

Anu Vainonen

KUOLINPESÄN OMISTAMAN KIINTEISTÖN PANTTAUS

Opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma

Kesäkuu 2015



KYAMK
University of Applied Sciences

Tekijä/Tekijät Anu Vainonen	Tutkinto Tradenomi	Aika Kesäkuu 2015
Opinnäytetyön nimi Kuolinpesän omistaman kiinteistön panttaus		41 sivua 1 liitesivu
Toimeksiantaja Päijät-Hämeen OP		
Ohjaaja Lehtori Hannu Juntunen		
Tiivistelmä <p>Tämä opinnäytetyö käsittelee kiinteistön panttaamista luoton vakuudeksi silloin, kun kiinteistön yhtenä tai ainoana omistajana on kuolinpesä. Tarkoituksena oli selvittää, miten kiinteistön omistus ja kuolinpesän osakkaat selvitetään sekä miten kiinteistöpanntioikeus syntyy. Lisäksi selvitettiin, onko olemassa seikkoja, jotka erityisesti pitää ottaa huomioon kuolinpesän omistaman kiinteistön panttausta toteutettaessa.</p> <p>Pankkien luotonanto perustuu luotonhakijan riittävään maksukykyyn ja velan takaisin-saannin varmistaviin vakuuksiin. Myönnettyjen luottojen vakuudet paitsi varmistavat luoton takaisinsaannin, vaikuttavat ne myös pankkiin kohdistuviin vakavaraisuusvaati-muksiin.</p> <p>Tutkimusmenetelminä käytettiin laadullista tutkimusta eli perehtymistä tutkittavaan ilmi-öön ja lainoppia. Lainopin avulla pyritään selvittämään, miten kyseessä olevassa tilan-teessa tulisi voimassa olevan oikeuden mukaan toimia. Tutkimusaineistona käytettiin dokumentteja: lakia, lain valmisteluaineistoja, oikeustapauksia ja oikeuskirjallisuutta. Ensisijaisesti vastauksia pyrittiin löytämään vahvasti velvoittavasta oikeuslähteestä eli laista. Muuta tutkimusaineistoa käytettiin apuna lain tulkinnessa.</p> <p>Työn alussa perehdytään kysymyksiin kuolinpesän osakkaista ja hallinnosta. Seuraa-vaksi käsitellään kiinteistöjä ja kiinteistöpanntioikeutta. Viimeisenä tutkitaan panttaussi-toumuksia ja pätevän panttauksen edellytyksiä. Kuolinpesistä ja kiinteistöistä sääde-tään yksityiskohtaisesti laeissa, perintökaaressa ja maakaareissa. Näiden lakien sisäl-löstä oli löydettävissä selkeät vastaukset siihen, miten kiinteistön omistus ja kuolinpe-sän osakkuus määräytyy. Sen sijaan pantteja ja panttausta tutkittaessa tutkimusaineis-tona jouduttiin käyttämään enemmän oikeuskirjallisuutta.</p> <p>Tutkimuksen tuloksena saatiin kuvaus siitä, miten kuolinpesän omistaman kiinteistön panttaus toteutetaan ja mihin seikkoihin prosessissa on erityisesti kiinnitettävä huomio-ta. Toimeksiantaja voi jatkossa käyttää opinnäytetyötä materiaalina nykyisten työnteki-jöiden osaamisen laajentamisessa sekä uusien työntekijöiden perehdytyksessä.</p>		
Asiasanat kuolinpesä, kiinteistö, panttaus		



KYAMK

University of Applied Sciences

Author Anu Vainonen	Degree Bachelor of Business Administration	Time June 2015
Thesis Title Pledge of Property when the Owner is Estate		41 pages 1 page of appendices
Commissioned by Päijät-Hämeen Osuuspankki		
Supervisor Hannu Juntunen, Senior Lecturer		
Abstract <p>The objective of the thesis was to study the pledge of property in cases where one of the owners or the only owner of the property is an estate. This thesis explains how the ownership of property and the beneficiaries and mortgage rights are of an estate are determined. In addition, this thesis examines if there are any considerations which should be taken into account when executing the pledge.</p> <p>The research methods used in the thesis was qualitative and juridical. Qualitative research is striving to an in-depth analysis about the subject of experiment. Juridical research aims at finding out how the case in question should be carried out according to the valid law. The research material employed in this thesis was Finnish legislation, preparatory acts of legislation and legal literature. Finnish legislation was the primary research material.</p> <p>This thesis is divided into three parts. The first part of the thesis covers estates of deceased persons, the second part covers properties and the third part covers pledges.</p> <p>The result of this thesis is a detailed description of the process of executing pledges in cases where the owner of property is an estate. The commissioner of this thesis can use this study as an introduction material for its employees.</p>		
Keywords estate, property, pledge		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	TUTKIMUKSEN TAVOITE JA TUTKIMUSMENETELMÄT	7
2.1	Toimeksiantajan esittely	7
2.2	Tutkimuksen tavoite	8
2.3	Tutkimusmenetelmät	9
3	KUOLINPESÄ.....	10
3.1	Kuolinpesän osakkaat.....	11
3.2	Lesken asema ja oikeudet	12
3.3	Alaikäinen osakas.....	13
3.4	Kuolinpesän hallinto.....	15
3.4.1	Väliaikainen hallinto	15
3.4.2	Yhteishallinto.....	16
3.5	Pesänselvittäjä.....	17
3.6	Perukirja	17
3.6.1	Sukuselvitys	18
3.6.2	Osakasluettelon vahvistaminen.....	20
3.7	Osakkaiden vastuu vainajan veloista	20
4	KIIINTEISTÖ.....	21
4.1	Kiinteistön omistus.....	21
4.2	Kiinteistökiinnitykset.....	23
4.3	Sähköinen kiinnitysjärjestelmä.....	24
5	VAKUUDET JA PANTTAUS.....	25
5.1	Vakuustyypit	26
5.2	Panttauslajit	26
5.3	Omavelkainen tai vierasvelkainen panttaus.....	28
5.4	Pätevän panttauksen edellytykset	29
5.4.1	Panttauskelpoisuus	30
5.4.2	Sopimus panttauksesta	31
5.4.3	Saamisoikeus.....	31

5.4.4	Panttauskompetenssi.....	32
5.4.5	Julkivarmistus.....	33
5.5	Kiinteistöpanntioikeuden syntyminen.....	33
5.6	Panttioikeuden merkitys velkojalle	35
6	PÄÄTELMÄT	37
	LÄHTEET.....	39
	LIITTEET	
	Liite 1. Omaisuuden panttaaminen	

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö käsittelee kuolinpesän omistaman kiinteistön panttaamista luoton vakuudeksi. Opinnäytetyössä kuvataan panttausprosessiin liittyvät vaiheet kiinteistön omistajien selvittämisestä panttaussitoumuksen toteuttamiseen. Lisäksi käsitellään kiinteistöpanntioikeutta ja sen syntymistä.

Pankin myöntäessä luottoa edellyttää se velalliselta vakuutta luoton takaisinmaksun turvaamiseksi. Vakuutta edellytetään sekä asuntoluottoihin että kulutusluottoihin, jotka myönnetään velkakirjalainana. Luoton velallisena voi olla yksityinen henkilö tai yritys. Kuolinpesä voi olla velallisena luotossa, jonka vakuudeksi kiinteistö pantataan, tai kuolinpesä voi antaa omistamansa kiinteistöön vakuudeksi muun velallisen luottoon. Luottojen vakuudet ovat osa pankin riskienhallintaa, josta säädetään laissa luottolaitostoiminnasta (610/2014) sekä eräissä EU:n asetuksissa ja direktiiveissä.

Yleinen tilanne, jossa kuolinpesän omistama kiinteistö pantataan luoton vakuudeksi, on se, ettei velallisen oma omaisuus riitä hänen luottojensa vakuudeksi. Kyseessä voi olla esimerkiksi asunnon hankinta, jolloin kuolinpesän omistamaa kiinteistöä käytetään asuntolainan täytevakuutena.

Kiinnostus aiheeseen perustuu työskentelyyni Päijät-Hämeen Osuuspankin rahoituksen tukipalvelut -yksikössä. Tässä yksikössä tuotetaan rahoitukseen sekä lainhuuto- ja kiinnityshakemuksiin liittyvät asiakirjat rahoitusneuvottelijoiden ja rahoituspäälliköiden tekemien rahoituspäätösten perusteella. Laadittavat asiakirjat toteutetaan viranomaisien ja OP Ryhmän voimassa olevan ohjeistuksen mukaisesti. Yksikössä työskentelevillä henkilöillä ei ole oikeustieteellistä koulutusta. Lainopillista tukea yksikön työntekijät saavat tarvittaessa Päijät-Hämeen Osuuspankin Lakipalvelut-yksiköstä, jossa työskentelee lakimiehiä ja lakipalvelusihteereitä ja Op Palvelut Oy:n lainopilliselta osastolta.

Päijät-Hämeen Osuuspankki on opinnäytetyön toimeksiantaja.

Keskeisiä opinnäytetyön aiheeseen liittyviä lakeja ovat maakaari (12.4.1995/540) ja perintökaari (5.2.1965/40), jotka muodostavat merkittävän osan tässä opinnäytetyössä käytettävästä tutkimusmateriaalista. Opinnäytetyön aiheen valinnassa merkittävä seikka oli juuri haluni perehtyä syvällisemmin tähän työtehtävissäni noudatettavan ohjeistuksen perustana olevaan lainsäädäntöön.

Opinnäytetyössä keskeisiä käsitteitä ovat *panntaus, kuolinpesä ja kiinteistö*. Panttauksella tarkoitetaan sitä, että velallinen tai muu henkilö antaa omaisuutta lainan takaisinmaksun vakuudeksi. Kuolinpesällä tarkoitetaan kuolleen henkilö varojen ja velkojen muodostamaa taloudellista kokonaisuutta. Kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin.

2 TUTKIMUKSEN TAVOITE JA TUTKIMUSMENETELMÄT

2.1 Toimeksiantajan esittely

Päijät-Hämeen Osuuspankki on osa valtakunnallista OP Ryhmää, jonka muodostavat 180 osuuspankkia sekä niiden omistama keskusyhteisö OP Osuus-kunta tytä- ja lähiyhteisöineen (Hallituksen toimintakertomus 2014).

OP:n liiketoiminta-alueita ovat pankkitoiminta, vahinkovakuutus ja varallisuudenhoito. Näistä osa-alueista pankkitoiminta on suurin. (OP Ryhmä 2015a.) OP tarjoaa yksityisasiakkaille tuotteita ja palveluita päivittäisten pankkiasioiden hoitamiseen, rahoitukseen, säästämiseen ja sijoittamiseen sekä asuntoasioihin liittyen. Yrityisasiakkaille puolestaan tarjotaan palveluita ja tuotteita rahoitukseen, maksuliikkeeseen ja kassanhallintaan, sijoittamiseen, riskienhallintaan ja yritystoiminnan kehittämiseen. (OP Ryhmä 2016b.)

Päijät-Hämeen Osuuspankin toimialueeseen kuuluvat Lahden ja Heinolan kaupungit sekä Hollolan, Hämeenkosken, Iitin ja Nastolan kunnat. Kaikilla näillä paikkakunnilla toimii niin sanottu täyden palvelun konttori, eli jokaisesta konttorista on saatavilla kaikki pankkipalvelut. Asiantuntijapalvelut, kuten Lakiasiat-yksikkö, sijaitsee pääkonttorissa Lahdessa. Asiantuntijat, kuten lakimiehet, hoitavat tarvittaessa asiakastapaamisia myös muissa konttoreissa. Vuoden 2014 lopussa Päijät-Hämeen Osuuspankilla oli 87 713 asiakasta. Samana ajankohtana pankin luottokanta oli 887 miljoonaa euroa. Päijät-Hämeen Osuuspankissa työskenteli vuoden 2014 aikana keskimäärin 151 henkilöä. (Hallituksen toimintakertomus 2014.)

2.2 Tutkimuksen tavoite

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on perehtyä kuolinpesän omistaman kiinteistön panttaukseen liittyviin kysymyksiin kuolinpesiin, kiinteistöihin ja panttaukseen liittyvän lainsäädännön ja oikeuskirjallisuuden avulla. Keskeinen kysymys, johon opinnäytetyössä haetaan vastausta, on, miten kuolinpesän omistaman kiinteistön panttaus toteutetaan. Tähän kysymykseen haetaan vastausta selvittämällä vastauksia seuraaviin alakysymyksiin: Keitä ovat kuolinpesän osakkaat ja miten osakkaat selvitetään? Mikä on kiinteistö ja kuka sen omistaa? Mikä on panttaus ja mikä merkitys sillä on luotonantajalle?

