Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi maakaari, jossa on säännökset kiinteistön kaupasta ja muusta luovutuksesta, lainhuudosta ja kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta sekä kiinteistöpanttioikeudesta. Uudella lailla korvattaisiin vuoden 1734 lain maakaari, kiinnitysasetus vuodelta 1868 ja lainhuudatuslaki vuodelta 1930 sekä useita lähinnä lainhuudatus- ja kiinnitysmenettelyä koskevia säädöksiä.

Kiinteistön kauppa olisi edelleen tehtävä määrämuodossa. Kaupanvahvistajan vahvistamaan kauppakirjaan on ehdotuksen mukaan otettava vain tietyt kaupan vähimmäisehdot. Muotomääräykset koskisivat myös tulevasta kaupasta tehtävää esisopimusta.

Kiinteistön kauppa voitaisiin tehdä myös ehdollisena. Purkavasta tai lykkäävästä ehdosta olisi sovittava kauppakirjassa ja ehto voisi olla voimassa enintään viisi vuotta. Lunastus- ja takaisinottoehdot olisivat kiellettyjä.

Maakaaren säännökset koskisivat kaikkia kiinteistön kauppoja. Säännökset ostajan ja myyjän oikeuksista ja velvollisuuksista voitaisiin yleensä syrjäyttää sopimuksella. Ostajan oikeuksia heikentävä ehto olisi kuitenkin yksilöitävä. Asuinkiinteistön kaupassa säännökset olisivat ostajan eduksi pakottavia silloin, kun myyjänä on kiinteistöalalla toimiva elinkeinonharjoittaja.

Kiinteistön virheellisyyttä arvioitaessa olisi sopimuksen ohella ratkaisevaa se, onko myyjä antanut ostajalle riittävät ja oikeat tiedot kiinteistöstä, siihen kohdistuvista muiden oikeuksista sekä sellaisista viranomaisen päätöksistä, jotka rajoittavat kiinteistön käyttömahdollisuuksia. Ostajalla olisi toisaalta aina velvollisuus tarkastaa kiinteistö ennen kaupan tekemistä. Ostaja voisi vedota virheeseen viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta luovutettiin.

Virheen seuraamuksina tulisivat kysymykseen kaupan purku, hinnanalennus ja vahingonkorvaus. Kauppa voitaisiin purkaa vain, jos virhe on olennainen. Myyjän vahingonkorvausvastuu perustuisi yleensä hänen huolimattomuuteensa. Ostaja voisi eräissä tilanteissa kohdistaa vaatimuksensa suoraan rakennusvirheen tehneeseen elinkeinonharjoittajaan.

Maakaariehdotuksessa on säännökset myös muista sopimusrikkomuksista kuten kiinteistön hallinnan luovuttamisen ja kauppahinnan maksamisen viivästymisestä. Myyjä voisi purkaa kaupan vain, jos kauppa on sovittu ehdollisena.

Säännöksiä kiinteistön kaupasta sovellettaisiin osaksi kiinteistön vaihtoon, lahjaan ja muihin vapaaehtoisiin luovutuksiin. Maakaaressa säädettäisiin myös sellaisten vuokraoikeuksien luovutuksista, joiden nojalla alueelle saadaan rakentaa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattaisiin kiinteistön omistajatietojen lisäksi kaikki merkittävät kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja rasitukset lukuun ottamatta kiinteistönjaotukseen liittyviä seikkoja. Ehdotuksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoilla on julkinen luotettavuus.

Lainhuudatukseen eli kiinteistön omistusoikeuden kirjaamiseen liitettäisiin oikeusvaikutuksia, jotka turvaavat kiinteistön luovutuksensaajaa ja hänen sopimuskumppaneitaan. Suojaa annettaisiin vain sille, joka on ryhtynyt oikeustoimeen vilpittömässä mielessä. Lainhuuto korjaisi välittömästi saantokirjassa olevan muotovirheen. Lainhuudatuksella kiinteistön luovutuksensaaja saisi etusijan kirjaamattomiin oikeuksiin nähden. Kiinteistön oikea omistaja ei myöskään voisi esittää vaatimuksia ostajaa tai esimerkiksi panttivelkojaa vastaan, joka on luottanut lainhuudatustietoihin. Oikea omistaja ei kuitenkaan menettäisi kiinteistöä, jos lain-

huuto on saatu aikaan rikollisella menettelyllä kuten väärentämällä luovutuskirja. Valtio vastaisi ensisijaisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen virheellisyydestä aiheutuvista vahingoista.

Lainhuudatusvelvollisuus koskisi kiinteistön ja sen määräosan saannon lisäksi myös määräalan saantoa. Määräalan lohkominen tulisi lainhuudatuksen jälkeen vireille ilman eri hakemusta, eikä saannon laillisuutta enää tutkittaisi kiinteistötoimituksessa. Määräalan lainhuudatus- ja muut kirjaamistiedot siirrettäisiin viran puolesta koskemaan muodostettua kiinteistöä.

Myös kiinnityskelpoiset maanvuokraoikeudet ja niiden siirrot olisi kirjattava. Muiden erityisten oikeuksien kirjaaminen olisi vapaaehtoista. Kirjattavien oikeuksien piiriä laajennettaisiin. Esimerkiksi sopimus yhteisesti omistetun kiinteistön hallinnan jakamisesta voitaisiin rekisteröidä. Laitetoimittaja voisi hakea omistuksenpidätysehdon kirjaamista, jos laite on toimitettu elinkeinotoiminnassa käytettävälle kiinteistölle. Kirjaamisella voitaisiin määrittää myös kiinteistökiinnityksen ja yrityskiinnityksen kohdetta.

Kirjaamisasiat käsiteltäisiin edelleen kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden kansliassa. Saannon ja muun oikeustoimen laillisuus tarkistettaisiin kuten nykyäänkin ennen ratkaisun merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Hakijan velvollisuutta esittää erilaisia todistuksia vähennettäisiin. Viranomaisten tiedonhankinnassa ja ilmoitusten tekemisessä käytettäisiin hyödyksi automaattista tietojenkäsittelyä.

Kiinteistön panttauksessa luovuttaisiin velkakirjojen kiinnittämisestä ja käyttöön otettaisiin erityinen panttikirja. Kiinnitys vahvistettaisiin kiinteistön omistajan hakemuksesta kiinteän rahamäärän suuruiseksi. Kiinnitykseen ei liitettäisi lausekkeita korosta tai perimiskuluista. Kiinnityksestä todistukseksi annettua panttikirjaa voitaisiin käyttää minkä tahansa velkasuhteen vakuutena. Kiinnitystä ei enää tarvitsisi uudistaa.

Panttioikeus kiinteistöön syntyisi, kun kiinteistön omistaja antaa panttikirjan velkojalle saamisen vakuudeksi. Velkojan olisi tarkistettava rekisteristä, että panttaaja on kiinteistön omistaja. Panttioikeus ei enää kohdistuisi määräalaan, joka ennen panttausta on luovutettu toisen omistukseen.

Panttioikeus ei tuottaisi velkojalle oikeutta itse myydä kiinteistöä tai panttikirjaa. Velkoja voisi saada etuoikeutettuna enintään panttikirjan osoittaman määrän, kun kiinteistöstä saatuja varoja jaetaan ulosotossa. Velkojan olisi aina osoitettava saamisensa todellinen määrä.

Kiinnitys voidaan ehdotuksen mukaan vahvistaa myös kiinteistön määräalaan. Taloudellisen kokonaisuuden muodostavat kiinteistöt voitaisiin eräin edellytyksin kiinnittää yhdessä.

Julkisoikeudelliset saamiset, joilla on lain mukaan panttioikeus kiinteistöön, olisi kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Maakaaren voimaanpanosta säädettäisiin erikseen lailla. Lisäksi useaan muuhun lakiin ehdotetaan tehtäviksi tarkistuksia. Ulosottolakiin ehdotettujen muutosten mukaan kiinteistöstä aikaisemmin luovutettu määräala ei enää voi tulla myydyksi kiinteistön pakkohuutokaupassa. Uudet säännökset mahdollistaisivat sen, että velallinen voisi pakkotäytäntöönpanosta huolimatta eräissä tilanteissa säilyttää asuntonsa.

Uusi lainsäädäntö on tarkoitettu tulemaan voimaan noin vuoden kuluttua siitä, kun lait on hyväksytty ja vahvistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ . 1
YLEISPERUSTELUT 5

1. Nykytila 5
1.1. Kiinteistöjen luovutusten, lainhuudatusten ja kiinnitysten määrät 5
1.2. Lainsäädäntö ja käytäntö 5
Kiinteistön kauppa ja muu luovutus 5
Kiinteistön ainesosa ja tarpeisto 8
Lainhuudatus 8
Kiinnitys ja panttioikeus 10
1.3. Ulkomaiden lainsäädäntö 14
Ruotsi 14
Norja 16
Tanska 17
Saksa 18
1.4. Nykytilan arviointi 19

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset ... 20
2.1. Tavoitteet ja keinot niiden saavuttamiseksi 20
Yksi laki kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista 20
Kiinteistön kauppa 20
Kirjaamisjärjestelmä 21
Kiinteistöpanttioikeus 22
2.2. Keskeiset ehdotukset 23
Yleistä 23
Kiinteistön kauppa 23
Lainhuudatus ja erityisten oikeuksien kirjaaminen 28
Kiinteistöpanttioikeus 31

3. Esityksen vaikutukset 35
3.1. Taloudelliset vaikutukset 35
3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset .. 36

4. Asian valmistelu 36

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja 37

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT 38

1. Lakiehdotusten perustelut 38
1.1. Maakaari 38
I OSA. KIINTEISTÖN SAANTO 38
1 luku. Kiinteistön saantoa koskevat yleiset säännökset 38
2 luku. Kiinteistön kauppa 40
3 luku. Saannonmoite ja oikeuksien pysyvyys kiinteistönkaupassa 65
4 luku. Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin 69
II OSA. KIRJAAMISASIAT JA NIIDEN KÄSITTELY 71
5 luku. Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset 71
6 luku. Kirjaamishakemus ja sen käsittely 71
7 luku. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri 75
8 luku. Virheen korjaaminen 78
9 luku. Muutoksenhaku kirjaamisasioissa 79
III OSA. KIINTEISTÖN OMISTUSOIKEUDEN JA ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMINEN .. 80
10 luku. Kiinteistön omistusoikeuden ja erityisen oikeuden kirjaamista koskevat yleiset säännökset 80
11 luku. Lainhuudatusvelvollisuus . 81
12 luku. Lainhuudatusmenettely ... 84
13 luku. Lainhuudon oikeusvaikutukset 88
14 luku. Erityisen oikeuden kirjaaminen 94
IV OSA. KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS 103
15 luku. Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset 103
16 luku. Kiinteistökiinnitys 104
17 luku. Panttioikeus kiinteistöön . 110
18 luku. Kiinnityksen muuttaminen 118
19 luku. Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin 121
20 luku. Lakisääteinen panttioikeus 123
V OSA. ERINÄISET SÄÄNNÖKSET . 126
21 luku. Tarkemmat säännökset ja voimaantulo 126
1.2. Laki maakaaren voimaanpanosta 126
1.3. Avioliittolaki 135
1.4. Asetus määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille 136
1.5. Laki asiakirjain kuolettamisesta 136
1.6. Etuostolaki 137
1.7. Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata 138
1.8. Laki lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteristä 138
1.9. Maanvuokralaki 140
1.10. Laki kuluttajavalituslautakunnasta 141
1.11. Jakolaki 141
1.12. Kaavoitusalueiden jakolaki 143
1.13. Laki, sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta 144
1.14. Ulosottolaki 144
1.15. Konkurssisääntö 156

Sivu

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset 156
3. Voimaantulo 157
4. Säätämisjärjestys 157
LAKIEHDOTUKSET 159
1. Maakaari 159
2. Laki maakaaren voimaanpanosta 187
3. Laki avioliittolain 38 ja 39 §:n muuttamisesta 191
4. Laki määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille annetun asetuksen 6 ja 13 §:n muuttamisesta 192
5. Laki asiakirjain kuolettamisesta annetun lain muuttamisesta 192
6. Laki etuostolain 2 ja 19 §:n muuttamisesta .. 193
7. Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata annetun lain 8 §:n muuttamisesta 193
8. Laki lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain muuttamisesta 194
9. Laki maanvuokralain muuttamisesta 195
10. Laki kuluttajavalituslautakunnasta 195
11. Laki jakolain muuttamisesta 196
12. Laki kaavoitusalueiden jakolain muuttamisesta 197

Sivu

13. Laki määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta sisältävän lain muuttamisesta .. 198
14. Laki ulosottolain muuttamisesta 198
15. Laki konkurssisäännön muuttamisesta 203
LIITE 204
Rinnakkaistekstit 204
3. Laki avioliittolain 38 ja 39 §:n muuttamisesta 204
4. Laki määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille annetun asetuksen 6 ja 13 §:n muuttamisesta 205
5. Laki asiakirjain kuolettamisesta annetun lain muuttamisesta 206
6. Laki etuostolain 2 ja 19 §:n muuttamisesta .. 207
7. Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata annetun lain 8 §:n muuttamisesta 208
8. Laki lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain muuttamisesta 209
9. Laki maanvuokralain muuttamisesta 216
10. Laki kuluttajavalituslautakunnasta 219
11. Laki jakolain muuttamisesta 220
12. Laki kaavoitusalueiden jakolain muuttamisesta 224
13. Laki määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta sisältävän lain muuttamisesta . 226
14. Laki ulosottolain muuttamisesta 227
15. Laki konkurssisäännön muuttamisesta 238

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Kiinteistöjen luovutusten, lainhuudatusten ja kiinnitysten määrät

Vuonna 1992 tehtiin yhteensä 61 201 kiinteistön luovutusta (Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1992, Maanmittauslaitos). Yli 85 prosenttia luovutuksista oli kauppoja. Kauppahintana maksettiin kaikkiaan noin 15,4 miljardia markkaa. Kiinteistöjen vaihtoja oli luovutuksista 2,3, lahjoja 8,2 ja jakosopimuksia tai muita luovutuksia 4 prosenttia. Luovutettujen alueiden yhteispinta-ala oli noin 520 000 hehtaaria.

Kiinteistönkauppa oli vuonna 1992 lähinnä taloudellisen laskusuhdanteen seurauksena vähäistä verrattuna 1980-luvun lopun huippuvuosiin. Vuonna 1988, jolloin kauppa oli ennätyksellisen vilkasta, tehtiin noin 90 000 kauppaa yhteensä 37,8 miljardin markan arvosta. Vielä seuraavanakin vuonna kauppoja tehtiin yli 80 000. Keskimäärin viime vuosikymmenellä tehtiin vuosittain noin 70 000 kiinteistön kauppaa tai muuta luovutusta. Yhden vuoden aikana luovutettujen alueiden yhteispinta-ala oli keskimäärin noin 700 000 hehtaaria.

Noin neljäsosa vuonna 1992 kaupan kohteena olleista kiinteistöistä sijaitsi asema-, rakennus- tai rantakaava-alueilla. Kaavoitetulta alueelta myyty kiinteistö oli lähes yhtä usein rakentamaton kuin rakennettu.

Asema-, rakennus- tai rantakaava-alueiden ulkopuolella olevista alueista tehtiin vuonna 1992 yhteensä noin 44 000 kauppaa. Kaupoista noin kolmannes koski asuinrakennuspaikaksi, kolmannes lomarakennuspaikaksi ja kolmannes maa- ja metsätalousmaaksi ostettuja kiinteistöjä. Määräalojen osuus kaupoista oli 39 prosenttia.

Eniten kiinteistön kauppoja tehdään yksityishenkilöiden kesken. Näissä kauppahintana maksettiin vuonna 1992 noin 5,6 miljardia. Sukulaisten kesken tehtiin viidesosa kaupoista. Kauppahinnoissa laskettuna toiseksi suurin ryhmä, noin 3 miljardia markkaa, oli yksityisten yritysten välisiä kauppoja. Yksityisten yritysten ja yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa, joiden osuus oli noin kymmenesosa kaupoista, yritys on lähes yhtä usein ostajana kuin myyjänäkin. Kaavoitusalueilla myyjänä oli yksityishenkilö noin 60 ja kunta noin 20 prosentissa kiinteistönkaupoista.

Kiinteän omaisuuden vuokrasopimusten määrästä ei ole koko maata kattavia tietoja. Suomen Kaupunkiliiton vuosittain laatimasta tilastosta ei käy ilmi edes kaikkien kaupunkikuntien vuokraustoiminta. Kaupunkien asuin- tai laitostarkoituksiin vuokraamia kiinteistöjä on arvioitu olevan yhteensä noin 50 000. Eniten vuokrasopimuksia on suurimmissa kaupungeissa. Esimerkiksi Helsingin kaupungilla on vuonna 1993 vuokralla noin 6 500 tonttia tai vastavaa maa-aluetta. Niistä noin 60 prosenttia on vuokrattu asuinkäyttöön.

Alioikeuksien toiminnasta julkaistut uusimmat tilastot koskevat vuotta 1991. Kyseisenä vuonna alioikeuksissa käsiteltiin loppuun 667 kiinteää omaisuutta koskevaa riita-asiaa (Tuomioistuinten toiminta 1991, Tilastokeskus). Käsitellyistä asioista yli 25 prosenttia koski kiinteistön kaupan pätemättömäksi julistamista tai purkamista, noin 12 prosenttia kauppahinnan alentamista ja runsaat 15 prosenttia kiinteistön kauppakirjaan perustuvaa velkomusta.

Lainhuutoja myönnettiin tuomioistuimissa vuonna 1991 yhteensä noin 90 000, joista 90 prosenttia käsiteltiin kihlakunnanoikeuksissa. Myönnetyistä lainhuudoista runsaat 70 prosenttia perustui kauppaan ja 10 prosenttia perhe- tai perintöoikeudelliseen saantoon.

Kiinnitysasioita käsiteltiin noin 200 000. Näistä noin 104 000 eli 52 prosenttia koski uuden kiinnityksen vahvistamista. Uusista kiinnityksistä valtaosa, lähes 90 prosenttia, oli velkakirjojen kiinnityksiä. Vuokraoikeuden kiinnityksiä oli uusista kiinnityksistä noin kuusi prosenttia ja määräalan erottamisoikeuden kiinnityksiä kaksi prosenttia. Aikaisemmin myönnettyjen velkakiinnitysten uudistamista koski noin 40 ja kuolettamista runsaat 6 prosenttia kaikista kiinnitysasioista.

Vuonna 1992 koko maassa ulosmitattiin 9 541 kiinteistöä tai useammasta kiinteistöstä muodostuvaa käyttöyksikköä. Kiinteistön pakkohuutokauppoja järjestettiin 2 388. Pakkohuutokaupoista noin 20 prosenttia raukesi, koska hyväksyttävää tarjousta ei tehty.

1.2. Lainsäädäntö ja käytäntö

Kiinteistön kauppa ja muu luovutus

Kiinteistön kauppaa koskeva lainsäädäntö. Kiinteän omaisuuden kauppaa, vaihtoa ja lah-

jaa koskevat yleiset säännökset ovat vuoden 1734 lain maakaaressa. Suuri osa alkuperäisen maakaaren säännöksistä on kumottu tai ne ovat vanhentuneina menettäneet merkityksensä. Nykyisin maakaaressa on vain muutamia säännöksiä, joita voidaan soveltaa käytännössä. Kiinteistön luovutusta koskevat säännökset ovat niukat ja puutteelliset, eikä sopijapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia ole säännelty lainkaan. Säännökset tavallisimmista sopimusrikkomuksista ja niiden seuraamuksista, esimerkiksi kiinteistön virheen tai kaupan osapuolen viivästyksen vuoksi, puuttuvat.

Maakaaren 1 luvun 1 §:ssä säädetään laillisista saannoista, joilla kiinteistön omistusoikeus saadaan. Luvun 2 §:ssä on kauppaa, vaihtoa ja lahjaa koskeva muotosäännös. Lisäksi maakaareen sisältyy voimassa olevia erityissäännöksiä, jotka sijaitsevat hajallaan eri luvuissa. Maakaaressa säädetään muun muassa kiinteistön ensimmäisen luovutuksen pysyvyydestä kaksoisluovutuksessa sekä myyjän kaupanvastuusta ja oikean omistajan oikeudesta saada kiinteistö palautetuksi takaisin itselleen.

Maakaaren lisäksi kiinteistön kauppaa koskevia säännöksiä on vuonna 1864 annetussa asetuksessa, sisältävä sääntöjä sen estämiseksi, ettei sopimattomia ehtoja tehtäisi kiinteän omaisuuden kaupoissa ja maa-omaisuuksia liiallisesti raskautettaisi elakkeella ja muilla rasituksilla, jäljempänä asetus kielletyistä ehdoista. Tämän laintasoisen säädöksen 2 §:n perusteella on katsottu, että purkavat ehdot ovat kiinteistön kaupassa kiellettyjä.

Kaupanvahvistaja-asetuksessa (1080/79) on lisäksi kiinteistön kaupan tekemiseen liittyviä säännöksiä.

Kuluttajansuojalain (38/78) kauppaa koskevat säännökset eivät koske kiinteistöjä. Markkinointia ja sopimusehtojen sääntelyä koskevia kuluttajansuojalain 2 ja 3 lukua on kuitenkin sovellettava, kun kysymys on asuinkiinteistön tarjonnasta, myynnistä tai muusta markkinoinnista elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Mainittujen säännösten perusteella kaupan osapuolet eivät voi esittää minkäänlaisia sopimusoikeudellisia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa (686/88) säädetään kiinteistönvälittäjän velvollisuuksista suhteessa toimeksiantajaansa sekä tämän vastapuoleen. Kiinteistönvälittäjän on muun muassa annettava ostajalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Lakia sovelletaan vain välitettäessä asuntona tai muutoin pääasiallisesti yksityisessä käytössä olevaa kiinteistöä tai huoneistoa.

Kauppalakia (355/87) ja osamaksukaupasta annettua lakia (91/66) ei sovelleta kiinteän omaisuuden kaupassa.

Viime vuosikymmeninä kiinteistön kauppaan liittyvää lainsäädäntöä on kehitetty lähinnä maanhankinnan ohjauskeinojen osalta. Etuostolain (608/77) nojalla kunta voi lunastaa myydyn kiinteistön yhdyskuntarakentamista taikka virkistys- tai suojelutarkoituksia varten. Oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata annettu laki (391/78), jäljempänä maanhankintalaki, rajoittaa oikeutta vapaasti ostaa maa- ja metsätalousmaata. Ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annettu laki (1613/92) edellyttää eräissä tapauksissa, että ostaja hankkii luvan kiinteistön hankintaan.

Muotovaatimus. Kiinteistön kauppa on jo vuoden 1734 laissa edellytetty tehtäväksi määrämuodossa. Kirjallisena tehtävän luovutussopimuksen lisäksi on vuodesta 1933 lähtien vaadittu, että toisena todistajana on julkinen kaupanvahvistaja. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiestensä sekä molempien todistajien on oltava kaupanvahvistustilaisuudessa läsnä samanaikaisesti. Kiinteistön luovutuskirjaan on otettava kaikki olennaiset kaupan ehdot, eivätkä vapaamuotoisesti sovitut ehdot lähtökohtaisesti ole sitovia.

Muotovaatimusta on tulkittu ankarasti ja sen noudattamatta jättämisestä aiheutuu koko luovutuksen pätemättömyys. Muotovirheen aiheuttama pätemättömyys voi kuitenkin tietyin edellytyksin korjaantua.

Muotosäännöstä on noudatettava kiinteistön ja sen määräosan tai määräalan kaupassa, vaihdossa ja lahjassa sekä lisäksi silloin, kun kiinteää omaisuutta luovutetaan apporttina yhtiöön tai kun määräosin omistettu kiinteistö jaetaan sopimuksella. Myös kiinteistön kaupan esisopimus ja purkusopimus on tehtävä määrämuodossa.

Sopijapuolten velvollisuudet, kaupan kohteen virheet ja niiden seuraamukset. Lain säännösten puuttuessa on tuomioistuinten ennakkopäätöksillä suuri merkitys ratkaistaessa sopijapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia, kaupan kohteen virheitä ja muita sopimusrikkomuksia sekä niiden seuraamuksia koskevia kysymyksiä. Oikeussääntöjen perustana on käytetty myös

muun muassa irtaimen kauppaa koskevia sääntöjä, Ruotsin lainsäädäntöä sekä oikeuskäytännössä omaksuttuja yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita.

Kaupan kohteen virheet aiheuttavat käytännössä eniten oikeusriitoja. Korkeimman oikeuden ratkaisujen suuresta määrästä huolimatta monet kysymykset, kuten myyjän ilmoitusvelvollisuuden laajuus ja sen merkitys vahingonkorvausvastuuseen, ovat edelleen epäselviä. Seuraavassa selostetaan oikeuskäytännössä kehittyneitä sääntöjä kiinteistön virheistä. Oikeussäännöt ovat tahdonvaltaisia ja siten syrjäytettävissä osapuolten sopimuksin.

