauden kuluessa perittävän kuolemasta. Verovirasto voi kuitenkin pidentää perunkirjoitusaikaa hakemuksen perusteella kuukaudella. (PK 20:1 §.) Perintökaaren mukaan perunkirjoitusaikaa voidaan pidentää, mikäli kuolinpesän laatu niin edellyttää tai on olemassa muita syitä perunkirjoitusajan pidentämiseksi (PK 20:1 §). Näin voi olla esimerkiksi tilanteessa, jossa kuolinpesä on niin laaja, että perunkirjoitusta ei ole mahdollista toimittaa kolmen kuukauden määräajan puitteissa (Aarnio & Kangas 2009, 258). Perunkirjoituksessa syntyvä perukirja on annettava kuukauden kuluessa perunkirjoituksesta verohallinnolle (PerVL 4:29.1 §; PK 20:8 §). Perukirja toimii tällä tavalla veroilmoituksena (Aarnio & Kangas 2009, 251).

Perunkirjoituksen pitovelvollisuus on ensisijaisesti sillä henkilöllä, jonka hoidossa kuolinpesä on. Hänen on määrättävä perunkirjoitukselle aika ja paikka sekä valittava sen toimittamista varten kaksi uskottua miestä. (PK 20:2.1 §; Aarnio & Kangas 2009, 264.) Uskotuille miehille ei ole laissa asetettu erityisiä kelpoisuusvaatimuksia, mutta heidän täytyy olla täysivaltaisia eli 18 vuotta täytäneitä eikä heidän oikeustoimikelpoisuuttaan saa olla rajoitettu. Heidän tulisi mielellään myös olla esteettömiä toimittamaan perunkirjoitus, vaikka laki ei kuitenkaan tätä vaadi. (Aarnio & Kangas 2009, 272.) Perunkirjoituksen aika ja paikka on hyvissä ajoin ilmoitettava kaikille osakkaille, testamenttisaajille sekä eloonjääneelle puolisolle (PK 20:2.2 §). Perunkirjoitusvelvollisen on toimituttava perunkirjoitus määräajassa, muuten hänelle lankeaa henkilökohtainen vastuu perittävän velasta (PK 21:2.2 §).

Perukirjaan on merkittävä useita tietoja, kuten esimerkiksi toimituksen aika ja paikka, vainajan koko nimi, hänen ammattinsa, kotipaikkansa sekä syntymä- ja kuolinpäivänsä. Perukirjassa on myös oltava muun muassa kaikkien osakkaiden, toissijaisten perillisten sekä testamenttisaajien nimet kotipaikkoineen. Alaikäisten osakkaiden kohdalla on heidän syntymäpäivänsä merkittävä perukirjaan. Perillisten kohdalla on käytävä ilmi sukulaisuussuhde vainajaan. (PK 20:3.1 §.) Perunkirjoituksessa paikalla olleet henkilöt on lisäksi käytävä ilmi perukirjassa. Jos joku perunkirjoitukseen kutsutuista henkilöistä ei ole saapunut paikalle, on hänen poissaolonsa merkittävä sekä

se, millä tavalla hän oli saanut tilaisuudesta tiedon. (PK 20:3.2 §.) Perukirjalla voidaan näin sanoa olevan osakasluettelon tehtävä (Aarnio & Kangas 2009, 249).

Kuolinpesän varat ja velat on merkittävä perukirjaan perittävän kuolinhetken mukaisen käyvän arvon perusteella. Lisäksi elossa olevan puolison varat ja velat, puolisoiden yhteinen omaisuus, yhteisesti otettu velka ja mahdollinen ennakkoperintö on merkittävä perukirjaan. (PK 20:4 §.) Perukirja toimii siis myös kuolinpesän omaisuusluettelonä (Aarnio & Kangas 2009, 248). Uskotut miehet huolehtivat kuolinpesän omaisuuden, varojen ja velkojen arvostamisesta ja merkitsemistä perukirjaan parhaan kykynsä ja ymmärryksensä mukaan. Tästä tehdään myös todistuslauselma perukirjaan. (PK 20:6.3 §; Aarnio & Kangas 2009, 273.) Kuolinpesän ilmoittaja on kuitenkin valaehdoissa vastuussa siitä, että hän on antanut kaikki tarvittavat tiedot perunkirjoitusta varten oikein ja, ettei hän ole salannut perunkirjoituksen kannalta tärkeitä tietoja. Myös tästä tehdään oma todistuslauselmansa. (PK 20:6.2 §.) Tietojen salaaminen on rangaistavaa sakko- tai vankeusrangaistuksella (PK 20:11 §). Uskottujen miesten esteettömyysuusitus sekä valaehdoisen vakuutuksen juridinen velvoittavuus käyvät molemmat hyvin ilmi seuraavassa korkeimman oikeuden ratkaisussa.

Henkilöt A ja B olivat toimineet uskottuina miehinä A:n isän kuoleman jälkeen järjestetyssä perunkirjoituksessa jättäen ilmoittamatta ja perukirjaan merkitsemättä tiedossa olevan perittävälle kuolinhetkellä kuuluneen ulkomaisen pankkitilin rahavaroineen. Tämä oli aiheuttanut normaalia alhaisemman perintöveron määrän. Korkein oikeus tuomitsi lopulta A:n kahdesta veropetoksesta ja törkeästä kavalluksesta 10 kuukauden ehdolliseen vankeuteen ja B:n veropetoksesta ja avunannosta törkeään kavallukseen 8 kuukauden ehdolliseen vankeuteen. (KKO 30.12.2005 T 3272, Finlex.)

Perukirjaan kuuluu myös liitteitä. Esimerkiksi mahdolliset testamentit tai avioehtosopimukset on mainittava perukirjassa ja liitettävä siihen oikeaksi todistettuina jäljennöksinä. Tämä koskee myös muita kuolinpesän selvittämiseksi tarvittavia asiakirjoja, kuten vainajaan liittyviä sukuselvityksiä seurakunnista tai väestörekisteristä (PK 20:5 §). Sukuselvitysketjun tulee olla katkeamaton. Se on hankittava jokaisesta seurakunnasta tai väestörekisteristä, joissa on henkilö on ollut kirjoilla 15 vuotta täytettyään (Aarnio & Kangas 2009, 289). Perukirjassa tai sen liitteinä on esimerkiksi oltava merkintä, aikooko eloonjäänyt puoliso käyttää hänelle suotua oikeutta pitää jäämistöä jakamattomana hallinnassaan tai kieltäytykö hän luovuttamasta omaisuuttaan kuolleen puolison perillisille (Verohallituksen päätös perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista 20.6.1994 1.1 § 2–3 k.). Lisäksi perukirjaan täytyy muun muassa liittää jäljennöksenä ensiksi kuolleen puolison perukirja ja toimitetusta perinnönjaosta syntynyt perinnönjakokirja (Verohallituksen päätös perin-

tö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista 1.1 § 4–6 k.). Perukirjaan voi liittää myös vapaaehtoisia liitteitä, kuten esimerkiksi lainhuutotodistuksen (Aarnio & Kangas 2009, 299).

Kun kuolinpesä on saatu jakokuntoon ja selvitettyä, voidaan perinnönjako aloittaa. Yksi pesänselvityksen tärkeimmistä toimista on perunkirjoitus. Muita selvitykseen liittyviä tärkeitä toimia ovat muun muassa kuolinpesän haltuunotto, kuolinpesän maksuista sekä vainajan veloista huolehtiminen ja testamentin voimaansaattaminen. (Norri 2010, 307–309.) Kuolinpesän selvityksen jälkeen jokaisella osakkaalla on oikeus vaatia jakoa. Mikäli perittävä oli naimisissa, toimitetaan ennen perinnönjakoa omaisuuden ositus. (PK 23:1 §.) Perinnönjako toimitetaan kuolinpesässä, joissa perittävän jälkeen jää kaksi tai useampia oikeudenomistajia (Aarnio & Kangas 2009, 1205).

Perinnönjakoa ei voi toimittaa vastoin kuolinpesän osakkaan kieltoa ennen kuin perunkirjoitus on toimitettu ja kaikki kuolinpesän velat maksettu. Lisäksi erityisjälkisäädös eli esimerkiksi tietty summa rahaa on maksettava jakamattomasta kuolinpesästä ennen perinnönjakoa. Lisäksi, jos kuolinpesä on esimerkiksi pesänselvittäjän hallinnossa, voi perinnönjaon aloittaa vasta pesänselvityksen päättymisilmoituksen jälkeen. (PK 23:2 §.)

Prosessina perinnönjako jakautuu jako-osuuden määrittämiseen ja reaaliseen jakotoimitukseen. Jako-osalla tarkoitetaan suhteellista perintöosuutta. Se on osa, jonka osakas tulee saamaan. Suhteellinen osa ilmaistaan murtoluvuin eli esimerkiksi kolmen osakkaan kohdalla yhden osakkaan osuudeksi muodostuu 1/3. Tämä murtoluku määrittää rahamääräisen osuuden koko jäämistön arvosta. Jako-osuus lasketaan ennen reaalista jakotoimitusta. Seuraavassa osuudessa, reaalisessa jakotoimituksessa jäämistö jaetaan osakkaiden kesken. (Aarnio & Kangas 2009, 1207.)

| PERINNÖNJAKO | |
|--|--|
| Sopimusjako | Toimitusjako |
| Jako-osuuden määrittäminen | Reaalinen jako |
| – suhteellisen osuuden toteaminen (PK 2–4 luvut) | – omaisuusobjektien erottaminen (PK 23:8, PK 25 luku) |
| – arvomääräisen osuuden laskeminen (PK 6–8 luvut) | – omaisuuden luovuttaminen osakkaille (PK 19:16.2) |

KUVIO 7. Perinnönjako prosessina (Aarnio & Kangas 2009, 1207.)

Perintökaareen mukaan kuolinpesän osakkaat voivat sopia perinnönjaon toimittamisesta haluamalla tavalla (PK 23:3.1 §). Perinnönjako voidaan toimittaa kahdella tavalla, joko sopimusjakona tai toimitusjakona. Sopimusjaosta, joka käytännössä on yleisin perinnönjakovaihtoehto, puhutaan, kun kaikki osakkaat yksimielisesti toimittavat perinnönjaon ja laativat siitä perinnönjakokirjan, jonka he kaikki kahden esteettömän todistajan läsnä ollessa allekirjoittavat. (PK 23:9.1 §; Aarnio & Kangas 2009, 1209.)

Mikäli pesässä on erimielisyyksiä, haetaan yleisimmin pesänjakajaa, jolloin perinnönjako toimitetaan toimitusjakona (PK 23:3.2 §; Aarnio & Kangas 2009, 1209). Pesänjakaja on määrättävä, vaikka hänen määräämistään vaatisi ainoastaan yksi osakas (PK 23:3.2 §). Tuomioistuin määrää hakemuksesta sopivan henkilön pesänjakajaksi (PK 23:4.1). Hakemus on toimitettava perittävän viimeisen kotipaikan käräjäoikeuteen (Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4 10:17.2 § 5 k.). Toimitusjaossa perinnönjako on kokonaan pesänjakajan tehtävä. Hän määrää tuolloin perinnönjaon ajan ja paikan sekä kutsuu todisteellisesti osakkaat perinnönjakoon sekä yrittää toimitusjaossa saada perinnönjaon sovittua osakkaiden kesken. Pesänjakaja allekirjoittaa perinnönjakokirjan ja toimittaa yhden kappaleen perinnönjakokirjasta jokaiselle osakkaalle. (PK 23:7.1 §; PK 23:9 §.) Pesänjakajalla on oikeus kohtuulliseen korvaukseen pesän varoista sen laatuun ja laajuuteen sekä tehtyyn työmäärään nähden (PK 23:4.4 §).

Perintökaari ei edellytä määräaikaan perinnönjaon toimittamiselle, joten perinnönjaolla ei ole toimituspakkoa. Perintökaareissa todetaan ainoastaan jokaisella kuolinpesän osakkaalla olevan pesänselvityksen jälkeen oikeus vaatia perinnönjakoa (PK 23:1.1 §). Mikäli kukaan kuolinpesän osakkaista ei vaadi jakoa, ei myöskään perinnönjaon toimittamistarvetta synny. Kuolinpesän osakkaat voivat myös päätyä jakamaan perinnön pelkästään osittain (Aarnio & Kangas 2010, 471). Kuolinpesällä on esimerkiksi mahdollisuus jättää perintö jakamatta kuolinpesään mahdollisesti kuuluvan kiinteistön osalta ja hakea esimerkiksi selvennyslainhuutoa kiinteistöön (MK 11:6.1 §; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 143).

4.4 Perintövero

Perintöverolla on merkittävä yhteys kiinteistöön. Perintö- ja lahjaverolain mukaan perintönä, testamentilla ja lahjalla saadusta omaisuudesta on maksettava veroa valtiolle (PerVL 1:1.1 §; Puronen 2011, 16). Tarkemmin määriteltynä perintöveroa suoritetaan omaisuudesta, joka on saatu perinnön tai testamentin nojalla, mikäli perinnönjättäjä tai perillinen asui kuolinhetkellään Suo-

nessa sekä perinnön tai testamentin nojalla saadusta Suomessa sijaitsevasta kiinteästä omaisuudesta (PerVL 2:4.1 § 1–2 k.). Perintöverovelvollisuus on säädetty alkamaan perinnönjättäjän kuolemasta (PerVL 2:5 §). Perintöveroa on maksettava omaisuudesta, jonka arvo on 20.000 euroa tai suurempi (PerVL 2:14 §).

Perintöveron määrä on riippuvainen perinnönjättäjän ja perinnönsaajan sukulaissuhteesta ja veroluokat on jaettu kahteen luokkaan. Mitä kaukaisempi sukulaisuus on, sitä enemmän perintöveroa tulee maksettavaksi. Ensimmäinen perintöveroluokka kattaa perinnönjättäjän aviopuolison, rintaperilliset, aviopuolison rintaperilliset sekä kihlakumppanin ja toinen veroluokka kattaa muut sukulaiset ja vieraat (PerVL 2:11.1 §; Puronen 2011, 247–248).