Opinnäytetyön toimeksiantajana toimivan Päijät-Hämeen Osuuspankin Rahoituksen tukipalvelut -yksikössä jokainen työntekijä osaa laatia rahoitukseen liittyvät asiakirjat, kuten velkakirjat ja panttaussitoumukset samoin kuin lainhuuto- ja kiinnityshakemukset. Tämän perusosaamisen lisäksi kukin on perehtynyt tarkemmin johonkin yksikön toiminnan osa-alueeseen (esimerkiksi kiinteistökauppaan liittyvät kysymykset tai yritysrahoituksen asiakirjat). Tällä hetkellä kukaan yksikön työntekijöistä ei ole perehtynyt syvällisemmin kuolinpesiin liittyviin kysymyksiin. Tähän tilanteeseen pyritään tämän opinnäytetyön avulla saamaan muutos. Syvemmän osaamisen laajentaminen useampiin osa-alueisiin lisää joustavuutta sekä yksikön sisäisissä työjärjestelyissä että yhteistyöhön rahoitusneuvottelijoiden kanssa.

Osaamista lisäämällä työntekijät pystyvät entistä paremmin auttamaan rahoitusneuvottelijoita aiheeseen liittyvissä hankalammissakin kysymyksissä. Tämä sisäisen palvelun parantaminen vaikuttaa myös asiakaspalvelun laatuun. Asiakkaan asiat pystytään hoitamaan sujuvammin, koska tiedonhakuun ja asioiden selvittämiseen kuluu vähemmän aikaa. Lisäksi Lakiasiat-yksikön työntekijöiden aikaa vapautuu enemmän asiakkaiden toimeksiantojen ja asiakastapaamisten hoitamiseen.

Tätä opinnäytetyötä voidaan käyttää apuna osaamisen laajentamisessa. Kun olen itse perehtynyt aiheeseen syvällisesti opinnäytetyötä tehdessäni, pystyn jakamaan oppimani asiat myös muille yksikön työntekijöille. Opinnäytetyö tulee olemaan myös rahoitusneuvottelijoiden saatavilla, jolloin he voivat käyttää sitä muistin tukena aina tarvittaessa. Opinnäytetyötä voidaan myös käyttää apuna uusien rahoitusneuvottelijoiden perehdyttämisessä.

2.3 Tutkimusmenetelmät

Oikeustieteissä ei ole olemassa yleispätevää metodisäännöstöä (Hirvonen 2011, 7). Keskeisimpiä metodeja ovat sisällönerittely eli tekstianalyysi ja empiiriset tutkimusmenetelmät kuten laadullinen tutkimus. Tekstianalyysissä tutkija pyrkii tulkitsemaan oikeusnormin sisältöä. Tulkinnessa tutkija voi joutua käyttämään apuna muita oikeuslähteitä, kuten lainvalmisteluasiakirjoja ja tuomioistuinratkaisuja. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 25.) Laadullisessa tutkimuksessa tarkoituksena on jonkun ilmiön ymmärtäminen, kuvaaminen ja mielekkään tulkinnan antaminen (Kananen 2014, 18). Laadullisella tutkimuksella tutkija pyrkii siis vastaamaan kysymykseen ”Mistä tässä on kyse?” (Kananen 2014, 16). Oikeustieteessä empiirisiä menetelmiä käytetään usein apumenetelminä (Husa ym. 2008, 26).

Valtaosa oikeustieteellisestä tutkimuksesta on lainoppia, joka on yksi oikeustieteen olennaisimmista osa-alueista. Muita olennaisia osa-alueita ovat oikeushistoria, oikeussosiologia, oikeusfilosofia ja vertaileva oikeustiede. Lainoppi perustuu voimassa oleviin oikeuslähteisiin, joita käytetään etusija- ja käyttöjärjestyssääntöjen osoittamassa järjestyksessä. (Husa ym. 2008, 19–20.) Oikeuslähteitä ovat sellaiset lähteet, jotka sisältävät tietoa oikeuden sisällöstä. Näistä lähteistä tärkeimpiä ovat lait ja muut säädökset. Lakien ja säädösten tulkinnessa käytetään apuna esimerkiksi lakien valmisteluaineistoa, oikeuskirjallisuutta ja oikeustapauksia. (Mts. 32–33.)

Lainopissa keskeistä on selvittää, mikä on voimassa olevan oikeuden sisältö käsiteltävänä olevassa tutkimusongelmassa. Toisin sanoen lainoppi selvittää, miten kyseessä olevassa tilanteessa voimassa olevan oikeuden mukaan tulisi toimia. (Husa ym. 2008, 19–20.)

Opinnäytetyön tutkimusmenetelmässä yhdistyvät laadullinen tutkimus ja lainoppi. Laadullinen tutkimus valikoitui tutkimusmenetelmäksi, koska opinnäytetyössä paneudutaan syvällisesti yhteen, tarkasti rajattuun ilmiöön. Opinnäytetyössä pyritään kuvaamaan ilmiö niin tarkasti, että sekä tutkimuksen tekijälle että lukijalle syntyy kattava käsitys tutkittavasta aiheesta. Tutkimuksen aihe on voimakkaasti normiohjattu, joten olennaista on selvittää, miten lainsäädäntö määrittelee opinnäytetyön tutkimuksen kohteen. Koska tutkimuksen kannalta olennaisin tutkimusaineisto (lait, lakien valmisteluaineisto ja tuomioistuinten

ratkaisut) on kirjallisessa muodossa, käytetään tiedonkeruumenetelmänä dokumentteja.

Kuten aiemmin on jo mainittu, tutkittaessa oikeusnormeja tutkimuksen lähtökohdaksi on usein tekstianalyysi eli sisällönerittely. Analyysiä tehdään tulkitsemalla lakitekstissä olevia epämääräisiä sanoja, joiden sisältöä tulkinalla pyritään selventämään. Analyysiä toteutetaan etsimällä epämääräisen käsitteen mahdolliset tulkinnat, jonka jälkeen valitaan tietty tulkinta, jonka puolesta tai vastaan tutkija esittää perusteluita. Perustelut voivat muodostua esimerkiksi kyseisen oikeusnormin tarkoituksesta. (Husa ym. 2008, 25.)

Tämän opinnäytetyön tutkimusta varten valitusta aineistosta pyritään löytämään ne lainkohdat, joita tulkitsemalla saadaan vastaukset tutkimuskysymyksiin. Oikeuslähteiden tulkinnassa on otettava huomioon lähteiden velvoittavuuden aste. Vahvasti velvoittavia lähteitä ovat laki ja maantapa. Heikosti velvoittavia lähteitä ovat lainsäätäjän tarkoitus ja tuomioistuinratkaisut. Kolmantena ryhmänä ovat sallitut oikeuslähteet, joita ovat esimerkiksi oikeustiede ja oikeusvertailevat argumentit. (Husa ym. 2008, 33.) Vastaukset tutkimuskysymyksiin pyritään ensisijaisesti löytämään vahvasti velvoittavista lähteistä. Lähteiden tulkinnassa käytetään tarvittaessa apuna lain valmisteluaineistoja ja oikeuskirjallisuutta.

3 KUOLINPESÄ

Kun henkilö kuolee, muodostuu kuolinpesä, jolle henkilön varat ja vastuut siirtyvät. Kuolinpesän muodostavat vainajan perilliset ja muut oikeudenomistajat (Kaisto & Lohi 2013, 338). Siihen asti, kun perinnönjako suoritetaan, kuolinpesä on jakamaton. Vainajan varojen omistusoikeus ei siis siirry perillisille ennen perinnönjakoa, vaan varat omistaa kuolinpesä, joka myös vastaa vainajan veloista. Vainajan varoja ovat esimerkiksi pankkitalletukset, asunto-osakkeet ja kiinteistöt. Velkoja ovat puolestaan esimerkiksi velkakirjalainat, osamaksuluotot ja maksamattomat laskut.

3.1 Kuolinpesän osakkaat

Kuolinpesän osakkaat määräytyvät perintökaaressa säädetyn perimysjärjestyksen mukaisesti. Ensisijaisia perijöitä ovat vainajan rintaperilliset eli lapset, joista kukin saa yhtä suuren osuuden perinnöstä. Mikäli rintaperillinen on kuollut, tulevat hänen sijaansa hänen lapsensa. Jos vainajalla ei ollut rintaperillisiä, perivät vainajan äiti ja isä kumpikin puolet perinnöstä. Mikäli isä ja äiti tai jompikumpi heistä on kuollut, perittävän sisarukset jakavat kuolleen vanhemman osuuden. Mahdollisesti kuolleen sisaruksen sijaan tulevat hänen lapsensa. Jos edellä mainittuja perillisiä ei ole, perivät äidin ja isän vanhemmat vainajan omaisuuden. Tässäkin tapauksessa kuolleen isovanhemman osuus perinnöstä siirtyy hänen lapsilleen, eli vainajan tädeille, sedille tai enoille. (Perintökaari 2. luku 1.–3. §.) Muilla sukulaisilla ei ole perintöoikeutta (Perintökaari 2. luku 5. §). Oikeuskirjallisuudessa näitä perillisryhmiä kutsutaan paranteleiksi. Rintaperilliset muodostavat ensimmäisen paranteelin, vanhemmat ja sisarukset toisen paranteelin ja isovanhemmat kolmannen paranteelin. (Kangas 2013, 399.)

Näissä paranteleissa ei ole mainittu vainajan mahdollista leskeä. Mikäli vainajalta ei jäänyt rintaperillisiä ja hän oli kuollessaan avioliitossa, on leski perillinen (Perintökaari 3. luku 1. §). Leski on kuolinpesän osakas riippumatta siitä, onko hän perillinen vai ei (Aarnio & Kangas 2009, 113). Rekisteröidyssä parisuhteessa vainajan kanssa ollut henkilö on kuolinpesässä samassa asemassa kuin vainajan kanssa avioliitossa ollut henkilö (Puronen 2013, 15–16). Lesken asemaa kuolinpesän osakkaana kuvataan tarkemmin luvussa 3.2.

Perimysjärjestys on kuvattu perintökaaressa yksityiskohtaisesti. Kuolinpesän osakkaiden selvittäminen on hyvin selkeää ja yksinkertaista esimerkiksi tilanteessa, jossa vainajalta jäi rintaperillisiä ja leski. Mitä pidemmältä perimysjärjestyksessä perillisiä joudutaan etsimään, sitä monivaiheisemmaksi selvitysprosessi muuttuu, koska silloin joudutaan tutkimaan useamman kuolinpesän tietoja. Jos esimerkiksi henkilö kuolee ilman rintaperillisiä eikä hänellä ole leskeä, perillisiä ovat vanhemmat. Jos vanhemmat ovat kuolleet, on selvitettävä, ketkä ovat heidän kuolinpesänsä osakkaita. Tällaisessa tapauksessa kuolinpesän osakkaiden selvittäminen vaatii perukirjat sukuselvityksineen ensinnäkin vainajan vanhemmista. Näistä perukirjoista selviää, ketkä ovat vanhempien kuolinpesän osakkaita. Jos joku näiden kuolinpesän osakkaista on myös

kuollut, tarvitaan hänen perukirjansa sukuselvityksineen, jotta hänen kuolinpesänsä osakkaat selviävät.

Henkilö on voinut tehdä eläessään testamentin. Testamentilla henkilö määrää miten hänen omaisuutensa on kuoleman jälkeen jaettava (Perintökaari, 9. luku 1. §). Testamentti voi olla joko yleistestamentti tai erityistestamentti eli legaatti. Yleistestamentilla tarkoitetaan sellaista testamenttia, jossa testamentin saajalle on määrätty joko koko omaisuus, määräosa omaisuudesta tai se osuus omaisuudesta joka jää jäljelle muiden testamenttimääräysten toteuttamisen jälkeen. Erityistestamentti puolestaan tarkoittaa sellaista testamenttia, jolla määrätään saajalle tietty esine, rahamäärä tai käyttö- tai tuotto-oikeus. Yleistestamentin saaja on kuolinpesän osakas, erityistestamentin saaja taas ei. (Kangas 2013, 519.)

Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen mukaan osakasaseman voi saada myös sellainen testamentin edunsaaja, jolle on testamentilla määrätty tietty omaisuus. Mikäli tämän testamentatun omaisuuden lisäksi kuolinpesällä ei ole muuta merkittävää omaisuutta, voidaan tulkita että testamenttimääräys tuottaa edunsaajalle yleisjälkimmäisyyden saajan aseman. (Vaasan HAO 13.11.2013 13/0478/3.)

Perillisillä ja testamentin saajilla on oikeus halutessaan luopua perinnöstä. Luopuminen edellyttää sitä, etteivät *he ole jo ryhtyneet sellaisiin toimiin, että heidän on katsottava ottaneen perinnön vastaan*. Ilmoitus perinnöstä luopumisesta on tehtävä kirjallisesti. (Perintökaari 17. luku 2. a §.) Korkein oikeus on päätöksessään todennut, että valtakirjan antaminen kuolinpesän omistaman kiinteistön myyntiä varten ei ole sellainen toimi, jonka perusteella voidaan katsoa perillisen ottaneen perinnön vastaan. Kyseessä olevassa tapauksessa kuolinpesä oli täysin vainajan avopuolison hoidossa ja vastuulla. Vainajan perilliset eivät olleet millään tavoin osallistuneet pesän hoitamiseen, eivätkä olleet saaneet pesästä mitään etua. (KKO:1997:123.)