Kiinteistön virheet jaotellaan laatuvirheisiin, oikeudellisiin virheisiin ja vallintavirheisiin. Erottelulla on käytännössä merkitystä, koska muun muassa ostajan selonottovelvollisuus ja osin myös virheen seuraamukset riippuvat siitä, minkä tyyppisestä virheestä on kysymys.

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos kiinteistö pinta-alaltaan, rakennusten osalta tai muutoin poikkeaa laadultaan sovitusta tai siitä mitä myyjä on ilmoittanut. Jollei kiinteistön laatua ole täsmennetty, sen tulee ominaisuuksiltaan vastata sellaista laatutasoa, jota voidaan yleisen elämänkokemuksen perusteella edellyttää vastaavankaltaiselta kiinteistöltä. Lisäksi virheen tulee olla niin merkittävä, ettei ostaja siitä tietoisena olisi ainakaan sovituilla ehdoilla tehnyt kauppaa.

Oikeuskäytännössä ostajalle on asetettu velvollisuus tarkastaa kiinteistö ennen kaupan tekemistä. Jos vika tai puute olisi voitu havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa, ostaja ei voi siihen vedota.

Laatuvirheen seuraamuksia ovat hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Ostajalla on nykyään katsottu olevan oikeus vaatia hinnanalennusta myyjän tuottamuksesta riippumatta. Jos virhe on olennainen tai myyjä on menetellyt petollisesti, ostaja voi purkaa kaupan. Myyjän vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on, että myyjä on menetellyt tuottamuksellisesti.

Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos kiinteistöön kohdistuu vuokra- tai panttioikeus taikka muu sellainen sivullisen oikeus, josta ostaja ei ennen kaupan tekemistä tiennyt. Oikeudellista virhettä koskee myös maakaaren ainoa sopimusrikkomuksia sääntelevä 11 luvun 1 §:n säännös myyjän kaupanvastuusta sellaiselle ostajalle, joka menettää saannonmoitteen johdosta kiinteistön sen oikealle omistajalle.

Oikeudellisen virheen perusteella ostajalla on samat oikeussuojakeinot kuin laatuvirheen osalta selostettu. Myyjä vastaa oikeudellisesta virheestä tuottamuksestaan riippumatta, mutta täysimääräinen vahingonkorvausvastuu edellyttää ostajan vilpitöntä mieltä. Epäselvää on, voiko ostaja esittää myyjää kohtaan vaatimuksia välittömästi saatuaan tietää sivullisen vaatimuksesta vai joutuuko hän odottamaan oikeudenkäynnin lopputulosta.

Kiinteistön vallintavirheellä tarkoitetaan sitä, ettei ostaja voi ennen kaupantekoa tehdyn viranomaisen päätöksen vuoksi käyttää kiinteistöä sellaiseen tarkoitukseen kuin hän kauppaa tehdessään saattoi perustellusti edellyttää. Selkeää sääntöä ei ole muotoutunut siitä, missä määrin myyjän velvollisuutena on esittää ostajalle selvitystä kaupan kohteena olevan kiinteistön kaavoitustilanteesta tai muista sen vallintaan vaikuttavista seikoista.

Jos kiinteistöä ei luovuteta sovittuna aikana, ostajalla on oikeus vaatia kiinteistön luovutusta. Jos viivästys on olennainen, ostaja voi purkaa kaupan. Myyjä ei voi vahingonkorvausvastuuta välttääkseen vedota hänestä riippumattomaan tekijään viivästyksen syynä.

Ostajalla on velvollisuus maksaa sovittu kauppahinta tai muu vastike. Maksun viivästyessä myyjä voi vaatia myös viivästyskoron suorittamista. Myyjällä ei yleensä ole oikeutta purkaa kauppaa kauppahinnan maksamisen laiminlyönnin perusteella. Oikeuskäytännössä purku on kuitenkin katsottu mahdolliseksi silloin, kun myyjä on pidättänyt omistusoikeuden kiinteistöön ja ostajan maksuviivästys on ollut olennainen. Kauppahinnan maksamisen vakuudeksi myyjällä on suoraan maakaaren 11 luvun 2 §:n nojalla panttioikeus myytyyn kiinteistöön.

Saannonmoite ja oikeuksien pysyvyys kaupassa. Vuoden 1734 lain maakaaren alkuperäisenä voimassa olevaan 11 lukuun sisältyvät säännökset maansaannon moittimisesta ja kiinteistönkaupan vastaamisesta. Saannonmoitekanteella kiinteistön oikea omistaja voi vaatia ostajan saannon julistamista tehottomaksi myyjän saannon pätemättömyyden vuoksi ja kiinteistön palauttamista itselleen. Jos kiinteistö saannonmoitteen perusteella palautuu oikealle omistajalle, myös ostajan kiinteistöön perustamat oikeudet julistetaan tehottomiksi. Ostaja voi saada suojaa vain lainhuudatuksen,

vilpittömän mielen ja kymmenen vuoden hallinnan perusteella. Moiteoikeudenkäyntiin on yhdistettävä ostajan omaan sopimuspuoleensa kohdistamat vaatimukset. Myös myyjän saantomiehet voidaan haastaa samaan oikeudenkäyntiin vastaamaan "miehestä mieheen" ostajan vaatimuksiin.

Maakaaren 4 luvun 4 §:n mukaan kiinteistön kaksoisluovutuksessa pääsääntö on, että ensimmäinen kauppa on pysyvä. Myöhempi luovutuksensaajan voi kuitenkin saada lainhuudatuslain mukaan vilpittömän mielen suojaa lainhuudatuksen ja vuoden nautinta-ajan perusteella.

Voimassa olevassa oikeudessa erityisten oikeuksien pysyvyydestä kiinteistönkaupassa ei ole säädetty yhtenäisesti. Tiettyjen erityisten oikeuksien, kuten esimerkiksi maanvuokran ja huoneenvuokran, osalta kysymys on järjestetty laissa, mutta suurimmaksi osaksi ratkaisuperusteet rakentuvat yleisille esineoikeudellisille periaatteille ja oikeuskäytännölle. Lähtökohtana on ollut, että erityiset oikeudet eivät ole samanvahvuisia omistusoikeuden kanssa. Tällä perusteella erityinen oikeus joutuu väistymään myöhemmän omistusoikeussaannon edeltä, jollei sitovuudelle ole olemassa erityistä perustetta. Enää ei vaadita, että ostaja kauppakirjassa sitoutuu pysyttämään erityisen oikeuden voimassa, vaan vapaamuotoinenkin hyväksyminen riittää.

Kiinteistön ainesosa ja tarpeisto

Kiinteistö on totuttu erottamaan sen ainesosiin ja tarpeistoon. Ainesosina kiinteistöön katsotaan kuuluvan sen maa- ja vesitilukset, kiinteistölle pystytetyt rakennukset sekä erilaiset maaperän ainekset kuten sora sekä puusto ja muu kasvusto. Kiinteistö voi muodostua useasta palstasta. Kiinteistön tarpeistoa ovat esimerkiksi sellaiset laitteet ja työkalut, jotka sijaitsevat pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevat sen käyttötarkoitusta. Ainesosan ja tarpeiston käsitteitä ei ole määritelty lainsäädännössä. Myös liitossuhteen vaikutukset yksityisoikeudellisiin oikeussuhteisiin perustuvat oikeuskäytännössä kehittyneisiin tavanomaisoikeudellisiin sääntöihin.

Pelkästään esimerkiksi se, että jokin laite on tosiasiallisesti liitetty maahan, ei tee siitä kiinteistön ainesosaa. Lisäedellytyksenä on, että kiinteistön omistaja omistaa laitteen tai ainakin, että se on tuotu kiinteistölle hänen tarkoituksiinsa. Tällä perusteella katsotaan, etteivät esimerkiksi vuokramiehen rakennukset kuulu kiinteistöön vaan vuokraoikeuteen.

Ainesosasuhde lakkaa yleensä silloin, kun esine irrotetaan ja viedään pois kiinteistöltä. Pelkkä sopimus esimerkiksi rakennuksen luovuttamisesta toiselle ei katkaise kiinteistön ja rakennuksen välistä ainesosasuhdetta eikä sopimus sido kiinteistön omistajan velkojia tai kiinteistön uutta omistajaa.

Kiinteistöä koskeva oikeustoimi kohdistuu sen ainesosiin ja tarpeistoon kokonaisuudessaan, jollei muuta ole sovittu. Kiinteistön kauppa ei sen sijaan vaikuta vuokramiehelle kuuluvan rakennuksen omistukseen silloinkaan, kun kiinteistön ostaja ei tiennyt eikä hänellä ollut edes syytä epäillä, että rakennus kuului jollekin muulle kuin kiinteistön omistajalle. Käytännössä kiinteistön ulottuvuuteen liittyvät epäselvyydet aiheuttavat ongelmia etenkin ratkaistaessa, mitä kuuluu yhtäältä kiinteistökiinnityksen ja toisaalta yrityskiinnityksen piiriin.

Lainhuudatus

Lainhuudatusta koskeva lainsäädäntö. Lainhuudatus tarkoittaa kiinteistön omistusoikeussaannon kirjaamista. Yleiset lainhuudatusta koskevat säännökset ovat lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta annetussa laissa (86/30), jäljempänä lainhuudatuslaki, jossa säädetään lainhuudatusvelvollisuudesta, lainhuudon edellytyksistä sekä lainhuudon oikeusvaikutuksista.

Lainhuudon hakemismenettelyä koskevia säännöksiä on myös muissa laeissa. Käräjäoikeuksissa noudatetaan erilaisia menettelysäädöksiä sen mukaan, onko se muodostunut kihlakunnanoikeudesta vai raastuvanoikeudesta. Aikaisempien kihlakunnanoikeuksien alueella sovelletaan lainhuudatus- ja kiinnitysasioiden käsittelystä tuomiokunnan arkistossa annettua lakia (1052/45) ja aikaisempien raastuvanoikeuksien alueella sovelletaan yleensä lainhuudatus- ja kiinnitysasioiden käsittelystä kaupungissa annettua lakia (240/52). Mainittujen lakien perusteella on annettu asetukset, joissa on yksityiskohtaisia säännöksiä rekisterimerkintöjen tekemisestä. Lainhuutorekisteriä koskevat säännökset ovat väliaikaisesta lainhuutorekisteristä annetussa asetuksessa (334/31).

Pöytäkirjan pitämistä koskeva erityinen menettelylaki on lainhuudatus- ja kiinnitysasiain pöytäkirjain yksinkertaistamisesta annettu laki (418/65).

Yli puolessa alioikeuksista sovelletaan lisäksi vuonna 1987 annettua lakia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (353/87). Aikaisemmin korttirekistereinä toimineet lainhuutorekisterit ja kiinnitysrekisterit korvataan vaiheittain automaattiseen tietojenkäsittelyyn perustuvalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä. Samalla lainhuudon ja kiinnityksen hakemista, tietojen selvittämistä ja päätöksen tekemistä koskeva menettely uudistuu. Uusia menettelysäännöksiä noudatetaan vain niissä alioikeuksissa, joissa atk:n avulla pidetty rekisteri on oikeusministeriön päätöksellä otettu käyttöön. Tarkoitus on, että uusi rekisteri on käytössä koko maassa vuoden 1995 loppuun mennessä.

Lainhuudatusvelvollisuus. Lainhuudatuslain 1 §:n mukaan jokainen, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon. Lainhuudatusvelvollisuus koskee kaikenlaisia saantoja. Myös kiinteistön määräosan saanto on lainhuudatettava. Kiinteistön määräalan saantoa ei lainhuudateta ennen kuin siitä on muodostettu kiinteistö, mutta määräalan erottamisoikeuden pysyvyyden vakuudeksi voidaan myöntää kiinnitys.

Lainhuudatusta on haettava määräajassa, joka on entisten kihlakunnanoikeuksien alueella kuusi ja raastuvanoikeuksien alueella kolme kuukautta. Jos kiinteistön omistusoikeus siirtyy kauppakirjan ehdon mukaan esimerkiksi vasta kauppahinnan tultua kokonaan suoritetuksi, lainhuudatusaika alkaa ehdon täyttyessä. Lainhuutohakemusta ei nykyisin ole mahdollista saada edes vireille ennen kuin saanto on lopullinen. Käytännössä lainhuudatusaikoja pidentävät kunnan etuosto-oikeudelle ja maanhankintaluvan myöntämiselle varatut kolmen kuukauden määräajat.

Lainhuudon oikeusvaikutukset. Myönnetyt lainhuudot merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rekisteri on julkinen ja siitä annetaan todistuksia pyydettäessä. Keskeinen merkitys lainhuudatusjärjestelmää onkin saantojen julkistaminen. Lainhuutorekisterin tiedoilla on hyvä tosiasiallinen luotettavuus, koska saantojen laillisuus tutkitaan tarkoin lainhuutoa myönnettäessä. Tämän seurauksena lainhuudatuksella on käytännössä huomattavasti paremmin omistajaa suojaava vaikutus kuin mitä säännösten perusteella voisi olettaa.

Säännökset lainhuudon oikeusvaikutuksista ovat lainhuudatuslain 2 luvussa. Vaikka kiinteistön omistusoikeus siirtyy lainhuudatuksesta riippumatta, lainhuuto vahvistaa luovutuksensaajan asemaa suhteessa niihin, jotka väittävät itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön. Myönnetty lainhuuto ei kuitenkaan yksin estä saannon moittimista muotovirheen tai aineellisoikeudellisen virheen perusteella, vaan lisäksi edellytetään, että luovutuksensaaja on tietyn määräajan omistajana hallinnut kiinteistöä. Lainhuuto on vain yksi ajankohta, josta saannon moiteajat alkavat kulua.

Luovutuskirjassa olevaan muotovirheeseen ei lainhuudatuslain 20 §:n mukaan saa vedota sen jälkeen kun vuosi on kulunut luovutuksen jälkeen myönnetystä lainhuudosta ja siitä, kun edellinen omistaja on luopunut hallitsemasta kiinteistöä sen omistajana. Lainhuudatuksen yhteydessä tarkistetaan, että luovutuskirja on laadittu laillisessa muodossa. Tästä syystä voivat yleensä korjaantua vain sellaiset muotovirheet, joita ei voida asiakirjojen perusteella havaita, kuten kaupanvahvistajan tai hänen kutsumansa todistajan esteellisyys.

Luovuttajan tai jonkun hänen edeltäjänsä saanto voi olla pätemätön varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/29), jäljempänä oikeustoimilaki, perusteella. Saantoa voi rasittaa virhe myös esimerkiksi sen vuoksi, ettei tarvittavaa tuomioistuimen lupaa tai kolmannen henkilön suostumusta kiinteistön luovutukseen ole hankittu. Kiinteistön menettäneellä oikealla omistajalla on lähtökohtaisesti oikeus vaatia kiinteistö palautettavaksi takaisin itselleen. Saannonmoitteen vuoksi myös myöhemmät kiinteistön kaupat sekä kiinteistöön perustetut erityiset oikeudet ja panttioikeudet raukeavat. Lainhuudatuslain 21 §:n 1 momentin mukaan oikean omistajan on kannevallan menettämisen uhalla pantava moitekanne vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun hän on menettänyt kiinteistön omistajanhallinnan ja toinen on saanut saannolleen lainhuudon. Lisäksi edellytetään, että luovutuksensaaja tai tämän seuraaja on kiinteistön saadessaan ollut vilpittömässä mielessä.

Jos kiinteistö on luovutettu kahteen kertaan, ensimmäisellä luovutuksensaajalla on etusija. Tämä niin sanottuun aikaprioriteettiin perustuva etusija voidaan kuitenkin lainhuudatuslain 21 §:n 2 momentin mukaan menettää, jos vil-

pittömässä mielessä toiminut myöhempi luovutuksensaaja hakee ensiksi lainhuutoa ja ryhtyy omistajana hallitsemaan kiinteistöä. Moiteaika on yksi vuosi.

Lainhuudatuksen hakemisen ja myönnetyn lainhuudon oikeusvaikutuksia ei säännellä tyhjentävästi lainhuudatuslaissa, vaan oikeusvaikutukset määräytyvät osittain muun muassa ulosottolain ja konkurssisäännön perusteella. Lainhuuto on lisäksi ehdoton edellytys kiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten vahvistamiselle.

Lainhuudatusmenettely. Kiinteistön saajan on haettava lainhuutoa siinä alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee. Hakemus voidaan toimittaa postin tai lähetin välityksellä, jos kyseisessä alioikeudessa sovelletaan lakia lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteristä. Muussa tapauksessa hakemus on esitettävä tuomioistuimessa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä.

Lainhuutoa hakevan on asiakirjojen avulla selvitettävä paitsi oma oikeutensa kiinteistöön myös kiinteistön edellisen omistajan omistusoikeus. Omasta saannostaan hakijan on esitettävä alkuperäinen saantokirja. Jos edeltäjällä ei ole lainhuutoa, hakijan on esitettävä katkeamaton saantoketju siihen omistajaan saakka, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto tai kiinnekirja.

Lainhuudon hakija voi saada kuulutuslainhuudon, jos hän voi luovutuskirjan jäljennöksen tai muun asiakirjan avulla esittää, että kiinteistön saanto on ollut laillinen taikka jos hakija voi henkikirjan tai veroluettelon otteella taikka muulla virallisella todistuksella osoittaa, että hän tai hänen edeltäjänsä on ollut merkittynä kiinteistön omistajaksi viimeisten kymmenen vuoden ajan eikä ole syytä otaksua jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön. Hakijalle voidaan myöntää lainhuuto vuoden kuluttua kuulutuksen julkaisemisesta, jollei tänä aikana ole nostettu kannetta paremmasta oikeudesta kiinteistöön.

Lainhuutohakemuksen käsittelyssä noudatetaan erilaisia menettelytapoja sen mukaan, onko kyseisen alioikeuden alueella käytössä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Uudessa rekisterijärjestelmässä kirjaamisviranomaisen ratkaisu samaistuu rekisterimerkinnän tekemiseen aikaisemman pöytäkirjaan sisältyvän päätöksen sijasta. Menettelysäännösten eroilla ei kuitenkaan ole merkitystä lainhuudon oikeusvaikutuksiin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoilla on kuitenkin yksi luotettavuutta lisäävä ominaisuus, sillä valtiolla on ankara vastuu niistä vahingoista, jotka aiheutuvat rekisterin tiedoissa tai siitä annetuissa todistuksissa olevista kirjoitusvirheistä tai teknisistä virheistä.

Lainhuudatusasian käsittelyn edellytyksenä on, että luovutuskirjaan on liitetty selvitys riittävän leimaveron suorituksesta. Leimaverosta ja sen määräämisestä säädetään leimaverolaissa (662/43). Veroprosentti määräytyy omaisuuden arvon mukaan siten, että korkein eli 6 prosentin leimavero peritään yli 200 000 markan arvoisen kiinteistön luovutuskirjasta. Lahjasta tai muusta vastikkeettomasta saannosta ei peritä leimaveroa. Leimaveron määräämistä varten hakijan on esitettävä verotoimiston antama todistus kiinteistön verotusarvosta. Kirjaamisviranomainen voi määrätä leimaveron laskettavaksi muusta kuin luovutuskirjaan merkitystä arvosta, jos se arvioi luovutuskirjaan merkityn arvon olevan ilmeisesti liian alhainen osoittamaan luovutetun kiinteistön arvoa.

Jollei lainhuutoa haeta määräajassa, leimaveroa korotetaan. Käytännössä veronkorotusuhalla on huomattava vaikutus lainhuudatusvelvollisuuden oikea-aikaiseen täyttämiseen.

Kiinnitys ja panttioikeus

Kiinnitystä koskeva lainsäädäntö. Yleiset säännökset kiinteän omaisuuden kiinnittämisestä ovat kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetussa asetuksessa vuodelta 1868, jäljempänä kiinnitysasetus. Säädös on laintasoinen. Siinä säädetään sekä velkakirjaan tai muuhun kirjalliseen saamistodisteeseen perustuvan saamisen kiinnityksestä että käyttöoikeuden ja eräiden irrottamisoikeuksien pysyvyyskiinnityksestä. Kiinnitysasetuksen säännökset eivät vastaa sitä jo pitkään käytössä ollutta menettelyä, jolla panttioikeus kiinteistöön perustetaan.

Kiinnitysasetuksen ohella on voimassa eräitä kiinnitystä koskevia erityissäädöksiä. Metsäkiinnityslain (39/30) nojalla maanomistajan metsänkäyttöoikeutta voidaan rajoittaa ja kiinnityksenhaltijan asemaa eräissä suhteissa parantaa verrattuna tavalliseen velkakiinnitykseen. Metsänhakkuuoikeuden kiinnittämistä koskee kiinnitysasetuksen ohella vuonna 1901 annettu asetus toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä. Määräalan luovutuksensaajan oikeudesta saada kiinnitys erottamisoikeutensa pysyvyyden vakuudeksi

säädetään jakolain 202 ja 203 §:ssä. Maanvuokralaissa (258/66) ja huoneenvuokralaissa (653/87) viitataan mahdollisuuteen hakea kiinnitystä vuokraoikeuden pysyvyydeksi.

Kiinnitysmenettelyä sääntelevät edellä mainitut lait lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä tuomiokunnan arkistossa sekä kaupungissa ja niiden perusteella annetut asetukset. Kiinnitysrekisterin pitämisestä säädetään kiinnitysrekisteristä annetussa asetuksessa (37/55) ja kiinnitysrekisteristä annettavista todistuksista säädetään kiinteistön rasitustodistuksista annetussa asetuksessa (36/55). Mainitun lainsäädännön ohella useassa alioikeudessa sovelletaan lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteristä annettua lakia.

Pysyvyyskiinnitys. Kiinnityskelpoisia ovat vain sellaiset asiakirjaan perustuvat etuudet toisen kiinteistöön, jotka on kiinnitysasetuksen 1 §:ssä tai muussa laissa säädetty kirjaamiskelpoisiksi. Käytännössä lähes kaikki merkittävät sopimusperusteiset oikeudet ovat kirjattavissa. Koska kiinteistön osaomistajien sopimuksessa kiinteistön hallinnan jakamisesta ei ole kysymys jonkun muun omistamaan kiinteistöön kohdistuvasta oikeudesta, hallintasopimusta ei nykyään voida kirjata.

Kiinteistön määräaikaisen käyttöoikeuden vakuudeksi voidaan vahvistaa kiinnitys, jota kutsutaan pysyvyyskiinnitykseksi. Yleisin kiinnityskelpoinen käyttöoikeus on maanvuokraoikeus. Pysyvyyskiinnitys voidaan vahvistaa myös kiinteistöllä sijaitsevan kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun maa-aineksen taikka kantojen ja juurien irrottamisoikeuden vakuudeksi.

Kiinnitys voidaan vahvistaa määräaikaisen kiinteistörasituksen kuten eläkeoikeuden suorittamisen vakuudeksi. Toisen kiinteistön hyväksi perustetut rasiteoikeudet eivät ole kiinnityskelpoisia. Pysyvät rasitteet perustetaan yleensä jakolain (604/51), kaavoitusalueiden jakolain (101/60) tai rakennuslain (370/58) mukaisessa viranomaismenettelyssä. Niistä tehdään merkintä maarekisteriin tai tonttikirjaan taikka niitä vastaavaan kiinteistörekisteriin.

Kiinteistön määräalan omistaja ei voi hakea lainhuutoa ennen kuin määräala on kiinteistötoimituksessa erotettu itsenäiseksi kiinteistöksi. Ennen kiinteistötoimitusta määräalan omistaja voi kuitenkin jakolain säännösten mukaan turvata oikeutensa hakemalla pysyvyyskiinnityksen erottamisoikeudelleen eli oikeudelleen erottaa alue kiinteistöstä. Määräalan erottamisoikeus merkitään rasittamaan kiinteistöä.

Pysyvyyskiinnityksen hakeminen on kaikissa tapauksissa vapaaehtoista. Vahvistetut kiinnitykset eivät aina kuvaa tosiasiallista tilannetta myöskään sen vuoksi, ettei esimerkiksi vuokraoikeuden luovutuksia taikka vuokrasopimuksen muutoksia voi nykyään kirjata.

Maanvuokraoikeuden ja muiden erityisten oikeuksien kiinnityksen ensisijaisena tarkoituksena on suojata oikeuden pysyvyys kiinteistön omistajanvaihdoksessa. Voimassa olevan niin sanotun sitomattomuusperiaatteen mukaan erityinen oikeus ei nimittäin sido kiinteistön ostajaa tai muuta luovutuksensaajaa, jollei oikeutta ole kirjattu tai jollei uusi omistaja sitä hyväksy. Kiinnitys suojaa erityistä oikeutta myös kiinteistön pakkohuutokaupassa, koska alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen on sisällytettävä sellaiset erityiset oikeudet, joilla on parempi etusija kuin uloshaettavalla saamisella.

Määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi myönnetty kiinnitys suojaa määräalan omistajaa siten, että hänen oikeutensa saada määräala lohotuksi säilyy myös kiinteistön luovutuksensaajia kohtaan. Kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa määräalan erottamisoikeutta käsitellään samalla tavalla kuin toisen maahan kohdistuvia käyttöoikeuksia.

Pysyvyyskiinnitys on uudistamatta voimassa koko sen ajan, joksi kiinnityksellä turvattu oikeus on perustettu. Jos sovittua vuokra-aikaa jatketaan tai alue annetaan entiselle vuokramiehelle uudelleen vuokralle, kiinnitysviranomaiselle on esitettävä siitä selvitys ennen aikaisemman vuokra-ajan päättymistä. Kiinnitys määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi on sen sijaan voimassa vain kymmenen vuotta. Kiinnitys saadaan kuitenkin uudistaa, jos määräalaa ei tänä aikana ole saatu hakijasta riippumattomasta syystä erotetuksi.

Velkakiinnitys. Käytännössä tärkein kiinnitettävä oikeus on velkakirjaan perustuva saamisoikeus. Kiinnitysasetuksen 5 §:n mukaan velkoja voi hakea saamisensa kiinnittämistä kiinteistöön, jos kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa. Kiinnityksen perusteella velkoja saa panttioikeuden kiinnitetyn velkakirjan osoittaman saamisen vakuudeksi. Myös muut kiinnitystä koskevat eri lakien säännökset perustuvat tähän kiinnitysasetuksen mukaiseen panttausmenettelyyn. Esimerkiksi lainsäädännössä edellytetyt luvat kiinteistön panttaami-

seen on laadittu niin, että lupa tai suostumus on hankittava nimenomaan kiinnityksen hakemiseen.

Nykyään lähinnä vain julkisyhteisöt kiinnittävät todellisen velkasuhteen osoittavia niin sanottuja tavallisia velkakirjoja. Esimerkiksi kunta on hakenut kiinnityksen yleensä tavalliseen velkakirjaan myöntäessään vuoden 1994 alusta kumotun asuntotuotantolain (247/66) mukaisen lainan. Muussa luotonannossa käytetään sen sijaan säännöllisesti kiinnitettävää haltijavelkakirjaa, jossa mainitaan ainoastaan velan pääomamäärä, korko sekä perimiskulut. Tämän niin sanotun panttivelkakirjan tarkoituksena on kuitenkin olla vain vakuutena.

Myös muu saamistodiste kuin velkakirja on mahdollista kiinnittää. Esimerkiksi kiinteistön kauppakirjaan voidaan vahvistaa kiinnitys kiinteistön kauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Lajiesineitä koskeva saaminen on periaatteessa mahdollista kiinnittää, jos esineiden hinta on helposti määriteltävissä.

Kiinnitykseen perustuva panttioikeus sitoo kiinteistön myöhempiä omistajia. Kiinnityksen etusija vaikuttaa sen arvoon vakuutena. Etusija määräytyy kiinnityksen hakemispäivän mukaan. Aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on pääsäännön mukaan etuoikeus ennen myöhempää kiinnitystä. Etuoikeus koskee kiinnitetyn saamisen lisäksi velkakirjassa mainittua korkoa kolmelta vuodelta sekä perimiskuluja.

Vahvistettu kiinnitys voidaan eräissä tilanteissa jälkikäteen julistaa tehottomaksi. Mikäli kiinteistö on siirtynyt toiselle kiinnityssuostumuksen antamisen jälkeen, kiinnitys on tehoton uutta omistajaa kohtaan, jos hän hakee lainhuutoa saannolleen säädetyssä ajassa. Kiinnitys on tehoton myös silloin, jos kiinnityssuostumuksen antaja ei ollut kiinteistön oikea omistaja. Kiinnityksenhaltijan vilpitöntä mieltä ei suojata oikeaa omistajaa vastaan silloinkaan, kun kiinnityssuostumuksen antajalle on myönnetty lainhuuto. Velkoja voi saada ainoastaan välillistä suojaa, koska oikean omistajan mahdollisuus saannonmoitteeseen katkeaa lainhuudatuksen ja määräaikaisen nautinnan perusteella. Kiinnityksen tehottomuus voi perustua myös kiinnitetyn saamisen tai kiinnityssuostumuksen pätemättömyyteen.

Velkakiinnitys on voimassa kymmenen vuotta siitä päivästä, jona se on vahvistettu. Jos kiinnitys halutaan pitää voimassa tämän jälkeen, se on uudistettava kymmenen vuoden kuluessa. Kiinnitys voidaan kuolettaa kiinnitetyn velkakirjan haltijan hakemuksesta.

Panttivelkakirjan käyttäminen. Kuten edellä on todettu, pankit ja muut luottolaitokset eivät hae kiinnitystä todellisen saamissuhteen osoittavaan velkakirjaan niin kuin kiinnitysasetuksen säännökset edellyttävät. Vakuusasiakirjana käytetään kiinnitettyä panttivelkakirjaa. Muodollisesti se on velkakirja, jossa kiinteistön omistaja velallisena sitoutuu heti vaadittaessa maksamaan velan velkakirjan haltijalle. Velan todellinen suuruus ja sen maksamisen edellytykset sovitaan kuitenkin erillisessä velkakirjassa, jota kutsutaan käärevelkakirjaksi. Nykyisin tämä niin sanottu kahden velkakirjan järjestelmä, joka ei perustu kirjoitettuun lainsäädäntöön, on vakiintunut.

Kiinnityksen panttivelkakirjaan voi hakea joko kiinteistön omistaja tai hänen kirjallisella suostumuksellaan velkoja. Velkoja saa panttioikeuden, kun kiinnitetty panttivelkakirja luovutetaan hänen haltuunsa saamisen vakuudeksi. Panttivelkakirja ja käärevelkakirja muodostavat kokonaisuuden, jota on arvioitava yhtenä oikeussuhteena. Velkoja ei saa erottaa panttivelkakirjaa saamisesta, jonka vakuudeksi se on annettu.

Panttivelkakirjaa käytettäessä panttauksen tehokkuutta on arvioitava osin velkakirjalain (622/47) juoksevia velkakirjoja koskevien säännösten mukaan. Velkoja voi siten saada vilpittömän mielen suojaa, vaikkei panttaaja enää ollut kiinteistön omistaja tai hänellä ei muutoin, esimerkiksi konkurssin vuoksi, ollut oikeutta määrätä panttivelkakirjasta. Vilpittömässä mielessä oleva panttikirjan haltija on suojattu myös erilaisia väitteitä vastaan. Oikeuskäytännössä kuitenkin edellytetään, että kahden velkakirjan järjestelmä on yleisesti tunnettu niin, etteivät ainakaan rahoitusalalla toimivat voi vilpittömään mieleensä vedoten esimerkiksi periä panttivelkakirjan osoittamaa määrää velkakirjan allekirjoittajalta.

Velkojan panttioikeuden katsotaan kohdistuvan kiinteistöön eikä kiinnitettyyn velkakirjaan. Velkojalla on oikeus hakea suoritus saamiselleen kiinteistöstä ja saada kiinnityksen mukainen etusija kiinteistön pakkohuutokaupassa kertyneitä varoja jaettaessa. Kiinnityksenhaltija saa pakkohuutokaupassa suorituksen, jos hänen saamisellaan on parempi etusija kuin uloshaetulla saamisella. Jollei kauppahinta riitä ulosottovelkojan saamista paremmalla etusijalla olevan saamisen maksuksi, kiinteistöä

ei voida myydä. Kiinteistön omistajan konkurssi ei vaikuta kiinnityksenhaltijan asemaan.

Vaikka kiinnitetty panttivelkakirja on kiinteistön omistajan hallussa, hänellä ei ole panttioikeutta kiinteistöönsä. Panttivelkakirjaa ei voida ulosmitata hänen velastaan eikä kiinteistön omistajalla myöskään ole panttivelkakirjan perusteella oikeutta saada osuutta kiinteistönsä pakkohuutokauppahinnasta. Omistajankiinnitys tuo vain mahdollisuuden panttioikeuden perustamiseen.

Kiinnityksen kohde. Kiinnitys voidaan kiinnitysasetuksen 2 §:n mukaan vahvistaa itsenäiseen kiinteistöön, jonka saannolle voidaan myöntää lainhuuto. Myös määräosaan voidaan vahvistaa velkakiinnitys. Sen sijaan määräalaa ei voida kiinnittää eikä muutoinkaan käyttää vakuutena.

Kiinnityksen kohteena voi lisäksi olla toisen maahan kohdistuva käyttöoikeus rakennuksineen, jos se on perustettu maanomistajan suostumuksella ja voidaan häntä kuulematta luovuttaa edelleen. Tällaista kiinnitystä kutsutaan laitoskiinnitykseksi. Laitoskiinnitys on mahdollinen, vaikkei alueella sijaitse käyttöoikeuden haltijan rakennuksia, jos tällä on oikeus rakentaa alueelle. Yleisin laitoskiinnityksen kohde on maanvuokraoikeus ja alueella olevat vuokramiehen omistamat rakennukset ja laitteet. Nykyisin laitoskiinnityksen edellytyksenä yleensä on, että vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys.

Kiinteistökiinnityksen kohteena on kiinteistö siihen tavanomaisoikeuden mukaan kuuluvine ainesosineen ja tarpeistoineen. Vastaavasti laitoskiinnityksen kohteena on käyttöoikeus ja vuokramiehen rakennukset ja laitteet.

Nykyisin myytyä määräalaa ei käsitteellisesti pidetä itsenäisenä esineenä, vaan kiinteistöön kohdistuvana toisen oikeutena. Tästä seuraa, että määräalan luovutuksesta huolimatta uudetkin kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset ja panttioikeudet kohdistuvat myös määräalaan ja siitä muodostettavaan lohkokiinteistöön, jollei määräalan erottamisoikeuden turvaamiseksi ole haettu kiinnitystä tai jollei aluetta ole lohottu ennen kiinnittämistä.

Kiinnitys voi kohdistua myös useisiin kiinteistöihin. Saman omistajan kiinteistöt voidaan hänen suostumuksellaan kiinnittää samasta saamisesta. Yhteiskiinnitys syntyy myös silloin, kun kiinnitetty kiinteistö ositetaan halkomalla tai lohkomalla. Kukin yhteiskiinnityksen kohteena oleva kiinteistö vastaa koko kiinnitetyn saamisen määrästä ja velkoja voi valita, mistä kiinteistöstä saaminen peritään. Jos yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä myydään samassa pakkohuutokaupassa, joudutaan järjestämään vaihtoehtoisia tarjouksia, joissa kiinteistöjä kaupataan myytäviksi sekä yhdessä että erikseen. Kiinnitysasetuksen säännöksiä, joiden nojalla yhteiskiinnitys voidaan kuolettamalla hajotella taikka kiinteistöjen keskinäinen vastuu voidaan sopimuksin määrittää, ei käytännössä sovelleta.

Kiinnitysmenettely. Myös kiinnitysasiat käsitellään kiinteistön sijaintipaikan alioikeuden kansliassa. Kiinnitystä voi hakea kiinteistön omistaja tai kiinnitettävän oikeuden haltija. Hakijan on esitettävä velkakirja, vuokrasopimus tai muu kiinnitettävää oikeutta koskeva asiakirja alkuperäisenä. Saamisen kiinnittämistä varten on esitettävä kiinteistön omistajan antama kirjallinen, kahden henkilön oikeaksi todistama kiinnityssuostumus. Muu kiinnitys voidaan vahvistaa ilman kiinteistön omistajan suostumustakin, mutta tällöin hänelle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

Kiinnitysasiaa käsiteltäessä selvitetään, että kiinnityssuostumuksen antaja omistaa kiinteistön ja hänellä on siihen lainhuuto. Kun kiinnityksen kohteena on vuokraoikeus rakennuksineen, kirjaamisviranomainen tarkistaa myös, että laitoskiinnityksen kohteena oleva vuokraoikeus on siirtokelpoinen ja että siihen on vahvistettu pysyvyyskiinnitys.

Kuten edellä on todettu, lainhuudatus- ja kiinnitysmenettelyä on uudistettu vuonna 1987 lailla, jonka soveltamisala laajenee jatkuvasti sen siirtymäsäännösten mukaisesti. Siirtymävaiheen aikana sovelletaan rinnakkain vanhaa ja uutta lainsäädäntöä. Laki muuttaa sekä rekisterien teknistä järjestelyä että menettelyä lainhuudatus- ja kiinnitysasioissa.

Alioikeus toimii myös kiinnitysasioissa verotusviranomaisena. Kiinnitettävä velkakirja on, leimaverolaissa säädettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, varustettava leimamerkeillä tai sitä vastaavalla todistuksella 1,5 prosentin määrään pääomasta. Kun panttivelkakirja on leimattu, käärevelkakirjaa ei tarvitse erikseen leimata. Tämä on ollut yksi syy kahden velkakirjan järjestelmän yleistymiseen.

Leimaverolain mukaan myös vuokraoikeuden ja rakennusten luovutuksesta peritään leimaveroa, jos vuokranantajana on kaupunki. Veroa ei peritä kiinnitysmenettelyn yhteydessä, vaan veron perii vuokranantajana oleva kaupunki.

Lakisääteinen panttioikeus. Kiinteistöön voi kohdistua suoraan lain nojalla useita erityyppisiä julkisoikeudellisia tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantuja saamisia. Lakisääteisiä panttioikeuksia ei pääsääntöisesti merkitä rekisteriin, vaan ne ovat voimassa salaisina. Näillä saamisilla on yleensä paras etusija, sillä kiinnitysasetuksen 22 §:n 4 momentin mukaan kiinteistöstä menevät julkisoikeudelliset maksut ja muut saamiset suoritetaan ennen kiinnitykseen perustuvia vaatimuksia.

Käytännössä merkittävin suoraan lakiin perustuva panttioikeus on maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, jonka pysyminen tosin edellyttää saamisen kiinnittämistä määräajassa. Silloin kun kaupan kohteena on kiinteistön määräala, maksamattoman kauppahinnan panttioikeus pysyy pitkään salaisena.

1.3. Ulkomaiden lainsäädäntö

Ruotsi

Ruotsissa toteutettiin laaja maakaaren (jordabalken) uudistus 1970-luvun alkupuolella. Vuonna 1972 voimaan tullut uusi maakaari korvasi vuoden 1734 lain maakaaren sekä muun muassa lainhuudatusta, kiinnitystä ja kahdenkymmenen vuoden nautintaa koskevat lait sekä lain siitä, mitä kiinteään omaisuuteen kuuluu.

Ruotsin maakaari jakaantuu kahteen osastoon, joista ensimmäisessä säädetään kiinteää omaisuutta koskevista oikeussuhteista ja jälkimmäisessä oikeuksien kirjaamisesta.

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja kauppakirjassa pitää mainita keskeiset kaupan ehdot. Jollei muotosäännöstä ole noudatettu, kauppa on pätemätön. Kauppakirjaan on otettava myös ehdot, jotka koskevat omistusoikeuden siirtymistä, myyjän kaupanvastuuta taikka ostajan määräämisvallan rajoittamista. Lykkäävä tai purkava ehto saa olla voimassa enintään kaksi vuotta. Muista ehdoista voidaan sopia vapaamuotoisesti. Yleensä kiinteistön kaupasta tehdään kaksi erillistä sopimusta, joista kirjattava saantokirja (köpebrev) tehdään vasta, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.

Maakaaressa on säännökset myyjän ja ostajan oikeuksista ja velvollisuuksista, kuten kiinteistön tuoton jakamisesta, vaaranvastuun siirtymisestä, myyjän ja ostajan viivästyksestä sekä virheistä kiinteistön kaupassa. Sopimuksella saadaan poiketa lain säännöksistä. Silloin kun elinkeinonharjoittaja myy kiinteistön yksityishenkilölle tämän omaan käyttöön, osa säännöksistä on kuitenkin nykyään ostajan eduksi pakottavia.

Ostajalla on oikeus olettaa kiinteistön ja sillä olevien rakennusten ja laitteiden vastaavan tavanomaista laatutasoa. Kiinteistössä on virhe, jos se poikkeaa sovitusta, myyjän ilmoittamasta taikka muutoin siitä, mitä ostaja on perustellusti voinut kaupassa olettaa. Tämän yleisen virhesäännöksen perusteella ostaja voi vaatia hinnanalennusta ja, jos myyjä on menetellyt huolimattomasti, vahingonkorvausta. Erikseen on säädetty erilaisista oikeudellisista virheistä sekä vallintavirheestä. Myyjällä on vastuu siitä, että ostaja saa tietää kaikki kiinteistöä rasittavat panttioikeudet ja muut toisen oikeudet sekä kiinteistön vallintaa rajoittavat viranomaisen päätökset. Oikeudellisen virheen ja vallintavirheen perusteella ostajalla on aina oikeus saada myös täysi vahingonkorvaus. Ostaja voi purkaa kaupan, jos virhe on olennainen. Ostajan purkuoikeutta rajoittavat lyhyet määräajat.

Ratkaistaessa mitä vaatimuksia ostaja voi kiinteistön vikojen tai puutteiden seurauksena esittää, joudutaan selvittämään toisaalta myyjän antamat vakuutukset ja tiedot sekä toisaalta se, onko ostaja voinut havaita puutteet ennen kaupan tekemistä. Vuonna 1990 maakaareen otettiin nimenomainen säännös siitä, ettei ostaja voi vedota virheenä seikkaan, joka hänen olisi pitänyt olosuhteisiin nähden tarpeellisessa tarkastuksessa havaita. Ostajan on myös viivytyksettä ilmoitettava havaitsemastaan virheestä myyjälle.

Jollei myyjä luovuta kiinteistöä ostajalle oikeaan aikaan, ostajalla on viivästyksen perusteella oikeus saada vahingonkorvausta ja, jos viivästys on olennainen, purkaa kauppa. Jos sen sijaan ostaja viivästyy kauppahinnan maksamisessa, myyjällä on oikeus saada kauppahinnan lisäksi vain viivästyskorkoa. Myyjä voi purkaa kaupan ja saada vahingonkorvausta vain, jos kauppahinnan maksaminen on kauppakirjan nimenomaisen ehdon mukaan omistusoikeuden siirtymisen ehtona.

Maakaaressa määritetään, mitä kiinteistöllä tarkoitetaan, mitkä ovat kiinteistön rajat ja mitä kiinteistöön kuuluu sen tarpeistona. Kiinteistön tai rakennuksen tarpeisto on määritelty osin varsin yksityiskohtaisesti. Tarpeistokäsit-

teen avulla ratkaistaan, mitä omaisuutta kiinteistön kaupassa siirtyy ostajalle ja mikä omaisuus kuuluu kiinteistöpanttioikeuden piiriin. Erikseen on säädetty teolliseen toimintaan käytettävän kiinteistön tarpeistosta. Kirjaamisen avulla voidaan teollisuuskiinteistön tarpeisto kokonaisuudessaan siirtää irtaimeen omaisuuteen kuuluvaksi.

Kiinteistön panttaamisessa ei käytetä kiinnitettyjä velkakirjoja. Kiinteistön panttaamista varten omistaja hakee kiinnityksen, josta todistukseksi annetaan panttikirja. Panttioikeus syntyy, kun panttikirja on luovutettu velkojalle saamisen vakuudeksi. Velkoja voi saada etuoikeutettuna enintään panttikirjan ja sille lasketun lisäosan ja koron määrän. Jollei panttikirja ole velan vakuutena, kiinteistön omistajalla on niin sanottu omistajanpanttioikeus. Omistajan hallussa oleva panttikirja voidaan ulosmitata ja se otetaan huomioon kiinteistön pakkohuutokaupassa kertyneitä varoja jaettaessa.

Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön ja rekisteröityyn tonttioikeuteen. Muita vuokraoikeuksia ei Ruotsissa voida lainkaan kiinnittää. Määräalan kiinnittämistä voidaan hakea jo ennen kiinteistötoimitusta, jolloin hakemus on kuitenkin jätettävä lepäämään. Jos kiinteistöä ei määräaikana saada muodostetuksi, määräalan saanto purkautuu ja kiinnityshakemukset menettävät merkityksensä. Kiinnitys voi koskea myös useita samalle omistajalle kuuluvia kiinteistöjä, joiden keskinäinen vastuu määräytyy varsin mutkikkaiden sääntöjen mukaan.

Panttioikeuden voi perustaa vain kiinteistön omistaja. Muun kuin omistajan tekemä panttaus on lähtökohtaisesti pätemätön. Tästä säännöstä on kuitenkin tehty poikkeuksia myöntämällä velkojalle vilpittömän mielen suojaa. Velkoja voi luottaa siihen, että rekisteriin merkitty lainhuudon saaja on kiinteistön omistaja.

Ruotsissa on tehty selvityksiä siitä, voitaisiinko panttikirjat korvata pelkillä kirjaamisrekisteriin tehdyillä merkinnöillä. Selvitykset eivät kuitenkaan ole vielä johtaneet lainsäädäntötoimiin.

Kirjaamisjärjestelmän perustana on rekisterin julkinen luotettavuus. Lähtökohtaisesti sivullinen voi luottaa siihen, että kirjatut oikeudet ovat päteviä eikä kiinteistöön kohdistu kirjaamattomia oikeuksia. Ruotsin samoin kuin aiemmin toteutetuissa Tanskan ja Norjan järjestelmissä julkinen luotettavuus on perimmältään vilpittömän mielen suojaa. Suojasäännöksiin voi vedota vain se, joka ei tiennyt ja jonka ei pitänytkään tietää kirjattujen tietojen olevan virheellisiä tai puutteellisia.

Aikaisemmin kirjattu kiinteistön luovutus saa etusijan kirjaamattomiin oikeuksiin tai myöhemmin kirjattuihin oikeuksiin nähden. Kirjaamiseen perustuvan etusijan voivat saada kiinteistön luovutuksensaajan lisäksi myös vuokraoikeuden tai muun kirjaamiskelpoisen oikeuden haltija.

Kirjaaminen ei välittömästi korjaa saannossa olevaa muotovirhettä tai muuta pätemättömyysperustetta. Suojan voivat saada ne lainhuudon saajan seuraajat, jotka ovat luottaneet lainhuutotietojen oikeellisuuteen. Sääntö ei kuitenkaan ole ehdoton. Vilpittömässä mielessä toiminutta ei suojata, jos pätemättömyys perustuu väärennökseen, törkeään pakkoon taikka vajaavaltaisuuteen tai konkurssiin. Keskeinen lisä rekisterijärjestelmän luotettavuuteen on valtion korvausjärjestelmä. Sen mukaan väistymään joutuvalle luovutuksensaajalle, pantinsaajalle tai oikealle omistajalle taataan korvaus valtion varoista.

Kirjaamisasiat ratkaisee kiinteistön sijaintipaikan alioikeuden jäsen, jota nimitetään kirjaamisviranomaiseksi. Kirjaamisviranomaisella on laaja tutkimisvelvollisuus.

Kirjaaminen eli lainhuudatus, kiinnitys taikka tontinvuokraoikeuden tai muun nautintaoikeuden kirjaaminen tapahtuu oikeudenhaltijan hakemuksesta. Kiinteistön omistusoikeuden saajalla on velvollisuus määräajassa hakea lainhuutoa. Kiinnitystä voi hakea vain se, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto.

Ruotsissa vain tietyt kiinteistöön kohdistuvat oikeudet voidaan kirjata. Tärkeimpiä kirjaamiskelpoisia oikeuksia ovat maakaaren mukaiset sopimukseen perustuvat nautintaoikeudet. Kirjaamismerkintöjä tehdään lisäksi eräistä kiinteistöä koskevista toimista ja rajoituksista, kuten pakkotäytäntöönpanosta ja kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Kirjaamisviranomainen määrää kirjaamisasian käsittelyn yhteydessä leimaveron kiinteistön luovutuksesta sekä kiinnityksen vahvistamisesta. Leimaveron määrä on 1,5 prosenttia luovutetun kiinteistön arvosta sekä 2 prosenttia kiinnityksen määrästä.

Kiinteistökirja on tarkoitus korvata vuoteen 1995 mennessä atk:n avulla keskitetysti pidettävällä kirjaamisrekisterillä. Rekisterinpidon muuttuminen ei vaikuta kirjaamisen oikeusvaikutuksiin.

Norja

Kiinteistön kaupasta, vaihdosta ja lahjasta säädetään Norjassa 3 heinäkuuta 1992 hyväksytyssä luovutuslaissa (Lov om avhending av fast eigedom). Kirjaamismenettelyä koskevat säännökset sisältyvät vuonna 1935 voimaan tulleeseen kirjaamislakiin (Lov om tinglysing) ja kiinteän omaisuuden panttaamista koskevat säännökset vuonna 1980 uudistettuun panttilakiin (Lov om pant).

Kiinteistön kauppa voidaan periaatteessa tehdä vapaamuotoisesti ja se voi olla ehdollinen. Kirjaamisen edellytyksenä kuitenkin on, että erityinen saantokirja on laadittu oikeusministeriön hyväksymälle lomakkeelle.