Perintöverotus toimitetaan aina perukirjan perusteella, jonka yhtenä tarkoituksena on toimia perintöveroilmoituksena (PerVL 4:26.1 §; Puronen 2011, 398). Perintöverotuksessa kuolinpesän varat sekä velat arvostetaan käypään arvoon eli omaisuuden todennäköiseen luovutushintaan perinnönjättäjän kuolinhetken mukaan (PerVL 2:9.1 §).

Luonnollisen henkilön kannalta perintöverotukseen liittyy eräitä tärkeitä huomioon otettavia vähennyksiä. Näihin vähennyksiin luetaan puoliso vähennys sekä alaikäisyys vähennys. (PerVL 2:12.1 § 1–2 k.) Puolisovähennyksen nojalla perinnönjättäjän aviopuolisolla tai tietyin edellytyksin avopuolisolla on lupa vähentää 60.000 euroa veronalaisesta perintöosuudesta (PerVL 2:12.1 § 1 k.; Puronen 2011, 254). Myös muun muassa perinnönjättäjän kihlakumppani on oikeutettu puoliso vähennykseen (PerVL 2:11.2 §; PerVL 2:12.1 § 1 k.). Puolisovähennystä koskeva säännös soveltuu tilanteeseen, jossa leski on perillinen tai testamentinsaaja (Puronen 2011, 254). Alaikäisyys vähennys tarkoittaa, että perinnönjättäjän alle 18-vuotias rintaperillinen tai adoptoitu lapsi voi vähentää 40.000 euroa veronalaisesta perintöosuudesta (PerVL 2:12.1 § 2 k.; PerVL 2:12.3 §). Alaikäisyys vähennys ei edellytä lapsen asumista perinnönjättäjän kanssa (Puronen 2011, 255).

Ennen vuotta 2009 ei ollut erikseen perintöveroasteikkoa ja lahjaveroasteikkoa. Vuonna 2009 nämä asteikot erotettiin toisistaan erillisiksi asteikoiksi. (HE 205/2008 vp, 1.) Seuraavat taulukot selventävät perintöveron määrää.

TAULUKKO 1. Perintöveron määrä I veroluokassa (PerVL 2:14.1 §.)

| Verotettavan osuuden arvo euroina | Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina | Veroprosentti ylimenevästä osasta |
|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| 20 000–40 000 | 100 | 7 |
| 40 000–60 000 | 1 500 | 10 |
| 60 000–200 000 | 3 500 | 13 |
| 200 000–1 000 000 | 21 700 | 16 |
| 1 000 000– | 149 700 | 19 |

TAULUKKO 2. Perintöveron määrä II veroluokassa (PerVL 2:14.2 §.)

| Verotettavan osuuden arvo euroina | Veron vakioerä osuuden alarajan kohdalla euroina | Veroprosentti ylimenevästä osasta |
|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| 20 000–40 000 | 100 | 20 |
| 40 000–60 000 | 4 100 | 26 |
| 60 000–1 000 000 | 9 300 | 32 |
| 1 000 000– | 310 100 | 35 |

4.5 Testamentti

Perittävällä on mahdollisuus määrätä testamentilla omaisuutensa kohtalosta perimyssäännöistä poiketen (Kaisto & Lohi 2008, 341). Testamentilla tarkoitetaan kuolemanvaraista vastikkeetonta oikeustointa, joka koskee henkilön jäämistöä henkilön kuoleman jälkeen. Näitä pidetään testamentin perustunnusmerkkeinä. Muita testamentin tunnusmerkkejä ovat yksipuolisuus, peruutettavuus sekä määrämuotoisuus. (Aarnio & Kangas 2008, 19.) Yksipuolisuudella tarkoitetaan muun muassa sitä, ettei testamentin saajan tarvitse saada hänen hyväkseen tehdystä testamentista tietoa perittävän eläessä, vaan tieto testamentista voi tulla testamentin saajan tietoon vasta esimerkiksi testamentin tekijän kuoltua (Aarnio & Kangas 2008, 45; Kaisto & Lohi 2008, 342). Peruutettavuus tarkoittaa, että testamentti voidaan milloin tahansa peruuttaa (PK 10:5.1 §). Määrämuotoisuus velvoittaa perintökaaren nojalla testamentin erittäin tarkkoihin muotovaatimuksiin. Se on esimerkiksi tehtävä pääsääntöisesti kirjallisena ja todistajien läsnä ollessa (PK 10:1 §). Testamentilla voidaan lain suomin edellytyksin poiketa lakimääräisestä perimysjärjestyksestä. Sillä voi-

daan määrätä omaisuuden siirtymisestä testamentin tekijän valitsemaalle henkilölle. (Aarnio & Kangas 2008, 47.)

Henkilö voi tehdä testamentin täytettyään 18 vuotta. Testamentin voi myös tehdä tätä nuorempi henkilö, mikäli hän on naimisissa. 15-vuotias voi tehdä testamentin siitä omaisuudesta, mitä hän itse hallitsee. (PK 9:1 §.) Testamentti on tehoton muun kuin testamentin tekijän kuolinhetkellä elävän henkilön tai sitä ennen siitetyn elävänä syntyneen lapsen hyväksi (PK 9:2.1 §). Testamentin perusteella omaisuuden voi siis saada vain se henkilö, joka elää testamentin tekijän kuolinhetkellä (Norri 2010, 106). Myös ulkomaalaisella on oikeus saada testamentin perusteella omaisuutta samalla tavalla kuin perintökaari ulkomaalaisen perintöoikeudesta Suomessa säätää (PK 9:3 §). Oikeutensa testamenttiin menettää, mikäli on aiheuttanut testamentin tekijän kuoleman tahalliseksi rikollisella teolla (PK 15:1.1 §).

Testamentin tekeminen on sidottu tarkkoihin muotovaatimuksiin (Kaisto & Lohi 2008, 343). Näitä muotovaatimuksia on noudatettava, muuten testamentti on moitteiden johdosta pätemätön (PK 13:1.1 § 2 k.). Testamentti on tehtävä kirjallisesti kahden esteettömän todistajan ollessa yhtä aikaa läsnä. Sekä testamentin tekijän että todistajien on allekirjoitettava testamentti. Todistajien tulee tietää, että he ovat todistamassa testamenttia, mutta sen sisältöä ei heidän tarvitse tietää. (PK 10:1 §.) Todistajien tulee lisäksi merkitä allekirjoituksensa yhteyteen ammatti ja asuinpaikka sekä todistus siitä, että he ovat olleet toimituksessa yhtä aikaa saapuvilla (PK 10:2 §). Todistajien esteellisyys on määritelty perintökaareissa. Sen mukaan testamenttia ei voi todistaa henkilö, joka on alle 15-vuotias tai sieluntoiminnaltaan häiriintynyt. Testamenttia ei voi myöskään todistaa testamentintekijän puoliso, rintaperillinen, lanko, veli, sisko tai heidän puolisonsa. Adoptiovanhemmat ja adoptiolapset eivät myöskään ole kelpoisia todistamaan testamenttia. (PK 10:4.1 §.) Todistajien yhtäaikainen läsnäolo muodostuu tärkeäksi tekijäksi, kuten seuraava korkeimman oikeuden tapaus korostaa.

Testamentin todistajien samanaikaista läsnäoloa on käsitelty korkeimmassa oikeudessa. Testamentista ei käynyt muun muassa ilmi todistajien todistusta siitä, että he olivat olleet todistamassa testamenttia yhtäaikaaisesti, eikä testamentin saaja voinut osoittaa näyttöä siitä, että todistajat olisivat olleet saapuvilla toimituksessa yhtäaikaaisesti. Asiassa ei myöskään selvinnyt, että todistajat eivät olisi olleet yhtä aikaa toimituksessa läsnä. Korkein oikeus julisti testamentin kanteen mukaisesti muotovirheen perusteella pätemättömäksi. (KKO 3.9.1996 T 3245, Finlex.)

Muotovaatimuksista voidaan tietyissä tapauksissa poiketa. Tällöin on kyseessä joko suullinen hätätilatestamentti tai kirjallinen hätätilatestamentti. Suullinen hätätilatestamentti voidaan tehdä kahden todistajan läsnä ollessa, jos kirjallista testamenttia ei ole mahdollista tehdä esimerkiksi sairauden takia. Kirjallinen hätätilatestamentti voidaan puolestaan laatia kokonaan käsin ilman todistajia, mikäli esimerkiksi sairaus tai muu pakottava syy näin vaatii. (PK 10:3.1 §; Aarnio & Kangas 2008, 173, 185.)

Testamentin tekijä voi milloin tahansa peruuttaa testamentin. Mikäli testamentin tekijä on peruuttanut testamentissa olevan määräyksensä tai muuten ilmaissut, ettei se enää vastaa hänen viimeistä tahtoaan, ei testamentti ole enää voimassa eli se on tehoton. Lupaus, jonka mukaan testamentintekijä sitoutuu olemaan peruuttamatta testamenttiaan ei sido testamentin tekijää millään tavalla. (PK 10:5 §.) Testamentin voi siis peruuttaa tekemällä uuden testamentin, suullisesti tai hävittämällä testamentin. Uuden testamentin laatiminen on käytännössä yleisin tapa peruuttaa testamentti, mutta yhtä helposti se voidaan peruuttaa esimerkiksi repimällä asiakirja tai yliviivamalla testamentin teksti. (Aarnio & Kangas 2008, 392–393, 418, 422.)

Testamentti on annettava testamentin tekijän kuoltua muille perillisille todisteellisesti tiedoksi esimerkiksi haastemiehen välityksellä. Heille on lisäksi annettava oikeaksi todistettu kopio testamentista. (PK 14:4.1 §.) Mikäli joku perillisistä haluaa moittia testamenttia, on hänen nostettava kanne kuuden kuukauden määräajassa testamentin tiedoksisaamisesta (PK 14:5 §). Moitteen perusteella testamentti voidaan julistaa pätemättömäksi, mikäli testamentin tekijä ei ole ollut kelpoinen määräämään omaisuudestaan eli on esimerkiksi ollut alle 18-vuotias testamentin tekohetkellä (PK 9:1 §; PK 13:1.1 § 1 k.). Pätemättömäksi julistamisen perusteena voi olla lisäksi testamentin muotovirhe eli sitä ei ole tehty perintökaaren asettamien muotovaatimusten mukaisesti tai jos testamentin tekoon on vaikuttanut esimerkiksi testamentin tekijän mielisairaus tai tylsämielisyys tai jos hänet on pakotettu, taivuteltu ja muuten petollisesti johdateltu tekemään testamentti hyväksikäyttäen hänen heikentyntä asemaansa (PK 13:1.1 § 2–4 k.).

Korkeimmassa oikeudessa on käsitelty sairauden vaikutusta testamentin tekoon. Iäkäs henkilö oli todisteellisesti sairastanut suhteellisen pitkään muistisairautta (Alzheimer). Sittemmin hän oli tehnyt testamentteja. Testamentteja vastaan oli nostettu kanne. Korkein oikeus katsoi, että sairaus oli ollut omiaan heikentämään henkilön kykyä ymmärtää toimien todellinen luonne ja henkilön olleen taivuteltavissa testamentin tekemiseen, joka hyödyttäisi vain tiettyjä osapuolia. Henkilön tekemät testamentit katsottiin pätemättömiksi. (KKO 2.2.2004 T 231, Finlex.)

Testamentti pyritään aina tulkitsemaan niin, että se vastaisi testamentin tekijän viimeistä tahtoa. (PK 11:1.1 §). Testamentin teksti voi kuitenkin olla monitulkintainen tai siinä olevat määräykset voivat olla keskenään päällekkäisiä tai ristiriitaisia. Mikäli testamentti saa tarkoituksettomanmu- kaisen sisällön esimerkiksi virheellisen ilmaisun takia, pannaan se siitä huolimatta täytäntöön, jos oikea testamentin tekijän viimeinen tahto saadaan selvitettyä. (PK 11:1.2 §; Aarnio & Kangas 2010, 550–551.)

Testamentit luokitellaan yleisjälkisäädöksiin ja erityisjälkisäädöksiin. Mikäli testamentin saaja saa koko omaisuuden tai määräosan siitä, on kyseessä yleisjälkisäädös. Erityisjälkisäädös eli legaatti on puolestaan kyseessä, kun henkilö saa testamentin nojalla tietyn esineen tai summan rahaa. Testamentit voidaan luokitella edelleen myös omistus-, hallinta- ja tuotto-oikeustestamentteihin. (Aarnio & Kangas 2010, 523–524.)

Testamentin nojalla voi siis saada käyttöoikeuden tai tuotto-oikeuden esimerkiksi kiinteistöön, kuten vaikkapa loma-asuntoon. Kiinteistön omistajan on siedettävä käyttöoikeutta koko sen kes- toajan. (Aarnio & Kangas 2010, 529.) Henkilö, joka on saanut testamentilla omaisuuteen, kuten kiinteistöön käyttöoikeuden, on oikeus hallita kiinteistöä ja saada siitä tuotto. Kiinteistöä hallites- saan hänen on kuitenkin otettava huomioon omistajan oikeus ja etu (PK 12:3.1 §). Omaisuutta ei saa tahallisesti, taitamattomuudella, ymmärtämättömyydellä tai tuottamuksellisesti vähentää. Tätä kutsutaan säilyttämisperiaatteeksi. (Aarnio & Kangas 2008, 620.) Kiinteistö, johon on saatu käyt- töoikeus, on siis pidettävä asianmukaisessa kunnossa eikä sen arvoa heikentäviin toimiin ole lu- paa ryhtyä. Mikäli omaisuutta on haltijan toimesta hoidettu huonosti tai muutoin erinäisillä toimilla vaarannettu omistajan etua, voi oikeus velvoittaa haltijan asettamaan omaisuudesta vakuuden tai siirtää omaisuuden kokonaan uskotun miehen hallittavaksi. Käyttöoikeuden haltija voi myös jou- tua huolimattomuudella tai tahallisuudella aiheuttamastaan vahingosta suorittamaan korvauksen omaisuuden, kuten esimerkiksi kiinteistön omistajalle. (PK 12:9 §.)