3.2 Lesken asema ja oikeudet

Kuten luvussa 3.1 todettiin, leski on kuolinpesän osakas. Osakkuus muodostuu joko avioliiton tai perillisaseman perusteella. Leski on perillinen siinä tapauksessa, jos vainajalla ei ollut rintaperillisiä (Perintökaari 3. luku 1. §). Mikäli

leski ei ole perillinen, hän on kuolinpesän osakas osituksen toimittamiseen saakka siinä tapauksessa, että puolisoilla tai toisella heistä oli avio-oikeus toistensa omaisuuteen (Aarnio & Kangas 2009, 113). Lesken perillisasemalla ei ole samanlaista suojaa kuin rintaperillisillä, joten henkilö, jolla ei ole lapsia, voi halutessaan syrjäyttää lesken perillisen asemasta määräämällä omaisuutensa yleistestamentilla jollekin toiselle. (Mikkola 2010, 54–55.)

Perintökaari antaa suojaa leskelle niissä tapauksissa, joissa vainajalta on jäänyt rintaperillisiä tai vainaja on tehnyt testamentin muun kuin lesken hyväksi. Leskellä on oikeus pitää jäämistöä jakamattomana hallinnassaan (Perintökaari 3. luku 1. a §). Tämä hallintaoikeus ei riipu siitä, oliko puolisoilla tai toisella heistä avio-oikeus toistensa omaisuuteen (Aarnio & Kangas 2009, 112). Rintaperillinen voi halutessaan vaatia pesän jakamista tai testamentin saaja testamentin täytäntöönpanoa. Tällöinkin leskellä on oikeus pitää puolisoitten yhteinen koti edelleen hallinnassaan, mikäli hänellä ei ole itsellään omistuksessa asuntoa joka sopii hänen kodikseen. (Perintökaari 3. luku 2. a §.) Halutessaan leski voi luopua oikeudestaan hallita jäämistöä jakamattomana. Hän voi tehdä tahdonilmaisun luopumisesta jo perittävän eläessä tai vasta kuoleman jälkeen. (Aarnio & Kangas 2009, 117.)

Lesken käyttöoikeus kaventaa esimerkiksi lesken hallinnassa olevan asumiskiinteistön omistajien (eli perillisten) mahdollisuutta tehdä oikeustoimia (Mikkola 2010, 36). Omistaja ei saa ilman lesken suostumusta luovuttaa tai pantata lesken käyttöoikeuden alaista omaisuutta. Ilman lesken suostumusta tehty toimenpide on pätemätön leskeen nähden. (Aarnio & Kangas 2009, 1006.) Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että lesken käyttöoikeus jää edelleen voimaan, jos omistaja myy käyttöoikeuden alaisena olevan kiinteistön ilman lesken suostumusta. Kiinteän omaisuuden kuten asunto-osakkeiden tai kiinteistön panttaamiseen tai myymiseen annettava lupa on annettava kirjallisena (Aarnio & Kangas 2009, 1008).

3.3 Alaikäinen osakas

Kuolinpesässä voi olla osakkaana myös alaikäinen (eli alle 18-vuotias) henkilö esimerkiksi vanhemman kuoleman johdosta. Alaikäiset henkilöt ovat lain hoidoimesta (442/1999) 1. luvun 2. §:n perusteella vajaavaltaisia, eli heidän

taloudellisiaan ja muita laissa säädettyjä asioita hoitaa edunvalvoja. Alaikäisen edunvalvoja ovat hänen huoltajansa, mikäli tuomioistuin ei ole muuta määrännyt. Alaikäisen henkilön edunvalvonnasta ei tarvitse tehdä merkintää holhousasioiden rekisteriin tilanteessa, jossa vanhempi tai vanhemmat ovat edunvalvoja (Laki holhoustoimesta 65. §). Tilanne kuitenkin muuttuu, kun holhousviranomaisen saa tiedon siitä, että alaikäinen on osakkaana kuolinpesässä jossa hänen osuutensa pesän varoista ei ole vähäinen. Tällöin edunvalvonnasta on tehtävä merkintä holhousasioiden rekisteriin. (Laki holhoustoimesta 66. §.)

Suomessa holhousviranomaisina toimivat maistraatit, jotka myös ylläpitävät holhousasioiden rekisteriä yhdessä Itä-Suomen aluehallintoviraston ohjaus- ja kehittämisyksikön kanssa. Maistraattien vastuulla on hoitaa holhoustoimeen liittyvät hallintoasiat, kuten edunvalvojen valvonta ja eräisiin oikeustoimiin vaadittavien lupien myöntäminen. (Välimäki 2013, 11.)

Laki holhoustoimesta (34. §) asettaa tiettyjä rajoituksia edunvalvojan oikeudelle toimia päämiehensä puolesta. Kuolinpesän osakkuuteen liittyen, edunvalvoja ei saa ilman holhousviranomaisen lupaa sopia sellaisen kuolinpesän yhteishallinnosta, jossa edunvalvottava on osakkaana. Edunvalvoja ei myöskään saa edunvalvottavan puolesta luopua perinnöstä tai luovuttaa edunvalvottavan perintöosuutta, eikä tehdä sopimusta omaisuuden osituksesta tai perinnönjaoista joka toimitetaan ilman pesänjakajaa.

Joissakin tilanteissa alaikäiselle on määrättävä edunvalvojan sijainen. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi ne, joissa vastapuolena ovat edunvalvoja itse, edunvalvojan puoliso tai lapsi tai jota edunvalvoja edustaa. Lisäksi edunvalvojan sijainen on määrättävä tilanteessa, jossa edunvalvojan ja alaikäisen edut saattavat joutua ristiriitaan keskenään. (Laki holhoustoimesta 32. §.) Mikäli edunvalvoja on osakkaana samassa kuolinpesässä kuin edunvalvottava, on alaikäiselle määrättävä edunvalvojan sijainen.

Testamentin tekijällä on mahdollisuus määrätä, että hänen testamenttaamansa omaisuus uskotaan muun kuin testamentin saajan varsinaisen edunvalvojan hoidettavaksi. Pelkkä maininta testamentissa ei kuitenkaan perusta edunvalvojan kelpoisuutta, vaan edunvalvojan määräämisestä päättää tuomioistuin. Tuomioistuin perustaa päätöksensä siihen, onko testamentin tekijän

määräämä hallinto testamentin saajan edun mukaista. (Laki holhoustoimesta 10. §.)

3.4 Kuolinpesän hallinto

Kuolinpesän hallinnosta ja sen toteuttamisesta säädetään perintökaaren 18. luvussa. Perintökaaren 18. luvun 2. §:n mukaan *osakasten tulee, milloin ei, sen mukaan kuin tässä laissa säädetään, ole järjestetty erityistä kuolinpesän hallintoa, pesän selvittämistä varten yhteisesti hallita pesän omaisuutta*. Kuolinpesän hallinto tarkoittaa siis toimia jäämistöomaisuuden selvittämiseksi, hoitamiseksi, säilyttämiseksi ja kartuttamiseksi (Aarnio & Kangas 2009, 391). Mikäli perittävällä on kaksi tai useampia oikeudenomistajia, hallitsevat he pesää yhdessä (mts. 372). Tätä kutsutaan yhteishallinnoksi.

3.4.1 Väliaikainen hallinto

Kuolinpesän yhteishallintoa ei välttämättä saada käynnistettyä heti perittävän kuoleman jälkeen, ja tämän vuoksi perintökaaren 18. luvun 3. §:n mukaan *on osakkaan, joka asui perittävän kuollessa tämän kanssa tai joka muutoin voi pitää huolta omaisuudesta, hoidettava sitä, jollei se ole holhoojan, toimitsijan tai muun hoidettavana*. Tätä vaihetta ennen yhteishallinnon käynnistymistä kutsutaan väliaikaisen pesänhoitajan hallinnoksi (Aarnio & Kangas 2009, 364).

Mikäli kukaan kuolinpesän osakkaista ei ryhdy kuolinpesää hoitamaan, *tulee sen, jolle se olosuhteisiin katsoen lähinnä kuuluu, ottaa omaisuus haltuunsa ja kutsua paikalle osakas tai ilmoittaa kuolemantapauksesta oikeudelle* (Perintökaari 18. luku 4. §). Väliaikainen pesänhoitaja voi siis olla esimerkiksi perittävän avopuoliso.

Väliaikaisen pesänhoitajan on viivytyksettä ilmoitettava kuolemantapauksesta muille pesän osakkaille tai heidän edunvalvojilleen. Mikäli vajaavaltaisella perillisellä ei ole edunvalvojaa, asiasta on tehtävä ilmoitus holhousviranomaiselle. (Perintökaari 18. luku 3. §.)

3.4.2 Yhteishallinto

Yhteishallinto alkaa perittävän kuolemasta ja päättyy perinnönjakoon. Jokaisella kuolinpesän osakkaalla, riippumatta jäämistöosuuden suuruudesta, on oikeus osallistua yhteishallintoon. Yhteishallinnossa osakkaat toimivat yksimielisesti riippumatta siitä, minkälainen jäämistöön kohdistuva toimenpide on kyseessä. Halutessaan yksikin kuolinpesän osakas voi siis estää kuolinpesää toteuttamasta jotakin toimenpidettä. (Aarnio & Kangas 2009, 391.) Tällainen tilanne voisi olla esimerkiksi se, että kuolinpesän omistaman kiinteistön kauppa jää toteutumatta sen vuoksi, että yksi tai useampi osakas pitää sovittua kauppahintaa liian alhaisena ja kieltäytyy allekirjoittamasta kauppakirjaa.

Yhteishallinnon tavoitteena on pesän selvittäminen ja saattaminen jakokuntoon. Edellä mainittuihin tavoitteisiin pääseminen saattaa vaatia velkojen maksua tai omaisuuden realisointia. (Aarnio & Kangas 2009, 392.) Pesän osakkaiden on pesää selvittäessään otettava huomioon myös pesän ulkopuolisten tahojen, kuten legaatinsaajien, etu. Perittävän velkojen maksun lisäksi pesän selvittämiseen kuuluu legaattien toteuttaminen. Mikäli osakkaat tekevät toimenpiteitä, esimerkiksi lahjoittavat kuolinpesän omaisuutta, jotka aiheuttavat sen, että kuolinpesän velkoja ei saada maksettua tai legaatteja toteutettua, voivat he joutua korvaamaan velkojalle ja legaatinsaajalle aiheutuneet vahingot. (Kaisto & Lohi 2013, 349.)

Pesän selvittämisen jälkeen jokaisella osakkaalla on oikeus vaatia perinnönjakoa (Perintökaari 23. luku 1. §). Perintökaari ei kuitenkaan sisällä velvoitetta pesän jakamiseen. Kuolinpesän osakkaat voivat siis keskenään sopia siitä, että pesä jätetään jakamatta joko toistaiseksi tai että pesän jako suoritetaan tietyn ajan kuluttua. Samalla he voivat sopia siitä, miten yhteishallinto toteutetaan. Tämä sopimus voidaan tehdä joko suullisesti tai kirjallisesti, tai se voi syntyä konkludenttisesti eli perustua osakkaiden käyttäytymiseen. (Aarnio & Kangas 2009, 444–445.) Vaikkei lainsäädäntö edellytä kirjallista sopimusta kuolinpesän jakamatta jättämisestä, varmistaa kirjallinen sopimus sen, ettei asiasta myöhemmin tule tulkintaerimielisyyksiä. Suulliseen sopimukseen vetoava joutuu näyttämään toteen väitteensä sopimuksen olemassaolosta.

3.5 Pesänselvittäjä

Kuolinpesälle voidaan oikeuden päätöksellä määrätä pesänselvittäjä, jonka hallintoon pesän omaisuus luovutetaan. Pesänselvittäjän määräämistä voi hakea useampi taho, esimerkiksi pesän osakas, testamentissa määrätty testamentin toimeenpanija, legaatın saaja, velkoja tai ulosottomies (Perintökaari 19. luku 1.–2. §).

Pesänselvittäjälle ei ole perintökaareissa (19. luku 4. §) asetettu muita vaatimuksia kuin se, että hänen voidaan olettaa suorittavan pesän selvityksen pesän laadun edellyttämällä taidoilla. Myös pesän osakas voidaan määrätä pesänselvittäjäksi. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, ettei kukaan pesän osakkaista vastusta määräystä, ja että määräykselle on erityinen syy. Tällainen erityinen syy voi olla esimerkiksi pesänselvittäjän hallinnon kustannukset. Pesän osakas saattaa hoitaa pesänselvittäjän tehtävää pienellä korvauksella tai täysin korvauksetta. (HE 14/2004.)