Luovutuslain yleisen virhesäännöksen mukaan kiinteistössä on virhe, jos myyjä ei ole antanut ostajalle tietoa kiinteistöön liittyvästä seikasta, jonka myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää. Kiinteistössä on virhe myös silloin, jos ostajalle on kiinteistöä markkinoitaessa annettu hänen ostopäätökseensä vaikuttaneita virheellisiä tietoja. Erikseen säädetään oikeudellisesta virheestä ja vallintavirheestä.

Jos kiinteistö on virheellinen, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahinnan maksusta ja vaatia virheen korjaamista tai hinnanalennusta. Hinnanalennus on lain nimenomaisen säännöksen mukaan virheen korjauskustannusten suuruinen, jollei virheen osoiteta olleen niitä suurempi. Jos virhe on olennainen, ostaja voi vaatia kaupan purkua. Lisäksi ostajalla on aina oikeus vahingonkorvaukseen. Säännökset kiinteistön virheistä ja niiden seuraamuksista ovat ostajan hyväksi pakottavia silloin, kun yksityishenkilö ostaa kiinteistön henkilökohtaiseen käyttöönsä.

Ostajalla on oikeus kohdistaa sopimusrikkomukseen perustuvia vaateita paitsi myyjään myös kiinteistön aikaisempiin myyjiin ja muihin aikaisempiin sopimuskumppaneihin, kuten urakoitsijoihin ja tavarantoimittajiin.

Virheilmoitus on tehtävä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta ja viimeistään viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan saamisesta. Viiden vuoden määräajan jälkeen myyjään voidaan kohdistaa vain sellaisia vaatimuksia, jotka johtuvat hänen vilpillisestä toiminnastaan.

Jos ostaja ei täytä sopimuksenmukaisia velvollisuuksiaan, myyjä voi pidättäytyä omasta suorituksestaan ja vaatia vahingonkorvausta. Myyjä ei yleensä saa purkaa kauppaa sen jälkeen, kun saantokirja on annettu ostajalle tai kun ostaja on saanut kiinteistön käyttöönsä.

Luovutuslaissa säädetään erikseen asumiseen, maatalouteen ja teollisuustoimintaan tarkoitetun kiinteistön tarpeistosta. Nämä säännökset ovat tahdonvaltaisia. Vaikka tarpeistoa koskevat säännökset ovat luovutuslaissa, niitä sovelletaan myös pakkohuutokaupassa ja kiinteistöpanttioikeuden laajuutta määritettäessä.

Kiinteistön panttaaminen tapahtuu kirjaamalla oikeusministeriön hyväksymälle lomakkeelle laadittu panttivelkakirja. Panttivelkakirjasta on käytävä ilmi osapuolten henkilötiedot, kiinnitettävä omaisuus, etusija sekä haettavan vakuuden enimmäissumma. Jos toisin ei ole sovittu, panttivelkakirjan etusija määräytyy kirjaamislain perusteella ja yhden panttioikeuden lakatessa alempisijaiset panttioikeudet nousevat etusijajärjestyksessä.

Kiinnitys on uudistettava 30 vuoden kuluessa oikeuden kirjaamisesta. Kiinnitystä koskeva merkintä poistetaan kiinteistökirjasta joko kiinnityksen haltijan suostumuksella tai kiinnitetyn velvoitteen raukeamisesta esitetyn todisteen perusteella.

Panttioikeus voidaan kirjata kohdistumaan kiinteistöön tai sitä vastaavaan kiinteään omaisuuteen. Määräalaa ei voida pantata ennen sen lohkomista.

Kirjaamisjärjestelmä perustuu myös Norjassa julkiseen luotettavuuteen. Vilpittömässä mielessä toimivaa kiinteistön ostajaa tai panttioikeuden haltijaa suojataan oikeutensa perusteeseen kohdistuvilta väitteiltä. Kirjaaminen ei kuitenkaan Norjassakaan suojaa oikeuden haltijaa törkeää pakkoa, väärennystä ja vajaavaltaisuutta koskevilta väitteiltä. Vilpittömässä mielessä ollut oikeuden haltija, joka on menettänyt oikeutensa sivullisen väitteen vuoksi, on oikeutettu korvaukseen valtion varoista.

Kiinteää omaisuutta koskeva asiakirja voidaan kirjata, jos sen tarkoituksena on perustaa, muuttaa, luovuttaa tai poistaa kiinteistöön kohdistuva oikeus. Kirjaamisvelvollisuutta ei ole, mutta käytännössä saantokirjat aina kirjataan.

Kirjaamisen kohteena on pääsääntöisesti kiinteistökirjaan omalla rekisterinumerollaan merkitty kiinteistö, mutta kirjaus voidaan kohdistaa myös kiinteään omaisuuteen kohdistuvaan yhteisomistusosuuteen sekä tontinvuokraoikeuteen. Erottamattomaan määräalaan kohdistuvia oikeustoimia ei voida kirjata. Käytännössä määräala lohotaan itsenäiseksi kiinteis-

töksi lyhyellä viipeellä, koska kiinteistön omistaja on velvollinen hakemaan lohkomista välittömästi määräalan kaupan tekemisen jälkeen.

Kirjaamista haetaan alioikeudessa. Atk-pohjaisen rekisterijärjestelmän toimivuuden edistämiseksi kirjattavat asiakirjat on yleensä laadittava standardisoiduille lomakkeille. Koko maan kiinteistökirjatiedot on koottu yhteen keskustietokantaan, josta kuka tahansa voi tilata otteita kiinteistöjen saanto- tai rasitustiedoista.

Tanska

Tanskassa ei ole kiinteistön kauppaa koskevaa lainsäädäntöä. Oikeuskäytännössä ja kirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että laki irtaimen omaisuuden kaupasta (Lov om kob, 1906) koskee soveltuvin osin myös kiinteän omaisuuden kauppaa. Kiinnityksestä ja muiden kiinteään omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta säädetään kirjaamislaissa (Lov om tinglysning, 1926).

Kiinteistön kauppa on vapaamuotoinen. Kauppasopimuksen kirjallinen muoto on kuitenkin saannon kirjaamisen edellytyksenä. Sopijapuolten on allekirjoitettava kirjattava saantokirja, ja asianajajan tai kahden esteettömän todistajan on vahvistettava allekirjoitukset oikeiksi.

Oikeuskäytännössä on katsottu kiinteistön olevan virheellinen, jos se ei vastaa myynnin perustana olevia tietoja. Myyjä on vastuussa antamiensa tietojen oikeellisuudesta silloinkin, kun hän ei ole tiennyt ilmoituksensa virheellisyydestä. Vilpittömästi toiminut myyjä ei kuitenkaan ole vastuussa vähäisistä virheistä eikä sellaisista virheistä, jotka ostajan olisi tullut havaita kiinteistöä tarkastaessaan.

Ostaja ei ole velvollinen ilman eri kehoitusta tutustumaan kiinteistöä koskeviin rekisterimerkintöihin. Jos kiinteistöä rasittaa sellainen kolmannen oikeus, josta ostaja ei ole kauppaa tehtäessä ollut tietoinen, siinä on oikeudellinen virhe.

Virheen perusteella ostajalla on oikeus vaatia vahingonkorvausta tai hinnanalennusta. Hinnanalennus on periaatteessa sovitun ja myydyn kiinteistön myyntipäivän arvojen erotuksen suuruinen. Käytännössä kiinteistön hintaa on usein alennettu virheen korjaamiskustannusten määrällä. Olennaisen virheen perusteella ostaja voi purkaa kaupan. Sopimusrikkomuksesta seuraavat vaatimuksensa ostaja voi kohdistaa myös myyjän saantomiehiin, jos virhe on ollut olemassa myyjän saadessa kiinteistön hallintaansa.

Jollei kauppahintaa heti makseta, ostaja luovuttaa yleensä myyjälle panttivelkakirjan, jonka perusteella myyjä saa maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi panttioikeuden kiinteistöön. Myyjällä ei ole oikeutta purkaa kauppaa sen jälkeen, kun hän on luovuttanut ostajalle saantokirjan.

Kiinteistö pantataan kirjaamalla oikeusministeriön hyväksymälle lomakkeelle laadittu panttivelkakirja. Velkakirjasta tulee käydä ilmi samaan rekisteriyksikköön kohdistuvat, paremmalla etusijalla olevat panttioikeudet ja niiden rahamäärät. Kun panttivelkakirjaa koskeva kirjaamismerkintä poistetaan saamisen tultua maksetuksi, alemmilla etusijoilla olevat panttioikeudet eivät välittömästi nouse ylöspäin, vaan kiinteistön omistaja voi säilyttää vapaaksi jääneen etusijan itsellään. Kiinteistön omistaja voi myös nostaa jonkun alempisijaisista panttioikeuksista vapautuneelle etusijalle.

Kirjaamisen kohteeksi kelpaavaa kiinteää omaisuutta on rekisteröidyn maa-alueen ohella vuokramaalla tai merialueella oleva rakennus. Kirjaamislain perusteella kiinnitykseen sisältyvät aina kiinteistöön kuuluvaan rakennukseen omistajan kustannuksella liitetyt johdot, lämmityslaitteistot, kodinkoneet ja muut vastaavat esineet. Elinkeinotoimintaan käytettävän kiinteistön tarpeistosta säädetään erikseen säännöksin, jotka ovat sopimuksella syrjäytettävissä.

Määräalan saanto tai kiinnitys ei ole Tanskassa kirjaamiskelpoinen. Määräalaa koskeva saantokirja voidaan kuitenkin kirjata emäkiinteistön rasitukseksi, jolloin lohkomistoimitukselle asetetaan määräaika. Emäkiinteistön rasitukset kohdistuvat pääsääntöisesti sellaisinaan lohkokiinteistöihin. Jos erotettava määräala on kooltaan ja arvoltaan niin vähäinen, ettei erottamisesta voi olla haittaa emäkiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten haltijoille, kirjaamisviranomainen voi vapauttaa lohkokiinteistön vastuusta.

Kirjaamisjärjestelmä rakentuu Tanskassa positiivisen julkisen luotettavuuden periaatteelle, jota tukee valtion korvausvastuu. Kirjaamattomina sitovia oikeuksia ovat julkisoikeudellisten maksujen lisäksi eräät kiinteistöön kohdistuvat käyttöoikeudet.

Kiinteistön ostaja ei ole lain mukaan velvollinen kirjaamaan saantokirjaansa, mutta näin poikkeuksetta menetellään. Kirjaus voidaan tehdä ehdollisena, jos ehto on saantokirjassa yksilöity. Saanto kirjataan lopulliseksi, kun kirjaamisviranomaiselle esitetään selvitys ehdon täyttymisestä.

Kirjaamista haetaan omaisuuden sijaintipaikan alioikeudesta. Hakemuksen saapumisesta tehtävä päiväkirjamerkintä ratkaisee kirjausten keskinäisen etusijajärjestyksen. Jos kauppakirja tai muu asiakirja voidaan kirjata, siitä tehdään merkintä kiinteistökirjaan ja kirjaaminen julkistetaan virallisessa lehdessä. Kirjaaminen voidaan tehdä myös väliaikaisena, jos lisänäytön tai muun täydennyksen esittämistä pidetään tarpeellisena.

Tanskassa on asetettu tavoitteeksi siirtää kiinteistökirjat yhtenäiseen tietokantaan tämän vuosikymmenen loppuun mennessä.

Saksa

Kiinteän omaisuuden kauppaa koskevat säännökset sisältyvät Saksassa yleiseen siviilikikirjaan (Bürgerliches Gesetzbuch), mutta ne eivät lakikokoelman sisäisen systematiikan vuoksi muodosta selkeää kokonaisuutta. Kiinteään omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien kirjaamismenettelyä ja kirjaamisen oikeusvaikutuksia koskevat säännökset ovat kiinteistökirja-asetuksessa (Grundbuchordnung).

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja notaarin on vahvistettava kauppasopimus. Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle vasta silloin, kun kauppa kirjataan. Kirjaamisen merkitys on esimerkiksi sopimusrikkomuksen oikeusseuraamusten kannalta Saksassa korostunut, koska kirjaamisella on oikeutta luova vaikutus. Kirjaamista varten laaditaan notaarin luona tai tuomioistuimessa erillinen luovutussopimus, jota allekirjoitettaessa sopijapuolten on oltava läsnä joko henkilökohtaisesti tai edustajiensa välityksellä. Luovutussopimuksen on oltava ehdoton. Koska kaupan kirjaaminen saattaa tapahtua pitkänkin ajan kuluttua kauppasopimuksen tekemisestä, ostaja voi suojata asemansa kirjauttamalla kiinteistökirjaan niin sanotun ennakkomerkinnän.

Vastuu vaarasta siirtyy ostajalle, kun hänet on merkitty kiinteistökirjaan kiinteistön omistajaksi tai kun hän on ottanut kiinteistön hallintaansa. Ennen vastuun siirtymishetkeä tapahtuvaan sopimusrikkomukseen sovelletaan yleisiä velvoiteoikeudellisia säännöksiä. Niiden nojalla viivästykseen joutuneelle sopijapuolelle tulee asettaa kohtuullinen määräaika velvoitteensa täyttämiseen. Jos velvoitetta ei määräajassa täytetä, toinen osapuoli voi vaatia joko vahingonkorvausta tai kaupan purkua. Vahingonkorvaus ja kaupan purku ovat keskenään vaihtoehtoisia oikeusseuraamuksia.

Virheiden seuraamuksista sen jälkeen, kun luovutussopimus on kirjattu tai ostaja on saanut kiinteistön hallintaansa, säädetään erikseen. Tällöin kiinteistössä voi olla oikeudellinen virhe tai laatuvirhe. Oikeudellisia virheitä voivat olla kiinteistön panttivelvoitteet ja muut rasitteet. Myyjä on velvollinen oma-aloitteisesti selvittämään ostajalle kiinteistöön kohdistuvat rajoitukset ja rasitteet. Myyjän vastuuta voidaan kuitenkin rajoittaa sopimuksella.

Kiinteistössä on laatuvirhe, jollei sitä voida käyttää tavanomaiseen tai sopimuksenmukaiseen käyttötarkoitukseen tai jollei se ole arvoltaan sellainen kuin kauppaa tehtäessä on edellytetty. Laatuvirheinä pidetään myös eräitä julkisoikeudellisia rajoituksia, kuten rakennusrajoituksia ja naapuruussuhteisiin perustuvia rajoituksia. Myyjä vastaa virheestä, josta ostaja ei kaupantekohetkellä tiennyt, ellei tietämättömyys ole seurausta ostajan törkeästä huolimattomuudesta.

Virheen perusteella ostajalla on oikeus vaatia kaupan purkua tai hinnanalennusta. Hinnanalennus on sopimuksenmukaisen ja luovutetun kiinteistön sopimuksentekohetken arvojen erotuksen suuruinen. Kauppa voidaan purkaa, vaikka virhe ei olisi olennainen. Sen sijaan vahingonkorvausvelvollisuus myyjällä voi vaaranvastuun siirtymisen jälkeen olla vain takuusitoumuksen perusteella tai hänen vilpillisen toimintansa seurauksena. Vahingonkorvausta ei voida määrätä maksettavaksi muiden oikeusseuraamusten ohella.

Ostajan oikeus vaatia kaupan purkua, hinnanalennusta tai vahingonkorvausta vanhenee yhdessä vuodessa kiinteistön hallinnan siirtymisestä, jollei toisin ole sovittu. Jos virhe on myyjän kiinteistölle rakentamassa rakennuksessa, vanhentumisaika on lähtökohtaisesti viisi vuotta.

Kiinteistön panttaamiseksi Saksassa tunnetaan eri kiinnitysmuotoja, joista tärkeimmät ovat hypoteekkikiinnitys (Hypothek) ja kiinteistövelkakiinnitys (Grundschuld). Kiinnityk-

sellä korkojen maksamisen vakuudeksi (Rentenschuld) on käytännössä vähäinen merkitys.

Hypoteekkikiinnitys on todelliseen velkasuhteeseen liitännäinen kiinnitys. Sen syntymisen ja pysyvyyden edellytyksenä on yksilöity saaminen. Kiinteistövelkakiinnitys sen sijaan ei edellytä todellista saamista. Kiinteistövelkakiinnityksen haltija voi periaatteessa vaatia suoritusta kiinteistöstä, vaikka todellista velkasuhdetta ei ole lainkaan syntynyt tai velka on jo maksettu. Käytännössä tällöinkin kiinnityksen perustana on todellinen velkasuhde. Lisäksi kiinnityksen ehdot merkitään pääsääntöisesti panttikirjaan tai kiinteistökirjaan.

Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön, kiinteistön osaan ja myös useisiin kiinteistöihin yhdessä. Kirjaamisviranomainen antaa kiinnityksen osoitukseksi yleensä panttikirjan ja panttioikeus syntyy, kun se luovutetaan velkojalle. Pelkkään kirjaamismerkintään perustuva kiinnitys on käytännössä harvinainen.

Panttikirjaan sovelletaan osittain juoksevia velkakirjoja koskevia säännöksiä. Esimerkiksi sen luovuttaminen edellyttää kirjallista siirtomerkintää. Siirtomerkintä voidaan korvata kiinteistökirjaan tehtävällä merkinnällä. Kun kiinnityksellä turvattu saatava suoritetaan, etusijajärjestyksessä alempisijaiset kiinnitykset eivät saa parempaa etusijaa, vaan panttioikeus siirtyy kiinteistön omistajalle.

Kirjaamisjärjestelmä perustuu Saksassa julkiseen luotettavuuteen. Kirjaamisella on oikeutta luova vaikutus. Luovutussopimuksen kirjaamisen jälkeen kauppaa ei voi väitteellä saada purkautumaan. Kiinteistökirjan julkinen luotettavuus on Saksassa vahvempi kuin Skandinavian maissa, sillä kiinteistön oikea omistaja ei voi saada kiinteistöä takaisin itselleen silloinkaan, kun kiinteistö on joutunut pois hänen hallinnastaan väärennöksen, törkeän pakon tai muun painavan pätemättömyysperusteen nojalla. Virheellisen kiinteistökirjamerkinnän vuoksi vahinkoa kärsineellä ei ole oikeutta saada korvausta valtion varoista.

Kirjaamisasiat käsitellään kiinteistön sijaintipaikan alioikeudessa. Oikeustoimeen perustuvan oikeuden haltija on velvollinen kirjaamaan oikeutensa. Kirjaamista haettaessa on esitettävä todistus siitä, että kiinnitettävän kiinteistön omistaja suostuu kirjaamiseen. Kiinteistön saantoa kirjattaessa kirjaamisviranomaiselle on esitettävä vahvistettu luovutussopimus.

1.4. Nykytilan arviointi

Eri laeissa olevat säännökset kiinteistön luovutuksesta, kiinteistön saannon ja kiinteistöä koskevien erityisten oikeuksien kirjaamisesta sekä panttioikeudesta kiinteistöön ovat syntyneet eri aikoina yli 250 vuoden kuluessa. Säädökset on laadittu sovellettaviksi niiden säätämisaikana vallinneissa olosuhteissa eikä niihin ole myöhemmin tehty merkittäviä muutoksia. Nykyinen lainsäädäntö on vanhentunutta ja erittäin puutteellista. Oikeussäännöt ovat kehittyneet ennen muuta oikeuskäytännössä ja oikeustieteellisessä kirjallisuudessa.

Yhteiskunnan taloudellisen rakenteen muutokset ovat lisänneet kiinteistöjen vaihdantaa. Kiinteistön kauppaa tehdään toisilla edellytyksillä ja erilaissa olosuhteissa kuin maakaarta säädettäessä. Rahoitustoiminta ja kiinteistöjen vakuuskäyttö on laajentunut. Kiinteistöjä käytetään yhä useammin hyväksi myös vuokraamalla niitä ja perustamalla niihin muita erityisiä oikeuksia. Voimassa oleva lainsäädäntö ei täytä taloudellisesti merkittävän omaisuuden vaihdannan ja rahoituksen vaatimuksia.

Nykyiset säännökset myyjän ja ostajan oikeuksista ja velvollisuuksista kiinteistön luovutuksessa koskevat vain vähäistä osaa kauppaan, vaihtoon ja lahjaan liittyvistä kysymyksistä. Käytännössä tärkeimmistä seikoista, kuten kiinteistön virheistä ja niiden seuraamuksista, ei ole lain säännöksiä. Myyjän ja ostajan väliset riidat joudutaan ratkaisemaan kirjoittamattomien yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. Osapuolet eivät voi luotettavasti arvioida, mitkä seikat ovat oikeudellisesti vaikuttavia ja mikä tulee olemaan riidan lopputulos. Tästä on seurauksena yhtäältä korkea kynnys vaatimusten esittämiseen tuomioistuimessa ja toisaalta pyrkimys hakea muutosta tuomioistuimen ratkaisuun. Epävarmuus heikentää erityisesti ostajan mahdollisuuksia saada oikeuksiaan toteutetuiksi.

Yleisen sopimuskäytännön oikeussääntöjä kehittävä merkitys on ollut vähäisempää kuin esimerkiksi irtaimen omaisuuden kaupassa. Tilanne on muutoin paljolti samankaltainen kuin se oli irtaimen omaisuuden osalta ennen kauppalain säätämistä.

Kiinteän omaisuuden omistusoikeuden lainhuudattamista ja erityisten oikeuksien kiinnittämistä koskevat lait, lainhuudatuslaki ja kiinnitysasetus, ovat syntyneet eri vuosisadoilla ja erilaisista lähtökohdista. Hajanaisuutta lisäävät

lukuisat kirjaamisasioiden käsittelyä koskevat säädökset. Kirjaamismenettelyä uudistettiin osittain lainhuuto- ja kirjaamisrekisteristä annetulla lailla, jota ei kuitenkaan sovelleta vielä kaikissa alioikeuksissa.

Voimassa olevat säännökset kirjaamisesta koskevat menettelyä ja merkintöjen tekemistä. Lainhuudon ja muiden kirjaamisratkaisujen oikeusvaikutukset ovat jääneet kehittämättä. Nykyisin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoilla on lähinnä vain tosiasiallista luotettavuutta. Tällöin on vaarana, että kirjattu oikeustoimi myöhemmin osoittautuu tehottomaksi. Rekisteriin sisältyneestä virheellisestä tiedosta voi aiheutua odottamattomia menetyksiä sivullisille.

Kiinteistökiinnitystä koskeva lainsäädäntö on vanhentunutta. Kiinnitysasetuksen ohella sovelletaan myös velkakirjoja koskevaa lainsäädäntöä. Säännökset eivät vastaa sitä vakiintunutta tapaa, jolla kiinteistö pantataan. Nykyinen kahden velkakirjan järjestelmä perustuu keskeisiltä osiltaan luotto- ja oikeuskäytäntöön. Järjestelmä on oikeudellisesti varsin mutkikas. Kahden velkakirjan käyttämiseen liittyy myös epävarmuustekijöitä, joita oikeuskäytännössä on yritetty hallita velkakirjalaissa edellytetyn vilpittömän mielen vaatimuksen ankaralla tulkinnalla.

Luottokäytännössä kiinnitetty velkakirja ja todellisen saamisen osoittava velkakirja ovat erillisiä. Vaikka panttivelkakirjaa ja käärevelkakirjaa on tarkoitus käyttää yhdessä, on mahdollista, että ne erotetaan toisistaan. Käytettäessä vanhoja velkakirjoja uudestaan epäselvyyttä voi aiheutua myös siitä, että kiinnitetyn kiinteistön aikaisemmat omistajat ovat velkakirjan mukaan velallisina. Kahden velkakirjan järjestelmää ei myöskään ole riittävästi otettu huomioon muussa lainsäädännössä, vaan esimerkiksi kiinteistön pakkohuutokaupassa toimitaan edelleen kiinnitysten pohjalta.

Epäkohtana on pidettävä myös lakisääteisen panttioikeuden asemaa nykyisessä panttioikeusjärjestelmässä. Eri laeissa olevien säännösten perusteella on usein epäselvää, minkälainen erityisasema julkisoikeudellisella tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannulla saamisella on. Kirjaamisjärjestelmän luotettavuutta heikentää se, etteivät lakisääteiset panttioikeudet säännönmukaisesti käy ilmi rekisteristä.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1. Tavoitteet ja keinot niiden saavuttamiseksi

Yksi laki kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista

Esityksessä ehdotetaan kiinteistöihin liittyvän yksityisoikeudellisen lainsäädännön kokonaisuudistusta. Nykyiset vanhentuneet ja hajanaiset säännökset korvataan yhtenäisellä säännöstöllä, joka koskee kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta, kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamista ja kiinteistöpanttioikeutta. Keskeisistä kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja niiden kirjaamisesta säädetään siten yhdessä laissa, maakaaressa.

Kokonaisuudistuksessa säännökset voidaan laatia käyttäen yhtenäisiä käsitteitä ja ratkaisuperusteita. Kun säännökset ovat samassa laissa, voidaan vähentää myös toistoa ja lakiviittauksia, jotka heikentävät lain luettavuutta. Uuden maakaaren säännökset kuuluvat myös asiallisesti yhteen kokonaisuuteen. Esimerkiksi kiinteistön ostajan asemaan vaikuttaa se, onko myyjällä lainhuuto kiinteistöön ja kohdistuuko kiinteistöön kirjattuja oikeuksia. Hakemalla itse lainhuutoa ostaja voi saada vilpittömän mielen suojaa kirjaamattomia luovutuksia ja muita sivullisen oikeuksia vastaan. Kiinnitysten hakeminen puolestaan edellyttää, että hakijalla on lainhuuto kiinteistöön.