Käyttöoikeuden alaista omaisuutta ei saa sekoittaa muuhun omaisuuteen, ellei se ole tarkoituk- senmukaista (PK 12:3.1 §). Käyttöoikeuden haltijan on myös vastattava omaisuuden tuotolla omaisuudesta johtuvista tarpeellisista kustannuksista (PK 12:3.2 §). Testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta ei saa myöskään luovuttaa toiselle (PK 12:4.1 §). Käyttöoikeuden alaista omaisuut- ta, kuten esimerkiksi kiinteistöä, ei saa luovuttaa tai pantata ilman omistajan lupaa. Välttämättö- mät luovutustoimenpiteet voidaan kuitenkin tehdä silloin, kun ne ovat tarpeellisia käyttöoikeuden alaisen omaisuuden uudistamisen kannalta. (PK 12:4.2 §.) Myös käyttöoikeuden alaisen omai-

suuden omistajalla on velvollisuuksia. Esimerkiksi kiinteistöä, joka on käyttöoikeuden piirissä, ei omistaja saa myydä, luovuttaa tai pantata kenellekään kolmannelle osapuolelle ilman käyttöoikeuden haltijan lupaa eikä muullakaan tavoin määrätä siitä (PK 12:6.1 §).

4.6 Lakiosa

Lakiosan voi saada ainoastaan perittävän rintaperillinen sekä tietyn edellytyksin adoptiolain mukaan adoptoitu adoptiolapsi ja hänen jälkeläisensä (PK 7:1.1 §). Perintökaareissa on säädetty rintaperillisen oikeudesta perintöön lakiosan muodossa. Lakiosalla tarkoitetaan osuutta perinnöstä, johon rintaperillisellä on aina oikeus, riippumatta esimerkiksi perittävän tekemästä testamentista (Aarnio & Kangas 2009, 821). Vaikka siis testamentilla olisi määrätty koko omaisuudesta, on se tehoton lakiosaa loukkaavalta osalta (PK 7:5.1 §). Testamentin saaja voi kuitenkin maksaa lakiosaan oikeutetuille lakiosaa vastaavan tai siitä puuttuvan määrän rahana. Rahallinen korvaus on maksettava kohtuullisessa ajassa eikä rahallista korvausta saa olla testamentissa kielletty. (PK 7:5.2 §.)

Lakiosa kattaa puolet rintaperilliselle tai adoptiolapselle lakimääräisen perimysjärjestyksen nojalla tulevan perintöosuuden arvosta (PK 7:1.2 §). Lakiosa voi jäädä saamattakin, mikäli perittävä on tehnyt perillisen testamentissa perinnöttömäksi perintökaaren 15:4.1 §:n edellyttämien tunnusmerkkien täytyessä tai mikäli perillinen on jonkin muun laillisen syyn nojalla jäänyt oikeudettomaksi perintöön, kuten esimerkiksi luopunut perinnöstään (PK 7:2 §; Aarnio & Kangas 2009, 823).

Jotta lakiosan voisi saada, on sitä erikseen vaadittava (PK 7:5.3 §). Lakiosan saajan tulee olla aktiivinen asian suhteen ja vedottava testamentin tehottomuuteen tekemällä lakiosaa koskeva vaatimus testamentin saajalle joko haastemiehen kautta tai muulla tavalla todisteellisesti kuuden kuukauden määräajassa siitä, kun hän on saanut testamentista tiedon. Mikäli lakiosavaatimusta ei ole syystä tai toisesta saatu ilmoitettua esimerkiksi testamentinsaajan lakiosavaatimuksen tahallisen välttelyn johdosta, voidaan vaatimus julkaista kuuden kuukauden määräajassa virallisessa lehdessä. (PK 7:5.3 §.) Mikäli perillinen on luopunut lakiosastaan perittävän kuoltua, ei hän voi vedota testamentin tehottomuuteen (PK 7:5.4 §).

Korkein oikeus on antanut lakiosaa koskevan päätöksen. Perittävä oli testamentissaan määrännyt kaiken omaisuutensa täysin omistusoikeuksin yhdelle rintaperillisistään. Osa muista perillisistä vaati lakiosaansa. Testamentin saajan ei katsottu saaneen pätevää

saantoa kiinteistön lainhuudatusta varten, koska tehdyllä testamentilla oli muiden perillisten asemaa heikentävä vaikutus ja ei ollut selvyyttä, oliko muiden rintaperillisten lakiosa täytetty. Korkein oikeus totesi alempien oikeusasteiden päätösten mukaisesti, että koska perinnönjakokirjaa, selvitystä lakiosan maksamisesta rahana tai lakiosasta luopumisesta ei ollut pyydettyä esitetty, oli selvää, että lakiosat voitaisiin joutua toteuttamaan kyseisestä kiinteistöstä. (KKO 30.11.2000 T 2760, Finlex.)

Eräässä toisessa korkeimman oikeuden päätöksessä on pohdittu kiinteistön lahjoitusta lakiosajärjestelmän näkökulmasta. Henkilö A oli kaksi vuotta ennen kuolemaansa lahjoittanut suurimman osan omaisuudestaan, eli 575.000 markan tilan pojanpojalleen B:lle sekä tämän puolisolle C:lle. A lahjoitti tilan noin 75.000 markan eläkettä vastaan. Korkein oikeus katsoi kiinteistön ja eläkkeen välisen arvon sellaiseksi lahjaksi, jonka tarkoitus oli suosia B:tä ja hänen puolisoaan C:tä niiden perillisten vahingoksi, joilla oli oikeus lakiosaan. (KKO 5.10.1998 T 3186, Finlex.)

4.7 Vajaavaltaisuus ja perintö

Vajaavaltaiseksi katsotaan henkilö, joka ei ole täyttänyt 18 vuotta tai sellainen 18 vuotta täyttänyt henkilö, joka on julistettu vajaavaltaiseksi (Laki holhoustoimesta 1.4 1999/442 1:2 §). Holhous-toimi valvoo niiden henkilöiden etua, jotka eivät pysy taloudellisia asioitaan vajaavaltaisuuden tai muun syyn vuoksi hoitamaan (HolhTL 1:1 §). Holhous- ja lupaviranomaisena toimii maistraatti (Maistraatti 2013, hakupäivä 3.10.2013).

Vajaavaltaisella ei pääsääntöisesti ole oikeutta itse määrätä omaisuudestaan, eikä tehdä tärkeitä sopimuksia tai muita merkittäviä oikeustoimia (HolhTL 4:23.1 §). Hän voi kuitenkin tehdä sellaisia oikeustoimia, jotka ovat olosuhteisiin katsoen vähäisiä tai tavanomaisia ja hänellä on myös oikeus määrätä siitä omaisuudesta, jonka hän on itse työllään ansainnut sekä tällaisen omaisuuden mahdollisesta tuotosta (HolhTL 4:24.1 §; HolhTL 4:25.1 §). Vajaavaltaisen taloudellisia asioita hoitaa edunvalvoja (HolhTL 1:3.1 §). Alaikäisen edunvalvojina toimivat yleisimmin hänen huoltajansa ja täysi-ikäisen edunvalvojana toimii tuomioistuimen tai holhousviranomaisen määräämä henkilö (HolhTL 2:4.1 §; HolhTL 2:4.2 §). Edunvalvojalla on oikeus edustaa vajaavaltaista hänen omaisuuttaan ja taloudellisia asioita koskevissa oikeustoimissa (HolhTL 5:29.1 §).

Kuolinpesissä voi olla esimerkiksi alaikäisyyden johdosta vajaavaltaisia osakkaita. Alaikäisen lapsen ollessa vanhempiansa yhteisessä huollossa, on ensinnäkin tieto perunkirjoituksesta annettava molemmille vanhemmille. He edustavat alaikäistä perunkirjoituksessa. Pelkästään vain toinenkin vanhemmista voi edustaa alaikäistä lastaan esimerkiksi valtakirjalla, jolla hän käyttää toisen vanhemman puhevaltaa. (Aarnio & Kangas 2009, 280.)

Vanhempi voi olla myös esteellinen edustamaan alaikäistä lastaan esimerkiksi perunkirjoituksessa. Laki holhousvoimasta säättää, että edunvalvoja ei saa edustaa päämiestään, mikäli vastapuolena on edunvalvoja itse, hänen puolisonsa, lapsi, tai jokin muu jota edunvalvoja edustaa (HolhTL 5:32.2 §). Mikäli siis esimerkiksi leski ja lapsi ovat saman kuolinpesän osakkaana, muodostuu kaksoisrooli ja eturistiriita sekä tilanne, jossa leski edustaa alaikäistä lastaan, mutta toisaalta hän katsoo omaa etuaan (Norri 2010, 340). Tässä tilanteessa edunvalvojan sijainen huolehtii vajaanvaltaisen edunvalvonnasta. Edunvalvojan sijainen voidaan määrätä tuomioistuimen päätöksellä, mikäli edunvalvoja on jostain syystä tilapäisesti estynyt hoitamaan tehtävänsä. (HolhTL 2:11.1 §.) Edunvalvojan sijaiselle ei ole asetettu erityisiä kelpoisuusvaatimuksia, mutta hänen on annettava tehtävään suostumuksensa ja hänellä on oltava tehtävän edellyttämä taito ja kokemus, eikä hän saa itse olla vajaanvaltainen (HolhTL 2:5 §; HolhTL 2:6.1 §).

Vajaanvaltaisuudella on vaikutuksia myös perinnönjakoon. Mikäli alaikäinen lapsi on vanhempiensa yhteisessä huollossa, käyttävät he lapsen puhevaltaa perinnönjaossa yhdessä, sillä he yhdessä huolehtivat edunvalvojan tehtävistä. Pelkästään toisilla vanhemmista ei pääsääntöisesti ole toista kuulematta oikeutta edustaa lasta. Kutsu perinnönjakotilaisuuteen osoitetaan molemmille vanhemmille. (HolhTL 5:30.1 §; Aarnio & Kangas 2009, 1336.) Vanhemmat ovat kuitenkin tekstissä aikaisemmin mainitun eturistiriidan perusteella esteellisiä edustamaan lastaan perinnönjaossa, jos isä tai äiti on lapsensa kanssa saman kuolinpesän osakkaana. Myös tässä tilanteessa on määrättävä edunvalvojan sijainen. (HolhTL 2:11.1 §; Aarnio & Kangas 2009, 1339.)

Jos perinnönjako toimitetaan toimitusjakona, on pesänjakajan toimittava perinnönjaossa vajaanvaltaisen eduksi, eikä hänen tarvitse esittää perinnönjakoehdotusta maistraatille. Sopimusjaossa tilanne on toinen. Edunvalvoja ei voi ilman maistraatin lupaa tehdä päämiehensä puolesta sopimusta perinnönjaosta, joka tehdään ilman pesänjakajaa. Jos kuolinpesässä on vajaanvaltainen osakas ja kuolinpesän osakkaat toimittavat perinnönjaon sopimusjakona, on perinnönjakoehdotus esitettävä maistraatille. Maistraatti tarkistaa, ettei vajaanvaltaisen etua tulla perinnönjaossa loukkaamaan. (HolhTL 5:34.1 § 9 k.; Aarnio & Kangas 2009, 1341–1342.) Maistraatti joko hyväksyy tai hylkää jakoehdotuksen. Hyväksyvän päätöksen jälkeen perinnönjako voidaan toimittaa. Hylkäävän päätöksen jälkeen on mahdollista vielä muuttaa jakoehdotusta tai hakea pesänjakajaa eli toimittaa perinnönjako toimitusjakona. (Aarnio & Kangas 2009, 1342–1343.)

Vajaanvaltaisen edunvalvoja tarvitsee maistraatin luvan päämiehensä kannalta merkittäviin oikeustoimiin. (Maistraatti 2013, hakupäivä 3.10.2013.) Edunvalvojalla ei ole ilman holhousviranomaisen

lupaa ryhtyä päämiehensä puolesta merkittäviin ja luvanvaraisiin oikeustoimiin, joihin luetaan muun muassa kiinteän omaisuuden luovuttaminen ja hankkiminen (HolhTL 5:34.1 § 1 k.). Luvanvaraisia säännöksiä on tulkittu siksi siten, että kiinteistön luovuttamiseen tarvitaan maistraatin lupa (Aarnio & Kangas 2009, 405).

Korkein oikeus on käsitellyt luvanvaraista ja vastikkeellista oikeustointa. Alaikäisten lastensa holhooja oli perinnönjaossa tehnyt sopimuksen, jossa hän luovutti lastensa osuudet kuolinpesän maa- ja metsätalouskiinteistöistä toiselle osakkaalle kuolinpesän ulkopuolisilla varoilla suoritettavaa korvausta vastaan. Pesänjakaja hyväksyi sopimuksen perintökaaren 23:7.2 §:n nojalla alaikäisten lasten edun mukaisena. Kysymyksessä oli vastikkeellinen luovutus, johon tarvittiin holhousviranomaisen lupa. (KKO 28.4.1989 T 1251, Finlex.)

5 PERINTÖSAANNON LAINHUUDATUS

Vuonna 2010 kirjaamisasioissa tapahtui suuri muutos, kun kiinteistöjen kirjaamisasiat siirtyivät käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle. Kirjaamisasioiden siirtäminen käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle perustui Vanhasen II hallituksen hallitusohjelmaan sekä hallituksen esitykseen HE 2009:30. Uudistus johti lisäksi useisiin lakiuudistuksiin, kuten maakaaren kirjaamisen menettelyä koskevien säännösten muuttamiseen ja kaupanvahvistajia koskevaan erillisen lain säätämiseen. Muutoksella tavoiteltiin julkishallinnon toimintojen kehittämistä sekä käräjäoikeuksien resurssien vapauttamista muun muassa riita- ja rikosasioiden ratkaisuun. Muutosta perusteltiin myös sillä, että kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirron myötä Maanmittauslaitos saisi mahdollisuuden muun muassa lainhuuto- ja kiinnitysasioiden käsittelyyn sekä sähköisen kirjaamisjärjestelmän, kiinteistötietojärjestelmän ja sähköisen kiinteistönvaihdon kehittämiseen. (Tepora ym. 2010, 6.)

Tässä luvussa käsitellään lainhuutoa rekisteröintitoimenpiteenä, lainhuudon tuomia oikeusvaikutuksia ja lainhuudon hakeminen perintö- ja testamenttioikeudellisin perustein, eli miten lainhuutoa haetaan kiinteistöön perinnön, perinnönjakokirjan tai testamentin perusteella. Lisäksi käsitellään lainhuudon saamisen esteet ja lepäämäänjättämisperusteet.

5.1 Lainhuuto rekisteröintitoimenpiteenä ja sen tuomat oikeusvaikutukset

Lainhuudolla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista. Lainhuutoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määrälään ja määräosaan. (MK 10:1 §.) Lainhuuto, kuten muutkin kirjaamisasiat kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 5:1.2 §).