Pesänselvittäjän määrääminen lakkauttaa kuolinpesän osakkaiden yhteishallinnon. Kuolinpesän osakkaat eivät siis voi enää edes yhdessä päättää kuolinpesän asioista tai tehdä kuolinpesää sitovia sopimuksia. (Aarnio & Kangas 2009, 469.) Pesänselvittäjä edustaa jatkossa kuolinpesää kolmatta henkilöä vastaan sekä toimii kantajana ja vastaajana pesää koskevissa asioissa (Perintökaari 19. luku 13. §). Pesänselvittäjä ei kuitenkaan saa luovuttaa tai kiinnittää kuolinpesän omistamaa kiinteistöä ilman osakkaiden kirjallisesti antamaa suostumusta tai oikeuden päätöstä toimenpiteen sallimisesta. Mikäli pesänselvittäjä esimerkiksi myy kuolinpesän omistaman kiinteistön ilman osakkaiden suostumusta tai oikeuden päätöstä, on kauppa pätemätön, mikäli joku osakkaista sitä moittii. (Perintökaari 19. luku 14. §.)

3.6 Perukirja

Kun henkilö kuolee, on hänen jälkeensä toimitettava perunkirjoitus. Perunkirjoitus on toimitettava kolmen kuukauden kuluessa kuolemantapauksesta. Perunkirjoituksen toimittavat kaksi uskottua miestä. (Perintökaari 20. luku 1.–2. §.) Laki ei aseta uskotuille miehille erityisiä pätevyysvaatimuksia. Uskottujen miesten yleisenä edellytyksenä heiltä vaaditaan täysivaltaisuutta ja rajoittama-

tonta oikeustoimikelpoisuutta. Tehtävän vaatima erityinen edellytys on kyky arvioida varallisuutta objektiivisesti. (Aarnio & Kangas 2009, 272.)

Perukirjalla on useita tehtäviä. Se toimii kuolinpesän omaisuusluettelona, osaksluettelona sekä veroilmoituksena (Aarnio & Kangas 2009, 249–251). Perukirjasta selviävät muun muassa seuraavat asiat:

- Perittävää koskevat tiedot: nimi, ammatti, henkilötunnus, kuolinpäivä ja kotipaikka (Aarnio & Kangas 2009, 288).
- Tiedot oikeudenomistajista: perillisten, yleistestamentinsaajan sekä eloonjääneen aviopuolison nimi, ammatti, henkilötunnus sekä kotipaikka (Aarnio & Kangas 2009, 294).
- Jäämistöön kuuluvat varat ja velat perittävän kuolinhetken mukaisina (Aarnio & Kangas 2009, 301). Varoiksi ilmoitetaan sekä kiinteä omaisuus, kuten kiinteistö tai asunto-osake, että irtain omaisuus, esimerkiksi auto tai vene. Velkoihin kuuluvat varsinaisten velkakirjalainojen ja kulutusluottojen lisäksi myös esimerkiksi osamaksuvelat, verovelat sekä sähkö- ja vesilaskut (Aarnio & Kangas 2009, 323). Mikäli vainajalla oli aviopuoliso, joka on edelleen elossa, on myös hänen varansa ja velkansa merkittävä perukirjaan (Perintökaari 20. luku 4. §).
- Perittävän tekemät testamentti ja avioehtosopimus (Aarnio & Kangas 2009, 250).

Edellä mainittujen vaatimusten perusteella voidaan ajatella, että uskottuna miehenä toimiminen voi olla vaativa tehtävä. Kuten jo aiemmin on kuvattu, vainajan oikeudenomistajien selvittäminen voi olla monivaiheinen prosessi. Lisäksi tilanteessa, jossa kuolinpesällä on paljon erilaatuista omaisuutta, käyvän arvon määrittäminen kullekin omaisuudelle voi vaatia paljon selvitystyötä ja mahdollisesti asiantuntija-avun käyttämistä.

3.6.1 Sukuselvitys

Perukirjan liitteeksi laaditaan sukuselvitykset vainajasta ja hänen oikeudenomistajistaan. *Perukirjaan on niin ikään liitettävä kirkonkirjan tai vastaavan rekisterin ote, josta käy selville eloonjäänyt puoliso ja perilliset* (Perintökaari 20. luku 5. §). Sukuselvitykset muodostuvat siis kirkonkirjan otteista eli virkatodistuksista tai väestörekisteriotteista riippuen siitä, onko henkilö seurakunnan jäsen vai ei. Perunkirjoitusta varten annetaan kahdenlaisia virkatodistuksia riippuen siitä, onko henkilö elossa vai kuollut. Elossa olevasta henkilöstä annettavasta virkatodistuksesta selviää vain henkilön omat tiedot. Kuolleesta henkilöstä annettavaan virkatodistukseen merkitään lisäksi puoliso ja lapset sekä

muuttotiedot. Näitä kuolleesta henkilöstä annettavia laajempia todistuksia kutsutaan myös sukuselvityksiksi. (Helsingin seurakuntayhtymä.)

Vaatus sukuselvityksen liittämisestä perukirjaan perustuu Verohallituksen päätöksen perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista (20.6.1994/539) 1. §:ään, jossa määrätään että perukirjan liitteenä on toimitettava riittävä sukuselvitys. Purosen (2013, 23) mukaan verottajalle on riittävä sellainen virkatodistusketju, jonka perusteella verotus voidaan toteuttaa. Aarnion ja Kankaan (2009, 289) mukaan kattava virkatodistusketju edellyttää aukotonta virkatodistussarjaa, joka alkaa siitä vuodesta, jona vainaja täytti 15 vuotta, ja jatkuu katkeamattomana vainajan kuolinhetkeen.

Sukuselvityksen laatiminen aloitetaan tilaamalla vainajasta virkatodistus siitä seurakunnasta tai väestörekisteristä, jossa hän oli kirjoilla kuollessaan. Vuodesta 2013 lähtien Suomen evankelisluterilaisilla seurakunnilla on ollut käytössä yhteinen jäsenrekisteri, joka sisältää tiedot kaikkien evankelisluterilaisten seurakuntien jäsenrekistereistä 1.10.1999 alkaen. Tämän ansiosta viimeisin seurakunta jossa vainaja on ollut kirjoilla, voi antaa virkatodistuksen joka sisältää tiedot kaikista niistä seurakunnista, joissa henkilö on ollut kirjoilla ko. päivän jälkeen. (Helsingin seurakuntayhtymä.) Mikäli vainaja oli muuttanut kyseiseen seurakuntaan toisesta seurakunnasta, tilataan virkatodistus myös tästä seurakunnasta. Tätä ketjua jatketaan kunnes saadaan todistus siitä rekisteristä, jossa vainaja oli kirjoilla täyttäessään 15 vuotta.

Mikäli pesän osakas on kirjoilla eri rekisterissä kuin perittävä, hankitaan hänestä oma virkatodistus. Oma virkatodistuksensa on tilattava myös legaatintin (eli erityistestamentin) saajista. Osakkaiden ja legaatintin saajien virkatodistusten perusteella varmistutaan, että he ovat olleet elossa perittävän kuolinhetkellä. Mikäli joku heistä on kuollut, on kuolleesta osakkaasta hankittava myös sukuselvitys 15 ikävuodesta alkaen. (Aarnio & Kangas 2009, 295.)

Perukirjan liitteenä olevalla sukuselvityksellä on merkitystä muillekin kuin verottajalle. Esimerkiksi pankkiin on toimitettava perukirja jonka liitteenä on katkeamaton virkatodistusketju (mikäli perukirjan osakasluettelo ei ole vahvistettu maistraatissa). Näiden asiakirjojen avulla varmistutaan siitä, ketkä ovat pesän osakkaita ja keillä on oikeus toimia pesän lukuun. (Jalonen 2011.)

3.6.2 Osakasluettelon vahvistaminen

Perukirjan osakasluettelolle voidaan hakea vahvistamista maistraatista. Tällöin maistraatti vahvistaa, että kaikki pesän osakkaat ja perittävän aviopuoliso on merkitty perukirjaan perintökaaren määräysten mukaisesti. Vahvistuksesta tehdään merkintä oikeaksi todistettuun jäljennökseen perukirjasta. (Perintökaari 20. luku 9. a §.)

Osakasluettelon vahvistamisen myötä perukirja saa osakasluettelona virallisiasiakirjan luonteen. Toisin sanoen perukirjalle saadaan julkinen luotettavuus, eli ulkopuolinen voi luottaa siihen, että ketään osakkaista ei ole jäänyt merkitsemättä perukirjaan. Tämän vuoksi oikeustoimi, jonka ulkopuolinen mahdollisesti tekee pesän osakkaiden kanssa ei ole tehoton, vaikka myöhemmin tulisi ilmi että pesään kuuluu osakas jonka hyväksyntää oikeustoimelle ei ole saatu. (Mikkola 2010, 72.) Kun osakasluettelo on vahvistettu maistraatissa, osakkaiden ei enää tarvitse toimittaa sukuselvityksiä perukirjan liitteenä esimerkiksi pankkiin tai kuolinpesän myymän kiinteistön ostajalle.

Koska perukirjan tekijöille ei ole asetettu pätevyysvaatimuksia, on perukirjan ja liitteenä olevan sukuselvityksen oikeellisuuden varmistaminen olennaista, kun kuolinpesän osakkaat ovat panttaamassa kuolinpesän omistamaa kiinteistöä. Panttauksen pätevyys edellyttää, että sitoumuksen allekirjoittavat kiinteistön omistajat eli kaikki kuolinpesän osakkaat. Panttausta käsitellään tarkemmin luvussa 5.

3.7 Osakkaiden vastuu vainajan veloista

Kuolinpesän osakkaat eivät ole vastuussa vainajan veloista henkilökohtaisesti, ainoastaan vainajan omaisuudella. Poikkeuksena tähän on tilanne, jossa perunkirjoitusvelvollinen pesän osakas laiminlyö perunkirjoituksen toimittamisen määräajassa. Tästä laiminlyönnistä seuraa osakkaalle henkilökohtainen vastuu vainajan veloista. Osakas joutuu henkilökohtaiseen vastuuseen vainajan veloista myös siinä tapauksessa, että on perunkirjoituksessa tai perukirjaa valalla vahvistaessaan antanut vääriä tietoja tai jättänyt kertomatta tietoja, joiden seurauksena velkojan asema vaarantuu. Edellä mainitut seikat henkilökohtaiseen velkavastuuseen joutumisesta eivät koske edunvalvonnassa olevaa kuolinpesän osakasta. (Perintökaari 21. luku 2. §.)

Osakkaat joutuvat vastaamaan pesän veloista omilla varoillaan, mikäli he ovat hävittäneet pesän varallisuutta joka olisi kuulunut vainajan velkojille. Osakkaat joutuvat siis korvaamaan velkojalle varallisuuden hukkaamisesta aiheutuneen tappion. Lisäksi, jos he ovat ennen vainajan velkojen maksamista jakaneet kuolinpesän varat, on heillä vastuu palauttaa kyseiset varat. (Aarnio & Kangas 2009, 611.) Kuolinpesän osakkaat eivät siis pysty välttämään kuolinpesän velkojen maksamista jakamalla tai myymällä kuolinpesän varoja.

Velasta, jonka kuolinpesän osakkaat ovat ottaneet kuolinpesän lukuun, vastaavat osakkaat henkilökohtaisesti (Perintökaari 21. luku 4 §). Kuolinpesän lukuun otetaan velkaa esimerkiksi kuolinpesän omistaman kiinteistön kunnostustöiden rahoittamiseksi.

4 KIINTEISTÖ

Suomen lainsäädännössä kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. *Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet.* Kiinteistö voi olla tila tai tontti. Tontilla tarkoitetaan *sitovan tonttijaon mukaisesti muodostettua kiinteistöä, joka on merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.* (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554 1. luku 2. §.) Kiinteistönmuodostamislaki ei sisällä tilasta vastaavanlaista määritelmää kuin tontista. Kiinteistöt yksilöidään kiinteistötunnuksen avulla. Kiinteistötunnuksen määräytymisestä säädetään kiinteistörekisteriasetuksessa (5.12.1996/970). (Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392 4. §.)

4.1 Kiinteistön omistus

Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen omistustiedot on kirjattu Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Omistusoikeus kirjataan myöntämällä omistajalle lainhuuto. Tämä koskee myös määräaloja ja määräosia kiinteistöistä. (Maakaari 10. luku 1. §.)

Kiinteistön omistuksen selvittäminen kuuluu luotonantajan selonottovelvollisuuteen. Selonottovelvollisuus tulee pääsääntöisesti täytettyä sillä, että luo-

tonantaja tarkastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevat kiinteistöä koskevat tiedot. (Niemi 2010, 324.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat julkisia, eli kuka tahansa voi tiedustella rekisteriin kirjattuja tietoja. Tietojen pyytämiseksi riittää, että pyytäjällä on tiedossaan sen kiinteistön kiinteistötunnus, josta tietoja haluaa. Maanmittauslaitos antaa tietoja kiinteistöistä erilaisten otteiden ja todistusten muodossa. Pankille kiinteistöä pantattaessa olennaisia todistuksia ovat lainhuuto- ja rasi-
tustodistus sekä kiinteistörekisteriote. Pääsääntöisesti pankit saavat hankittua tarvitsemansa todistukset ja otteet sähköisen asiointipalvelun (Kiinteistötietopalvelu) kautta.