Kiinteistön kauppa

Kiinteistön kaupassa tarvitaan säännöksiä sopimuksen tekemisestä sekä myyjän ja ostajan kauppaan perustuvista oikeuksista ja velvollisuuksista. Erityisen tärkeää on täsmällisin säännöksin määrittää se, milloin suoritus kiinteistön kaupassa on virheellinen ja mitä keinoja toisella sopimuspuolella on käytettävissään. Lisäksi on tarpeen säätää kaupan vaikutuksista vuokraoikeuksien ja muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien pysyvyyteen.

Kiinteistön kaupan muotosäännöksillä turvataan omistussuhteiden selkeyttä ja julkisuutta. Nykyinen järjestelmä, jossa sitovan kaupan edellytyksenä on julkisen kaupanvahvistajan vahvistama kirjallinen kauppakirja, on vakiintunut ja toimiva. Kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella saadaan helposti ja nopeasti tiedot kiinteistöjen luovutuksista eri tarkoituk-

sia varten ja voidaan selvittää esimerkiksi se, käyttääkö kunta etuosto-oikeuttaan ja myönnetäänkö kauppaan maanhankintalupa.

Sopimuksen ja sen ehtojen pätevyyttä tulee kuitenkin mahdollisimman vähän rajoittaa muotosäännöksillä. Muotovaatimukset on syytä ulottaa vain niihin kaupan ehtoihin, jotka vaikuttavat omistusoikeuden siirtymiseen. Lain säännöksillä tulee lisäksi puuttua sellaisiin sopimusehtoihin, jotka ovat omiaan lisäämään epävarmuutta omistussuhteissa ja joilla on kielteisiä vaikutuksia kiinteistön käyttöön ja siihen tehtäviin investointeihin. Kieltämällä lunastus- ja takaisinottoehdot sekä rajoittamalla purkavien ja lykkäävien ehtojen voimassaoloaikaa voidaan osaltaan estää keinottelunluontoista vaihdantaa kiinteistömarkkinoilla.

Kiinteistön kauppa on sekä myyjälle että ostajalle taloudellisesti merkittävä. Ostaja hankkii kiinteistön usein asunnoksi itselleen. Nykyisessä tilanteessa, jossa keskeisistäkään sopimusoikeudellisista kysymyksistä ei ole lainsäännöksiä, sopijapuolet ovat kauppaa tehtäessä melko turvattomassa asemassa. Tavoitteena on saada aikaan nimenomaan kiinteistön kauppaan soveltuvat säännökset, jotka riittävän täsmällisesti osoittavat myyjän ja ostajan oikeudet ja velvollisuudet.

Vastuusuhteita ei ole syytä säännellä täysin yhdenmukaisesti irtaimen kaupan kanssa, koska kiinteistön kauppa poikkeaa käytännössä monin kohdin tavarakaupasta. Kiinteistön kauppa tehdään tavallisesti yksityishenkilöiden välillä tai muulla kuin kiinteistöalalla toimivien yritysten kesken. Kiinteistö ja sillä olevat rakennukset ovat tyypillisesti olleet myyjän käytössä. Merkityksellisiä ovat paitsi kiinteistön laadulliset ominaisuudet myös sen käyttömahdollisuuksia rajoittavat viranomaisen päätökset ja kolmansien kiinteistöön kohdistuvat käyttö- ja panttioikeudet. Omistusoikeuden siirtymiseen ja määräämisvaltaan liittyvät periaatteet, jotka poikkeavat irtainta omaisuutta koskevista säännöistä, on tarkoituksenmukaista ottaa huomioon myös sopimusoikeudellisessa sääntelyssä.

Kiinteistöjen käyttötarkoitus ja laadulliset ominaisuudet vaihtelevat, eikä erityyppisiin kiinteistöihin liittyviä erityisongelmia voida yksityiskohtaisesti säännellä. Lähtökohtana on aina pidettävä osapuolten tekemää sopimusta. Kiinteistön kaupan osalta ei ole perusteltua yleisesti väittää, että myyjä- tai ostajataho voisi taloudellisen asemansa tai asiantuntemuksensa perusteella määrätä sopimusehdoista. Sen vuoksi erityisesti toisen osapuolen suojaamiseen tähtäävään pakottavaan sääntelyyn ei ole pääsääntöisesti tarvetta.

Eri asia on, että myyjällä on kiinteistön omistajana ja haltijana huomattavasti paremmat mahdollisuudet tietää ja selvittää kiinteistön ominaisuudet ennen kaupan tekemistä kuin ostajalla. Vastuu kiinteistöön liittyvien tietojen hankkimisesta kuuluu siten ensisijaisesti myyjälle. Toisaalta on pidettävä huolta siitä, ettei myyjän vastuu muodostu liian ankaraksi. Tasapainon saavuttamiseksi ehdotetaan muun muassa, että ostajan on tarkastettava kiinteistö ennen kaupan tekemistä ja että myyjän vastuu virheistä katkeaa yleensä viiden vuoden kuluttua kiinteistön luovuttamisesta.

Kiinteistön kauppa ei tyypillisesti ole kuluttajakauppaa, jossa myyjänä olisi rakennusalan elinkeinonharjoittaja ja ostajana omaan käyttöönsä kiinteistön hankkiva yksityishenkilö. Rakentamisvaiheen hallinnointiin sekä verotukseen liittyvistä syistä jälleenmyyntiin tarkoitettu asuntorakentaminen tapahtuu nimittäin Suomessa yleensä osakeyhtiömuodossa silloinkin, kun rakennetaan omakoti- tai paritalotyyppisiä asuntoja. Tällöin kaupan kohteena ovat asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, joiden kauppaan tullaan soveltamaan eduskunnalle äskettäin annettuun hallituksen esitykseen asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi (HE 14/1994 vp) sisältyvää asuntokauppalakia. Asunnonostajan asemaan ei kuitenkaan saa vaikuttaa se, onko ostettava asunto luonteeltaan irtainta vai kiinteää omaisuutta. Yhdenmukaisuuden saavuttamiseksi ja asunnonostajan aseman parantamiseksi maakaareen on tarpeen ottaa kuluttajakauppoja koskevia pakottavia säännöksiä.

Kirjaamisjärjestelmä

Kirjaamisasioiden menettelysäännösten uudistamisen tavoitteena on yhdenmukaistaa ja yksinkertaistaa hakemusten käsittelyä ja ratkaisemista. Käräjäoikeusuudistuksesta huolimatta eri alioikeuksissa noudatetaan nykyään edelleen eri säädöksiä kirjaamisasioiden käsittelyssä. Myös menettelytavat ja hakijalle esitettävät vaatimukset vaihtelevat perusteettomasti. Maakaaressa on tarkoitus keskitetysti säätää kirjaamishakemuksista, hakemusten käsittelystä ja ratkaisemisesta. Yleisten menettelysäännösten

lisäksi tarvitaan kunkin kirjaamisasian laadun mukaan erityissäännöksiä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on yksi yhteiskunnan perusrekistereistä. Omistajatietojen luotettavuus ja saatavuus on edellytys sekä kiinteistöä koskevia oikeustoimia tehtäessä että esimerkiksi maankäytön suunnittelussa ja verotuksessa. Automaattisen tietojenkäsittelyn avulla pidettävästä rekisteristä voidaan saada ajantasaisia tietoja myös suorilla käyttöyhteyksillä. Järjestelmää on syytä hyödyntää nykyistä laajemmin myös toisensuuntaiseen tietojen siirtoon. Viranomaisilta, kuten ulosottoviranomaisilta, tulevien ilmoitusten tekemistä ja käsittelyä voidaan nopeuttaa konekielisten ilmoitusten avulla.

Lainhuudatusvelvollisuuden piiriin kuuluvat nykyisin kiinteistöjen ja määräosien saannot. Tavoitteena on, että rekisteristä käyvät ilmi myös kiinteistön määräalan omistajat sekä taloudellisesti merkittävien vuokraoikeuksien haltijat. Nykyinen vapaaehtoinen kiinnittämismenettely on jäänyt melko sattumanvaraiseksi.

Aikaistamalla määräalojen saantojen kirjaaminen voidaan turvata määräalan omistajan asemaa. Samalla voidaan myös välttää nykyinen saannon laillisuuden päällekkäinen tutkiminen ensin lohkomistoimituksessa ja myöhemmin lainhuudatuksen yhteydessä tuomioistuimessa. Kiinteistörekisteri ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri ovat atk:n avulla yhteydessä niin, että määräalan lainhuuto ja muut siihen kirjatut oikeudet voidaan suoraan siirtää koskemaan lohkokiinteistöä. Toisaalta määräalan lainhuudatus- ja kiinnityskelpoisuus voi vähentää halukkuutta saada määräala nopeasti muodostetuksi itsenäiseksi kiinteistöksi. Tämän vuoksi ehdotetaan, että lohkominen tulee vireille määräalan lainhuudatuksella ilman eri hakemusta.

Kirjaamisjärjestelmän tarkoituksena on korvata arvopapereiden ja irtainten esineiden hallintaan liittyvät oikeusvaikutukset. Tämä edellyttää, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin voidaan luottaa. Sopijapuolten tehtäväksi jää varmistua vain oman sopimuksensa pätevyydestä, mikä lisää vaihdannan varmuutta. Julkinen luotettavuus voidaan toteuttaa tehostamalla kirjaamisen välittömiä oikeusvaikutuksia. Samalla edistetään ajantasaisten tietojen saamista julkiseen rekisteriin.

Ensiksikin lainhuudon hakija saa välittömästi suojan kirjaamattomia saantoja ja erityisiä oikeuksia vastaan. Toiseksi kiinteistön ostaja ja muu oikeudenhaltija, joka on luottanut rekisterin omistajatietoihin, saa yleensä pitää oikeutensa, vaikka kirjaus myöhemmin osoittautuisi virheelliseksi. Kirjaamiseen perustuvan esineoikeudellisen suojan tarkoituksena on turvata rehellistä vaihdantaa. Yleisenä edellytyksenä suojan saamiselle on se, että siihen vetoava on oikeustoimeen ryhtyessään ollut perustellussa vilpittömässä mielessä.

Rekisterin julkisen luotettavuuden seurauksena ei kuitenkaan saa olla se, että kiinteistön omistaja, jonka luovutustoimi on pätemätön esimerkiksi pakon tai oikeustoimikelpoisuuden puuttumisen vuoksi, joutuu kantamaan taloudellisen vastuun järjestelmän toimimisesta. Oikeudenmukainen ratkaisu edellyttää, että saantosuojan vuoksi kiinteistön menettäneelle oikealle omistajalle taataan korvauksen maksaminen. Rekisterimerkintään luottaneen luovutuksensaajan tai velkojan vilpittömälle mielelle ei myöskään ole syytä antaa niin vahvaa suojaa, että oikea omistaja voisi sen vuoksi menettää kiinteistönsä rikollisen menettelyn kuten kauppakirjan väärentämisen seurauksena. Ehdotuksen mukaan valtio rekisterinpitäjänä vastaa ensisijaisesti saantosuojaa koskevan järjestelmän aiheuttamista vahingoista.

Tavoitteena on, että kirjaamisen oikeusvaikutuksia yhdenmukaistetaan. Niin kiinteistön luovutusten kuin erityisten oikeuksien kirjaamiseen perustuva vilpittömän mielen suoja on tarkoituksenmukaista ratkaista samojen perusteiden mukaisesti. Lisäksi on käytännössä osoittautunut tarpeelliseksi mahdollistaa eräiden nykyään kirjaamiskelvottomien sopimustyyppien ja määritysten kirjaaminen.

Kiinteistöpanttioikeus

Kiinteistöt ovat taloudellisesti merkittävin vakuuskohde. Kiinteistöpanttijärjestelmän perustuminen vain rahoitustoiminnassa yleisesti omaksuttuihin tapoihin ei täytä vakuuksiin yleisesti liitettäviä selkeyden ja turvallisuuden vaatimuksia. Lainsäädäntö on osoittautunut riittämättömäksi myös useissa käytännössä esiintyvissä erityiskysymyksissä.

Tavoitteena on, että kiinteistöpanttioikeuden perustamista ja oikeusvaikutuksia koskevat oikeussäännöt ovat laissa. Panttioikeuden perustamismenettelyn tulee olla yksinkertainen ja sitä koskevien säännösten selviä ja yksiselitteisiä. Tarkoitus on, että panttivelkakirjajärjestel-

män joustavuus ja vakuuksien käsittelyn helppous säilytetään. Uudistus rakentuukin paljolti nykyisen käytännön varaan, vaikka panttauksessa ehdotetaan käytettäväksi uudenlaista välinettä. Ehdotuksen mukaan kiinnitettävät haltijavelkakirjat korvataan kirjaamisviranomaisen antamilla panttikirjoilla, jotka eivät edes muodollisesti ole velkakirjoja. Panttikirjaa voidaan käyttää minkä tahansa saamisen vakuutena. Panttikirjat ovat sisällöltään ja muodoltaan yhdenmukaisia ja pelkistettyjä, mikä vähentää työtä ja käsittelykustannuksia sekä kirjaamisviranomaisessa että luottolaitoksissa.

Uudistuksella pyritään poistamaan juoksevien velkakirjojen käyttöön liittyneitä oikeudellisia epäkohtia. Tällöin on turvattava se, että oikeus määrätä kiinteistöstä ja siihen kohdistuvista panttioikeuksista kuuluu kiinteistön omistajalle. Ehdotuksen mukaan vain kiinteistön omistaja voi hakea kiinnityksen ja antaa panttikirjan velkojalle velan vakuudeksi. Panttikirjan hallinta ei osoita oikeutta luovuttaa sitä velan vakuudeksi, vaan velkojan on varmistuttava siitä, että panttioikeuden perustaja omistaa kiinteistön. Toisaalta on pidettävä huolta siitä, että huolellisesti toiminut velkoja voi luottaa panttioikeuden pysyvyyteen. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ehdotettu julkinen luotettavuus turvaa velkojan oikeudet, jos panttioikeuden perustaja on merkitty kiinteistön omistajaksi.

Panttioikeudella on tarkoitus turvata jonkin todellisen saamisen maksamista. Panttikirja ei ole arvopaperi, jolla olisi itsenäistä varallisuusarvoa. Velkojan panttioikeus toteutetaan, kun kiinteistöstä saatuja varoja jaetaan ulosotossa tai muutoin viranomaisen toimesta. Tällöin velkojan on aina selvitettävä se saaminen, josta vakuus on annettu. Panttikirja osoittaa sen kiinteän enimmäismäärän, jonka velkoja voi etuoikeutettuna saada kiinteistöstä.

Kiinteistökiinnityksen käyttömahdollisuuksia on tarpeen laajentaa. Määräala on yksi harvoja taloudellisesti merkittäviä omaisuuslajeja, joita ei nykyään voida käyttää velan vakuutena. Vakuuksia tarvitaan kuitenkin usein sekä määräalan kaupan rahoittamiseen että alueen rakentamiseen tai muiden investointien tekemiseen. Ehdotuksen mukaan lainhuudatettuun määräalaan voidaan vahvistaa kiinnitys samalla tavoin kuin kiinteistörekisteriyksikköön.

Kiinteistöjaotus ei aina vastaa kiinteistöjen todellista käyttöyhteyttä, vaan taloudellinen kokonaisuus muodostuu varsin usein useasta kiinteistöstä. Vakuuksien täysimääräinen hyväksikäyttö edellyttää, että yhteiskiinnityksen mahdollisuus edelleen säilytetään. Kiinteistöjen keskinäisten vastuusuhteiden selvittämiseksi ja ulosottomenettelyn yksinkertaistamiseksi yhteiskiinnityksille on kuitenkin asetettava nykyistä tarkempia edellytyksiä. Yhteiskiinnityksiä syntyy myös kiinteistönmuodostuksessa. Tällöin tarvitaan sääntelyä sellaisten kiinteistön tai määräalan omistajien aseman turvaamiseksi, jotka eivät ole velasta henkilökohtaisesti vastuussa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden periaatteen mukaisesti lähtökohtana on pidettävä, että kaikki kiinteistöön kohdistuvat oikeudet käyvät ilmi rekisteristä. Tarpeen on sekä vähentää nykyisten lakisääteisten panttioikeuksien määrää että luoda yhtenäiset perusteet, joilla lakisääteinen panttioikeus kirjataan ja tulee sitovaksi.

2.2. Keskeiset ehdotukset

Yleistä

Ehdotuksessa maakaari on jaettu osiin ja ne edelleen lukuihin. Maakaari muodostaa kiinteistön luovutusta, kirjaamista ja panttausta koskevan yleissäännöstön. Osat koskevat kiinteistön saantoa (I osa), kirjaamisasioita ja niiden käsittelyä (II osa), kiinteistön omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamista (III osa) ja kiinteistöpanttioikeutta (IV osa). Siirtymävaiheen laajan sääntelytarpeen vuoksi tarvitaan erityinen laki maakaaren voimaanpanosta. Lisäksi useita lakeja muutetaan vastaamaan maakaaren säännöksiä.

Kiinteistön kauppa

Soveltamisala. Kiinteistön saantoa koskevia maakaaren I osan säännöksiä on sovellettava kaikkiin kiinteistön omistusoikeuden luovutuksiin kiinteistön laadusta riippumatta. Kiinteistöt voidaan jakaa tarkoituksensa perusteella esimerkiksi maa- ja metsätalouskiinteistöihin, teollisuus- ja toimistokiinteistöihin sekä asuinkiinteistöihin ja rakentamistarkoituksiin hankittuun niin sanottuun raakamaahan.

Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan paitsi kiinteistön, myös kiinteistön

määräosan ja määräalan sekä yhteisen alueen ja yhteisalueosuuden luovutukseen. Myös sellaisen vuokraoikeuden tai muun toisen maahan kohdistuvan käyttöoikeuden, jonka perusteella alueelle voidaan rakentaa rakennuksia tai laitteita, edelleenmyynnissä ehdotetaan sovellettavaksi suurelta osin maakaaren säännöksiä. Tällainen vuokraoikeus rakennuksineen on taloudelliselta arvoltaan verrattavissa rakennettuun kiinteistöön. Vaikka käyttöoikeudet ovat irtainta omaisuutta, niiden kaupan kannalta keskeiset tekijät rinnastuvat paremmin kiinteän omaisuuden kauppaan. Kauppalaki ja ehdotettu asuntokauppalaki eivät koske vuokraoikeuksien luovutusta.

Maakaaren säännöksiä on sovellettava silloin, kun kiinteistön omistusoikeus siirtyy luovutussopimuksella. Luovutuksia ovat kauppa, vaihto ja lahja sekä eräät niihin rinnastettavat saannot. Säännökset on laadittu koskemaan kiinteistön kauppaa, joka on selvästi yleisin kiinteistön luovutustapa. Muiden luovutusten osalta viitataan kiinteistön kauppaa koskeviin säännöksiin. Perhe- ja perintöoikeudelliset ja viranomaisen päätökseen perustuvat saannot sekä muut luovutukseen perustumattomat saannot jäävät lain soveltamisalan ulkopuolelle.

Lain soveltamisalaan ei vaikuta se, ketkä ovat luovuttajina ja luovutuksensaajina. Silloin kun kiinteistö ostetaan asunnoksi kiinteistöalan elinkeinonharjoittajalta, kauppaa koskevat jäljempänä selostettavat erityiset säännökset. Maakaaren säännökset koskevat vain luovutuksen osapuolia, eivät esimerkiksi kiinteistönvälittäjän vastuuta ja tehtäviä toimeksiannon suorittamisessa. Tällä lailla ei säännellä myöskään kiinteistöjen markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille, jossa noudatetaan asuinkiinteistöjen osalta kuluttajansuojalakia.

Muotovaatimus. Kiinteistön kaupan muotovirheestä seuraa koko kauppasopimuksen pätemättömyys. Näin ankaran seuraamuksen mahdollisuutta on rajoitettava niin paljon kuin se muotosäännöksen tarkoitusta vaarantamatta on mahdollista. Tämän vuoksi muotosäännöksiä ehdotetaan osin lievennettäviksi. Lisäksi ehdotetaan, että muotovirheeseen ei lainkaan voida vedota sen jälkeen kun luovutuksen perusteella on myönnetty lainhuuto kiinteistöön.

Kiinteistön kauppa on perinteisesti ollut tehtävä määrämuodossa. Kirjallisen luovutussopimuksen lisäksi on 1930-luvulta lähtien edellytetty, että kauppakirjan vahvistaa julkinen kaupanvahvistaja yhdessä kutsumansa todistajan kanssa. Siten voidaan varmistaa osapuolten henkilöllisyys ja se, että päätös kiinteistön kaupasta on harkittu. Kaupanvahvistajajärjestelmä saattaa kiinteistöjen luovutukset myös julkisiksi, koska kaupanvahvistajan tehtävänä on ilmoittaa vahvistetuista luovutuksista eri viranomaisille, kuten kunnalle ja maanmittaushallinnolle. Nämä tiedot, jotka ehdotetaan merkittäviksi myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin jo ennen lainhuudon hakemista, tehostavat kiinteistönomistuksen julkisuutta.

Kaupanvahvistajainstituutio on edelleen säilyttämisen arvoinen, mutta vaatimus esteettömästä todistajasta on tarpeeton. Oikeusvarmuus ei edellytä virkavastuulla toimivan kaupanvahvistajan lisäksi toisen todistajan läsnäoloa, minkä vuoksi siitä ehdotetaan luovuttavaksi.

Vaatimus, jonka mukaan kaupanvahvistajan on vahvistettava luovutus kaikkien luovutuskirjan allekirjoittajien läsnä ollessa, pysyy ennallaan. Siitä luopuminen saattaisi aiheuttaa pitkänkin välitilan, jonka aikana vain toinen sopijapuoli olisi sitoutunut kauppaan. Käytännön tarpeet eivät vaadi samanaikaisuusvaatimuksesta luopumista. Koska sopijapuoli voi lähettää asiamiehen edustajakseen allekirjoitustilanteeseen, hänen henkilökohtaista läsnäoloaan ei tosiasiassa vaadita. Vaatimus kaupanvahvistajan myötävaikutuksesta ei aiheuta käytännössä ongelmia, koska kaupanvahvistajia on lukuisia eri puolilla maata ja myös ulkomailla. Tietotekniikan kehittyessä ja teknisten apuvälineiden välityksellä tehtyjen sopimusten yleistyessä voi myöhemmin tulla harkittavaksi, voidaanko henkilöllisyyden toteaminen ja samanaikaisuus varmistaa myös muulla tavoin.

Voimassa olevan maakaaren mukaan kaikki kiinteistön kaupan ehdot on otettava vahvistettavaan kauppakirjaan. Tästä vaatimuksesta on ollut käytännössä vaikea pitää kiinni. Ehdotuksen mukaan vahvistetusta kauppakirjasta on käytävä ilmi ainoastaan tietyt vähimmäistiedot. Näitä ovat kaupan osapuolet ja kaupan kohde, kauppahinta tai muu vastike sekä luovutustarkoitus. Muista kaupan ehdoista, kuten hallinnan luovutuksesta ja maksuaikataulusta, voidaan sopia vapaamuotoisesti. Poikkeuksena tästä pääsääntöisestä vapaamuotoisuudesta ovat ainoastaan jäljempänä selostettavat purkavat ja lykkäävät ehdot, jotka on aina merkittävä vahvistettavaan kauppakirjaan.

Kauppahinta on yksi sellainen ehto, jonka on aina käytävä ilmi kauppakirjasta. Tämä perustuu muun muassa verotuksellisiin syihin. Kaupan pätemättömyys ei kuitenkaan ole oikea seuraamus sille, että osapuolet ovat esimerkiksi verotusta kiertääkseen merkinneet kauppahinnan liian suureksi tai pieneksi. Seuraamuksena koko kaupan pätemättömyys on varsin ankara ja se voisi toteutua vain sattumanvaraisesti sopijapuolten omien vaatimusten vuoksi. Oikeuskäytännössä on vakiintunut niin sanottu puuttumattomuusperiaate, jonka mukaan tuomioistuimet eivät anna oikeussuojaa kummankaan osapuolen vaatimuksille siltä osin kuin ne koskevat kauppasopimukseen merkitsemätöntä eli niin sanottua mustaa kauppahintaa. Myyjä ei siten voi saada kauppakirjaan merkittyä suurempaa kauppahintaa perityksi, mutta hänen ei myöskään tarvitse palauttaa maksettua mustaa kauppahintaa ostajalle. Tämä periaate ehdotetaan kirjattavaksi lakiin.