Toimivaltainen viranomaisen lainhuuto- ja muissakin kirjaamisasioissa on maanmittaustoimisto, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee (MK 5:2.1 §). Mikäli kirjaamisasiaa on haettu alueellisesti väärästä maanmittaustoimistosta, siirretään kirjaamisasia alueellisesti toimivaltaiseen maanmittaustoimistoon ja siitä ilmoitetaan hakijalle (MK 6:2.2 §). Maanmittauslaitoksen organisaatiomuutoksen myötä kuitenkin toimialuerajat tulevat poistumaan ja asiakas voi hoitaa asiansa missä tahansa Maanmittauslaitoksen palvelupisteessä (Maanmittauslaitos uusii organisaatiotaan 2013, 5). Kirjaamisasian, kuten lainhuudon myöntämisen ratkaisee Maanmittauslaitoksen palveluksessa oleva kirjaamislakimies tai muu tehtävään määrätty henkilökuntaan kuuluva henkilö, kuten kir-

jaamissihteeri. Mikäli kirjaamisasia on laadultaan laaja, monitulkintainen tai muuten vaikea, on kirjaamislakimiehen ratkaistava kirjaamisasia. (MK 5:2.2 §.)

Lainhuutohakemus on tehtävä kirjallisesti, se on allekirjoitettava joko hakijan tai hakemuksen laatijan toimesta ja hakemuksen mukana on toimitettava tarvittavat liiteasiakirjat (MK 6:1.2 §). Lainhuutohakemuksesta (liite 1) on käytävä ilmi kiinteistö, jota hakemus koskee (MK 6:1.1 § 1 k.). Kiinteistö yksilöidään lainhuutohakemukseen kiinteistön kiinteistötunnuksella. Kiinteistötunnus muodostuu kunta-, sijaintialue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta (KRA 1.1 §). Hakemuksessa on ilmoitettava toimenpide, jota hakemuksella haetaan (MK 6:1.1 § 2 k.). Maanmittaustoimistosta on saatavissa oma lomakkeensa lainhuudon hakemista varten. Hakemuksessa on lisäksi oltava lainhuudon hakijan nimi, kotipaikka ja henkilötunnus sekä mahdollisen edustajan tai asiamiehen yhteystiedot (MK 6:1.1 § 3-4 k.).

Lainhuutohakemus on joko toimitettava itse tai postitettava kirjaamisviranomaiselle (MK 6:2.1 §). Lainhuutohakemus laitetaan vireille, kun hakemus on toimitettu alueellisesti toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle (MK 6:3.1 §). Myös puutteelliset hakemukset laitetaan vireille (MK 6:3.2 §). Tällöin kirjaamisviranomaisen kehottaa hakijaa täydentämään hakemustaan kertomalla hakijalle, millä tavoin hakemus on puutteellinen, mikä on määräaika hakemuksen täydentämiselle ja mitä seurauksia täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisellä on (MK 6:5.1 §).

Kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöönotto aiheuttaa muutoksia lainhuudatusmenettelyyn lainhuutohakemuksen tullessa automaattisesti vireille sähköisessä muodossa tehdyn kiinteistön kaupan myötä (MK 9a:12.1 §). Siksi lainhuutohakemusta ei tarvitse sähköisessä muodossa tehdyn kaupan jälkeen esimerkiksi tehdä kirjallisesti eikä erikseen toimittaa kirjaamisviranomaiselle. Kiinteistökaupan verkkopalvelua käsitellään työssä tuonnempana.

Lainhuuto on sekä oikeus että velvollisuus. Lainhuudon avulla kiinteistön omistaja tutkituttaa saannon pätevyuden sekä julkistaa saannon. Kiinteistön omistaja todistaa näin omistusoikeutensa kiinteistöön ja hänen oikeusasemansa vahvistuu. Toisaalta lainhuudolla katsotaan sivullisten etua. (Niemi 2012, 165.) Tämän takia jokainen on velvollinen hakemaan saannolleen, siis kiinteistöön, määräalaan tai määräosaan lainhuudon. Puhutaan yleisestä lainhuudatusvelvollisuudesta. (MK 11:1.1 §.) Lainhuudatusvelvollisuus on riippumaton hakijasta tai saantotavasta, joten velvollisuus lainhuudon hakemiselle on yksityishenkilöillä, yhteisöillä, valtiolla, kunnalla sekä muilla julkisyhteisöillä. Kaikki saannot ovat lainhuudatusvelvollisuuden piirissä. Niin luovutussaannoille

kuin muillekin saannoille on haettava lainhuuto. Luovutussannoiksi luetaan muun muassa kauppa, lahja sekä vaihto ja muita saantoja ovat perhe- ja perintöoikeudelliset saannot. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 55.)

Lainhuutoa on pääsäännön mukaan haettava luovutuskirjan allekirjoittamishetkestä (MK 11:1.2 §). Maakaassa on lisäksi erikseen lainhuudatusajat perhe- ja perintöoikeudellisille saannoille. Mikäli omistusoikeus kiinteistöön on saatu perinnön nojalla, alkaa lainhuudatusaika perinnönjaon saadessa lainvoiman (MK 11:2.1 §). Mikäli kuolinpesän osakkaat toimittavat perinnönjaon sopimusjakona, alkaa lainhuudatusaika viimeistään kuuden kuukauden moiteajan päätyttyä (PK 23:10.2 §). Lainhuudatusaika alkaa puolestaan välittömästi, mikäli sopimusjaon toimittaneet kaikki hyväksyvät perinnönjakokirjan ja sitoutuvat olemaan sitä moittimatta (Aarnio & Kangas 2009, 1403; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 59). Mikäli kuolinpesän osakkaat eivät ole sitoutuneet olemaan moittimatta perinnönjakoa ja perinnönjakoa on moitittu, alkaa lainhuudatusaika moitekannetta koskevan tuomion tullessa lainvoimaiseksi (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 150). Toimitusjaossa lainhuudatusaika alkaa pesänjakajan allekirjoitettua perinnönjakokirjan kuuden kuukauden moiteajan päätyttyä. Mikäli joku kuolinpesän osakas haluaa moittia pesänjakajan toimittamaa jakoa, on hänen nostettava kanne muita osakkaita kohtaan kuuden kuukauden määräajassa. (PK 23:10.1 §.) Mikäli puolestaan kuolinpesän osakkaat ovat toimitusjaossa hyväksyneet perinnönjakokirjan, tulee perinnönjakokirja lainvoimaiseksi ja moiteoikeus katkeaa, jolloin lainhuudatusaika alkaa välittömästi perinnönjakokirjan allekirjoitushetkestä (Aarnio & Kangas 2009, 1403; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 59).

Jos perinnönjakoa ei tarvitse toimittaa, alkaa lainhuudatusaika perunkirjoitusajan päättymisestä eli kolmen kuukauden kuluttua perittävän kuolemasta (PK 20:1 §; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 59). Mikäli omistusoikeus kiinteistöön on saatu testamentin nojalla, alkaa lainhuudatusaika testamentin saadessa lainvoiman (PK 11:2.2 §). Testamentti saa lainvoiman kuuden kuukauden moiteajan päättymisen jälkeen, mikäli testamenttia ei ole moiteajassa moitittu. Mikäli perilliset ovat sitoutuneet olemaan moittimatta testamenttia, alkaa lainhuudatusaika välittömästi. (PK 14:5 §; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 59.) Mikäli perinnönjako tai ositus on toimitettava testamentatun kiinteistön erottamiseksi, alkaa lainhuudatusaika perinnönjaon tai osituksen saadessa lainvoiman. (MK 11:2.2 §.)

Lainhuudon hakemisen määräaikojen noudattamattomuus on sanktioitu. Jos kiinteistön omistaja ei ole hakenut saamaansa kiinteistöön lainhuutoa lain asettamien määräaikojen puitteissa, kir-

jaamisviranomaisella on oikeus velvoittaa kiinteistön omistajan hakemaan lainhuutoa määräajassa ja asettaa uhkasakko lainhuudon hakemisen tehosteeksi (MK 11: 5 §.) Mikäli lainhuudon hakemisen määräaika ei noudateta, korotetaan varainsiirtoveroa 20 prosenttia jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta lainhuudon tai muun kirjaamisen viimeisestä hakupäivästä, kuitenkin enintään sadalla prosentilla (Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931 2:8 §). Varainsiirtovero koskee kuitenkin pelkästään vastikkeellisia saantoja, eivätkä pääsääntöisesti perintö- ja testamenttisaannot ole varainsiirtoveron piirissä. Varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa kiinteistön saannosta, joka perustuu esimerkiksi perintöön, testamenttiin tai lahjaan. (VSVL 2:4.3 §; Aarnio & Kangas 2009, 1411.) Näiden saantolajien verotuksesta säädetään omassa lainsäädännössään erikseen. Mikäli kuitenkin perinnönjaossa käytetään kuolinpesän ulkopuolisia varoja, on varainsiirtoveroa maksettava koko ulkopuolisten varojen osalta (Kirjaamisenettelyn käsikirja 2013, 196).

Lainhuudon oikeusvaikutukset on esitetty maakaaren luvussa 13. Kun lainhuuto on myönnetty tai lainhuutohakemus on jätetty lepäämään, ei saantokirjan muotovirheeseen voi enää vedota (MK 13:1 §). Lainhuudolla on muotovirheen korjaava vaikutus. Säännöksellä on merkitys ennen kaikkea piilevien muotovirheiden korjautumisessa, koska kirjaamisviranomaisen on tarkistettava muotovaatimusten täytyminen saannolle ja puututtava mahdollisiin muotovirheisiin. (MK 12:4.1 § 2 k.; Kirjaamisenettelyn käsikirja 2013, 353.) Kysymys kiinteistön omistusoikeudesta ja saannon pätevydestä voidaan tutkia oikeudenkäynnissä tai kiinteistötoimituksessa (MK 13:2 §).

Lainhuudon oikeusvaikutuksista voi mainita myös suojan kaksoisluovutuksissa. Mikäli kiinteistö on luovutettu kahdelle, on myöhemmällä saannolla etusija, mikäli sille haetaan lainhuutoa ensin ja luovutuksensaaja on ollut vilpittömässä mielessä eli hän ei saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää aikaisemman luovutuksen olemassaolosta. Tilanteessa, jossa usealle saannolle haetaan saman päivän aikana lainhuutoa, tulee etusija aikaisemmalle luovutukselle. (MK 13:3.1 §.)

Lainhuudolla on julkinen luotettavuus, mikä tarkoittaa, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevaan merkintään luottanut vilpittömässä mielessä ollut kolmas osapuoli saa oikeudellista suojaa tapauksessa, jossa lainhuuto osoittautuu virheelliseksi (Niemi 2012, 47; Kirjaamisenettelyn käsikirja 2013, 61). Julkinen luotettavuus jaetaan positiiviseen ja negatiiviseen luotettavuuteen (Niemi 2012, 47). Maakaaren mukaan kiinteistön luovutukseen perustuva saanto katsotaan pysyväksi, vaikka luovuttaja ei olisikaan ollut kiinteistön oikea omistaja eikä luovutuksensaaja tiennyt tai hänen ei olisi pitänyt tietää, että luovuttaja ei ollut kiinteistön oikea omistaja (MK 13:4.1 §).

Näissä tapauksissa valtiolla on vahingonkorvausvastuu. Oikea kiinteistön omistaja, joka joutuu luopumaan oikeudestaan, on oikeutettu korvaukseen valtion varoista. (MK 13:6.1 §; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 61.) Vilpittömän mielen suoja ei ulotu kiinteistön saantoihin, jotka perustuvat perintöön, testamenttiin tai ositukseen (MK 13:9.1 §).

Lainhuutoa pyydettiin purettavaksi, koska käräjäoikeuden virkamies oli syyllistynyt huolimattomuuteen ja varomattomuuteen kirjaamisasiaa ratkaistessaan. Lainhuutorekisteristä ilmenevien tietojen mukaan oli mahdollista olettaa, että kolmannella osapuolella oli parempi oikeus kiinteistöön kuin lainhuudon hakijalla. Hakijoille oli myönnetty lainhuuto. Asiassa oli kuitenkin kysymys omistusoikeutta koskevasta riidasta, jota ei voitu ratkaista lainhuutomenettelyssä, eikä lainhuutoa koskevassa purkuasiassa. Purkuhakemus ei antanut aihetta toimenpiteisiin. (KKO 31.10.2002 T 2883, Finlex.)

Lainhuuto antaa myös kirjaamislegitimaation. Kirjaamislegitimaatio tarkoittaa, että kirjaamisviranomaiselle lainhuuto on omistajaolettama, johon voi luottaa. Tutkittaessa uuden lainhuudatettavana olevan saannon laillisuutta ei kirjaamisviranomaisen ole syytä tutkia edeltäjän saantoa, mikäli tällä on lainhuuto. Kirjaamislegitimaatio korostuu myös kiinnitysmenettelyssä, jossa lainhuuto on ainoa, mutta myös riittävä todiste kiinteistön omistusoikeudesta ja edellytyksestä kiinnityksen myöntämiselle. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 62.)

Lainhuuto ei ole edellytys kiinteistön omistusoikeuden siirtymiselle, vaan se pelkästään vahvistaa ja julkistaa kiinteistön omistajuussuhteen (Tepora ym. 2010, 517). Lainhuudon merkitys on tutkittua saannon pätevyys. Lisäksi lainhuuto laajentaa omistajan kykyä hyödyntää kiinteistöään. Kun lainhuuto on myönnetty, voi luovutuksensaajaa esiintyä kiinteistön laillisena omistajana ja hänellä on oikeus luovuttaa kiinteistö edelleen siten, että hänen tai hänen edeltäjänsä saannossa olevan pätemättömyysperusteen perusteella kiinteistöä ei voida vaatia takaisin luovutuksensaajalta. (Niemi 2012, 168.)

5.2 Lainhuuto perinnön ja perinnönjakokirjan perusteella

Haettaessa lainhuutoa perinnön tai perinnönjakokirjan perusteella, tulee hakijan toimittaa kaikki vaadittavat asiakirjat ja liitteet, jotta lainhuuto voidaan myöntää. Seuraavissa kappaleissa käydään yleisesti läpi lainhuutoa varten toimitettavat asiakirjat ja liitteet perinnön ja perinnönjakokirjan perusteella.