Jokaisella, joka saa kiinteistön omistukseensa, on velvollisuus hakea saannolleen lainhuuto. Lainhuutoa on haettava pääsääntöisesti kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun luovutuskirja tai muu saannon perusteena oleva asiakirja on tehty. (Maakaari 11. luku 1. §.) Lainhuutoa haetaan toimittamalla lainhuutohakemus kirjaamisviranomaiselle eli maanmittauslaitokselle (Niemi 2011, 88). Koska kirjaamisviranomaisen tutkii jokaisen saannon ennen lainhuudon myöntämistä, voidaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevia lainhuutotietoja pitää luotettavina (Niemi 2011, 166). Toisaalta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä voi olla merkittynä hyvinkin vanhoja lainhuutotietoja, joiden rekisteriin merkinnässä ei ole noudatettu nykyisin voimassa olevaa lakia ja ohjeistusta. Voidaan ajatella, että tapauksissa joissa merkintä lainhuudosta on hyvin vanha, voi olla syytä tutkia rekisteriin merkityn tiedon paikkansa pitävyyttä hieman tarkemmin.

Kun kiinteistön omistaja kuolee, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään hänen kuolinaikansa (Maakaari 7. luku 1. §). Lainhuudon haltijana rekisterissä näkyy edelleen kuollut omistaja. Mikäli kuolinpesän osakkaat haluavat saada osakkuutensa näkyviin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, he voivat hakea yhdessä lainhuutoa pesään kuuluvaan kiinteistöön. Tätä toimenpidettä kutsutaan selvennyslainhuudoksi. (Maakaari 11. luku 6. §.) Tämän jälkeen kiinteistön omistajana lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä näkyy vainajan kuolinpesä sekä osakkaat nimeltä mainittuina. Kun kuolinpesä jaetaan, kiinteistön perinnönjaoissa omistukseensa saaneella osakkaalla on velvollisuus hakea saannolleen lainhuuto kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun perinnönjakosopimus on tehty (Maakaari 11. luku 2. §).

Koska selvennyslainhuudon hakeminen ei ole pakollista, kuolinpesän osakkaat eivät välttämättä sitä tee. Selvennyslainhuudon hakemista ei joko pidetä tarpeellisena, tai halutaan välttää hakemisesta aiheutuvia kustannuksia. Selvennyslainhuudon hakemisesta on kuitenkin se etu, ettei esimerkiksi kuolinpesän omistamaa kiinteistöä pantattaessa tai myytäessä tarvitse luovuttaa vainajan perukirjaa ja sukuselvitystä pankille tai kiinteistön ostajalle. Jos selvennyslainhuutoa ei ole haettu, kuolinpesän osakkaiden (eli kiinteistön omistajien) selvittämiseksi on esitettävä perukirja sukuselvityksineen.

4.2 Kiinteistökiinnitykset

Kiinteistöön, määräälaan kiinteistöstä, määröosaan kiinteistöstä sekä maanvuokraoikeuteen voidaan perustaa kiinteistöpanttioikeus (Maakaari 15. luku 1. §). Kiinteistöpanttioikeuden perustaminen edellyttää, että kiinteistöön on vahvistettu kiinnitys. Todistuksena kiinnityksestä saatava panttikirja pantataan ja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi. Kiinteistöpanttioikeuden syntymistä käsitellään tarkemmin luvussa 5.5.

Kiinnityksen vahvistamista kiinteistöön saa hakea se, joka on viimeisimmäksi hakenut lainhuutoa kiinteistöön. Mikäli kiinnityksen hakijalle ei ole myönnetty lainhuutoa, kiinnitys voidaan vahvistaa vain sellaisissa tapauksissa, joissa hakijan lainhuutohakemus on jätetty lepäämään purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi tai kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun. Jälkimmäisessä tapauksessa kiinteistön luovuttajan on annettava suostumus kiinnityksen vahvistamiseen. (Maakaari 16. luku 3. §.) Käytännössä kiinteistökaupan yhteydessä usein toimitetaan ostajan lainhuutohakemus ja kiinnityshakemus samanaikaisesti maanmittaustoimistoon. Tällöin kirjaamisviranomainen tutkii ja ratkaisee ensin lainhuutohakemuksen, ja vahvistettuaan lainhuudon myöntämisen, vahvistaa samassa yhteydessä kiinnityksen.

Kiinteistöön vahvistetuilla kiinnityksillä on etusijajärjestys. Tämä järjestys määräytyy kiinnitysten vahvistuspäivän mukaan. Samana päivänä vahvistetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnityshakemuksessa ole muuta etusijajärjestystä määrätty. (Maakaari 16. luku 8. §.) Kiinnitysten keskinäinen etusijajärjestys selviää kiinteistön rasiustodistuksesta.

Rasitustodistuksesta selviää myös, jos kiinteistöön on vahvistettu erityisiä oikeuksia. Maakaareissa säädetään siitä, minkälaiset erityiset oikeudet on kirjattava parhaalle etusijalle muihin kiinnityksiin ja oikeuksiin nähden. (Maakaari 14. luku 8. §.) Kun tehdään päätöstä kiinteistön hyväksymiseksi luoton vakuudeksi, näihin kiinteistöä rasittaviin erityisiin oikeuksiin on syytä kiinnittää huomiota. Mikäli kiinteistöä rasittaa esimerkiksi vuokraoikeus, on syytä pohtia onko kiinteistöön vahvistetuilla, huonommalla etusijalla olevilla, kiinnityksillä mitään arvoa.

Tällä hetkellä kiinteistöihin voi olla vahvistettu sekä kirjallisia että sähköisiä panttikirjoja. Perinteinen kirjallinen panttikirja luovutetaan fyysisesti velkojalle, kun taas sähköinen panttikirja kirjataan velkojan nimiin. (Maakaari 15. luku 2. §.) Velkojan kannalta ei ole merkitystä sillä, onko hänellä hallussaan kirjallinen panttikirja vai onko sähköinen panttikirja merkitty hänen nimiinsä.

4.3 Sähköinen kiinnitysjärjestelmä

Määräys sähköisistä asiointijärjestelmistä lisättiin maakaareen vuonna 2011 (Maakaari 9 a luku 15. §). Sähköisiä asiointijärjestelmiä ovat sähköinen kaupankäyntijärjestelmä ja sähköinen kiinnitysjärjestelmä. Kaupankäyntijärjestelmän avulla on mahdollista toteuttaa kiinteistön kauppa sähköisesti ilman kirjallista kauppakirjaa. Kiinnitysjärjestelmän avulla taas kiinteistöön voidaan hakea kiinnityksiä sähköisellä hakemuksella. Muutoksen taustalla oli pyrkimys siihen, että edellä mainitut toiminnot voitaisiin jatkossa tehdä nopeammin, vaivattomammin ja pienemmillä kustannuksilla. Sähköisten asiointijärjestelmien käyttöönotosta huolimatta kauppakirjat ja kirjaamishakemukset on mahdollista tehdä paperisina kuten aiemminkin. (HE 146/2010.)

Sähköisiä asiointipalveluita käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Kiinteistökaupan verkkopalvelun kautta, jossa voi tehdä sekä kiinteistön kauppakirjan että kiinnityshakemuksen (Maanmittauslaitos 2015a). Sähköisten asiointijärjestelmien käyttäminen ei ole kuolinpesän osakkaille mahdollista järjestelmän vaatiman sähköisen tunnistamisen vuoksi. Asiakkaan tunnistaminen Kiinteistökaupan verkkopalvelussa tapahtuu vahvalla sähköisellä tunnistamisella, joka tapahtuu käyttämällä joko verkkopalvelutunnuksia, mobiilivarmennetta tai sähköistä henkilökorttia. (Maanmittauslaitos 2015b.)

Huolimatta siitä, että kuolinpesän osakkaat eivät voi käyttää edellä mainittuja sähköisiä asiointipalveluita kuolinpesän omistamaan kiinteistöön liittyvissä hakemuksissa, halusin kuitenkin ottaa nämä järjestelmät esille, koska sähköinen kiinnitysjärjestelmä liittyy olennaisesti kiinteistön panttauksen toteuttamiseen pankissa. Kuolinpesän omistamaan kiinteistöön voi olla vahvistettuna vainajan elinaikanaan hakemia sähköisiä panttikirjoja. Näiden sähköisten panttikirjojen siirtäminen velkojapankin nimiin toteutetaan paperisella lomakkeella ”Sähköisen panttikirjan siirtohakemus”, jossa kaikki kuolinpesän osakkaat ovat panttikirjan siirron hakijoina.

5 VAKUUDET JA PANTTAUS

Pankkien luotonanto perustuu velallisen luottokelpoisuuteen, eli kykyyn maksaa myönnetty luotto takaisin velkojalle. Sen varalle, ettei velallinen kuitenkaan kykenisi, tai haluaisi, maksaa velkaa sovitusti takaisin, pankit vaativat myöntämälleen luotolle vakuuden. Riittävien vakuuksien avulla luotonantaja siis varmistaa saavansa myöntämänsä velkaan suorituksen. (Niemi 2013, 277.) Hemmo ja Hoppu (2015) määrittelevät vakuuden seuraavasti: *Velan vakuus voidaan määritellä velkojalle etukäteen annetuksi varallisuusarvoiseksi etuudeksi, joka on velkojan käytettävissä siinä tapauksessa, että velallinen ei maksa velkaansa.*

Luottojen riittävät vakuudet vähentävät pankin luottoriskiä. Luottoriskit puolestaan vaikuttavat pankin pääomavaatimukseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vakuudet pienentävät luottoriskiperusteista pääomavaatimusta. (Wuolijoki & Hemmo 2013, 471.) Luottoriskillä tarkoitetaan ensinnäkin mahdollisuutta siitä, että velallinen ei maksa hänelle myönnettyä luottoa kokonaan takaisin. Toiseksi luottoriski voi muodostua siitä, ettei luoton takaajana oleva henkilö ei pysty vastaamaan takausvelvoitteestaan tai etteivät luotolle pantatut vakuudet riitä kattamaan luoton määrää. (Kontkanen 2011, 91.)

Sen lisäksi että luoton vakuudeksi on saatava arvoltaan riittävä pantti, on myös panttausprosessi toteutettava lain edellyttämällä tavalla. Pätevän panttauksen edellytyksiä käsitellään tarkemmin luvussa 5.4.

5.1 Vakuustyypit

Vakuudet jaetaan yleensä kahteen ryhmään: henkilövakuuksiin ja esine- eli reaali vakuuksiin. Henkilövakuus tarkoittaa sitä, että joku toinen henkilö sitoutuu vastaamaan velasta siinä tapauksessa, että velallinen jättää sen maksamatta. Tätä toisen henkilön antamaa sitoumusta kutsutaan takaukseksi. Reaalivakuus puolestaan tarkoittaa sitä, että velkojalle annetaan velan vakuudeksi tietty esine tai muu vakuus, jonka arvosta velkoja saa suorituksen, jos velallinen jättää velan maksamatta. (Hoppu & Hoppu 2011, 198.) Pankkitoiminnassa hyväksyttäviiä yleisimpiä reaali vakuuksia ovat kiinteistöt, vuokraoikeudet kiinteistöihin, asunto-osakkeet ja rahatalletukset (Kontkanen 2011, 180).

Vakuustyypit eroavat pankin näkökulmasta toisistaan vakuuden arvon arvioinnin kannalta. Esimerkiksi luoton vakuudeksi tarjotun asunto-osakkeen rahallinen arvo on kohtuullisen helppo arvioida toteutuneiden kauppahintojen perusteella. Vaikka kiinteistöjen kohdalla rahallisen arvon määrittäminen on haasteellisempaa, on se kuitenkin helpompaa kuin henkilötakaajan maksukyvyyn ennustaminen. Lisäksi reaali vakuuden haltijalla on pantin realisointitilanteessa etuoikeus saada pantista suoritus ennen pantinantajan mahdollisia muita velkoja. (Hemmo 2001, 171–172.)

Vakuuden antajan näkökulmasta esinevakuus sisältää riskin ainoastaan vakuudeksi annetun omaisuuden menettämisestä. Reaalivakuuden panttivastuu rajoittuu pantiksi annetun omaisuuden arvoon, kun taas omavelkaisen takaus sitoumuksen antamalla takaaja sitoutuu vastaamaan takauksen kohteena olevasta velasta koko omaisuudellaan. Takaaja voi tosin pienentää omaa riskiään neuvottelemalla antamalleen takaukselle euromääräisen ylärajan. (Hemmo 2001, 173.)