Purkava ja lykkäävä ehto. Purkavalla ehdolla tarkoitetaan ehtoa, jonka täyttymisestä seuraa kiinteistön omistusoikeuden palautuminen myyjälle. Oikeuskäytännössä purkavat ehdot on kiinteistön kaupassa katsottu kielletyiksi. Omistuksenpidätysehtoa tai muuta vastaavaa ehtoa, jolla omistusoikeuden siirtymistä lykätään, pidetään sen sijaan sallittuna kiinteistön kaupassakin. Yksittäistapauksissa voi olla vaikea ratkaista, onko kiinteistön kaupassa käytetty ehto luonteeltaan kielletty purkava vaiko sallittu lykkäävä ehto.

Purkavan ehdon kieltämiseen ei nykyisin ole erityistä syytä. Ehdotuksen mukaan sekä purkavat että lykkäävät ehdot ovat kiinteistön kaupassa sallittuja. Molempia ehtoja käsitellään yhdenmukaisesti. Osapuolet saavat yleensä vapaasti sopia haluamansa ehdon sisällöstä ja muotoilla ehdon tarkoituksenmukaisimmaksi katsomallaan tavalla. Ehdollisiin luovutuksiin liittyviä haittavaikutuksia pyritään estämään sillä, että ehtojen voimassaoloaikaa rajoitetaan. Ehdotuksen mukaan lykkäävä tai purkava ehto voidaan sopia olemaan voimassa enintään viisi vuotta kaupan tekemisestä. Jollei kauppaa tänä aikana ole purettu, omistusoikeus siirtyy ostajalle. Purkava tai lykkäävä ehto on aina otettava vahvistettuun kauppakirjaan.

Sopimus tulevasta kaupasta. Esisopimuksen tekeminen tulevasta kiinteistön kaupasta on käytännössä osoittautunut toimivaksi ja hyödylliseksi. Esisopimus on ehdotuksen nimenomaisen säännöksen mukaan tehtävä kiinteistön kaupan muotovaatimuksia noudattaen, joten sen avulla ei ole mahdollista kiertää kaupan muotovaatimusta ja siihen liittyvää julkisuutta. Sopimuksessa on mainittava myös sopimuksen voimassaoloaika tai ne ehdot, joiden täyttyessä kauppa on tehtävä. Sopimus voidaan tehdä myös niin, että se sitoo vain toista osapuolta.

Jos muotovaatimusta ei ole noudatettu, sopimus tulevasta kaupasta ei velvoita kiinteistön luovutukseen. Ehdotuksen mukaan kaupasta vetäytyvän osapuolen on kuitenkin tällöin korvattava kaupan valmistelusta aiheutuneet kustannukset.

Sopimusvapaus ja sen rajoitukset. Maakaaren säännökset sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista kiinteistön kaupassa on pyritty laatimaan siten, että niiden soveltaminen johtaisi molempien osapuolten edut huomioon ottaen kohtuulliseen lopputulokseen. Säännökset ovat antavat laajan vapauden sopia kauppaa koskevista ehdoista siten kuin se yksittäistapauksessa on tarkoituksenmukaisinta. Vaikka säännökset sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista ovat yleensä tahdonvaltaisia, täydellistä sopimusvapautta ei ole pidetty kiinteistön kaupassa perusteltuna.

Ehdotuksessa on tarkoitus turvata ostajan oikeudet erityisesti silloin, kun kaupan kohteessa on virhe tai kun myyjä on syyllistynyt viivästykseen tai muuhun sopimusrikkomukseen. Vaikka säännökset ovat, jäljempänä selostettavaa elinkeinonharjoittajan ja yksityishenkilön välistä kauppaa lukuun ottamatta, myös näiltä osin tahdonvaltaisia, vastuunrajoitusta koskeville ehdoille on asetettava eräitä edellytyksiä. Käytännössä tavalliset ehdot, joiden mukaan "kiinteistö myydään sellaisena kuin se on", eivät kauppaa tehtäessä anna ostajalle riittävää kuvaa siitä, miltä osin lainmukaisesta vastuusta poiketaan. Ehdotuksen mukaan vastuunrajoituslausekkeisiin voidaan vedota ostajan vahingoksi vain, jos ehto on yksilöity niin, että siitä selvästi käy ilmi miltä osin ja millä tavoin on sovittu poikettavaksi lain säännöksistä.

Sekä ostajan aseman turvaamiseksi että myös kiinteistön omistussuhteiden selvyyden ja vakauden varmistamiseksi on edelleen tarpeen rajoittaa tiettyjen ehtojen käyttämistä kiinteistönkaupassa. Kiellettyjä ovat ehdot, joiden mukaan myyjällä on oikeus lunastaa kiinteistö takaisin itselleen tai ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö ensin myyjän ostettavaksi.

Kiinteistöleasingsopimukset, joissa todellisena tarkoituksena on käyttää omistuksensiirtoa vakuuskeinona, eivät siten edelleenkään olisi tehokkaita. Tällaisiin riippuvuussuhteisiin liittyy useita oikeudellisia ongelmia, joita varten tarvittaisiin laajaa erityislainsäädäntöä. Kiinnitysperusteinen panttioikeus on riittävä ja osapuolten hallittavissa oleva keino vakuuden järjestämiseen.

Sitovia eivät myöskään yleensä ole ehdot, jotka rajoittavat ostajan oikeutta luovuttaa, rakentaa tai pantata kiinteistöä. Erityislainsäädäntöön perustuvat ehdot, joiden tarkoituksena on estää keinottelu tavanomaista edullisemmilla ehdoilla luovutetuilla tai rahoitettuihin kiinteistöillä, olisivat edelleen päteviä. Jos ehto katsotaan maakaaren nojalla pätemättömäksi, se ei sido kaupan osapuolia eikä myöskään sivullisia. Muilta osin kauppa on osapuolia sitova. Kohtuutonta ehtoa voidaan sovitella oikeustoimilain 36 §:n yleisen sovittelusäännöksen nojalla.

Kiinteistön virhe. Siihen, milloin kiinteistössä katsotaan olevan oikeudellisesti vaikuttava virhe ja mitä vaatimuksia ostaja voi virheen perusteella esittää, vaikuttavat monet säännökset. Virhesäännökset on jaoteltu vakiintuneeseen tapaan laatuvirheisiin, vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin, joita koskevat säännöt poikkeavat osin toisistaan.

Kiinteistö on aina yksilöllinen erityisesine eikä yleisiä, kaikilta kiinteistöiltä vaadittavia laatuvaatimuksia voida esittää. Kiinteistö on lisäksi olemassa kauppaa tehtäessä ja ostajalla on mahdollisuus tutustua sen ominaisuuksiin. Virhesäännökset on näin rakennettava toisin kuin irtainta omaisuutta koskevassa kauppalaissa, jonka virhemäärittelyn perustana on teollisesti valmistetulta tuotteelta tai muulta lajiesineeltä vaadittava abstrakti laatutaso. Kiinteistön kaupassa virhearvioinnin lähtökohtana on osapuolten sopimus, jolloin vahvistetun kauppakirjan lisäksi on otettava huomioon mahdollinen vapaamuotoinen sopimus sekä myös kaikki se, mitä muutoin on katsottava sovitun. Jos kiinteistö poikkeaa sovitusta, siinä on virhe. Tätä yleisperiaatetta täydennetään ja havainnollistetaan tarkemmin säännöksin.

Ostajan päätös kiinteistön hankkimisesta perustuu paljolti myyjän antamiin tietoihin. Oikeuskäytännössä kiinteistön virhettä koskevissa ratkaisuissa keskeisinä arviointiperusteina ovat olleet yhtäältä myyjän tiedonantovelvollisuuden ja toisaalta ostajan selonottovelvollisuuden täyttäminen.

Myyjällä, jolla yleensä on kiinteistö hallinnassaan, on ostajaa paremmat edellytykset tietää kiinteistön sekä sillä olevien rakennusten ja laitteiden viat ja puutteet. Sama koskee kaavoitukseen ja viranomaisten muihin päätöksiin perustuvia vallintarajoituksia, joista myyjä kiinteistönomistajana saa tiedon, sekä myytävään kiinteistöön kohdistuvia panttioikeuksia ja muita sovittuja kolmansien oikeuksia. Selonottovelvollisuuden painopisteen asettumista myyjälle puoltaa myös se, että tarvittavat tiedot on tarkoituksenmukaisempaa antaa yhden henkilön kuin ostajaehdokkaiden joukon hankittaviksi. Ehdotetut virhesäännökset rakentuvatkin sille periaatteelle, että myyjän on annettava ostajalle perustellun ja järkevän ostopäätöksen tekemiseksi tarpeelliset tiedot kiinteistöstä.

Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa kuten nykyäänkin se, millaisesta kiinteistön ominaisuudesta on kyse. Laadullisten ominaisuuksien osalta edellytetään, että myyjä antaa kiinteistön käyttöön ja arvoon vaikuttavista ominaisuuksista tiedot, joita yleensä pidetään myydynkaltaisen kiinteistön kaupassa tärkeinä. Myyjä ei voi vedota tietämättömyyteensä, jos kyseessä on sellainen vika tai puute, joka hänen olisi kiinteistön omistajana pitänyt havaita. Silloin kun kiinteistön vallintaa rajoittaa jokin viranomaisen päätös tai jos siihen kohdistuu kolmannen oikeus, myyjän tiedonantovelvollisuus on ehdoton.

Myyjän tiedonantovelvollisuutta ja vastuuta rajoittaa ostajan tarkastusvelvollisuus. Kiinteistön kaupassa voidaan lähteä siitä, että ostaja aina tarkastaa kiinteistön laadun ennen kaupantekoa. Hän ei voi vedota laatuvirheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa.

Vanhoissa rakennuksissa on usein piileviä vikoja, joita kumpikaan osapuoli ei ole havainnut kaupantekohetkellä. Vähäiset poikkeamat tavanomaisena pidettävästä laatutasosta jäävät ostajan vastattaviksi. Kiinteistössä katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos se laadultaan olennaisesti poikkeaa siitä tasosta, mitä vastaavankaltaisilta kiinteistöiltä yleensä voidaan edellyttää.

Virheen seuraamukset. Virheen seuraamuksia ovat hinnanalennus, kaupan purku sekä vahingonkorvaus, joka voi olla joko itsenäisenä tai liitännäisenä seuraamuksena. Lisäksi säädetään ostajan oikeudesta pidättyä kauppahinnan

maksamisesta virheen vuoksi. Myyjän velvollisuus tai oikeus korjata kiinteistön virhe ei sen sijaan kuulu ehdotettuihin seuraamusvaihtoehtoihin. Kiinteistön kaupassa myyjällä on vain poikkeustapauksissa erityistä asiantuntemusta rakennuksessa tai laitteissa olevien virheiden korjaamiseen. Ostajan kannalta on yleensä parempi käyttää korjaustyössä ulkopuolista apua.

Hinnanalennus on jo nykyisin tavallisin virheen seuraamus. Kauppahintaa alentamalla pyritään tasapainottamaan hintaa vastaamaan virheellisen kiinteistön arvoa. Yleisten periaatteiden mukaan hinnanalennuksen määrääminen ei edellytä, että myyjä olisi toiminut moitittavasti. Silloin kun virheen korjaamisesta on aiheutunut kustannuksia tai vahinkoja, jotka eivät tule korvatuiksi hinnanalennuksena, ostaja voi vaatia vahingonkorvausta.

Myyjän vahingonkorvausvastuuta on kuitenkin tarpeen rajoittaa, koska kiinteistön kaupassa hänkin on yleensä yksityishenkilö. Yksityisomaisuuttaan myyvä ei voi varautua kaupasta aiheutuviin ylimääräisiin kustannuksiin. Ehdotuksen mukaan myyjän vahingonkorvausvastuu perustuu huolimattomuuteen, joten hänellä ei ole korvausvelvollisuutta esimerkiksi salaisen virheen vuoksi. Koska vahingonkorvausvastuu edellyttää myyjän tuottamusta, kauppalain mukaista jakoa välittömiin ja välillisiin vahinkoihin ei yleensä tarvita. Käytännössä ostajat ovat vaatineet kiinteistön virheen perusteella vahingonkorvauksena ainoastaan korjauskustannuksia tai muita siihen verrattavia suoria menoeriä.

Kaupan purku voi aiheuttaa myyjälle suuria vaikeuksia esimerkiksi silloin, kun hän on kauppahinnalla hankkinut itselleen toisen asunnon. Ehdotuksen mukaan purku tulee kysymykseen vain silloin, kun virhe on koko kaupan kannalta olennainen. Haittavaikutuksista huolimatta ostajan ei voida edellyttää pysyvän kaupassa, jos kiinteistöä ei voida käyttää tarkoitukseensa tai korjata kohtuullisin kustannuksin.

Ehdotuksen mukaan ostajan on vedottava laatuvirheeseen viiden vuoden kuluessa siitä, kun hän on saanut kiinteistön hallintaansa. Tällä pyritään suojaamaan myyjää yllättäviltä, pitkä ajan kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta. Ostajan on lisäksi viivytyksettä ilmoitettava havaitsemastaan virheestä myyjälle.

Ehdotuksessa on tarkemmat säännökset hinnanalennuksen laskemisesta, purkamisen vaikutuksesta myyjän ja ostajan velvollisuuksiin sekä purkuoikeuden rajoituksista.

Maakaareen sisältyvät säännökset myös muista tavallisista sopimusrikkomuksista, kuten ostajan ja myyjän viivästyksestä ja niiden seuraamuksista. Lisäksi säädetään muun muassa vaaranvastuun siirtymisestä sekä vastuusta kiinteistöstä menevistä maksuista.

Kiinteistöalalla toimivan elinkeinonharjoittajan vastuu. Silloin kun kauppa tehdään alan elinkeinonharjoittajan ja kiinteistön omaan tai perheenjäsentensä käyttöön ostavan yksityishenkilön kesken, maakaaren säännökset sopimusrikkomuksista ja niiden seuraamuksista ovat ehdotuksen mukaan ostajan eduksi pakottavia. Elinkeinonharjoittaja ei voi myöskään vedota eräisiin sopimusrikkomusvastuuta rajoittaviin säännöksiin, joiden tarkoituksena on suojata yksityishenkilönä toimivaa myyjää. Nämä erityissäännökset turvaavat kuluttajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman sekä yhdenmukaistavat asuinkiinteistön kaupan sääntöjä vastaamaan ehdotetun asuntokauppalain säännöksiä. Viittaukset maakaaresta ehdotettuun asuntokauppalakiin olisivat tehneet säännöksistä erittäin vaikeasti sovellettavia.

Sopimusoikeudessa lähtökohtana on, että virheeseen tai muuhun sopimusrikkomukseen perustuva vaatimus voidaan kohdistaa vain omaan sopimuskumppaniin, jolla puolestaan voi olla mahdollisuus esittää takautumisvaatimus johonkin muuhun tahoon kuten aikaisempaan myyjään tai rakennusvirheestä vastuussa olevaan urakoitsijaan. Silloin kun virheestä lopullisesti vastuussa oleva voidaan selvittää yhdellä kertaa, takautumisvaatimusten sarjasta aiheutuu tarpeettomia kustannuksia ja korvausten viivästymistä. Kiinteistöalalla toimivan myyjän vastuu on lisäksi yksityishenkilön vastuuta ankarampi. Ehdotuksen mukaan ostajalla on oikeus kohdistaa laatuvirheen perusteella vaatimuksia myös sellaiseen kiinteistön aikaisempaan omistajaan, joka on elinkeinotoiminnassaan myynyt kiinteistön. Elinkeinonharjoittaja ei ole tällöin vastuussa muista virheistä tai suuremmasta määrästä kuin mistä hän olisi vastuussa omalle sopijapuolelleen.

Asuinkiinteistöjen uusrakentamista tai peruskorjausta ei tavallisesti toteuteta niin sanottuna grynderirakentamisena, vaan kiinteistön omistava yksityishenkilö toimii itse rakennuttajana. Tällöin toimeksiantajana olevan kuluttajan ja taloelementtien toimittajan tai rakennusurakoitsijan sopimuksessa noudatetaan kuluttajan-

suojalain 9 luvun (16/94) säännöksiä, jotka ovat pääosin pakottavia. Ehdotuksen mukaan kiinteistön ostajalla on sama oikeus kohdistaa talotoimitus- tai urakkasopimukseen perustuva vaatimus elinkeinonharjoittajaan kuin tämän sopijapuolella on ollut. Kiinteistön luovutus ei siten vapauta elinkeinonharjoittajaa vastuusta.

Kiinteistön kaupan vaikutukset kolmansien oikeuksiin. Kiinteistöoikeudessa ovat tärkeitä esineoikeudelliset kysymykset siitä, mikä kiinteistöön kohdistuvista keskenään ristiriitaisista oikeuksista jää pysyväksi toisten oikeuksien joutuessa väistymään. Voimassa olevat säännökset suojaavat nykyoloissa tarpeettoman pitkälle kiinteistönomistajaa suhteessa myöhempiin luovutuksensaajiin ja muihin oikeudenhaltijoihin.

Myös uudessa maakaaressa peruslähtökohta on, että kiinteistön oikea omistaja, joka on menettänyt kiinteistön pätemättömän luovutuksen vuoksi, voi saannonmoitekanteella saada kiinteistön palautetuksi itselleen myöhemmistä omistajanvaihdoksista huolimatta. Mahdollisuudet saannonmoitteeseen tulevat kuitenkin ehdotuksen mukaan vähenemään nykyisestä. Jäljempänä lainhuudon oikeusvaikutuksia sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta käsittelevässä kohdassa selostettujen säännösten mukaan kiinteistön luovutuksensaaja voi nimittäin saada vilpittömän mielen suojaa, jos hän on ostanut kiinteistön lainhuudon saaneelta myyjältä.

Jos kiinteistö on myyty kahteen kertaan, ensimmäinen luovutus on edelleen pääsääntöisesti pysyvä. Myöhemmän luovutuksensaajan oikeusasemaa ehdotetaan kuitenkin parannettavaksi. Ehdotuksen mukaan myöhempi luovutuksensaaja voi saada välitöntä vilpittömän mielen suojaa, jos hän hakee lainhuutoa ensiksi. Oikeuden suojaamiseksi kirjausta on haettava mahdollisimman pikaisesti.

Myös kiinteistön kaupan vaikutus kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien pysyvyyteen ehdotetaan säädettäväksi kiinteistön kaksoisluovutusta koskevien sääntöjen mukaisesti. Nykyistä periaatetta, jonka mukaan "kauppa rikkoo vuokran" silloinkin kun ostaja on tiennyt aikaisemmasta vuokraoikeudesta tai muusta erityisestä oikeudesta, ei voida hyväksyä. Omistajanvaihdos ei saa olla keino vapautua kiinteistön rasituksista. Perusteeksi ei enää käy se, että omistusoikeus ja erityiset oikeudet olisivat eritasoisia oikeuksia. Ehdotuksen mukaan kiinteistön ostajaa sitovat ne erityiset oikeudet, joista hän kauppaa tehdessään tiesi taikka jotka on kirjattu ennen ostajan lainhuutohakemuksen tekemistä.

Lainhuudatus ja erityisten oikeuksien kirjaaminen

Lainhuudatusvelvollisuus. Kiinteistön omistusoikeus kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto. Voimassa oleva lainhuudatusvelvollisuuteen perustuva järjestelmä on toiminut käytännössä hyvin. Ehdotuksessa lainhuudatusvelvollisuus ulotetaan koskemaan itsenäisten kiinteistöjen ja määräosien lisäksi kiinteistön määräaloja.

Uudessa maakaaressa kiinteistön määräalan ostajan oikeus rinnastetaan kiinteistön omistusoikeuteen eikä toisen kiinteistöön kohdistuvaan irrottamisoikeuteen. Määräalan saanto on lainhuudatettava ja siihen liittyvät samat oikeusvaikutukset kuin kiinteistön lainhuudatukseen. Kun määräalasta on muodostettu kiinteistö, lainhuutotiedot siirretään viran puolesta koskemaan lohkokiinteistöä tai tonttia. Eräissä muissakin tapauksissa, joissa saadaan riittävä selvitys omistusoikeudesta, lainhuuto voidaan merkitä kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta.

Lainhuudatusta on edelleen haettava määräajassa. Nykyisin lainhuudatusajan laskeminen voi olla sangen mutkikasta. Ehdotuksen mukaan lainhuutoa on yleensä haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tai muun saantokirjan tekemisestä. Määräaikaan ei enää vaikuta se, onko omistusoikeuden siirtyminen sovittu ehdolliseksi vai onko omistusoikeuden siirtymiseen muu este, kuten tarvittavan luvan puuttuminen. Jollei omistusoikeus ole vielä lopullisesti siirtynyt, viranomainen jättää hakemuksen lepäämään. Tarpeettomien välipäätösten välttämiseksi ehdotetaan, että lainhuudatusaika on niin pitkä, että hakija voi ensin odottaa kunnan etuosto-oikeudelle ja maanhankintaluvan hankkimiselle varattujen määräaikojen päättymistä. Muutosten seurauksena lainhuudatusajat lyhenevät jonkin verran nykyisestä.

Kirjaamiseen liittyvät lainhuudon hakijaa suojaavat oikeusvaikutukset eivät yksin varmista omistajatietojen selvyyden vaatimaa lainhuudon nopeaa ja täsmällistä hakemista. Siksi lainhuudatusvelvollisuuden tehosteena oleva uhka leimaveron korottamisesta on syytä säilyttää.

Kirjaamisviranomainen ja lainhuudatusmenet-

tely. Lainhuudatus- ja muut kirjaamisasiat käsitellään niin Suomessa kuin yleensä muissakin Länsi-Euroopan maissa tuomioistuimissa. Kiinteistöön liittyvien oikeuksien kirjaamisessa kysymys ei ole ainoastaan asiakirjojen rekisteröimisestä, vaan hakemusten perusteella tutkitaan saantojen ja muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien laillisuus. Usein ratkaisun tekeminen edellyttää melko laajaa yksityisoikeuden tuntemusta. Kirjaamispäätösten oikeudellista luonnetta korostavat esityksessä ehdotettavat kirjaamisen välittömät oikeusvaikutukset. Kirjaamisasioiden valtavan määrän vuoksi niiden käsittelyä ei voida keskittää yhdelle viranomaiselle niin kuin on tehty esimerkiksi yrityskiinnitysasioissa. Tärkeää on myös se, että tuomioistuinlaitoksen verkosto on riittävän laaja asiakaspalvelun järjestämiseen.

Yhtenä vaihtoehtona on esitetty, että kirjaamistehtävät siirrettäisiin maanmittaushallinnolle. Oikeusministeriö on syksyllä 1993 asettanut työryhmän selvittämään siirron taloudellisia ja toiminnallisia edellytyksiä.

Kirjaamisasioiden käsittelyn säilyttäminen edelleen tuomioistuimissa on ainakin tässä vaiheessa katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Kirjaamisasiat käsitellään käräjäoikeuden kansliassa. Lakiteknisistä syistä käräjäoikeutta kutsutaan tällöin kirjaamisviranomaiseksi. Tuomioistuimilla on varsin laaja päätäntävalta siitä, miten kirjaamishakemusten käsittely ja ratkaiseminen järjestetään. Nykyisin suuren osan työstä tekevät tuomioistuimessa harjoittelevat notaarit. Käräjäoikeuslaissa (581/93) on jo toteutettu se uudistus, että yksinkertaisten kirjaamisasioiden ratkaiseminen voidaan antaa kansliahenkilökunnan tehtäväksi. Maakaaren tullessa voimaan ja uusia menettelytapoja kehitettäessä on kuitenkin välttämätöntä, että myös kirjaamisasioiden hoitoon on käytettävissä riittävästi käräjätuomareita.

Kirjaamismenettelyä koskevia säännöksiä täsmennetään ja täydennetään nykyisestä. Yksityiskohtaisilla säännöksillä voidaan yhtenäistää menettelyä eri kirjaamisasioiden kesken ja eri kirjaamisviranomaisissa. Säännökset niistä syistä, joiden vuoksi hakemus jätetään lepäämään tai hylätään, suojaavat myös ensi sijassa hakijaa. Hakemus on ratkaistava hakijan eduksi, jollei maakaaresta löydy perustetta hakemuksen hylkäämiseen tai lepäämään jättämiseen.

Tavoitteena on, että asioimista kirjaamisviranomaisessa helpotetaan. Ehdotuksen mukaan hakemuksia voidaan toimittaa kirjaamisviranomaiselle myös postitse tai lähetin välityksin. Koska hakemukseen on säännöllisesti liitettävä kauppakirja tai muu alkuperäinen asiakirja, ei hakemusta voida tehdä sähköisillä välineillä. Sen sijaan erilaiset ilmoitukset voidaan ehdotuksen mukaan tehdä automaattisen tietojenkäsittelyn avulla suoraan rekisterin tietojärjestelmään. Hakijan velvollisuutta esittää todistuksia ja muita viranomaisasiakirjoja vähennetään muun muassa lisäämällä kirjaamisviranomaisen selvittämisvelvollisuutta.