Mikäli perittävältä on jäänyt vain yksi perillinen, ei perinnönjakoa tarvitse toimittaa. Lainhuutoa kiinteistöön voidaan tällöin hakea perunkirjan perusteella ja lainhuudatusaika alkaa perunkirjoitusajan päätyttyä. (MK 11:2.1 §; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 148.) Jos perittävältä on jäänyt perillisen lisäksi puoliso, jolla on avio-oikeus perittävän omaisuuteen, on toimitettava ositus. Tässä tilanteessa lainhuudatusaika alkaa osituksen tullessa lainvoimaiseksi. (MK 11:2.2 §; PK 23:1.2 §.)

Maanmittauslaitoksen kirjaamismenettelyn käsikirjan mukaan tilanteessa, jossa perittävältä on jäänyt vain yksi perillinen, eikä ositusta tarvitse toimittaa, saattaa lainhuudon hakeminen joskus olla mahdollista jo ennen perunkirjoitusajan päättymistä. Tässä tilanteessa kysymyksenalaiseksi osoittautuu se, että onko perunkirjoituksen toimittaminen välttämättömyys ennen kuin lainhuuto voidaan myöntää. Perunkirjoitus toisaalta todentaa luotettavasti kuolinpesän tilan ja sen osakkaat. Siksi lähtökohtana on, että lainhuudon myöntämisen perusteena täytyy olla se, että perunkirjoitus on toimitettu. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 149.)

Tilanteessa, jossa perillisiä onkin enemmän kuin yksi, on lainhuudon saamisen perusteena se, että perinnönjako on toimitettu (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 149). Ositus on lisäksi oltava toimitettu ennen perinnönjakoa, mikäli perittävä oli naimisissa (PK 23:1.2 §; Avioliittolaki 13.6.1929/234 1:85.1 §). Säännöksellä on se merkitys, että ennen perinnönjakoa perillisten ja lesken välillä on toimitettava ositus, mikäli leskellä on avio-oikeus perittävän omaisuuteen. Säännös tarkoittaa myös, että ennen perinnönjakoa perillisten ja perittävän entisen puolison välillä on toimitettava ositus, jos perittävä oli eronnut eikä ositusta hänen ja entisen puolison välillä perittävän eläessä ollut tehty. Edelleen säännöksellä tarkoitetaan, että ennen perinnönjakoa täytyy toimittaa ositus perillisten ja perittävän puolison kuolinpesän kesken, mikäli perittävän puoliso oli kuollut ennen perittävää, eikä ositusta ollut toimitettu ensiksi kuolleen puolison kuolinpesän ja perittävän kesken. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 149.)

Haettaessa lainhuutoa perinnönjakokirjan perusteella, on perinnönjakokirjan oltava lainvoimainen. Maakaaren mukaan lainhuudon hakijan on esitettävä todistus saannon laillisuudesta. (MK 12.1.1 §; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 149.) Perinnönjakokirjan lainvoimaisuus voidaan todentaa kahdella tavalla. Perinnönjakokirja on lainvoimainen, jos kaikki kuolinpesän osakkaat ovat kirjallisesti hyväksyneet keskenänsä tekemän sopimusjaon tai pesänjakajan toimittaman toimitusjaon. Pesänjakajan määräyksestä on toimitettava lainhuutoa hakiessa jäljennös. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 149, 152.) Sopimusjakoa voi moittia ainoastaan muotovirheen perusteella. Mikäli

osakkaat ovat perinnönjakokirjassa sitoutuneet olemaan moittimatta perinnönjakoa, ei moiteoikeutta ole ja perinnönjakokirja on heti lainvoimainen. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 150.) Edelleen perinnönjakokirja on lainvoimainen, jos perinnönjakokirjassa on esimerkiksi perittävän kotipaikan käräjäoikeuden antama lainvoimaisuustodistus, jossa todetaan, että perinnönjakoa ei ole moitittu kuuden kuukauden määräajassa perinnönjaon toimittamisesta (PK 23:10.1 §; PK 23:10.2 §; OK 10:17.2 § 6 k.; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 150).

Haettaessa lainhuutoa perinnönjakokirjan perusteella, on aina toimitettava hakemuksen liitteenä lisäksi perukirjan jäljennös. Perukirjasta kirjaamisviranomaisen voi todeta kuolinpesän tilan ja arvioida sen velkojen asemaa. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 151–152.) Lisäksi perukirja tarvitaan aina haettaessa lainhuutoa perintösaannon perusteella. Perukirja tarvitaan, jotta voidaan varmistua siitä, että kaikki kuolinpesän osakkaat on huomioitu. Sillä voidaan selvittää ne henkilöt, jotka ovat oikeutettuja perinnönjakoon sekä mahdolliset testamentinsaajat. Perukirjaan on lisäksi liitettävä mahdolliset testamentit ja avioehtosopimukset ja tarpeelliset katkeamattomat sukuselvitykset vainajasta. Sukuselvitysketju on oltava jokaisesta seurakunnasta tai väestörekisteristä, jossa vainaja oli kirjoilla 15 vuotta täytettyään. Sukuselvitysketjua ei kuitenkaan tarvitse toimittaa, mikäli perukirja on maistraatin vahvistama eli maistraatti on vahvistanut, että kaikki kuolinpesän osakkaat ja aviopuoliso on merkitty perukirjaan. (PK 20:9 a.1 §; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 152.)

Perinnönjakokirjan on oltava alkuperäinen haettaessa lainhuutoa. Perinnönjakokirjan lisäksi tarvittaessa on toimitettava myös osituskirja, mutta yleisesti perinnönjakokirja ja osituskirja ovat yhdessä ja samassa asiakirjassa. (MK 12:1.1 §; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 152.)

5.3 Lainhuuto testamentin perusteella

Haettaessa lainhuutoa testamentin perusteella, selvittää kirjaamisviranomaisen ensiksi testamentin laadun. Testamentin laadun selvittämisellä on merkitystä siinä mielessä, että sen perusteella nähdään voidaanko testamentin perusteella myöntää lainhuuto. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 158.) Lainhuuto voidaan myöntää eri testamenttityyppien perusteella. Näitä testamenttityyppejä ovat muun muassa täydellinen omistusoikeustestamentti ja vallintatestamentti. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 156, 158.)

Omistusoikeustestamentti antaa testamentin saajalle täydellisen omistusoikeuden. Vallintatestamentilla puolestaan määrätään testamentin ensisaajan kuoltua omaisuuden siirtymisestä toissijaiselle perilliselle. Ensisaajalla on rajoitettu omistusoikeus eli hänellä on hallintaoikeus esimerkiksi kiinteistöön ja sen luovuttamiseen, mutta hänellä ei ole oikeutta testamentilla siitä määrätä. Testamenttauskielto ei kuitenkaan ole este lainhuudon myöntämiselle. Pelkän käyttöoikeustestamentin perusteella ei voida kuitenkaan myöntää lainhuutoa. Lainhuuto voidaan myöntää ainoastaan omistusoikeuden perusteella ja kiinteistön käyttöoikeus ei ole sama asia kuin kiinteistön omistusoikeus. Lainhuutona kirjataan ainoastaan omistusoikeus kiinteistöön. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 156, 158.)

Perintökaaren mukaan testamentti on tulkittava niin, että sen voidaan olettaa vastaavan testamentin tekijän viimeistä tahtoa (PK 11:1.1 §). Testamentissa olevat määräykset voivat kuitenkin olla epätasällisia, monitulkintaisia tai ristiriitaisia. Testamenttia voidaan useasti joutua tulkitsemaan, täsmentämään tai täydentämään. Testamentin tulkitsijan täytyy pyrkiä samaistumaan testamentin tekijän elämäntilanteeseen ja ajattelutapaan selvittääkseen testamentin tekijän ilmaisujen tarkoituksen ja tahdon. (Aarnio & Kangas 2010, 550, 552.)

Kirjaamisviranomaisen on tulkittava testamentin sisältö aina kun huudatettava saanto perustuu testamenttiin tai testamentti liittyy saantoselvitykseen jollain muulla tavalla. Tärkein huomioitava asia on se, antaako testamentti huudatuskelpoisen omistusoikeuden vai rajoitetumman oikeuden kiinteistöön. Tulkinnan tarkoituksena on selvittää testamentin tekijän pohjimmainen tarkoitus omaisuutensa siirtymisestä eteenpäin ja kirjaamisviranomaisen täytyy pystyä tämä selvittämään muun muassa testamentin sanamuodon ja siinä käytettyjen ilmaisujen perusteella. Mikäli testamenttia ei ole mahdollista tulkita yksiselitteisesti, hankkii kirjaamisviranomaisen lisäselvityksiä esimerkiksi perillisiä kuulemalla. Sanamuodoltaan epäselvää testamenttia voidaan joutua tulkitsemaan myös erillisessä oikeudenkäynnissä. (PK 11:1.1 §; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 158.)

Lainhuutoa haettaessa testamentin nojalla on testamentin oltava aina alkuperäinen ja lainvoimainen. Testamentti on lainvoimainen ensinnäkin, mikäli perillinen on hyväksynyt testamentin kirjallisesti jo perittävän eläessä. Toiseksi, testamentti on lainvoimainen, jos perilliset hyväksyvät testamentin perittävän kuoleman jälkeen ja tästä on tehty todistus testamenttiin. Edelleen testamentti on lainvoimainen, mikäli sitä ei ole moitittu kuuden kuukauden määräajassa testamentin todisteel-

lisestä tiedoksiannosta. (PK 14:4.1 §; PK 14:5 §; Lohi 2011, 513; Kirjaamisenettelyn käsikirja 2013, 159, 164.)

Vaikka testamentti on sidottu ankariin muotovaatimuksiin, on huomattava, ettei testamentin muotovaatimusten täytyminen ole lainhuudon myöntämisen ehdoton edellytys. Kirjaamisenettelyn käsikirjan mukaan testamentin muotovirhe ei automaattisesti heti johda lainhuutohakemuksen hylkäämiseen. Jos myöhemmin ilmenee, että testamenttia ei ole muotovirheestä moitittu tai perilliset ovat hyväksyneet testamentin, on testamentti lainvoimainen, muotovirhe korjautuu ja hakijalle voidaan myöntää lainhuuto. (Kirjaamisenettelyn käsikirja 2013, 157.) Perintökaaren mukaan moiteoikeutta ei kanteen perusteella enää ole, mikäli perillinen on hyväksynyt testamentin tai jotenkin muuten luopunut moiteoikeudestaan (PK 14:5 §). Tapani Lohi on Defensor Legis-aikakauskirjassa numerossa 6/2000 artikkelissa ”Muotovirheinen testamentti ja kiinteistösaannon lainhuudatus” arvioinut muotovirheisen testamentin ongelmakohtia lainhuudatuksessa. Ongelmaksi voi hänen mukaansa muodostua muun muassa se, että kun muotovirheistä testamenttia ei ole moitittu lain asettamassa määräajassa ja lainhuuto on myönnetty, mutta myöhemmin ilmaantuukin henkilö, jolla on muotovirheeseen perustuvaa moiteaikaa jäljellä, ei tällä henkilöllä ole enää kannevaltaa (Lohi 2000, 941–942).

Haettaessa lainhuutoa testamentin perusteella on lisäksi tarvittaessa esitettävä selvitys siitä, että lakiosa on suoritettu lakiosaan oikeutetulle tai että hän on lakiosastaan luopunut taikka hän ei ole vaatinut lakiosaansa säädetyssä ajassa ja muodossa. Lisäksi tarvittaessa tarvitaan selvitys leegaatin suorittamisesta. (Kirjaamisenettelyn käsikirja 2013, 160, 164.) Myös testamenttiin perustuvassa lainhuudatuksessa on esitettävä perukirjan jäljennös sekä tarpeelliset sukuselvitykset, jos perukirja ei ole maistraatin vahvistama (PK 20:9 a.1 §; Kirjaamisenettelyn käsikirja 2013, 164).

5.4 Lainhuudon saamisen esteet ja lepäämäänjättämisperusteet

Lainhuutohakemuksen hylkäämisperusteet on lueteltu maakaaren 12:4 §:ssä. Lainhuutohakemus on hylättävä, mikäli saantokirjaa tai oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty tai saantokirjaa ei ole tehty siinä muodossa, jossa sen tulisi lain mukaan olla. (MK 12:4.1 § 1–2 k.) Hakemus on hylättävä myös, jos kiinteistön luovuttajan omistusoikeutta ei ole selvitetty luovutettavan kiinteistön osalta tai mikäli hakija ei ole saanut saannolle suostumusta tai päätöstä viranomaiselta, muulta henkilöltä, yhteisön toimivaltaiselta elimeltä, tuomioistuimelta tai muulta viranomaiselta (MK 12:4.1 § 3–4 k.).

Edelleen hakemus on hylättävä, mikäli lainhuutohakemuksen kohteena olevan kiinteistön omistusoikeus palautuu luovuttajalle purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi (MK 12:4.1 § 5 k.). Purkavalla ja lykkäävällä ehdolla tarkoitetaan sopimusta, jonka mukaan kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä koskeva sopimus (kuten kauppa) voidaan purkaa jollain muulla perusteella kuin maakaassa olevilla perusteilla taikka että myyjä pidättää kiinteistön omistusoikeuden kauppahinnan lopulliseen maksuun tai muun ehdon toteutumiseen asti (MK 2:2.1 §). Lainhuutohakemus hylätään myös tilanteissa, joissa kiinteistö on osana konkurssipesää ja tästä on ennen saantoa tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tai mikäli hakijan saanto ei jostain muusta syystä ole pätevä tai ei ilmeisesti jää pysyväksi (MK 12:4.1 § 6–7). Lisäksi lainhuutohakemus voidaan jättää tutkimatta, jos kirjaamisviranomaisen ei ole saanut tarvittavia täydennyksiä täydennyspyynnöstä huolimatta (MK 6:5.3 §; Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2013, 17).

Lainhuutohakemukseen on aina liitettävä saannon perusteena oleva asiakirja. Lainhuutohakemus voidaan siis hylätä esimerkiksi tilanteessa, mikäli lainhuutoa haetaan, mutta lainhuudon hakemisen yhteydessä ei ole esitetty saantoasiakirjaa, kuten esimerkiksi perukirjaa, perinnönjakokirjaa tai testamenttia, eikä näitä ole kirjaamisviranomaisen täydennyspyynnöistä huolimatta määräaikaan mennessä. (MK 12:1.1 §; MK 12:4.1 § 1 k.)