5.2 Panttauslajit

Panttaus voi olla joko erityispanttaus, jolloin pantti vastaa vain sitoumuksessa mainituista vastuista, tai yleispanttaus, jossa pantti vastaa sitoumuksessa mainitun velallisen nykyisistä ja tulevista vastuista. Erityispanttaussitoumuksen siis yksilöidään pantin ja velallisen tietojen lisäksi myös niiden vastuiden tiedot, joista pantti vastaa kyseisen panttaussitoumuksen perusteella. Näitä

tietoja ovat vastuiden numerot, vastuulajit, sopimuksen päivämäärä ja vastuun määrä. (Wuolijoki & Hemmo 2013, 479.)

Yleispanntaukseen sen sijaan yksilöidään pantin ja velallisen tiedot sekä päivämäärä, mihin mennessä syntyvistä velallisen vastuista annettu pantti vastaa. Mikäli yleispanntaus annetaan vierasvelkavakuudeksi, pantinantaja ei panttia antaessaan pysty ennakoimaan, kuinka paljon vastuita tulee hänen antamaansa panttiin kohdistumaan. Tällaisessa tapauksessa pantinantajalla on kuitenkin panttauksen voimassa ollessa mahdollisuus ilmoittaa päivämäärä, jonka jälkeen syntyneistä vastuista pantti ei vastaa. (Wuolijoki & Hemmo 2013, 479–480.)

Yksityishenkilön, ja myös kuolinpesän, ollessa pantinantajana, panttaussitoumukset toteutetaan Osuuspankissa lähes poikkeuksetta erityispanntauksina. Tämä käytäntö perustuu Finanssivalvonnan aiemmin antamaan suositukseen siitä, että kuluttajasuhteissa vierasvelkavakuuksien panttauksessa käytetään pääsääntöisesti erityisvakuuksia.

Erityisesti yksityishenkilöiden kanssa tehtävissä sopimuksissa menettelytavat ja sopimusehdot ovat hyvin vakioehtoisia. Myös panttaussitoumukset laaditaan pääsääntöisesti pankin vakioehdoin. (Wuolijoki & Hemmo 2013, 473.)

Mielestäni vakioehtojen käyttäminen tuo turvaa sopimuksen molemmille osapuolille, koska ehtojen lainmukaisuus on varmistettu.

Osuuspankin panttausehdoissa (2011) erityispanntaus ja yleispanntaus on määritelty seuraavasti:

Erityispanntaus tarkoittaa panttausta, jossa pantti vastaa panttaussitoumuksessa yksilöidystä yhdestä tai useammasta päävelasta. Pantti vastaa pankille erityispanntauksessa velallisen yksilöidyn päävelan pääomasta, koroista, viivästyskoroista, pankin maksuista ja palkkioista, pankin perimiskuluista ja -palkkioista sekä päävelasta johtuvista muista maksuvelvoitteista.

Yleispanntaus tarkoittaa panttausta, jossa pantti vastaa panttaussitoumuksessa mainitun velallisen kaikista nykyisistä ja tulevista pääveloista. Pantti vastaa pankille yleispanntauksessa velallisen kaikkien päävelkojen pääomasta, koroista, viivästyskoroista, pankin maksuista ja palkkioista, pankin perimiskuluista ja -palkkioista sekä pääveloista johtuvista muista maksuvelvoitteista. Vierasvelkapanttauksessa yleispanntin panttivastuu rajoittuu aina panttaussitoumuksessa määriteltyyn rahamääräiseen ylärajaan ja niihin päävelkoihin, jotka syntyvät panttaussitoumuksessa sovittuna aikana.

Osuuspankin panttausehdot ovat juuri sellaisia vakioehtoja, joita käytetään lähes poikkeuksetta yksityishenkilöiden antamissa sitoumuksissa.

5.3 Omavelkainen tai vierasvelkainen panttaus

Osuuspankin (2011) panttausehdot määrittelevät omavelkaisen ja vierasvelkaisen panttauksen seuraavasti: *Panttaus omasta velasta tarkoittaa panttausta velasta, jossa pantinantaja on velallisena yksin tai yhteisvastuullisesti toisen henkilön kanssa. Vierasvelkapanttaus tarkoittaa panttausta, jossa pantti vastaa toisen henkilön päävelan maksamisesta.*

Panttaustyypit eroava toisistaan siinä, onko pantinantaja itse päävelassa velallisena vai ei. Vierasvelkapanttaukselta säädetään laissa takauksesta ja vierasvelkapanttaukselta (19.3.1999/361). Vierasvelkapanttauksessa luotonantajalla on laajempi tiedonantovelvollisuus kuin omavelkaisessa panttauksessa. Ennen panttaussitoumuksen antamista luotonantajan on selvitettävä yksityiselle pantinantajalle panttauksen piiriin kuuluvat velat liitännäiskustannuksineen, edellytykset joiden perusteella suoritusta voidaan vaatia pantista sekä muut pantinantajan asemaan oleellisesti vaikuttavat seikat. Lisäksi luotonantajan on kerrottava yksityiselle pantinantajalle sellaisista velallisen maksukykyyn liittyvistä seikoista ja muista sitoumuksista, joilla voidaan olettaa olevan merkitystä pantinantajalle. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttaukselta 3. luku 12. §.)

Kauppakaaren (31.12.1734/3) 10. luvun 14. §:ssä on säädetty luotonantajan tiedonantovelvollisuudesta seuraavasti: *Ennen kuin panttaussitoumus annetaan, luotonantajan on selvitettävä pantin antajana olevalle luonnolliselle henkilölle ne edellytykset, joiden perusteella suoritusta voidaan periä pantista, ja muut panttaukseseen liittyvät olennaiset seikat.* Tämä tiedonantovelvollisuus koskee sekä omavelkaisen että vierasvelkaisen pantin antajaa. Mikäli luotonantaja laiminlyö laissa säädetyn velvollisuuden tavalla, jonka voidaan olettaa vaikuttaneen pantin antamiseen, saatetaan pantin antajan vastuuta sovitella.

Yksityisellä pantinantajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä. Myös kuolinpesä on yksityinen pantinantaja. Mikäli velallisena on yhteisö tai säätiö, on tilanteita, joissa pantinantajana olevan henkilön voidaan asemansa perusteella katsoa olevan muu kuin yksityinen pantinantaja. Pantinantajan aseman vaikutuksesta on säädetty lain takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 1. luvun 2. §:ssä.

Mikäli panttauksen päävelka on myönnetty omaan asumiskäyttöön tai vapaa-ajankäyttöön tarkoitetun asunnon hankinnan tai peruskorjauksen rahoittamiseksi ja kyseinen omaisuus on päävelan vakuutena, vierasvelkapanttaus on täytepanttaus (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 2. luku 3. §). Täytepanttaus tarkoittaa sitä, että tilanteessa jossa vakuuksia joudutaan realisoidaan, realisoidaan ensin velallisen omistama luoton vakuudeksi pantattu omaisuus. Mikäli velallisen panttaaman omaisuuden realisoinnista saadut varat eivät riitä luoton maksamiseen, realisoidaan täytepantin antajan antama omaisuus. (Niemi 2013, 292.)

5.4 Pätevän panttauksen edellytykset

Panttaussopimus on vapaamuotoinen oikeustoimi, eli se voidaan tehdä kirjallisesti tai suullisesti. Panttaussopimuksella pantinantaja ja pantin saaja sopivat panttauksen sisällöstä ja ehdoista. (Hoppu & Hoppu 2011, 208.) Käytännössä panttaussopimukset pantinantajan ja pantinsaajana olevan pankin välillä toteutetaan aina kirjallisina. Kirjallinen sopiminen helpottaa tehdyn sopimuksen yksityiskohtien tarkastelua jälkikäteen, mikäli osapuolilla jostain syystä olisi eri käsitys sopimuksen sisällöstä.

Panttauksen pätevyyttä oikeustoimena koskevat samat edellytykset kuin oikeustoimia yleensäkin. Oikeustoimen pätemättömyyden perusteet on määritelty lain varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (13.6.1929/228) 3. luvussa. Näitä pätemättömyysperusteita ovat esimerkiksi oikeustoimeen pakottaminen, oikeustoimen aikaansaaminen petollisella viettelyllä tai oikeustoimen ehdon kohtuuttomuus.

Tepora (2008, 116) määrittelee pätevän panttauksen edellytykset seuraavasti:

- Pantattava kohde on panttauskelpoinen.
- Pantinantaja ja pantinsaaja tekevät sopimuksen panttauksesta.
- Vakuusjärjestely perustuu saamissuhteeseen.
- Panttaajalla on panttauskompetenssi.
- Julkivarmistus on toteutettu.

Panttaus on siis pätevä vain silloin, kun kaikki nämä edellytykset täyttyvät.

5.4.1 Panttauskelpoisuus

Panttauskelpoisuus edellyttää sitä, että pantattava omaisuus on pystyttävä yksilöimään ja tarvittaessa luovuttamaan edelleen tai ulosmittaamaan. Lisäksi käytännössä sillä on oltava rahallista arvoa. (Tepora 2008, 108–109.)

Kiinteistön yksilöinti tapahtuu kiinteistötunnuksen avulla. Kiinteistötunnuksen lisäksi panttaussitoumukseen merkitään tiedot niistä kiinteistöön vahvistetuista kiinnityksistä, jotka sitoumuksella pantataan. Kaikkia kiinteistöön vahvistettuja kiinnityksiä ei ole välttämätön pantata, pankin kannalta ratkaisevaa on, että pantattujen kiinnitysten rahallinen arvo on riittävä kattamaan erityispanttauksessa mainitun velan (tai velkojen) pääoman, korot ja kulut.

Kiinteistön edelleen luovutusta saattavat vaikeuttaa erilaiset kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, kuten lesken asumisoikeus. Kuten jo aiemmin todettiin, kiinteistön panttaukseseen tai luovutukseen vaaditaan lesken suostumus. Mikäli leski ei tätä suostumusta anna, tehty toimenpide on leskeen nähden pätemätön. (Aarnio & Kangas 2009, 1006.) Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että lesken asumisoikeus kiinteistöön pysyy edelleen voimassa, vaikka kiinteistö jouduttaisi panttauksen perusteella realisoimaan. Tällaisen kohteen realisointi on erittäin vaikeaa. Erityisesti kuolinpesän ulkopuolista ostajatahoa olisi todennäköisesti mahdotonta löytää. Ennen kuin pankki hyväksyy kuolinpesän omistaman kiinteistön vakuudeksi, onkin tärkeää selvittää rasittaako kyseistä kiinteistöä lesken käyttöoikeus. Mikäli rasittaa, panttaamiseen on saatava leskeltä suostumus. Lesken ollessa kuolinpesän osakas erillistä suostumusta panttaamiseen ei tarvita, koska leski on pantinantaja ja allekirjoittaa panttaussitoumuksen yhdessä muiden kuolinpesän osakkaiden kanssa.

Kiinteistön arvo määritellään aina tapauskohtaisesti ja siihen vaikuttavat monet seikat. Perukirjaan on merkitty vainajan omaisuuden, myös kiinteistön, arvo. Pankki voi harkintansa mukaan käyttää tätä perukirjaan merkittyä arvoa kiinteistön arvona vakuuspäätöstä tehtäessä. Vainajan omaisuuden arvioinnista vastaavat perunkirjoituksen uskotut miehet (Aarnio & Kangas 2009, 303). Pankin on arvioitava, onko heidän käsityksensä kiinteistön arvosta paikkansa pitävä. Arvion luotettavuutta lisää olennaisesti se, jos kiinteistön arvioinnissa on käytetty apuna kiinteistönvälittäjää.

5.4.2 Sopimus panttauksesta

Panttaussopimus on kaksipuolinen oikeustoimi. Panttaussopimuksella pantinantaja sitoutuu pantin antamiseen, ja pantinsaaja hyväksyy tarjotun pantin. Pantinsaaja voi ilmaista hyväksyntänsä myös hiljaisesti ottamalla tarjotun pantin vastaan. (Tepora 2008, 116.)

Pankkitoiminnassa sopimus panttauksesta toteutetaan panttaussitoumuksella, jossa pantinantaja sitoutuu antamaan pantin pankille sen saamisen vakuudeksi ja luovuttaa panttauksen kohteen (esimerkiksi asunto-osakkeen osakekirjan) pankille. Pankki siis ilmaisee panttaushyväksyntänsä hiljaisesti.

Panttaussopimuksen sisältövaatimukset ovat melko suppeat. Panttioikeudellisesti sisällöltä vaaditaan, että sopimuksesta tulee selkeästi ilmi panttaustahdonilmaisu. Lisäksi edellytetään, että panttikohde on yksilöity riittävän tarkasti, ja että pantilla turvattu saatava on kuvattu riittävällä tavalla. (Wuolijoki & Hemmo 2013, 483.)