Käytännön epäkohtana ovat kirjaamisasioiden käsittelyajat, jotka vaihtelevat huomattavasti eri tuomiopiireissä. Tästä aiheutuu ongelmia erityisesti silloin, kun kiinteistön ostaja tarvitsee nopeasti vakuuksia. Säännökset on laadittu niin, ettei hakijalle tai pantinsaajalle aiheudu oikeudenmenetyksiä käsittelyn viivästymisestä.

Merkittävä osa kirjaamisviranomaisten työstä liittyy leimaverotukseen. Kiinteistön luovutuksesta suoritettava leimavero, joka useimmissa tapauksissa on kuusi prosenttia kauppahinnasta, peritään lainhuudon hakemisen yhteydessä. Yleisenä tavoitteena on pidetty sitä, että verotustehtävät siirtyisivät pois tuomioistuimilta. Tähän hallituksen esitykseen ei liity ehdotuksia leimaverolainsäädännön muuttamisesta.

Lainhuudon oikeusvaikutukset sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus. Ehdotuksen mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoille annetaan julkinen luotettavuus. Tämä tarkoittaa positiivisessa merkityksessä sitä, että muut voivat luottaa lainhuudatetun saannon pätevyyteen. Kiinteistön ostaja, vuokramies ja velkoja voivat luottaa siihen, ettei joku aikaisempi kiinteistön omistaja voi saannonmoitteella saada myöhempiä oikeustoimia tehottomiksi. Negatiivinen julkinen luotettavuus puolestaan merkitsee sitä, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä käy ilmi kiinteistöön kohdistuvat oikeudet ja vallinnanrajoitukset. Jollei lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ole merkitty esimerkiksi kiinteistön ulosmittausta tai sen omistajan konkurssia, luovutuksensaaja voi luottaa siihen, etteivät pakkotäytäntöönpanotoimet rajoita myyjän oikeutta myydä kiinteistöä. Nykyinen lainhuutoon ja kymmenen vuoden hallintaan perustuva suoja jää täydentämään ehdotettuja lainhuudon välittömiä oikeusvaikutuksia.

Rekisterin julkisessa luotettavuudessa on kysymys luottamuksen suojasta, joka voi tulla

ainoastaan vilpittömässä mielessä toimivan hyväksi. Vain huolellisesti toimivaa ostajaa tai luotonantajaa suojataan oikean omistajan tai muun oikeudenhaltijan väitteiltä. Tällöin edellytetään, että ostaja tai luotonantaja selvittää ajanmukaiset tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Merkintä esimerkiksi kiinteistön luovutuksesta tai vireillä olevasta riidasta poistaa vilpittömän mielen ja siten myös mahdollisuuden saada rekisterin julkiseen luotettavuuteen perustuvaa suojaa.

Yleisenä edellytyksenä kirjaamiselle annettaville oikeusvaikutuksille on se, että lainhuudatusratkaisut ovat myös tosiasiallisesti luotettavia. Tässä suhteessa nykyinen järjestelmä, jossa kiinteistön luovutukset tehdään julkisen kaupanvahvistajan läsnä ollessa ja jossa saannot tarkastetaan huolellisesti tuomioistuimessa ennen kirjausta, antaa rekisterin julkiselle luotettavuudelle erinomaisen pohjan.

Kirjaaminen ei ehdotuksen mukaan yleensä korjaa oikeustoimen virheellisyyttä sopijapuolten kesken. Esimerkiksi kiinteistön myyjä voi vaatia luovutuksen julistamista pätemättömäksi, vaikka ostajan saanto on lainhuudatettu. Kauppakirjassa tai muussa saantokirjassa olevaan muotovirheeseen ei kuitenkaan voi ehdotuksen mukaan vedota saannon lainhuudattamisen jälkeen. Lainhuudatuksella on välittömiä oikeusvaikutuksia myös kirjaamattomiin tai myöhemmin kirjattuihin oikeuksiin nähden. Vilpittömässä mielessä oleva luovutuksensaaja saa etusijan, jos hän hakee lainhuutoa ennen kilpailevaa oikeudenhaltijaa. Kiinteistön luovutuksensaaja ja erityisen oikeuden haltija voivat varmistaa oikeussuojansa hakemalla kirjaamista viivyttelemättä. Järjestelmä suojaa aktiivisesti toimivaa ja myös parantaa rekisterin tietojen ajantasaisuutta.

Saantosuojaa koskevat säännökset perustuvat siihen, että kiinteistön luovutuksensaajalla ja esimerkiksi panttivelkojalla on oikeus luottaa kirjaamisviranomaisen lainhuudatusasiassa tekemään ratkaisuun. Vilpittömässä mielessä toimineen asemaan ei pääsääntöisesti vaikuta se, että jokin aikaisempi kiinteistön saanto osoittautuu virheelliseksi. Eräissä tilanteissa on kuitenkin kohtuullista, että yleisten saantosuojan edellytysten täyttyessäkin kiinteistön omistajalla on oikeus saada kiinteistö takaisin. Ehdotuksen mukaan kiinteistön oikea omistaja ei menetä oikeuttaan saannonmoitteeseen, jos kiinteistö on joutunut häneltä pois törkeän pakon, väärennyksen tai saantoon perustumattoman rekisterimerkinnän vuoksi.

Julkista luotettavuutta nauttivaan kirjaamisjärjestelmään ehdotetaan liitettäväksi valtion vahingonkorvausvastuu. Oikean omistajan asema nimittäin heikkenee väistämättä, kun kirjaamisviranomaisen asiallisesti virheelliseen lainhuudatusratkaisuun luottaneen suojaa tehostetaan. Tätä ristiriitaa ehdotetaan tasapainotettavaksi siten, että valtio rekisterinpitäjänä vastaa saantosuojasta oikealle omistajalle aiheutuvista vahingoista. Vastaavasti vahinko on korvattava niissä tapauksissa, joissa lainhuutomerkintään luottaneen vilpitöntä mieltä ei suojata.

Valtion vahingonkorvausvastuu on ankaraa eikä sen syntyminen edellytä huolimattomuutta tai laiminlyöntiä kirjaamismenettelyssä. Vahingot eivät lopullisesti jää valtion kannettavaksi, koska valtio voi periä korvauksen takaisin siltä, joka on ryhtynyt pätemättömään oikeustoimeen. Valtion korvausvastuulla luodaan ensisijainen korvausjärjestelmä, jolla varmistetaan vahingonkärsijän aseman palauttaminen nopeasti ennalleen. Oikean omistajan kärsimiä vahinkoja ei korvata valtion varoista silloin, kun hän on myötävaikuttanut vahinkoon tai kun hän on menettänyt kiinteistön omistusoikeuden kymmenen vuoden nautinta-ajan perusteella. Valtion vahingonkorvausvastuu ei myöskään koske kaksoisluovutustilanteita, joissa vahingonkärsijä olisi voinut saada suojan omilla toimillaan.

Rekisterin luotettavuuteen liittyy se, että valtio vastaa myös rekisterin tiedoissa ja sen perusteella annetuissa todistuksissa olevista kirjoitusvirheistä tai muista teknisistä virheistä. Tämä periaate on jo hyväksytty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa laissa.

Erityisen oikeuden kirjaaminen. Erityisen oikeuden kirjaamisella turvataan oikeuden pysyvyys suhteessa kiinteistön myöhempiin omistajiin sekä määrätään etusija suhteessa toisiin erityisiin oikeuksiin ja kiinteistön omistajan velkojiin. Kirjaamiskelpoisten oikeuksien piiriä ehdotetaan laajennettavaksi nykyisestä erityisesti elinkeinotoiminnassa käytettävien kiinteistöjen osalta. Kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien tai omistajan määräämisvaltaan vaikuttavien seikkojen kirjaaminen ei kuitenkaan ole rekisterinpidon kannalta tarkoituksenmukaista. Esimerkiksi toisen kiinteistön eduksi tehtävä kiinteistön käytön rajoitus on tarkoi-

tuksenmukaisinta perustaa kiinteistötoimituksella, jolloin se merkitään kiinteistörekisteriin.

Kaikki käytännössä merkittävät toisen kiinteistöön kohdistuvat oikeudet, kuten maanvuokraoikeus, eläkeoikeus ja maa-ainesten irrottamisoikeudet, voidaan kirjata. Oikeuden kirjaamisen edellytyksenä on, että se oikeuttaa käyttämään hyväksi toisen omistamaa kiinteistöä ja että se perustuu sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen, kuten testamenttiin. Eräät suoraan lakiin perustuvat oikeudet, kuten perintökaaren 3 luvun 1 a §:n mukainen lesken hallintaoikeus, voidaan kirjata vallintarajoituksena.

Paritalokiinteistön tai samalla tontilla olevien rakennusten omistajat sopivat usein kiinteistön hallinnan jakamisesta. Tällaisen sopimuksen kirjaaminen ei nykyisin ole mahdollista ja sen sitovuus on siksi epävarma. Ehdotuksen mukaan hallintasopimus voidaan kirjata, jolloin se sitoo määräosan luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta.

Erityisen oikeuden kirjaaminen on yleensä vapaaehtoista. Maanvuokraoikeus yhdessä alueella olevien vuokramiehen rakennusten ja laitteiden kanssa on arvoltaan verrattavissa kiinteistön tai määräalan omistusoikeuteen. Rakentamiseen oikeuttavat vuokrasopimukset ovat myös yleensä pitkäaikaisia. Tällaiset kiinteää omaisuutta koskevat vuokraoikeudet ja niiden siirrot on ehdotuksen mukaan kirjattava. Kirjaaminen on tärkeää yhtäältä vuokraoikeuden haltijan oikeusaseman turvaamiseksi ja toisaalta sen vuoksi, että kirjattu vuokra- tai käyttöoikeus voi olla perustana toisten oikeuksille ja panttioikeuksille.

Uuteen maakaareen ei ehdoteta otettavaksi säännöksiä siitä, mitä kiinteistöön kuuluu sen ainesosana ja tarpeistona. Lainsäädännössä rajanvedon tekeminen kiinteistön ainesosan ja tarpeiston sekä kiinteistöllä sijaitsevan irtaimen omaisuuden välillä olisi ongelmallista. Joustaviksi laadituista yleissäännöksistä ei käytännön tulkintatilanteissa juurikaan olisi hyötyä. Kovin yksityiskohtaiset säännökset, joita ilmeisesti tarvittaisiin useita koskien eri käyttötarkoituksiin käytettäviä kiinteistöjä, puolestaan saattaisivat tarpeettomasti jäykistää rajanvetoa ja estää taloudellis-teknisten muutosten huomioonottamisen. Kirjaamismenettelyllä voidaan osaltaan ennalta välttää ainesosa- ja tarpeistokysymyksiin liittyviä ongelmia.

Kiinteistön ainesosan ja tarpeiston määrittelyongelmat koskevat lähinnä elinkeinotoiminnassa käytettäviä kiinteistöjä. Sen vuoksi vain elinkeinotoiminnassa käytettävien kiinteistöjen ainesosa- ja tarpeistosuhteisiin voidaan ehdotuksen mukaan puuttua kirjaamalla. Elinkeinonharjoittajalla voidaan edellyttää olevan kyky harkita esimerkiksi omistuksenpidätysehdon vaikutuksia ja arvioida sitä, miten taloudellisen kokonaisuuden vakuuskäyttö on tarkoituksenmukaista järjestää. Esitys on laadittu siten, ettei kirjauksilla voida heikentää aikaisempiin kirjauksiin tai kiinnityksiin perustuvia oikeuksia.

Kiinteistöpanttioikeus

Yleistä. Kiinteistön panttaus esitetään uudistettavaksi rakenteeltaan. Uudessa järjestelmässä erotetaan selvästi kiinnityksen hakeminen, jonka tarkoituksena on vain panttikirjan hankkiminen, kiinteistön panttauksesta, joka tapahtuu panttikirjan hallinnan luovuttamisella. Kiinnitystä ei enää haeta velkakirjaan, vaan vakuusasiakirjana käytetään kirjaamisviranomaisen valmistamaa erityistä panttikirjaa. Panttikirjan hankkiminen tai sen hallinta ei vielä merkitse panttioikeutta kiinteistöön. Panttioikeuden edellytyksenä on, että panttaus on tapahtunut todellisen saamisen vakuudeksi. Saaminen voidaan osoittaa käärevelkakirjalla tai muulla asiakirjalla.

Panttikirja ei ole sidoksissa tiettyyn velkasuhteeseen. Kiinteistön omistaja voi hakea kiinnityksen ja panttikirjan jo ennen lainanottoa, jolloin panttioikeus voidaan tarvittaessa nopeasti ja joustavasti perustaa. Panttikirja palautuu kiinteistön omistajalle saamisen tultua maksetuksi ja hän voi käyttää sitä uudelleen vakuutena tarvitsematta ryhtyä uuteen kiinnittämismenettelyyn. Järjestelmä mahdollistaa myös velkasuhteiden yksityisyyden suojan. Vaikka lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen, tiedot saamisen perusteesta sekä luoton ehdoista ja määrästä pysyvät velallisen ja luotonantajan välisinä.

Kun panttikirja ei edes muodollisesti ole velkakirja, eivät velkakirjalain säännökset juoksevista velkakirjoista tule sovellettaviksi. Panttikirja ei ole arvopaperi, jonka hallinta loisi olettaman oikeudesta määrätä sen käytöstä. Panttausvalta kuuluu yksin kiinteistön omistajalle. Pelkän panttikirjan perusteella ei myöskään voida velkoa mitään kiinteistön-

omistajalta. Näin voidaan varmistaa se, että määräysvalta kiinteistön vakuuskäytöstä on vain kiinteistön omistajalla ja että panttioikeuden kohteena on ainoastaan kiinnitetty kiinteistö.

Kiinteistöpanttioikeuden kohde. Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöihin, jotka voidaan lainhuudattaa. Kiinnityskelpoisia eivät edelleenkään ole ne kiinteistötyypit, joita ei ole tarkoitus käyttää vaihdannassa, kuten valtion metsämaat ja yleiset alueet. Uudistuksessa laajennetaan kuitenkin merkittävästi vakuudeksi kelpaavan omaisuuden piiriä. Kiinteistöjen ja niiden määräosien lisäksi kiinnitys voidaan ehdotuksen mukaan vahvistaa myös kiinteistöstä luovutettuun erottamattomaan määräalaan. Nykyisin määräaloja ei voida käyttää vakuutena. Lainhuudatettuun määräalaan perustetulla panttioikeudella on samat oikeusvaikutukset kuin kiinteistöön kohdistuvilla panttioikeuksilla. Vakuuden vastaanottajan asiana on arvioida määräalaan liittyvät epävarmuustekijät kuten se, voidaanko määräalasta muodostaa rakentamiskelpoista kiinteistöä. Kiinteistön omistaja ei sen sijaan voi kiinnittää osia omistamastaan kiinteistöstä.

Edelleen on tavallista, että maa- ja metsätaloutta tai muuta elinkeinotoimintaa harjoitetaan usean kiinteistön alueella. Tällöin kiinteistöt ovat usein arvokkaampia yhdessä kuin erikseen myytäessä. Vaikka toimivaan lopputulokseen päästäisiin yhdistämällä kiinteistöt kiinteistötoimituksella, siihen ryhtyminen voi käytännössä jäädä harvinaiseksi. Tärkeää on, että kiinteistöjen koko vakuusarvo voidaan hyödyntää. Tämän vuoksi samalle omistajalle kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitys ehdotetaan edelleen sallittavaksi. Nykyisin yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen pakkotäytäntöönpanossa on huomattavia ongelmia, jotka voidaan poistaa vain rajoittamalla yhteiskiinnityksen edellytyksiä. Ehdotuksen mukaan kiinteistönomistaja voi valita kiinteistöjensä kiinnittämisen erillisinä taikka yhdessä, mutta yhteiskiinnityksen jälkeen ne muodostavat vakuutena yhden kokonaisuuden. Kiinteistöihin ei voi kohdistua sekä yhteiskiinnityksiä että erilliskiinnityksiä niin kauan kuin ne kuuluvat yhdelle omistajalle.

Yhteiskiinnitys syntyy myös, kun pantatusta kiinteistöstä luovutetaan määräala tai kun siitä muodostetaan useita kiinteistöjä. Koska kiinteistötoimitukset tai kiinteistöjä koskevat oikeustoimet eivät saa heikentää panttioikeudenhaltijan asemaa, kohdistuu panttioikeus yhtäläisesti kaikkiin kiinteistöihin. Tällöin ongelmana on, miten määräalan tai siitä muodostetun lohkokiinteistön omistajaa suojataan siltä, ettei vierasta velkaa peritä hänen omaisuudestaan. Tarkoituksenmukaisin keino on, että määräala vapautetaan yhteiskiinnityksestä. Ehdotuksessa on säännös menettelystä, jolla yhteiskiinnitys voidaan hakemuksesta purkaa. Siltä varalta, ettei purkamista ole voitu tai osattu tehdä, säädetään kiinteistöjen keskinäisen vastuun määräämisestä. Koska vastuun perustetta ei voida luotettavasti määrätä esimerkiksi verotusarvojen mukaan, ehdotetaan, että ulosotossa on noudatettava tiettyä kiinteistöjen myyntijärjestystä.

Vuokramiehelle kuuluvat rakennukset ja vuokraoikeus on voitu jo pitkään kiinnittää ja pantata kiinteän omaisuuden tapaan. Tämän niin sanotun laitoskiinnityksen käyttöalaan ei ehdoteta tehtäväksi muutoksia. Kiinnityksen edellytyksenä on, että kirjattu vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus on vapaasti siirrettävissä ja että alueella on tai sille sopimuksen perusteella voidaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia. Muut toisen kiinteistöön kohdistuvat oikeudet eivät ole erikseen kiinnitettävissä, mutta ne voivat kuulua yrityskiinnityksen piiriin. Ehdotukseen sisältyy sen sijaan muutoksia, joiden tarkoituksena on turvata laitoskiinnitysvakuutta. On selvää, että käyttöoikeudenhaltijan rakennuksilla ja laitteilla on arvoa vain, jos ne voidaan pysyttää alueella. Uusilla säännöksillä pyritään estämään se, että vuokraoikeuden muutokset tai ennenaikainen lakkaaminen heikentävät panttivelkojan asemaa.

Kiinnityksen hakeminen. Kiinnityksen hakemista ja kiinnitysmenettelyä koskevia säännöksiä ehdotetaan uudistettaviksi. Kiinnitystä voi hakea vain kiinnitettävän kiinteistön tai määräalan omistaja taikka vuokraoikeuden haltija. Oikeutensa selvittämiseksi hakijalla on oltava lainhuuto kiinteistöön. Omistajan allekirjoittama kiinnityshakemus korvaa nykyisen kiinnityssuostumuksen. Ehdotuksen mukaan velkoja ei voi hakea kiinnityksiä. Omistaja voi kuitenkin hakemuksessaan sitovasti määrätä, että panttikirja on annettava suoraan velkojalle. Tämä menettely mahdollistaa sen, että luotto voidaan myöntää jo ennen panttikirjan valmistamista.

Kiinnitys vahvistetaan hakemuksessa ilmoitetun rahamäärän suuruisena. Kiinnitys on määrältään kiinteä eikä siihen voida liittää

esimerkiksi korkolauseketta. Kiinnitys ja sen perusteella annettava panttikirja osoittavat siten suoraan sen määrän, jonka velkoja voi enintään saada etuoikeutettuna. Tämä yksinkertaistaa kiinnitysmerkintöjen tekemistä ja lisää rasitustodistusten selkeyttä. Korkolausekkeiden ja muiden lisien puuttuminen on tietenkin otettava huomioon vakuuden riittävyyttä arvioitaessa. Kiinteän omaisuuden laadun ja etuoikeutettujen määrien selvyyden vuoksi on katsottu tarkoituksenmukaiseksi, että kiinnitykset voidaan vahvistaa vain Suomen rahassa.

Vaikka kiinnityksellä ei sinänsä vielä perusteta rasituksia kiinteistöön, on turvallisuuden vuoksi tarpeen, että kiinnityshakemuksen tulee olla aina kiinteistönomistajan allekirjoittama. Sen sijaan kiinnitysmenettelyn yhteydessä ei ole enää tarpeen nykyisessä laajuudessa tutkia esimerkiksi sitä, missä yhteisön toimielimessä päätös kiinnityksen hakemisesta on tehty.

Kiinnityshakemusten käsittelyssä noudatetaan maakaaren yleisiä säännöksiä kirjaamisasioiden käsittelystä, kuten hakemuksen toimittamisesta ja täydentämisestä sekä ratkaisun tekemisestä. Toimituskirjana annetaan kirjaamisviranomaisen valmistama panttikirja, jonka sisältönä on kiinnitetyn kohteen tunnusten lisäksi ainoastaan kiinnityksen rahamäärä sekä etusijan määräävä hakemispäivä. Panttikirjan käyttäminen vakuutena edellyttää etusijan tarkistamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Nykyisestä kiinnitysten uudistamispakosta ehdotetaan luovuttavaksi. Kiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletetaan. Panttikirjajärjestelmässä ei kiinnitysten uudistamisella, jolla on pyritty poistamaan kiinnitystiedot maksetuista velkakirjoista, ole mielekästä tarkoitusta. Myös rekisterilaitos on niin kehittynyt, ettei uudistamispakkoa sen vuoksi enää tarvita.

Panttikirjajärjestelmään siirtyminen edellyttää leimaverolakiin muutoksia, jotka valmistellaan siirtymäkauden aikana. Tarkoituksena on, että maksetut leimaverot voidaan nykyiseen tapaan merkitä panttikirjaan, jolloin ne ovat hyödynnettävissä myös myöhemmissä luotoissa.

Panttioikeuden perustaminen. Vaikka kiinteistön panttaukseen käytetään uutta ja oikeudellisesti erityyppistä välinettä, panttausmenettelyssä on samoja vaiheita kuin nykyisin. Kiinnityksen vahvistamisella omistaja varaa mahdollisuuden perustaa tietyllä etusijalla olevan panttioikeuden kiinteistöön. Tehokas panttioikeus syntyy, kun kiinteistön omistaja panttaussitoumuksen perusteella luovuttaa panttikirjan hallinnan velkojalle. Panttioikeus turvaa ainoastaan velkojan todellisen saamisen määrää.

Oikeus käyttää panttikirjaa saamisen vakuutena on vain kiinteistön omistajalla. Omistaja voi kuitenkin valtuuttaa asiamiehen tekemään panttaussitoumuksen ja luovuttamaan panttikirjan velkojalle. Valtuutuksen tulee olla yksilöity niin, että valtakirjasta käyvät ilmi valtuutetun nimi ja panttikirja. Periaatteeseen, että kukin voi pantata vain omaa omaisuuttaan, liittyy myös kysymys siitä, miten kiinteistön osan luovutus vaikuttaa panttauskelpoisuuteen. Ehdotuksen mukaan kiinteistön omistaja ei määräalan luovutuksen jälkeen saa luovuttaa aikaisemmin vahvistettuihin kiinnityksiin perustuvia panttikirjoja uusien saamisten vakuudeksi tai lisätä panttioikeuden määrää. Kiinnitys ja sitä vastaava panttikirja on muutettava vastaamaan omistussuhteita.

Panttaussitoumus, jossa kiinteistön omistaja sitoutuu antamaan panttikirjan saamisen vakuudeksi, voidaan edelleen tehdä vapaamuotoisesti. Tavallista kuitenkin on, että panttaussitoumus merkitään siihen velkakirjaan, jonka osoittamasta saamisesta kiinteistö on panttina. Panttioikeus voidaan perustaa tavallisen velan vakuudeksi mutta myös turvaamaan esimerkiksi takaussitoumusta, takuuta taikka urakkasopimuksen täyttämistä. Vakuuskäytännössä yleispanttaukset ovat tavallisia. Yleispanttaus on yrityksen rahoituksessa tarkoituksenmukainen menettely, jolla voidaan yksinkertaisesti ja joustavasti käsitellä vaihtelevaa lainantarvetta. Yleisvakuudet voivat koostua myös useasta vakuuskohteesta, kuten yrityskiinnityksiin sekä kiinteistöjen ja kuljetusvälineiden kiinnityksiin perustuvista vakuuksista.

Viime aikoina esillä olleita panttaussitoumuksiin, kuten yksityishenkilöiden muiden veloista antamien yleispanttaussitoumusten laajuuteen, liittyviä ongelmia ei tule sekoittaa sivullisia sitovan panttioikeuden perustamiseen liittyviin kysymyksiin. Panttaussitoumukseen liittyvät kysymykset on tarkoituksenmukaista ratkaista erikseen panttaussitoumusten tekemistä koskevilla yleisillä säännöksillä. Pankkitarkastusvirasto on helmikuussa 1992 antanut talletuspankeille ohjeen (Nro 5.09/11.2.1992) yksityishenkilöiden ja pienyritysten luottojen ja vakuuksien ehdoista. Hallituksen esityksessä laeiksi kauppakaaren 10 luvun, kuluttajansuojalain 7 ja 11 luvun ja kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 §:n muuttamisesta

(HE 13/1994 vp.) ehdotetaan myös panttausta koskevia säännöksiä, jotka ovat yksityishenkilön eduksi pakottavia. Ehdotuksen mukaan vieraasta velasta annetussa yleispanttaussitoumuksessa on määritettävä vastuun yläraja sekä sen voimassaoloaika.