Lainhuutohakemuksen lepäämäänjättämisperusteet on puolestaan lueteltu maakaaren 12:2 §:ssä. Lainhuutoasia jätetään lepäämään, jos hakijalle voitaisiin myöntää lainhuuto, mutta yksi tai useampi seuraavista tekijöistä sen estää. Lainhuutohakemus on jätettävä lepäämään, jos kiinteistön saanto on sopimuksen mukaan ehdollinen, saannon perustana toimiva oikeustoimi tai viranomaisen päätös ei ole vielä lainvoimainen tai jos kunnan etuosto-oikeuden määräaika ei ole vielä päättynyt (MK 12:2.1 § 1–2 k.). Lainhuutohakemus jätetään lepäämään myös, jos kiinteistön saantoon tarvitaan yhteisön toimivaltaisen elimen, tuomioistuimen, viranomaisen tai muun henkilön suostumus, kiinteistö on hankittu perustettavalle yhtiölle taikka jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehty merkintä kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta ennen saantoa (MK 12:2.1 § 3–5 k.). Edelleen lainhuutohakemus jätetään lepäämään, jos kirjaamisviranomaisen on siirtänyt riittaisen asian oikeudenkäyntiin tutkittavaksi, hakijalle on myönnetty kuulutus lainhuudon saamiseksi tai jos saannon pysyvyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön on riitaa (12:2.1 § 6–7 k.).

6 KIINTEISTÖKAUPAN VERKKOPALVELU

Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulosta (23.8.2013/622) vahvistettiin 23.8.2013. Voimaantulon myötä astui 1.11.2013 voimaan laki maakaaren muuttamisesta (Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulosta 1.1 § 1 k.). Lain maakaaren muuttamisesta myötä lisättiin maakaaren sähköisiä asiointijärjestelmiä ja niiden käyttöä koskevat säännökset. Lakimuutos mahdollisti kiinteistökaupan verkkopalvelun avaamisen. Kiinteistökaupan verkkopalvelusta käytetään lyhennettä KVP (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 13.10.2013).

Lain esitöissä kiinteistökaupan verkkopalvelun tarkoituksiksi ja tavoitteeksi asetettiin kiinteistön kauppa, muut luovutukset ja kiinteistöön kohdistuvat muut toimet pääsääntöisesti sähköisesti tehtäväksi. Tavoitteeksi asetettiin myös muun muassa kiinteistökaupan sujuvoittaminen, kustannussäästöihin pyrkiminen, kirjaamisprosessin nopeuttaminen sekä palveluiden saatavuuden ja laadun parantaminen. (HE 146/2010 vp, 8–9.) Kiinteistökaupan verkkopalvelulla pyritään myös sähköisten toimintatapojen edistämiseen ja toiminnan tehostaminen huomioiden kiinteistövaihdannan julkinen kontrolli (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 13.10.2013).

Kiinteistön kauppa on kuitenkin mahdollista tehdä edelleen niin kirjallisesti kuin sähköisesti (MK 2:1.1 §; MK 2:1.2 §). Lain esitöissä korostettiin sähköisten toimintatapojen olevan vaihtoehtoinen tapa perinteisille toimintatavoille (HE 43/2013 vp, 3). Kiinteistökaupan verkkopalvelun tarkoituksena ei ole siis syrjäyttää perinteistä tapaa kiinteistöjen vaihdannalle, vaan se toimii rinnakkaisena ja vaihtoehtoisena järjestelmänä perinteisen kiinteistövaihdannan rinnalla (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 13.10.2013).

Kiinteistökaupan verkkopalvelu otettiin käyttöön 1.11.2013 maakaaren muuttamisesta annetun lain voimaantulon myötä (Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulosta 1.1 § 1 k.). Kiinteistökaupan verkkopalvelu mahdollistaa ennen kaikkea kiinteistökaupan tai muun luovutuksen tekemisen sekä kiinnityksen vahvistamisen sähköisesti verkossa. (MK 9 a:7.1 §; MK 9 a:15.1 §.) Palvelussa on mahdollista myös muun muassa siirtää sähköisiä panttikirjoja ja ilmoittaa panttikirjan haltijan muutoksesta (MK 9 a:15.1 §). Valtakunnalliseen kiinteistökaupan verkkopalveluun kuuluvien sähköisen kaupankäynti-

järjestelmän ja sähköisen kiinnitysjärjestelmän ylläpidosta ja kehittämisestä vastaava organisaatio on Maanmittauslaitos (MK 5:3.1 §; MK 5:3.3 §). Kiinteistökaupan verkkopalvelua tullaan kehittämään ja laajentamaan käyttöönoton jälkeen edelleen ja siitä julkaistaan uusia versioita määräajoin (Kiinteistökaupan verkkopalvelu käyttöön marraskuussa 2013, 7). 1.3.2015 lukien palvelu saa uusia ominaisuuksia, jolloin palvelussa on mahdollista tehdä lisäksi muu luovutus kuin kauppa tai lahja, kuten esimerkiksi vaihto tai jakosopimus (Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulusta 2.1 § 1 k.). Toistaiseksi edellä mainittujen luovutusten tekeminen ei kuitenkaan ole mahdollista (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 13.10.2013.)

Edellä mainittujen sähköisten asiointijärjestelmien käyttö ja asiakirjojen laatiminen sekä hyväksyminen järjestelmässä edellyttävät asiakkaan luotettavaa tunnistamista vahvan sähköisen tunnistuspalvelun tarjoajan tunnistusmenetelmällä tai laatuvarmenteella, joka on tietoturvallinen ja todennettavissa oleva (MK 9 a:1.1 §). Vahvalla sähköisellä tunnistusmenetelmällä tarkoitetaan henkilön yksilöimistä ja tunnisteen aitouden ja oikeellisuuden todentamista sähköisesti perustuen esimerkiksi salasanaan, sirukorttiin tai sormenjälkeen taikka johonkin muuhun tunnistusvälineen haltijan yksilöivään ominaisuuteen (Laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 7.8.2009/617 1:2.1 § 1 k.). Myös valtuutuksen antaminen järjestelmän käyttöön on mahdollista. Tällöin on toimitettava asiointijärjestelmän ylläpitäjälle valtakirja, jossa jokin toinen osapuoli valtuutetaan asiointijärjestelmän käyttöön valtuuttajan puolesta. (MK 9 a:1.3 §.) Käyttäjän on siis mahdollista valtuuttaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjä tai pankki valmistelemaan kiinteistön kauppaa (Kiinteistökaupan verkkopalvelu käyttöön marraskuussa 2013, 6).

Palvelun kehittämisestä ja ylläpidosta vastaava Maanmittauslaitos huolehtii siitä, että asiointijärjestelmä turvaa tallennetun sähköisen asiakirjan sisällön eheyden ja sen, että sähköisen asiakirjan hyväksyminen täsmäytetään asiakirjaan, joka on tallennettu järjestelmään. (MK 9 a:2.1 §.) Järjestelmän on siis turvattava se, että asiakirjat säilyvät muuttumattomana (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 13.10.2013). Mikäli järjestelmässä ilmenee virheitä ja tästä on aiheutunut haittaa ja vahinkoa, on valtio vahingonkorvausvastuussa järjestelmän virheellisestä ja puutteellisesta toiminnasta (MK 9 a:3.1 §). Lisäksi valtio on korvausvelvollinen, jos järjestelmää on käytetty oikeudettomasti jonkin muun kuin sen käyttäjäksi tunnistetun toimesta (MK 9 a:3.2 §).

Kiinteistön luovutukseen tai muuhun toimeen liittyvä asiakirja tehdään palvelussa sähköisellä lomakkeella (MK 9 a:4.1 §). Tietoja, jotka on merkitty lomakkeeseen tarkistetaan sekä täydenne-

tään tiedoilla, jotka ovat sähköisesti saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, kiinteistörekisteristä, väestötietojärjestelmästä, yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä, kaupparekisteristä tai muista rekistereistä. Edellä mainituista rekistereistä saatavat tiedot koskevat asiaan osallisten tunnistaja- ja yhteystietoja, toimintakelpoisuutta, toimivaltaa, edustamista tai kiinteistöä taikka rakennuksia. Näitä tietoja voidaan siirtää asiointijärjestelmään tarkistamista varten teknisen yhteyden avulla. Tietojen tarkistamisen jälkeen tiedot poistetaan asiointijärjestelmästä. (MK 9 a:4.2 §.) Asiointijärjestelmän tiedot eivät ole julkisia eikä tietoja luovuteta ilman asiaan osallisten suostumusta (MK 9 a:5.1 §).

Lainhuuto tulee vireille ilman erillistä hakemusta sähköisessä asiointijärjestelmässä tehdyn kaupan jälkeen. Sähköinen kauppakirja ja muut kauppaan liittyvät asiakirjat samoin kuin mahdolliset varainsiirtoveroon liittyvät tiedot toimitetaan kirjaamisviranomaiselle järjestelmästä. (MK 9 a:12.1 §; MK 9 a:12.3 §.) Kaupan osapuolille ilmoitetaan lainhuutoasian vireilletulosta (MK 9 a:12.2 §). Lainhuutoratkaisu voidaan tehdä missä tahansa. Kaupanvahvistajia ei käytetä. (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 13.10.2013.) Palvelussa ei kuitenkaan ole mahdollista tehdä luovutusta, mikäli kauppakirjan luonnos ei täytä maakaaren mukaisia kauppakirjan muotovaatimuksia tai jos järjestelmän käytettävissä olevista tiedoista ilmenee, että kauppa ei muutoin ole pätevä tai se ei jää pysyväksi (MK 9 a:7.2 §).

Kiinteistökaupan verkkopalvelun piirissä ovat pelkästään niin sanotut selkeät luovutukset. Mikäli esimerkiksi luovuttajalta puuttuu lainhuuto, ilmenee vallintarajoitus tai mikäli osapuolena on vaa- jaavaltainen, ei luovutusta tai muuta tointa voida tehdä sähköisessä asiointijärjestelmässä. Mikäli siis asia on tulkinnanvarainen tai vaatii järjestelmän ylläpitäjän osittaista arviointia, on meneteltävä perinteisellä tavalla. Esimerkiksi kuolinpesä ei voi myydä kiinteistöä järjestelmän kautta. (Maanmittauslaitos 2013, hakupäivä 13.10.2013.) Kiinteistökaupan verkkopalvelussa ei myöskään ole mahdollista tehdä kiinteistön omistusoikeuden siirtämistä, joka perustuu perinnönjako- ositukseen tai testamenttiin (Kiinteistökaupan verkkopalvelu käyttöön marraskuussa 2013, 7). Järjestelmän pitää pystyä tarkistamaan lomakkeeseen merkityt tiedot eri rekistereistä (MK 9a: 4.2 §).

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mitä oleellista luonnollisen henkilön tulee tietää kiinteistön perintösaantoon liittyen hänen periessään kiinteistön joko kokonaan tai osittain. Opinnäytetyön tutkimuskohteena oli myös kiinteistökaupan verkkopalvelu, joka otettiin käyttöön 1.11.2013. Tutkimusmenetelminä käytettiin lainoppia ja kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Pääasiallinen aineisto koostui voimassaolevasta lainsäädännöstä, joka oli ensisijainen lähde. Muuna tietopohjana käytettiin muun muassa lain esitöitä, korkeimman oikeuden ratkaisuja sekä oikeuskirjallisuutta. Lain esityöt antoivat tiedonhaussa hyvää taustatietoa ja korkeimman oikeuden ratkaisut tukivat teoriapohjaa ja lisäsivät käytännönläheisyyttä konkretisoimalla lakitekstiä. Oikeuskirjallisuus antoi hyvän ja syventävän lähdepohjan esimerkiksi tilanteissa, joissa lainsäädännöstä ei ollut saatavissa yksiselitteistä vastausta tai asia ei muutoin ollut selvästi tulkittavissa. Opinnäytetyössä etsittiin vastauksia seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- 1) Mitä tarkoitetaan kiinteistöllä ja perintösaannolla?
- 2) Mitkä ovat tarvittavat tiedot ja toimenpiteet luonnollisen henkilön kannalta perintösaannon eri vaiheissa?
- 3) Mitä tarkoitetaan kiinteistökaupan verkkopalvelulla ja mikä on sen merkitys perintösaantotilanteissa?

Kiinteistö on käsitteenä moniulotteinen ja monimutkaisempi kuin nopea katsaus antaa aluksi ymmärtää. Luonnolliselle henkilölle voi jäädä epäselväksi, mikä kiinteistö käytännössä on, mitä siihen kuuluu ja minkälaista tarpeellista käsitteistöä siihen liittyy. Näiden asioiden hallitseminen ainakin yleisellä tasolla kuolinpesän osakkaana on kuitenkin tärkeää, sillä kiinteistön varallisuusarvo kuolinpesässä on usein huomattavan suuri.

Kiinteistömuodostamislain mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka merkitään kiinteistörekisteriin kiinteistönä. Kiinteistö voi koostua sekä maa- että vesialueesta. Luonnollisen henkilön kannalta kenties tärkeimmäksi muodostuu tietää, että kiinteistöiksi luetaan ennen kaikkea tilat ja tontit. Tilat sijaitsevat asemakaava-alueen ulkopuolella ja tontit asemakaava-alueella. Kiinteistöön kuuluvat rasiteoikeudet sekä ainesosa ja tarpeisto. Rasiteoikeus voi olla esimerkiksi toisen kiinteistön läpi kulkeva tie toiselle kiinteistölle tai vedenotto-oikeus kaivosta. Kiinteistön ainesosaan ja tarpeistoon kuuluvat esimerkiksi kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset,

mikäli rakennuksen omistaja omistaa myös maapohjan. Ainesosaan ja tarpeistoon kuuluvat myös puut sekä muut kiinteät esineet, jotka sijaitsevat pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevat sen käyttöä. Ainesosasuhde voi myös lakata, mikäli esine viedään pois kiinteistöltä, kuten oikeuskäytäntö osoittaa.