5.4.3 Saamisoikeus

Panttauksen tulee liittyä tai sisältyä toiseen oikeuteen, saamisoikeuteen. Tämä tarkoittaa sitä, että panttioikeutta ei synny, mikäli ei ole olemassa saamista. Tietyissä tilanteissa saamisoikeus voi syntyä myös panttioikeuden syntymisen jälkeen. Panttaustilanteessa luotonantajan on ilmaistava ne tilanteet, joiden johdosta saaminen voi tulevaisuudessa syntyä. Tällainen tilanne on esimerkiksi se, että velalliselle myönnetään luottoa aiemmin annettua yleis-panttaussitoumusta vastaan. (Tepora 2008, 117.)

Vaatus siitä, että panttauksen tulee liittyä saamisoikeuteen, perustuu tarpeeseen suojella pantinomistajan muita velkojia keinotekoisilta panttijärjestelyiltä. Keinotekoisilla panttijärjestelyillä tarkoitetaan sitä, että pantinsaajalle perustettaisiin panttioikeuksia jotka eivät todellisuudessa ole tarpeellisia. (Wuolijoki & Hemmo 2013, 455.)

Tällaisten keinotekoisien panttijärjestelyjen seurauksena muiden velkojien asema heikkenisi, koska panttioikeuden haltijalla on aina velallisen omaisuuden realisointitilanteessa parempi oikeus saada suoritus saataviinsa kuin velkojalla, jolla panttioikeutta ei ole.

5.4.4 Panttauskompetenssi

Panttauskompetenssilla tarkoitetaan sitä, että pantinantajalla on oltava oikeudellinen panttausvalta panttauksen kohteena olevaan omaisuuteen. Käytännössä tämä tarkoittaa usein sitä, että panttaajan tulee olla panttauksen kohteena olevan omaisuuden omistaja. Poikkeuksia omistuksen edellytykseen on olemassa, esimerkiksi siirtokelpoisen maanvuokraoikeuden haltijalla on oikeus pantata maapohjan vuokraoikeus ja alueella sijaitsevat omistamansa rakennukset. (Tepora 2008, 118.) Lisäksi pantinantajan on oltava oikeustoimikelpoinen. Panttauskelpoisuus voi puuttua sekä henkilön vajaavaltaisuuden että henkisen ymmärryskyvyn puuttumisen vuoksi. (Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 83.)

Mikäli vajaavaltaisen omistamaa omaisuutta halutaan pantata, sopimuksen panttauksesta tekee hänen edunvalvojansa. Vajaavaltaisen omaisuuden antaminen pantiksi kuuluu niihin toimenpiteisiin, johon edunvalvoja tarvitsee erillisen luvan holhousviranomaisena toimivalta maistraatilta. (Laki holhousoimesta, 5. luku 34. §.) Holhousviranomainen antaa luvan panttaukseen ainoastaan, jos se on päämiehen edun mukaista. Liitteestä 1 selviää, miten lupa panttaukseen maistraatilta haetaan. Edunvalvojan toimintaa on rajoitettu myös niin, että hän ei saa edustaa päämiestä silloin, kun on itse vastapuolena (Laki holhousoimesta 5. luku 32. §). Tällaiseen toimenpiteeseen päämiehelle on määrättävä edunvalvojan sijainen.

Panttaus voi olla vajaavaltaisen edun mukainen esimerkiksi sellaisessa tapauksessa, jossa hän toisen vanhempansa kuolinpesän osakkaana on perheen

kodin omistaja, ja tämän kodin peruskorjauksen rahoittamiseksi toinen vanhemmista ottaa lainaa. Tällöin lainalla, jonka vakuudeksi vajaanvaltaisen omistama omaisuus pantataan, parannetaan hänen omaisuutensa arvoa. Edunvalvojana toimiva vanhempi ei kuitenkaan saa tällöin edustaa vajaanvaltaista panttaussitoumuksen antamisessa, sillä hän on itse velallisena. Vajaanvaltaiselle on määrättävä edunvalvojan sijainen, joka allekirjoittaa panttaussitoumuksen.

5.4.5 Julkivarmistus

Julkivarmistuksen avulla muut kuin panttaussopimuksen osapuolet saavat tiedon panttauksen olemassaolosta. Julkivarmistus toteutetaan eri tavoin riippuen siitä, minkä tyyppinen omaisuus panttauksen kohteena on. (Tepora 2008, 119.) Julkivarmistuksen perustyyppinä voidaan pitää hallinnan siirtoa eli traditiotia. Esimerkiksi asunto-osakkeen panttauksessa traditio toteutetaan luovuttamalla osakekirja pankin haltuun. Kiinteistön panttauksen julkivarmistusta käsitellään luvussa 5.5.

Julkivarmistuksen merkitys tulee konkreettisesti esiin korkeimman oikeuden päätöksessä vuodelta 1999 (KKO:1999:92): Suomalaisen pankin myöntämän luoton vakuudeksi oli pantattu Espanjassa sijaitseva kiinteistö. Kiinteistön omistaja A oli myynyt kyseisen kiinteistön. Syyttäjä katsoi, että myydessään kiinteistön A oli loukannut pankin panttioikeutta. A:n näkemyksen mukaan kyseinen panttaus ei ollut pätevä, koska Espanjan lainsäädännön mukaan kiinteistön panttaukselta on tehtävä merkintä omaisuusrekisteriin, eikä tätä merkintää ollut tehty.

Korkein oikeus katsoi siis päätöksessään, että pätevää panttioikeutta ei ollut syntynyt, koska julkivarmistusta ei ollut tapahtunut. Huolimatta siitä, että panttausasiakirjat olisi laadittu asianmukaisesti, panttaus on pätemätön julkivarmistuksen puuttumisen perusteella.

5.5 Kiinteistöpanttioikeuden syntyminen

Maakaari (17. luku 2. §) määrittelee kiinteistöpanttioikeuden syntymisen seuraavasti: *Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.* Kiinteistöpanttioikeuden syntyminen on pisimmil-

lään nelivaiheinen prosessi. Prosessin edellyttämien toimenpiteiden määrä riippuu siitä, onko kiinteistöön jo vahvistettu kiinnityksiä vai joudutaanko kiinnityksiä hakemaan.

Kiinteistöpanntioikeuden perustaminen alkaa siitä, että kiinteistön lainhuudon haltija hakee kirjaamisviranomaisena toimivalta Maanmittauslaitokselta kiinteistöön kiinnityksen ja saa siitä todistukseksi panttikirjan. Kiinnitys ja panttikirja tarkoittavat siis eri asioita, vaikka termejä joskus käytetään toistensa synonyymeinä. Kiinnitys tarkoittaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävää kirjausta, ja panttikirja tästä kirjauksesta saatavaa todistusta, joka voi olla kirjallinen tai sähköinen. (Niemi 2010, 54.)

Kiinnityksen vahvistamisen jälkeen pantin omistaja ja velkoja tekevät kiinteistön panttaamisesta sopimuksen (Niemi 2010, 56). Kuten jo aiemmin on todettu, pankkitoiminnassa sopimus kiinteistön panttauksesta toteutetaan kirjallisella, useimmiten vakiomuotoisella panttaussitoumuksella.

Kolmantena toimenpiteenä pantin omistaja luovuttaa panttikirjan velkojalle (Niemi 2010, 57). Panttikirjan luovutus velkojalle on toinen osa kiinteistön panttauksen julkivarmistusta. Ensimmäinen osa oli kiinnityksen vahvistaminen. Kiinteistön panttauksen julkivarmistus siis muodostuu kahdesta erillisestä julkistavasta toimesta. (Mts. 49.) Kun käytetään sähköistä panttikirjaa, panttikirjan saajaa koskevan tiedon kirjauksen hakeminen korvaa panttikirjan hallinnan siirron (Wuolijoki & Hemmo 2013, 495). Maakaaren (17. luku 2. §) mukaan luovutus tapahtuu sillä hetkellä, kun hakemus sähköisen panttikirjan saajan kirjaamisesta on tullut vireille.

Ennen panttikirjan luovutuksen tapahtumista panttaus ei siis ole pätevä. Pankki ei pääsääntöisesti luovuta velan rahamäärää velalliselle, ennen kuin panttikirja on luovutettu pankille. (Niemi 2010, 88.) Poikkeuksena tähän rahojen luovutus voidaan toteuttaa, mikäli panttikirjan luovutuksen syynä on se, ettei kiinnitystä ole vielä vahvistettu. Tällaisissa tapauksissa kiinnityshakemukseen merkitään, että panttikirja annetaan hakemuksessa nimetyille velkojalle. Velkoja saa panttioikeuden, kun Maanmittauslaitos vahvistaa haetun kiinnityksen. (Wuolijoki & Hemmo 2013, 494.) Panttioikeuden oikeusvaikutukset alkavat kuitenkin jo siitä, kun kiinnityshakemus laitetaan vireille kirjaamisviranomaisessa (maakaari 17. luku 2. §).

Panttaussitoumukseen vahvistamaton kiinnitys merkitään haettavana kiinnityksenä, jonka yksilöintitietona käytetään kiinnityksen rahamäärää ja kiinnityshakemuksen allekirjoituspäivämäärää. Käytäntö on melko yleinen tapauksissa, joissa kiinteistöön ei kohdistu euromäärältään riittävästi kiinnityksiä. Näin meneteltäessä velallisen on mahdollista saada luoton rahat käyttöönsä jo ennen kuin vahvistetuista kiinnityksestä annettu panttikirja on velkojan hallussa. Tätä menettelyä käytetään esimerkiksi kiinteistön ostotilanteessa. Menettely edellyttää kuitenkin sitä, että kiinteistön omistaja tekee velkojan kanssa toimeksiantosopimuksen kiinnityksen hakemisesta. Mikäli omistaja haluaa hoitaa kiinnityksen hakemisen, velan rahojen luovutus velalliselle tapahtuu vasta, kun panttikirjan luovutus pankille on tapahtunut.

Neljäs ja viimeinen kiinteistöpanttioikeuden syntymisen edellytys on se, että on olemassa saaminen jonka vakuudeksi panttaus tehdään (Niemi 2010, 57). Velkojan saaminen ja panttioikeus muodostavat luottojärjestelyn, jota arvioidaan yhtenä kokonaisuutena. Suurimmassa osassa tapauksia panttioikeus päättyy kun saaminen lakkaa. Lisäksi, mikäli toisessa sopimuksessa on pätemättömyysperuste, aiheuttaa se helposti myös toisen sopimuksen pätemättömyyden. (Mts. 72.)

Kiinteistön omistajalla ei ole valtaa pantata kiinteistöä, mikäli kiinteistö on ulosmitattu tai turvaamistoimen kohteena, tai mikäli omistaja on asetettu konkurssiin (Niemi 2010, 323). Kiinteistöön kohdistuvat panttausvallan rajoitukset, kuten kiinteistön ulosmittaus, selviävät kiinteistön rasiustodistuksesta. Tarkastamalla rasiustodistuksen mahdollisimman lähellä panttaussitoumuksen tekemistä pankki varmistuu siitä, ettei näitä rajoituksia ole.

5.6 Panttioikeuden merkitys velkojalle

Sen lisäksi, että vakuusarvoltaan riittävä pantti parantaa velkojan mahdollisuuksia saada suoritus myöntämilleen veloille, antaa panttioikeus myös suojaa velkojalle. Maakaaren (17. luku 5. §) mukaan *velkojalla on panttioikeuden perusteella oikeus saada maksu saamiselleen, kun kiinteistöstä kertyneitä varoja jaetaan ulosoton tai lunastuksen vuoksi taikka muutoin viranomaisen toimesta*. Tämä tarkoittaa sitä, että siinä tapauksessa, jossa velallisen pankille pantiksi antama kiinteistö ulosmitataan velallisen muiden velkojen maksuun,

pankilla on kuitenkin panttioikeuden perusteella oikeus saada saamisiinsa suoritus kiinteistön realisoinnista saatavista varoista.

Ulosottokaaren (15.6.2007/705) 5. luvun 47. §:n mukaan saatavat, joiden perusteena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ovat saatavien etuoikeusjärjestyksessä kolmansina heti huutokaupan täytäntöönpanokulujen ja lakisääteisiin panttioikeuksiin perustuvien saatavien jälkeen. Realisoitavaan kiinteistöön voi kohdistua myös muita ulosottokaareen kirjattuja etuoikeussaatavia. Muut saatavat ovat etuoikeudettomia saatavia, ja ne suoritetaan vasta etuoikeussaatavien jälkeen.

Maakaassa (17. luku 5. §) todetaan lisäksi, että *panttioikeus tuottaa kiinnityksen mukaisen etusijan saamiselle enintään panttikirjan osoittamaan määrään*. On siis tärkeää, että velkojen vakuudeksi on pantattu rahamäärältään riittävän suuri kiinnitys. Mikäli pantatun kiinnityksen arvo ei riitä kattamaan pankin saatavaa, yli menevällä osalla saatavasta ei ole panttioikeuden tuottamaa pysyvyyttä tai etuoikeutta (Niemi 2010, 314). Myös panttikirjan etusijajärjestyksellä on merkitystä. Jos kiinteistöön on vahvistettu useampi kiinnitys, jotka on pantattu eri pankeille, kiinnitysten keskinäinen etusijajärjestys määrää, kuka pankeista saa panttioikeuden perusteella ensimmäisenä saatavansa.