Kiinteistöön liittyvät käsitteet määräala ja määräosa on syytä erottaa toisistaan. Käsitteet voivat mennä samankaltaisuuden takia keskenään sekaisin, mutta niiden ero on kuitenkin selvä. Määräalalla tarkoitetaan emäkiinteistöllä sijaitsevaa rajoiltaan määriteltyä aluetta, joka muodostetaan myöhemmin omaksi kiinteistöksen lohkomalla. Määräalaa kutsutaan lohkiinteistöksi. Määräosa puolestaan on kyseessä, kun kaksi tai useampi omistaa saman kiinteistön murto-osuuksin. Määräosainen kiinteistön omistus on yleistä etenkin kuolinpesissä.

Kiinteistöjen vaihdannassa yleisin omistusoikeuden siirtymismuoto on kauppa. Tämän osoittaa Maanmittauslaitokselta saatu kymmenen vuoden ajalta kerätty tilastotieto. Lainhuutoja myönnetään ylivoimaisesti eniten kaupan perusteella ja seuraavaksi eniten lahjan perusteella. Opinnäytetyö osoittaa kuitenkin, että perintö- ja testamenttisaannoilla on oma vakiintunut asema kiinteistöjen omistusoikeuden siirtymisessä. Maanmittauslaitokselta saadun kymmenen vuoden ajalta kerätyn tilaston perusteella perinnön nojalla kiinteistöjä siirtyi ja lainhuutoja haettiin vuosittain keskimäärin noin 3200 kappaletta. Testamentin perusteella puolestaan keskimääräinen tulos kymmenen vuoden ajalta oli noin 2200. Perintö- ja testamenttisaannoissa ylivoimaisesti merkittävin saantolaji oli perinnönjako, jonka keskiarvoksi muodostui tilaston perusteella kymmenen vuoden ajalta noin 6000.

Perintösaanto voi perustua esimerkiksi perinnönjakoon tai testamenttiin. Tärkeimmiksi tiedoiksi ja toimenpiteiksi luonnollisen henkilön kannalta perintösaannon eri vaiheissa muodostuvat seuraavat asiat: ketkä ovat kuolinpesän osakkaita, perinnön vastaanottamista koskevat toimenpiteet ja perinnöstä luopuminen, perunkirjoituksen ja perinnönjaon toimittaminen sekä perintöveron määrä ja sen maksaminen. Niin ikään tärkeinä tietoina voidaan pitää testamenttiin liittyviä tietoja, lakiosajärjestelmän vaikutuksia rintaperillisen tai adoptiolapsen asemaan sekä vajaavaltaisuuden vaikutuksia perunkirjoitukseen tai perinnönjakoon. Tärkeäksi toimenpiteeksi kiinteistön perintösaannossa luonnollisen henkilön kannalta muodostuu myös lainhuudon hakeminen perinnön, perinnönjaon tai testamentin nojalla saatuun kiinteistöön.

Kuolinpesän osakkaita ovat lakimääräiset perilliset, yleistestamentin saaja sekä tietyissä tilanteissa leski. Lähinnä perinnön saavat perittävän rintaperilliset. Jos joku perittävän rintaperillisistä on kuollut, tulevat hänen sijaansa hänen rintaperillisensä ja niin edelleen. Leski eli yleisimmin perittävän aviopuoliso on kuolinpesän osakas, jos perittävältä ei jäänyt rintaperillisiä tai heidän jälkeläisiään, tai siihen asti, kun ositus on toimitettu. Mikäli leskeä tai perittävän rintaperillisiä taikka heidän jälkeläisiään ei ole, menee perintö perittävän vanhemmille. Jos perittävän vanhempi on kuollut, menee hänen osuutensa hänen lapsilleen eli perittävän veljelle, siskolle taikka veli- tai siskopuolelle. Mikäli veli, sisko taikka veli- tai siskopuoli ei ole elossa, menee perintö hänen rintaperillisilleen ja niin edelleen. Mikäli veljeä, siskoa taikka veli- tai siskopuolta tai heidän jälkeläisiään ei ole, mutta jompikumpi perittävän vanhemmista elää, menee koko perintö hänelle. Mikäli edellä mainittuja perillisiä ei ole, menee perintö perittävän isovanhemmille. Siinä tapauksessa, että isovanhempi on kuollut, menee perintö hänen lapsilleen eli perittävän tädille, sedälle tai enolle. Serkut eivät peri lakimääräisen perimyksen nojalla eivätkä ole kuolinpesän osakkaita. Viime kädessä perintö voi mennä myös valtiolle.

Perintöön tai testamenttiin perustuva oikeus on vastaanotettava kymmenen vuoden määräajassa. Perinnön vastaanottamiseksi katsotaan esimerkiksi perinnönjakoon osallistuminen. Perinnöstä on myös mahdollista luopua joko perittävän eläessä tai tämän kuoltua. Mikäli perinnöstä halutaan luopua perittävän eläessä, on se tehtävä esimerkiksi ilmoittamalla tästä kirjallisesti perittäväille. Perittävän kuoltua perinnöstä voidaan myös luopua kirjallisesti, jos perillisen ei voida katsoa ryhtyneen perinnön vastaanottamiseen liittyviin toimiin.

Perittävän kuoltua ensimmäinen merkittävä toimi on kuolinpesän selvittäminen. Kuolinpesän selvittämisessä merkittävin pakollinen juridinen toimi on perunkirjoituksen toimittaminen, joka on toimitettava jokaisen henkilön kuoleman jälkeen huolimatta kuolinpesän varallisuudesta. Sillä, jonka hallussa kuolinpesä on, on muun muassa toimitettava perunkirjoitus lain asettamassa kolmen kuukauden määräajassa ja ilmoitettava kaikki kuolinpesän varallisuus kiinteistöineen. Perunkirjoituksen merkitys kuolinpesän asioiden hoidossa on suuri, koska se on muun muassa kuolinpesän osakas- ja omaisuusluettelo sekä perintöveroilmoitus. Huomattava osa muista perittävän jälkeen tehtävistä toimenpiteistä perustuu perunkirjoitukselle, kuten perintöveron määrä ja sen maksaminen sekä perinnönjako.

Niin ikään merkittävä, muttei kuitenkaan lainsäädännössä edellytetty toimenpide kuolinpesässä on perinnönjako. Kenellä tahansa kuolinpesän osakkaista on kuolinpesän jakokuntoon saattami-

sen jälkeen oikeus vaatia perinnönjakoa. Kuolinpesän osakkailla on mahdollisuus toteuttaa perinnönjako kahdella tavalla. He voivat toteuttaa perinnönjaon keskinäisenä sopimusjakona yhteisymmärryksessä tai tuomioistuimen määräämän pesänjakajan toimittamana. Koska perinnönjakopakkoa ei ole, kuolinpesän osakkaat voivat myös jättää perinnön jakamatta kokonaan tai osittain. He voivat esimerkiksi päätyä jakamaan pelkästään kuolinpesään mahdollisesti kuuluvan kiinteistön tai jättää kiinteistön jakamatta. Joku kuolinpesän osakkaista voi myös lunastaa kuolinpesään kuuluvan kiinteistön itselleen kuolinpesän ulkopuolisin varoin.

Perintöveroa maksetaan valtiolle perintönä, testamentilla tai lahjalla saadusta omaisuudesta perintöosuudesta, jonka arvo on 20.000 euroa tai suurempi. Perintöveron määrä riippuu perinnönjättäjän ja perinnönsaajan sukulaissuhteesta ja perintöveroluokkia on kaksi. Perintöverotuksessa voidaan tehdä erilaisia vähennyksiä, joita ovat puoliso vähennys ja alaikäisyys vähennys. Puoliso vähennyksen nojalla voidaan veronalaisesta perintöosuudesta vähentää 60.000 euroa ja alaikäisyys vähennyksen nojalla 40.000 euroa.

Testamentilla henkilö voi antaa määräyksiä siitä, miten tämän kuoleman jälkeen jäävän omaisuuden kanssa menetellään. Henkilö voi testamentilla lain suomissa puitteissa halutessaan poiketa lakimääräisestä perimyksestä, mutta ei kuitenkaan täysin. On huomattava, että testamentilla ei voi loukata rintaperilliselle ja adoptiolapselle kuuluvaa lakiosaa. Lakiosa kattaa puolet siitä perintöosuudesta, joka kuuluu rintaperilliselle tai adoptiolapselle. Testamentti on annettava todisteellisesti tiedoksi perillisille haastemiehen välityksellä. Testamenttia vastaan voidaan nostaa moitekanne muotovirheen perusteella. Moitekanne on nostettava kuuden kuukauden määräajassa testamentin todisteellisesta tiedoksiannosta. Testamentin nojalla voi saada käyttöoikeuden, tuotto-oikeuden tai hallintaoikeuden esimerkiksi kiinteistöön.

Mikäli kuolinpesässä on vajaavaltainen henkilö, on hänen asemansa otettava erityisesti huomioon esimerkiksi perunkirjoituksessa ja perinnönjaossa. Esteellisyys säännökset rajoittavat vajaavaltaisen henkilön vanhempien toimivaltaa tai jopa estävät toimivallan käytön esimerkiksi perunkirjoituksessa ja perinnönjaossa. Vajaavaltaista koskeviin merkittäviin oikeustoimiin tarvitaan sopimusjakona toimitettavassa perinnönjaossa holhousviranomaisen eli maistraatin lupa. Merkittäväksi oikeustoimeksi katsotaan esimerkiksi kiinteistön luovutus kuolinpesästä.

Jokaisella henkilöllä, joka on jonkin saannon perusteella saanut omistusoikeuden kiinteistöön, on velvollisuus hakea lainhuutoa kuuden kuukauden määräajassa saantokirjan lainvoimaiseksi tulos-

ta. Lainhuutohakemuksen ohessa on lisäksi toimitettava kaikki tarpeelliset asiakirjat liitteineen. Mikäli kuolinpesässä on vain yksi osakas, voidaan lainhuutoa kiinteistöön hakea perukirjan perusteella siitä hetkestä lähtien, kun perukirja on allekirjoitettu. Tilanteessa, jossa osakkaita on enemmän kuin yksi, voidaan lainhuutoa kiinteistöön hakea perinnönjakokirjan ja tarvittavien liitteiden perusteella siitä hetkestä lähtien, kun perinnönjako saa lainvoiman eli moiteajan kuluttua loppuun. Mikäli on tehty sopimus perinnönjaon moittimattomuudesta, alkaa lainhuudatusaika välittömästi. Toimitusjaossa lainhuutoa voidaan hakea, kun pesänjakaja on allekirjoittanut perinnönjakokirjan ja osakkaat ovat sen hyväksyneet. Perinnönjakokirjan liitteenä on toimitettava muun muassa perukirjan jäljennös. Haettaessa lainhuutoa testamentin nojalla, alkaa lainhuudatusaika testamentin moiteajan päätyttyä. Mikäli testamenttia on sitouduttu olemaan moittimatta, alkaa lainhuudatusaika välittömästi. Myös testamentin liitteenä on toimitettava perukirjan jäljennös. Lainhuuto rekisteröi ja julkistaa kiinteistön omistusoikeuden ja antaa oikeussuojaa.

Kiinteistökaupan verkkopalvelu otettiin käyttöön 1.11.2013. Palvelun myötä kiinteistön kauppa tai muu luovutus voidaan tehdä sähköisessä muodossa ja tavoitteena on, että kiinteistön kauppa, muu luovutus ja muut kiinteistöön liittyvät toimet tehdään tulevaisuudessa enenevässä määrin sähköisessä muodossa. Kiinteistökaupan verkkopalvelussa tehtävään kiinteistön luovutukseen ei tarvita kaupanvahvistajaa. Perinteiset tavat toteuttaa kiinteistön kauppa tai muu luovutus säilyvät kuitenkin edelleen yhtä pätevänä tapana sähköisten toimintatapojen rinnalla, joten palvelun tarkoitus ei ole syrjäyttää perinteistä paperilla tapahtuvaa kauppaa tai muuta luovutusta. Kiinteistökaupan verkkopalvelu tuo muutoksia myös kiinteistöjen kirjaamisen menettelyyn. Esimerkiksi lainhuutohakemus tulee vireille sähköisen kaupan myötä ilman erillistä hakemusta.

Kaikkia luovutuksia ei ole kuitenkaan mahdollista palvelussa tehdä, vaan palvelun piirissä ovat ainoastaan niin sanotut selkeät luovutukset. Mikäli luovutus on tulkinnanvarainen tai edellyttää järjestelmän ylläpitäjän henkilökohtaista arviointia, ei tointa ole mahdollista tehdä järjestelmän antaessa tästä ilmoituksen. Esimerkiksi kuolinpesä ei voi myydä kiinteistöä palvelun kautta. Palvelussa ei myöskään ole mahdollista tehdä kiinteistön omistusoikeuden siirtämistä perhe- ja perintöoikeudellisin perustein. Järjestelmän on pystyttävä tarkistamaan tarpeelliset tiedot eri ole-massa olevista rekistereistä. Esimerkiksi kuolinpesän osakkaiden tarkistaminen järjestelmässä luotettavalla tavalla lienee lakitek-nisesti erittäin hankalaa ellei jopa mahdotonta.

8 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää kiinteistön saantoa perintöoikeudellisesta näkökulmasta luonnollisen henkilön näkökulmasta. Lisäksi työssä tutkittiin toimeksiantajan, Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimiston kehotuksesta kiinteistökaupan verkkopalvelua, joka otettiin käyttöön 1.11.2013. Toivomme etenkin tästä kuin muustakin työn alueista olevan hyötyä toimeksiantajalle. Työn tutkimusmenetelminä toimivat lainoppi ja kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä. Nämä sopivat opinnäytetyön toteutukseen hyvin. Käytetty lähdeaineisto kerättiin pitkän prosessia. Pääasiallisena lähteenä käytettiin voimassaolevaa lainsäädäntöä. Lähteinä toimivat myös korkeimman oikeuden ratkaisut sekä lain esityöt, mitkä toivat opinnäytetyöhön syvyyttä ja konkretisoivat lainsäädännön perusteella kirjoitettua. Oikeuskirjallisuutta ja muuta aineistoa, kuten Maanmittauslaitoksen koulutusmateriaaleja, sisäisiä oppaita ja internet-sivuja hyödynnettiin aktiivisesti.