Panttioikeus antaa velkojalle suojaa myös pantatun omaisuuden luovuttamista vastaan. Kiinteistön myyminen ei lakkauta panttioikeutta, vaan velkojalla on kiinteistön omistusoikeuden siirtymisestä huolimatta oikeus saada saamiselleen suoritus pantatusta kiinteistöstä. Sen sijaan panttikirjan luovuttaminen pois velkojan hallusta päättää panttioikeuden. Ainoa tilanne, jossa velkoja voi luovuttaa panttikirjan, on se, kun velkoja siirtää samalla saamisen jonka vakuudeksi panttikirja on pantattu. (Maakaari 17. luku 5. §.) Vaikka kiinteistön omistaja siis myisi pantatun kiinteistön, panttioikeus pysyy voimassa mikäli kiinteistöön kohdistuva, pantattu panttikirja on edelleen velkojan hallussa.

Panttioikeus antaa siis velkojalle merkittävää suojaa verrattuna velkojaan jolla ei ole saatavansa vakuutena pantattua omaisuutta.

6 PÄÄTELMÄT

Työn tavoitteena oli selvittää, miten kiinteistön panttaus toteutetaan, kun omistajana on kuolinpesä. Koska aihe on vahvasti normiohjattu, lähdin etsimään vastauksia tutkimuskysymyksiin lainsäädännöstä. Lainsäädännön käyttäminen tutkimusaineistona lisää myös tutkimuksen luotettavuutta. Kiinteistöjä ja kuolinpesiä ohjaava lainsäädäntö oli helposti löydettävissä ja lakien sisältö oli hyvin yksityiskohtaista. Sen sijaan panttauksista säädetään useammassa laissa, mutta kuitenkin melko suppeasti. Panttauksia koskevana aineistona käytinkin pääasiassa oikeuskirjallisuutta. Mielestäni löysin valitsemastani aineistosta vastaukset tutkimuskysymyksiin.

Tutkimuksessa selvisi, että pätevälle panttaukselle asetetut vaatimukset ovat samanlaiset riippumatta onko pantinantajana elossa oleva henkilö vai kuolinpesä. Sen sijaan sen tiedon selvittäminen, kenellä on oikeus pantata kyseinen kiinteistö, vaatii erilaisia toimenpiteitä.

Kuolinpesän omistaman kiinteistön todelliset omistustiedot eivät välttämättä selviä yksinomaan lainhuutotodistuksesta, vaan niiden selvittäminen vaatii muita asiakirjoja täydentämään lainhuutorekisterin tietoja. Tämä selvittäminen vaatii vähintään perittävän perukirjan sukuselvityksineen tai perukirjan, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut. Muiden asiakirjojen tarve lähtee selviämään tämän perukirjan sisällöstä.

Mikäli kuolinpesän osakkaissa on alaikäisiä henkilöitä, kiinteistön panttaaminen vaatii vähintään holhousviranomaisena toimivan maistraatin suostumuksen. On myös mahdollista, että alaikäiselle on määrättävä edunvalvojan sijainen tekemään panttaussitoumus alaikäisen puolesta.

On myös selvitettävä, onko kuolinpesä osakkaiden hallinnassa, vai onko kuolinpesälle määrätty pesänselvittäjä. Pesänselvittäjän määrääminen poistaa osakkaiden oikeuden pantata kiinteistöä.

Näiden edellä mainittujen seikkojen selvittäminen vaatii pankilta huolellisuutta. Ainutkaan asia ei saa jäädä tarkastamatta, sillä puutteet esimerkiksi kuolinpesän osakkaiden selvittämisessä saattavat johtaa siihen, että panttaussitoumus on pätemätön. Asiakkaissa tämä asioiden tarkka selvittäminen voi aiheuttaa ärtymystä, koska se pidentää rahoitusprosessin kestoa. Lisäksi heiltä itseltään vaaditaan toimenpiteitä tarvittavien asiakirjojen hankkimiseksi ja toimittami-

seksi pankille. Tämän opinnäytetyön tekemisen ansiosta pystyn jatkossa entistä paremmin perustelemaan asiakkaille, miksi pankki edellyttää tiettyjen asiakirjojen toimittamista.

Uskon, että tämä työ hyödyttää myös toimeksiantajaa, joka pystyy käyttämään työtä koulutus- ja perehdytysmateriaalina. Jatkossa voisi olla mielenkiintoista laatia samankaltainen tutkimus eri yritysmuodoissa toimivien yritysten luottojen vakuudeksi pantattavasta yrityksen tai yksityisen henkilön omaisuudesta.

LÄHTEET

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

Hallituksen toimintakertomus. 2014. Päijät-Hämeen Osuuspankki. Saatavissa: <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151836368&srcpl=3> [viitattu 26.2.2015].

Helsingin Seurakuntayhtymän. Virkatodistukset. Saatavissa: <https://www.helsinginseurakunnat.fi/yhteinhallinto/asiointi2/virkatodistukset1.html> [viitattu 13.4.2015].

Hemmo, M. 2001. Pankkioikeus. Helsinki: Kauppakaari. Lakimiesliiton kustannus.

Hemmo, M. & Hoppu, K. 2015. Sopimusoikeus. Helsinki: Talentum. Saatavissa: <http://fokus.talentum.fi.xhalax-ng.kyamk.fi:2048/teos/IACBXXBTAFJB#kohta:19.%28%2820%29VAKUUDET%28%2820%29%28:Vakuuden%28%2820%29k%28%28e4%29site%28%2820%29%28:M%28%28e4%29%28%28e4%29ritelm%28%28e4%29%28%2820%29> [viitattu 13.4.2015].

HE 14/2004. Hallituksen esitys Eduskunnalle perintökaaren velkavastuusäänöstön muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 146/2010. Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Saatavissa: http://www.helsinki.fi/oikeustiede/tutkimus_ja_julkaisut/julkaisut/yleinen_oikeustiede/hirvonen_mitka_metodit.pdf [viitattu 7.4.2015].

Hoppu, E. & Hoppu, K. 2011. Kauppa- ja varallisuus oikeuden pääpiirteet. Helsinki: Talentum.

Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Ohjeita oikeustieteellisten kirjallisten töiden laatijoille. Helsinki: Talentum.

Jalonen, I. 2011. Pankkiasiointi kuolinpesän osakkaana. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/tilit-ja-maksut/pankkiasiointi-kuolinpesan-osakkaana?cid=151609959&srcpl=3> [viitattu 7.3.2015].

Kaisto, J. & Lohi, T. 2013. Johdatus varallisuusoikeyteen. Helsinki: Talentum.

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Miten kirjoitan kvalitatiivisen opinnäytetyön vaihe vaiheelta. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 176.

Kangas, U. 2013. Perhe- ja jäämistöoikeuden perusteet. Helsinki: Talentum.

Kauppakaari 31.12.1734/3.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

KKO:1997:123.

KKO:1999:92.

Kontkanen, E. 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. Helsinki: Finanssi- ja vakuutuskustannus Finva.

Laki holhoustoimesta 442/1999.

Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014.

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361.

Laki varallisuusoikeydellisistä oikeustoimista 13.6.1929/228.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos. 2015a. Kiinteistökaupan verkkopalvelu. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistoasiat> [viitattu 4.3.2015].

Maanmittauslaitos. 2015b. Ohjeet. Saatavissa: https://www.kiinteistoasiat.fi/help_groups/service_descriptions/authentication_and_payment?locale=fi [viitattu 4.3.2015].

Mikkola, T. 2010. Lesken asema jäämistö- ja vero-oikeudessa. Helsinki: Talentum.

Niemi, M. I. 2010. Maakaaren järjestelmä III. Kiinnitys ja panttioikeus. Helsinki: Talentum.

Niemi, M. I. 2011. Maakaaren järjestelmä II. Kirjaaminen ja lainhuudatus. Helsinki: Talentum.

Niemi, M.-L. 2013. Asuntoluotto, osapuolten oikeusasema ja sopimuksen riskit. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

OP Ryhmä. 2015a. Liiketoiminta-alueet. Saatavissa: <https://www.op.fi/op?id=80102&srcpl=6> [viitattu 7.4.2015].

OP Ryhmä. 2015b. Pankkitoiminta. Saatavissa: <https://www.op.fi/op/op-ryhma/op-ryhma/liiketoiminta-alueet/pankkitoiminta?id=80105&srcpl=8> [viitattu 7.4.2015].

Osuuspankki. 2011. Panttausehdot. Luonnollinen henkilö pantinantajana. Käytössä 23.3.2011 alkaen. Saatavissa: <https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151705212&srcpl=3> [viitattu 8.3.2015].

Perintökaari 5.2.1965/40.

Puronen, P. 2013. Näin teet perukirjan. Helsinki: Talentum.

Tepora, J. 2008. Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta.

Tepora, J., Kaisto, J. & Hakkola, E. 2009. Esinevakuudet. Helsinki: CC Lakimiesliiton kustannus.

Ulosottokaari 15.6.2007/705.

Vaasan HAO 13.11.2013 13/0478/3.

Verohallituksen päätös perintö- ja lahjaverotusta varten annettavista tiedoista 539/1994.

Välimäki, P. 2013. Edunvalvontaoikeus. Helsinki: Talentum.

Wuolijoki, S. & Hemmo, M. 2013. Pankkioikeus. Helsinki: Talentum.

7 Omaisuuden panttaaminen

Huom! Lupaa ei myönnetä yleispanttaukseen.

Jos panttausasiassa päämiehen ja edunvalvojan edut ovat ristiriidassa (esim. päämies ja edunvalvoja omistavat yhdessä pantattavan kiinteistön tai asunto-osakkeen) päämiehelle on määrättävä edunvalvojan sijainen panttausasiaa varten.

Hakemus. Hakemuksen on oltava kirjallinen. Siinä on yksilöitävä päämies, jonka puolesta lupaa haetaan, edunvalvoja sekä oikeustoimi. Oikeustoimen kohde on yksilöitävä tarkasti. Hakemus on myös perusteltava. Perusteluissa on erityisesti selvitettävä, millä tavoin aiottu oikeustoimi on päämiehen edun mukainen.

Hakijana voi olla edunvalvoja / edunvalvojan sijainen. Lupa myönnetään tietyn yksilöidyn oikeustoimen tekemistä varten. Koska on suositeltavaa, että lupa haetaan etukäteen, oikeustoimen yksityiskohtien on oltava selvillä.

Hakemuksen liitteet. Alla luetellut liitteet on aina toimitettava maistraatille lupaa haettaessa. Jos yksittäisen luvan myöntäminen edellyttää muutakin selvitystä, maistraatti pyytää sen edunvalvojalta. Liitteet voi toimittaa jäljennöksinä.

- Panttaussopimus, sopimusluonnos tai muu selvitys panttauksen ehdoista
- Lainapäätös tai –sopimus tai pankin tai muun lainanantajan todistus lainan ehdoista. Liiteaineistosta on käytävä selville lainan numero, lainan antaja, velallinen, velan määrä, korko ja muut ehdot sekä mahdolliset muut vakuudet. Lainan käyttötarkoitus on selvitettävä hakemuksessa tai liitteissä
- Lainansaajan selvitys lainanhoitokyvystään (tulot, menot ja muut maksukykyyn vaikuttavat seikat)
- Jos kysymys on lainojen ja vakuuksien järjestelystä, selvitys siitä, miltä osin entiset panttaukset jäävät voimaan
- Selvitys pantattavasta omaisuudesta, sen arvosta ja päämiehen omistusoikeudesta, jos näitä selvityksiä ei ole toimitettu maistraatille aikaisemmin (esimerkiksi isännöitsijäntodistus ja hinta-arvio pantattaessa osakehuoneistoa)
- Kiinteistöstä rasiustodistus (maistraatti voi hankkia asiakkaan kustannuksella)
- Jos päämies on 15 vuotta täyttänyt alaikäinen tai sellainen täysi-ikäinen, jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu ja joka ymmärtää asian merkityksen, liitetään hakemukseen hänen kirjallinen mielipiteensä oikeustoimesta
- Jos panttaajana on kuolinpesä, jonka osakas päämies on, jäljennös perukirjasta ja mahdollisesta testamentista tiedoksianto- tai lainvoimaisuustodistuksineen, sekä mahdollisesta avioehtosopimuksesta

Lähde:

Maistraatti. 2015. Miten menettelen – maistraatin luvan hakeminen. Saatavissa:

<http://www.maistraatti.fi/fi/Palvelut/holhoustoimi/Miten-menettelen---Maistraatin-luvan-hakeminen-/#Luvan%20hakeminen%203> [viitattu 13.4.2015].