Opinnäytetyömme kohtasi useita muutoksia aloitusseminaarin jälkeen. Päädyimme muun muassa rajaamaan aihetta toimeksiantajan kehotuksesta perintöoikeudelliseen suuntaan. Alun perin suunnittelimme käsittelevämme muun muassa kauppaa, lahjaa ja perintöä sekä osapuolten vastuuta virhetilanteissa. Päätös aiheen rajaamisesta oli hyvä, sillä muuten opinnäytetyöstä olisi saattanut tulla liian laaja. Aiheen rajaus mahdollisti aiheeseen syventymisen sekä toimivamman kokonaisuuden luomisen.

Oikeustradenomiopintoihimme kuuluvasta ammattiharjoittelujaksoista Maanmittauslaitoksella oli paljon hyötyä työn tekemisen kannalta ja pystyimme tuomaan opinnäytetyöhön näkökulmaa niin asiakaspalvelusta kuin kirjaamispuolelta. Toimme molemmat mielestämme hyviä ideoita työhön ja opimme samalla uusiakin itselle ennestään tuntemattomia asioita.

Haasteellisimmaksi työssä muodostui kiinteistönäkökulman säilyttäminen läpi työn. Vaikka lähdeaineistoa ja oikeuskirjallisuutta aiheesta oli saatavilla runsaasti, emme onnistuneet yrityksistä huolimatta löytämään esimerkiksi sellaista oikeuskirjallisuutta, joka olisi käsitellyt kiinteistön perintösaantoa. Löysimme runsaasti muun muassa pelkästään kiinteistöä ja jäämistöoikeutta koskevaa oikeuskirjallisuutta, joista oli kylläkin paljon hyötyä työn tekemisessä. Saimme kuitenkin muita käytännön ohjeita kiinteistönäkökulman luomiseen. Hyvällä tavalla haasteelliseksi muodostui myös eri lakien lukeminen ja ymmärtäminen sekä näistä oleellisen tiedon kerääminen. Vaikka oikeustradenomiopinnot olivat meitä juuri tähän harjaannuttaneet, tiedon etsiminen ja etenkin

oleellisen tiedon löytäminen laajoista laeista oli aikavievää ja tarkkaa työtä. Opimme, että monet lait täydentävät toisiaan ja liittyvät toisiinsa ja että oikeuskäytäntö konkretisoi lainsäädäntöä. Opimme myös, että kiinteistön perintö- tai testamenttisaanto ei välttämättä ole nopea ja yksiselitteinen prosessi ja huomioonotettavia asioita voi olla paljonkin. Vaikka teimme opinnäytetyön yhteistyönä, emme kokeneet suurempia haasteita aikataulujen yhtensovittamisessa, vaan opinnäytetyötä kirjoitettiin usein yhdessä. Silloin kun mahdollisuutta yhdessä kirjoittamiseen ei ollut, käytimme hyväksemme sähköpostia ja olimme aktiivisesti yhteydessä puhelimitse. Uskomme opinnäytetyön toteuttamisen yhteistyönä kehittäneen työelämässäkkin tarvittavia ryhmätyöskentelytaitoja ja luoneen hyvät edellytykset tulevaisuuden haasteiden varalle.

Yllättäväksi opinnäytetyöprosessissa muodostui se, kuinka usein ja huomattavasti rakenne ja sisältö muuttuivat ja kuinka pitkään jo omasta mielestä valmis teksti oli vielä niin sanottua viimeistelemätöntä "raakatekstiä". Muutoksia sekä uusien näkökulmien ja ideoiden synnyttämiä parannuksia täytyi tehdä kerta toisensa jälkeen. Turhaa tekstiä piti poistaa ja uutta tarpeellista lisätä. Tällä tavoin opinnäytetyö kehittyi jatkuvasti. Jossakin vaiheessa muutosten ja parannusten tekeminen täytyi kuitenkin vain osata lopettaa.

Prosessina opinnäytetyön tekeminen oli kaiken kaikkiaan pitkä ja hyvällä tavalla haastava. Alkuperäinen aikataulusuunnitelma joutui joustamaan työelämän ja muun opiskelun kustannuksella. Olemme kuitenkin tyytyväisiä opinnäytetyön lopputulokseen ja joustava aikataulu oikeastaan omalta osaltaan mahdollisti paremman lopputuloksen saavuttamisen. Näin pystyimme varaan tarpeeksi aikaa tekemiselle ja uusille ideoille. Oppimisprosessi oli arvokas, sillä tiedonhaku- taitoja, lähdekritiikkiä sekä olennaisten asioiden arviointia täytyi käyttää entistäkin syvemmällä tasolla. Myös tietotekniset taidot ja dokumenttien laatimistaidot kehittyivät, vaikka opinnäytetyön asettelu- ja muotovaatimusten tarkkuus jopa turhautti ajoittain. Koemme myös asiatekstin kirjoittamistaitojen kehittyneen.

Jatkotutkimusideoita ilmeni opinnäytetyön tekemisen aikana muutama kappale. Viime vuosien aikana Maanmittauslaitos ja sen toiminta ovat olleet useiden muutosten ja uudistusten kohteena. Eräänä jatkotutkimuksena voisi siis selvittää kiinteistökaupan verkkopalvelun toimivuutta esimerkiksi joko Maanmittauslaitoksen tai asiakkaan näkökulmasta sekä kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöönottoprosessin onnistumista ja palvelun tulevaisuudennäkymiä. Lisäksi jatkotutkimuksena voisi tutkia Maanmittauslaitoksen organisaatiomuutoksen tuomia vaikutuksia Maanmittaus-

laitoksen toimintaan tai mahdollisia muutoksia asiakkaan arkeen. Mielenkiintoinen tutkimusaihe voisi kenties olla myös muotovirheinen testamentti lainhuudatuksessa.

LÄHTEET

Aarnio, A. & Kangas, U. 2010. Perhevarallisuus oikeus. Helsinki: Talentum.

Aarnio, A. & Kangas, U. 2009. 5. uudistettu laitos. Suomen jäämistöoikeus I. Perintöoikeus. Helsinki: Talentum.

Aarnio, A. & Kangas, U. 2008. 4. uudistettu laitos. Suomen jäämistöoikeus II. Testamenttioikeus. Helsinki: Talentum.

Adoptiolaki 20.1.2012/22.

Avoliittolaki 13.6.1929/234.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi perintö- ja lahjaverolain 14 ja 19 a §:n muuttamisesta. HE 205/2008 vp. Hakupäivä 3.9.2013, <http://www.finlex.fi>.

Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi. HE 146/2010 vp. Hakupäivä 4.9.2013, <http://www.finlex.fi>.

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. HE 43/2013 vp. Hakupäivä 4.9.2013, <http://www.finlex.fi>.

Hyvönen, V. 1998. Kiinteistönmuodostamisoikeus I. Yleiset opit. Jyväskylä: Gummerus.

Hyvönen, V. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Jyväskylä: Gummerus.

Kaisto, J. & Lohi, T. 2008. Johdatus varallisuus oikeuteen. Helsinki: Talentum.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

KKO 29.12.1987 T 3674. Finlex.

KKO 28.4.1989 T 1251. Finlex.

KKO 17.2.1992 T 555. Finlex.

KKO 3.9.1996 T 3245. Finlex.

KKO 5.10.1998 T 3186. Finlex.

KKO 30.11.2000 T 2760. Finlex.

KKO 31.10.2002 T 2883. Finlex.

KKO 18.12.2003 T 3129. Finlex.

KKO 2.2.2004 T 231. Finlex.

KKO 1.11.2004 T 2447. Finlex.

KKO 30.12.2005 T 3272. Finlex.

Laki eräistä yhteisösuhteista 25.4.1958/180.

Laki holhustoimesta 1.4 1999/442.

Laki maakaaren muuttamisesta 4.2.2011/96.

Laki maanmittauslaitoksesta 8.3.1991/505.

Laki perintökaaren voimaantulon muuttamisesta 26.3.1993/283.

Laki sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevan lainsäädännön voimaantulosta 23.8.2013/622.

Laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 7.8.2009/617.

Lohi, T. 2011. Legaatin saajan oikeusasemasta. Helsinki: Talentum.

Lohi, T. 2000. Muotovirheinen testamentti ja kiinteistösaannon lainhuudatus. Defensor Legis 6/2000, 941–942.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus maanmittaustoimistojen määrästä, toimialueista ja hallintopaikoista 18.3.2008/170.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos. 2011. Hallinnanjakosopimus. Hakupäivä 5.9.2013
<http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/hallinnanjakosopimus.pdf>.

Maanmittauslaitos. 2013. Kiinteistökaupan verkkopalvelu käyttöön marraskuussa. Tietoa Maasta 3/2013, 6–7.

Maanmittauslaitos. 2013. Kiinteistötunnusjärjestelmä uudistuu 2014. Hakupäivä 5.11.2013
<http://www.maanmittauslaitos.fi/ktuudistus>.

Maanmittauslaitos. 2013. Kirjaamismenettelyn käsikirja 1.7.2013. Hakupäivä 26.8.2013
http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Kirjaamismenettelyn%20k%C3%A4sikirja_FINA_L.pdf.

Maanmittauslaitos. 2013. Kuntien ja Maanmittauslaitoksen kiinteistötehtävien koulutuspäivä 17.9.2013. Maanmittauslaitoksen organisaatiouudistus. Hakupäivä 8.10.2013
<http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiedostolataukset/aineistot-ja-palvelut/verkkopalvelut/Maanmittauslaitoksen%20organisaatiouudistus.pdf>.

Maanmittauslaitos. 2013. KVP-seminaari 7.10. KVP:n lainsäädöllinen tausta. Hakupäivä 13.10.2013 <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinteistokaupan-verkkopalvelu/ajankohtaista/kvp-seminaari-710>.

Maanmittauslaitos. 2013. KVP-seminaari 7.10. KVP:n vaikutukset kirjaamiseen. Hakupäivä 13.10.2013 <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinteistokaupan-verkkopalvelu/ajankohtaista/kvp-seminaari-710>.

Maanmittauslaitos. 2013. Lainhuudon perusteena olevien saantolajien lukumäärät ajanjaksolla 2003–2012. Sisäinen lähde.

Maanmittauslaitos. 2013. Maanmittauslaitos uusii organisaatiotaan. Tietoa Maasta 3/2013, 5.

Maanmittauslaitos. 2013. Organisaatio. Hakupäivä 25.8.2013 <http://www.maanmittauslaitos.fi/toiminta/organisaatio/toiminta-tehtavat>.

Maistraatti. 2013. Holhustoimi. Hakupäivä 3.10.2013 <http://www.maistraatti.fi/fi/Palvelut/holhustoimi/>.

Norri, M. 2010. 6. uudistettu painos. Perintö ja testamentti: käytännön käsikirja. Helsinki: Talentum.

Oikeudenkäymiskaari 1.1.1734/4.

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378.

Perintökaari 5.2.1965/40.

Puronen, P. 2011. 10. uudistettu painos. Perintö- ja lahjaverotus. Helsinki: Talentum.

Suomi.fi. 2013. Asioi verkossa. Lainhuutohakemus. Hakupäivä 10.10.2013 http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/mml_e3020/index.html.

Suomi.fi. 2013. Asioi verkossa. Lainhuutohakemus. Lomakkeen täyttöohje. Hakupäivä 10.10.2013 http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/mml_e3020/index.html.

Tepora, J., Kartio, L., Koulou, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931.

Verohallituksen päätös perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista 20.6.1994.

LIITTEET

- LIITE 1 Lainhuutohakemus
- LIITE 2 Lainhuutohakemuksen täyttöohje



MAANMITTAUSLAITOS

1 (2)

LAINHUUTOHAKEMUKSEN TÄYTTÄMINEN**Kohde: Kiinteistö, määräala vai määräosa**

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön kiinteistötunnus (esim. 775-408-17-36) tai määräalan määräalatunnus (esim. 775-408-17-36-M601). Jos et ole varma kiinteistö- tai määräalatunnuksesta, täytä kunnan ja kylän nimi- ym. tiedot. Maanmittaustoimisto antaa määräalatunnuksen viimeistään hakiessasi lainhuutoa.

| | | | | |
|--------------|--|--|---|-------------------------|
| Kohde | Kiinteistötunnus tai määräalatunnus 775-408-17-36 | | | |
| | Kunta Suomenniemi | Kylä / Kaupunginosa/kunnanosa Suomenniemi | Tilan nimi tai korttelin nro Piutula | Rno/tontin nro 17:36 |

Hakija

Kirjoita tähän kenttään hakijan tai hakijoiden koko nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus, jos kyseessä on yritys. Omistusosuus on kirjattava murtolukuna (1/1, 1/2, 1/8 jne.). Kaikki hakijat on lueteltava, eli viittaus liiteasiakirjoihin ei ole riittävä (myös kuolinpesien hakiessa).

| | | |
|---------------|--|---------------------|
| Hakija | Nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus Essi Esimerkki 250482-1234 | Omistusosuus 1/2 |
| | Matti Malli 130880-5678 | 1/2 |

Saanto

Kirjoita tähän kohtaan sen saantoasiakirjan nimi, jolla olet saanut omistusoikeuden, ja sen päivämäärä

| | |
|---------------|---|
| Saanto | Omistusoikeuden saamisen peruste (kauppakirja, lahjakirja, jakosopimus, testamentti, perinnönjako, ositus tai vastaava) ja sen päiväys Kauppakirja 27.9.2012 |
|---------------|---|

Lisätiedot

Lepäämään jättäminen/kuulutუსlainhuuto/selvennyslainhuuto. Kirjaamishenkilöstö tutkii nämä asiat viran puolesta.

Tähän kenttään voit kirjoittaa, mikäli sinulla on turvakielto (Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista, 3 luku pykälä 36). Tällöin hakemuksesi tietoja käsitellään salaisina.



Vakuutus-ruutuun rastin laittamalla vakuutat, ettei myyjän ja ostajan välillä ole kahden viime vuoden aikana tehty muita kiinteistökauppoja tai luovutuksia kuin nyt tehty luovutus.

Yhteystiedot

Hakijan, hakijoiden tai asiamiehen nimi, osoite, puhelinnumero virka-aikana sekä sähköpostiosoite. Jos laskutusosoite on eri kuin mihin asiakirjat toimitetaan, merkitse myös laskutusosoite.

Lainhuudatusasian käsittelystä peritään maanmittaustoimistossa maksu.