Sitovan panttioikeuden edellytyksenä on, että panttikirja on luovutettu velkojan hallintaan. Käytännössä tavallinen jälkipanttaus voidaan toteuttaa panttikirjan haltijalle tehdyin ilmoituksin. Panttikirjan hallintaa ei voida korvata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävillä merkinnöillä. Rekisteriin liittyy tietoja panttikirjanhaltijoista, mutta niiden tehtävänä on ainoastaan varmistaa, että esimerkiksi ulosottoon liityvät ilmoitukset voidaan lähettää velkojille. Järjestelmää voidaan kehittää myöhemmin niin, että siihen liittyisi mahdollisuus korvata asiakirjana annettu panttikirja pelkillä rekisterimerkinnöillä. On kuitenkin arvioitu, ettei tällaista uudistusta ole ainakaan vielä tarvetta eikä, atk-käyttöisen rekisterin ollessa vasta rakenteilla, mahdollisuuksia toteuttaa.

Ehdotuksen mukaan velkoja ei voi lähteä siitä, että panttikirjan haltija olisi kiinteistön omistaja tai muutoin hallinnan perusteella oikeutettu määräämään panttikirjan käytöstä. Toisaalta luotonannon kannalta on välttämätöntä turvata panttioikeuden pysyvyys. Panttioikeuden saaja voi ehdotuksen mukaan luottaa siihen, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistön omistajasta pitävät paikkansa. Suojaa voi saada vain vilpittömässä mielessä toiminut velkoja. Velkojan on noudatettava tavanomaista huolellisuutta, johon kuuluu omistajatietojen tarkistaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Useimmilla pankeilla ja muilla luottolaitoksilla on jo nykyään suorakäyttöoikeus rekisteriin. Vilpittömän mielen suojaa ei koskaan voi saada, jos tieto omistajanvaihdoksesta olisi ollut selvitettävissä rekisteristä aikaisemmin kuin kuukautta ennen panttikirjan luovuttamista. Kiinteistön uusi omistaja saa suojaa uusia rasituksia vastaan jo aikaisemmin ilmoittamalla luovutuksesta velkojalle ja hakemalla lainhuutoa.

Panttioikeuden toteuttaminen. Kiinnitykseen perustuva panttioikeus poikkeaa merkittävästi käteispanttioikeudesta. Velkojalla ei ole oikeutta itse realisoida kiinnityksen kohdetta eikä myydä panttikirjaa muutoin kuin saamista siirtäessään. Panttioikeuden perusteella velkoja voi vaatia kanteella erääntyneen saamisensa maksettavaksi kiinteistöstä sen omistajanvaihdoksista huolimatta. Panttioikeus toteutetaan kiinteistön ulosotossa tai kun varoja muutoin jaetaan viranomaisen toimesta kuten lunastuksessa. Voidakseen nostaa varoja velkojan on esitettävä panttikirjan lisäksi todellisen saamisen osoittava velkakirja tai mahdollinen muu saamistodiste. Saamisen pääoman lisäksi etuoikeus koskee myös erääntynyttä korkoa ja muita liitännäiskustannuksia aina panttikirjan määrään asti.

Ehdotuksessa on säännökset myös velkojan oikeudesta saada suoritus vakuutuskorvauksesta sekä oikeudesta periä saamisensa ennenaikaisesti kiinteistön vahingoittumisen vuoksi.

Omistajan hallussa oleva panttikirja ei edelleenkään tuota panttioikeutta kiinteistöön eikä sitä oteta huomioon kiinteistön pakkohuutokaupassa. Jollei panttikirja ole lainkaan tai täysimääräisesti vakuutena, muut kiinnitykseen perustuvat panttioikeudet nousevat sen sijaan. Panttikirjaa ei voida myöskään ulosmitata, vaan ulosmittaus on kohdistettava aina kiinteistöön. Velkojat eivät siten voi saada etuoikeutta ulosmittauksen perusteella.

Uudistus edellyttää melko laajaa ulosottolain muuttamista. Keskeinen muutos on se, että kiinteistön ulosmittauksen piiriin eivät lainkaan kuulu kiinteistöstä aikaisemmin luovutetut määräalat. Jos määräalan ulosmittaus on panttisaamisen perimiseksi välttämätöntä, se ulosmitataan ja myydään erikseen. Kokonaan uusia ovat säännökset siitä, miten yhteiskiinnitetyt kiinteistöt on eri tilanteissa myytävä. Samalle omistajalle kuuluva taloudellinen kokonaisuus myydään yhdessä ja eri omistajille kuuluvat kiinteistöt laissa määrätyssä järjestyksessä aina erikseen. Säännökset on laadittu niin, että vaihtoehtoisia tarjouksia joudutaan tekemään nykyistä harvemmin. Silloin kun kiinteistön omistaja haluaa säilyttää jonkin kiinteistön esimerkiksi asumistaan varten, kiinteistöt on tarjottava myös erikseen myytäviksi. Lisäksi tehdään mahdolliseksi myydä määräala ulosmitatusta kiinteistöstä. Määräalan myynnin edellytyksenä on tuomioistuimen määräys tai kaikkien asianosaisten suostumus. Ulosottolakiin ehdotetaan siirrettäväksi myös kiinteistön pakkohuutokaupassa noudatettavaan etusijajärjestykseen liittyvä säännöstö.

Lakisääteinen panttioikeus. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuus edellyttää, ettei kiinteistöön voi kohdistua salaisia panttioikeuksia. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ehdotetaan kokonaan poistettavaksi,

sillä se voidaan korvata omistuksenpidätysehdoin taikka kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella. Niihin eri lakien säännöksiin, joiden perusteella julkisoikeudellisella tai siihen verrattavalla saamisella on etu- tai panttioikeus kiinteistöön, ei ehdoteta tässä yhteydessä tehtäviksi muutoksia. Uuteen maakaareen otetaan sen sijaan säännökset siitä, miten lakiin perustuva panttioikeus tulee sitovaksi. Yhdelläkään saamistyypillä ei ole panttioikeutta kiinteistöön vain maakaaren säännösten perusteella, vaan edellytyksenä on, että panttioikeus perustuu jonkin muun lain nimenomaiseen säännökseen.

Ehdotuksen mukaan lakisääteinen panttioikeus on rekisterimerkinnän tekemistä varten ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle. Jollei panttioikeutta ole kirjattu yhden vuoden kuluessa saamisen syntymisestä, se raukeaa. Kirjaamaton lakisääteinen panttioikeus ei sido siitä tietämätöntä kiinteistön ostajaa. Kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa otetaan huomioon vain kirjatut panttioikeudet, mikä yksinkertaistaa myös ulosottomenettelyä. Ehdotukseen sisältyy säännöksiä, joilla pyritään estämään rekisterin kuormittuminen markkamääräisesti vähäisiä maksuja koskevilla kirjausmerkinnöillä.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset vaikutukset

Esityksellä ei ole julkistalouden kannalta merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Atk:n avulla pidettävän lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustaminen ja siitä aiheutuvat kustannukset perustuvat aiemmin annettuun lakiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on täyttänyt sille asetetut kustannusten säästötavoitteet. Kirjaamistehtävissä työskentelevän henkilöstön tarve on vähentynyt yli kolmanneksella niissä alioikeuksissa, joissa uusi rekisteri on otettu käyttöön. Kustannussäästöjä voidaan edelleen saada aikaan lisäämällä eri viranomaisten ja esimerkiksi luottolaitosten suorakäyttöoikeuksia sekä tehostamalla niiden käyttöä. Kustannuksia ja työmäärää vähentää myös se, että ulosottoviranomaiset ja muut viranomaiset voivat ehdotuksen mukaan toimittaa ilmoituksia rekisteriin konekielisinä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiseen luotettavuuteen liittyy olennaisena osana valtion ensisijainen vahingonkorvausvastuu. Korvattaviksi tulevien vahinkojen markkamäärää on vaikea arvioida, mutta se ei tule nousemaan suureksi. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoilla on varsin hyvä tosiasiallinen luotettavuus. Kiinteistön omistusoikeusriitoja on nykyään vähän, joten valtion vahingonkorvausvastuu voi vain harvoin tulla kysymykseen. Myös kokemukset muista pohjoismaista osoittavat, että vilpittömän mielen suojasta ei aiheudu merkittäviä kustannuksia. Esimerkiksi Ruotsissa valtio joutui suorittamaan järjestelmän kymmenen ensimmäisen voimassaolovuoden aikana vahingonkorvausta vain yhdessä tapauksessa. Suomessa rekisterinpidon huolellisuutta ja luotettavuutta kuvaa myös se, ettei lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoissa olevasta kirjoitustai muusta vastaavasta virheestä ole aiheutunut sellaista vahinkoa, jonka valtio olisi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain nojalla ollut velvollinen korvaamaan.

Kuten jäljempänä alajaksossa 3.2. selostetaan, kirjaamismenettelyn uudistamisesta ei arvioida aiheutuvan valtion henkilöstömenojen lisäystarvetta.

Virkamiesten perimien kaupanvahvistusmaksujen tilittämisestä arvioidaan aiheutuvan valtiolle vuosittain noin 5 miljoonan markan maksutulot.

Maakaariuudistuksesta kotitalouksille, kiinteistöalalla toimiville elinkeinonharjoittajille ja luottolaitoksille aiheutuvista taloudellisista vaikutuksista voidaan esittää vain yleisiä arvioita.

Ehdotetut säännökset kiinteistön kaupasta täsmentävät ostajan ja myyjän asemaa ja parantavat ostajan mahdollisuuksia päästä oikeuksiinsa sopimusrikkomustilanteissa. Oikeussääntöjen selventyminen voi osaltaan vähentää tarvetta riitojen ratkaisemiseen tuomioistuimissa, joskin esimerkiksi kiinteistön virhettä koskevissa riidoissa on usein kysymys kiistanalaisista tosiseikoista. Kokonaisuutena arvioiden esitys ei muuta eri sopimuspuolille kiinteistön kaupasta aiheutuvia taloudellisia kustannuksia. Säännöksillä, joiden mukaan kiinteistön ostaja voi eräissä tilanteissa kohdistaa laatuvirheeseen perustuvat vaatimuksensa myyjän sijasta kiinteistön rakennuttajaan tai urakoitsijaan, pyritään kohdentamaan virheen seuraamukset suoraan rakennusvirheen tehneeseen.

Taloudellista merkitystä on lainhuudon ja muun kirjaamisen hakemisen ja hakemusten käsittelyn yksinkertaistamisella. Mahdollisuus hoitaa asiansa postitse kirjallisessa käsittelyssä vähentää hakijan työtä ja kustannuksia. Ehdotuksen mukaan kirjaamisviranomainen hankkii omasta aloitteestaan tietoja käytettävissään

olevista rekistereistä ja toimittaa tietoja ratkaisuista muille viranomaisille. Uudistuksella vähennetään sitä vaivaa, joka kiinteistön ostajalla nykyisin on hänen joutuessaan hankkimaan asiakirjoja ja todistuksia eri viranomaisilta.

Kiinteistöpanttioikeutta koskevan uudistuksen tarkoituksena on saada aikaan aikaisempaa turvallisempi ja helpommin käsiteltävä vakuusmuoto. Suoranaisia kustannussäästöjä, joiden viime kädessä pitäisi tulla lainansaajien eduksi, luottolaitoksille aiheutuu panttikirjojen sisällön yhtenäistämisestä ja kiinnitysten uudistamispakon poistamisesta. Mahdollisuus käyttää määräalaa vakuutena sekä kirjata esimerkiksi koneeseen tai laitteeseen kohdistuva omistuksenpidätysehto parantavat rahoitusmahdollisuuksia.

Esityksessä ei ole tarkoitus puuttua kiinteistön luovutuksista tai luotonannosta perittäviin veromääriin.

3.2. Organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Kirjaamisasiat käsitellään ehdotuksen mukaan edelleen alioikeuksien kansliassa. Ehdotuksessa on sekä kirjaamisviranomaisen työmäärää lisääviä että vähentäviä tekijöitä. Työmäärän lisääntyminen kohdistuu lähinnä siirtymäkauden aikaan, jolloin aikaisemmin kirjaamattomat oikeudet on rekisteröitävä. Huomattavasti kirjaamisviranomaisen työtä vähentävä vaikutus on sen sijaan kiinnitysten sisällön yhdenmukaistumisella ja kiinnitysten uudistamispakon poistamisella. Panttikirjajärjestelmään siirtymisestä ei sinänsä aiheudu ylimääräistä vaivaa, sillä se ehdotetaan toteutettavaksi aikaisemman lainsäädännön mukaisten kiinnitysten uudistamisaikojen kuluessa. Näistä syistä on arvioitu, että kirjaamisjärjestelmän uudistuksesta voi aiheutua enintään lyhytaikaista lisähenkilöstön tarvetta, joka voidaan hoitaa käräjäoikeuksien sisäisin henkilöstöjärjestelyin.

Tarkoituksena on, että nykyisestä saantojen laillisuuden päällekkäisestä tutkimisesta sekä kiinteistönmuodostamisviranomaisessa että tuomioistuimessa luovutaan. Määräalan saanto tutkitaan ehdotuksen mukaan ensin lainhuudatuksessa, jonka jälkeen kiinteistötoimitus tulee vireille ilman eri hakemusta. Koska lainhuudatus on kiinteistötoimituksen edellytys, lohkomisessa ja tontinmittauksessa ei enää selvitetä omistusoikeuteen liittyviä seikkoja.

4. Asian valmistelu

Oikeusministeriö asetti toukokuussa 1983 toimikunnan selvittämään lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädännön aineellisoikeudellisten ja menettelysäännösten uudistamista. Toimeksiantoa laajennettiin vuonna 1986 koskemaan myös kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta koskevaa lainsäädäntöä.

Toimikunta valmisteli ensiksi kirjaamistyöryhmän mietinnön pohjalta ehdotuksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavaksi laiksi. Ehdotuksen pohjalta säädettiin vuonna 1987 laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, jolla uudistettiin kirjaamismenettelyä ja siirrettiin rekisterinpito tehtäväksi atk:n avulla.

Maakaaritoimikunta sai työnsä valmiiksi joulukuussa 1989 (komiteanmietintö 1989:53). Mietinnössä ehdotettiin säädettäväksi uusi maakaari, johon koottaisiin säännökset kiinteistön kaupasta ja muusta luovutuksesta, erityistä oikeuksista kiinteistöön, omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamisesta sekä kiinteistöpanttioikeudesta.

Toimikunnan mietinnöstä pyydettiin lausunto yhteensä 55 viranomaiselta ja järjestöltä. Lausunnoista on oikeusministeriössä laadittu tiivistelmä.

Lausunnoissa kiinteistölainsäädännön kokonaisuudistusta pidettiin tarpeellisena ja ehdotusta keskeiseltä sisällöltään hyväksyttävänä ja toteuttamiskelpoisena. Lausunnonantajat kannattivat lähes yksimielisesti esimerkiksi ehdotuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisesta luotettavuudesta, kirjaamismenettelystä, kirjaamisen oikeusvaikutuksista sekä kiinteistöpanttioikeuden uudesta sääntelytavasta. Myös kiinteistön kaupan muotoa sekä sopimusrikkomuksia ja niiden seuraamuksia koskevia ehdotuksia puollettiin yleisesti. Useat lausunnonantajat katsoivat kuitenkin, että kiinteistön kauppaa koskevat ehdotukset korostivat liiaksi ostajan oikeussuojaa. Huomautuksia esitettiin siitä, ettei yhteiskiinnitys olisi toimikunnan ehdotuksen mukaan enää sallittua eikä määräalaa voitaisi käyttää vakuutena. Eräissä lausunnoissa pidettiin puutteena sitä, ettei maakaariehdotukseen ollut otettu säännöksiä kiinteistön ainesosista ja tarpeistosta.

Jatkovalmistelua varten oikeusministeriö asetti huhtikuussa 1991 työryhmän, jonka tehtäväksi annettiin laatia esitys uudeksi maakaareksi ja siihen liittyväksi muuksi lainsäädännöksi maakaaritoimikunnan mietinnön ja

maanvuokralakitoimikunnan mietintöjen (komiteanmietintö 1989:49) sekä niistä annettujen lausuntojen pohjalta. Työryhmän mietintö valmistui kesäkuussa 1993. Työryhmä teki useita merkittäviä muutoksia toimikunnan ehdotukseen. Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten muutoksilla pyrittiin tasapainottamaan myyjän ja ostajan asemaa virhetilanteissa. Ehdotukseen otettiin myös erityisiä säännöksiä elinkeinonharjoittajan ja asunnonostajan välisestä kaupasta. Työryhmän ehdotuksen mukaan myös määräalan saanto lainhuudatetaan ja määräala voidaan kiinnittää. Uusia olivat myös säännösehdotukset sellaisten kirjausten sallimisesta, joilla voidaan määrittää elinkeinotoiminnassa käytettävän kiinteistön ainesosaa ja tarpeistoa.

Työryhmän ehdotuksesta pidettiin oikeusministeriössä syksyllä 1993 useita kuulemistilaisuuksia. Ehdotusta kannatettiin varsin yksimielisesti ja sen toteuttamista pidettiin kiireellisenä.

Tämä esitys perustuu oikeusministeriön työryhmän ehdotukseen. Esitys poikkeaa aikaisemmista ehdotuksista merkittävästi siinä, ettei esitykseen sisälly ehdotuksia leimaverolainsäädännön muuttamisesta. Aikaisempien ehdotusten mukaan leimaverotustehtävät olisi siirretty kokonaan pois tuomioistuimilta. Muilta osin lakiehdotukseen on tehty lähinnä teknisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Vireillä on useita lainsäädäntöhankkeita, jotka on otettava huomioon maakaarta säädettäessä.

Eduskunnan käsiteltäväksi on vuoden 1994 alussa annettu esitys asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi. Ehdotetulla asuntokauppalailla säännellään asunto-osakkeiden ja asuntoosuuksien tuottamien oikeuksien kauppaa sekä ostajan asemaa rakentamisvaiheessa. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jäävät kiinteistöjen ja vuokraoikeuksien kaupat silloinkin, kun kohteena on asunto. Tällöin tulevat sovellettaviksi uuden maakaaren säännökset. Maakaariehdotus on laadittu niin, että virhe- tai viivästystilanteissa ostajan asema on mahdollisimman samankaltainen siitä riippumatta, kumpaa lakia sovelletaan. Maakaariehdotuksessa ei miltään osin viitata ehdotettuun asuntokauppalakiin.

Oikeusministeriön vuonna 1987 asettaman maanvuokralakitoimikunnan mietinnössä ehdotettiin maanvuokralainsäädännön kokonaisuudistusta, jonka ensisijaisena tavoitteena oli vuokramiehen aseman turvaaminen erityisesti asuntoalueen vuokrassa. Maanvuokralainsäädännön tarkistaminen toteutetaan myöhemmin, jolloin säännökset voidaan sijoittaa maakaareen omaksi osakseen.

Ulosottolain uudistaminen on tarkoitus toteuttaa osittaisuudistuksina. Ulosottolain kiinteistön ulosmittausta sekä pakkomyyntiä koskevilla säännöksillä on lukuisia yhtymäkohtia maakaaren säännöksiin. Ulosmitatun omaisuuden realisointisäännösten uudistamista koskeva valmistelu on vireillä vuonna 1989 valmistuneen oikeusministeriön työryhmän mietinnön (oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisu 2/1989) pohjalta. Maakaariesitykseen on kuitenkin sisällytetty kaikki ne ulosottoa koskevat säännökset, jotka liittyvät määräalaa ja kiinteistöpanttioikeutta koskeviin uudistusehdotuksiin.

Eduskunnan käsiteltäväksi on annettu vuoden 1994 alussa esitys ulosottoviranomaisia ja ulosottoasioiden muutoksenhakua koskevan lainsäädännön uudistamisesta (HE 23/1994 vp.). Maakaariesityksessä on eräitä kohtia, jotka on lainsäädäntöteknisesti sovitettava mainittuun esitykseen vasta eduskuntakäsittelyn aikana.

Eduskunta on vastauksessaan hallituksen esitykseen yrityksen saneerausta koskevaksi lainsäädännöksi (HE 182/1992 vp) edellyttänyt, että maakaari- ja ulosottolainsäädännön valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuudet säilyttää velallisen asunto esimerkiksi erottamalla kiinteistöstä määräala erikseen realisoitavaksi sekä myyntijärjestyksellä silloin, kun useat velallisen omistamat kiinteistöt vastaavat samasta velasta. Tähän esitykseen liittyvässä ulosottolain muutosesityksessä ehdotetaan, että velallinen saa määrätä sen järjestyksen, jossa kiinteistöt myydään pakkohuutokaupalla ja yhteiskiinnitystilanteessa vaatia, että kiinteistöt vaihtoehtoisesti tarjotaan myös erikseen myytäviksi. Näillä säännöksillä pyritään säilyttämään velallisen asunto silloin, kun koko omaisuutta ei ole myytävä velkojen suoritukseksi tai kun velallinen voi muutoin järjestää tarvittavan rahoituksen. Lisäksi ulosottolakiin ehdotetaan

otettavaksi säännös, jonka mukaan ulosmitatusta kiinteistöstä voidaan myydä määräala, jos kaikki asianosaiset siihen suostuvat tai jos tuomioistuin niin määrää.

Oikeusministeriö on asettanut maaliskuussa 1993 työryhmän selvittämään, onko kiinteistöön kohdistuvien erilaisten julkisoikeudellisten tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantujen saamisten etuoikeus enää tarpeellinen. Työryhmän tulee arvioida mahdollisuudet yhdenmukaistaa nykyisiä säännöksiä ja kohdentaa lakisääteisen panttioikeuden käyttö vain niihin saamisiin, joiden turvaamiseksi se on välttämätöntä. Maakaariehdotuksen mukaan lakisääteiset panttioikeudet on kirjattava.

Valtioneuvoston kesäkuussa 1993 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti oikeusministeriö on syyskuussa 1993 asettanut työryhmän selvittämään, olisiko perusteltua siirtää lainhuudatus- ja kiinnitysasiat alioikeuksista maanmittaushallinnolle. Työryhmän tehtävänä on arvioida siirron vaikutukset muun muassa kirjaamisasioiden käsittelykustannuksiin, henkilöstöön käräjäoikeuksissa ja maanmittaushallinnossa sekä palveluiden saatavuuteen, nopeuteen ja laatuun.

Maa- ja metsätalousministeriössä valmistellaan kiinteistönmuodostusta koskevan lainsäädännön kokonaisuudistusta kiinteistönmuodostamistyöryhmän I mietinnön (komiteanmietintö 1990:22) pohjalta. Yksityisoikeudellisia suhteita koskevan maakaaren säännökset vaikuttavat erityisesti siihen, millä edellytyksillä eri kiinteistötoimituksia voidaan tehdä ja miten panttioikeus kohdistuu muodostettuihin kiinteistöihin. Maakaariuudistuksen yhteydessä kiinteistönmuodostamista koskeviin lakeihin ehdotetaan tehtäviksi lähinnä vain viranomaistoimintojen järkeistämisen edellyttämiä muutoksia.

Koska kiinnitystä haettaessa tuomioistuimelle ei enää esitetä leimattavaa velkakirjaa, panttikirjajärjestelmään siirtyminen edellyttää ainakin teknisiä muutoksia leimaverolakiin. Tarkoituksena on, että panttikirjan leimaverotuksellinen asema mahdollisimman tarkoin vastaisi sitä asemaa, joka kiinnitetyllä velkakirjalla on nykyisin. Tarvittavat muutokset valmistellaan valtiovarainministeriössä siirtymäkauden aikana. Tällöin tulee myös selvitettäväksi, voidaanko menettelyä keventää lainhuudatusleimaveroa määrättäessä.

Kiinteistölainsäädäntö on korostuneen kansallista lainsäädäntöä. Sitä koskevia kansainvälisiä yleissopimuksia ei ole solmittu. Euroopan yhteisöjen lainsäädännössä ei ole sääntelyä, jolla pyrittäisiin yhdenmukaistamaan kiinteistön kauppaa, kirjaamisjärjestelmiä taikka kiinteään omaisuuteen kohdistuvia vakuusoikeuksia koskevaa lainsäädäntöä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Maakaari

I OSA. KIINTEISTÖN SAANTO

1 luku. Kiinteistön saantoa koskevat yleiset säännökset

1 §. *Kiinteistön luovutus.* Pykälässä on säännös kiinteistön saantoa koskevan I osan soveltamisalasta. Maakaaren säännöksiä määrämuodosta sekä osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista noudatetaan silloin, kun omistusoikeus kiinteistöön siirtyy luovutussopimuksella. Luovutuksia ovat kauppa, vaihto ja lahja. Kauppaan rinnastetaan myös eräät erityistyyppiset saannot, kuten kiinteistön luovuttaminen apporttiomaisuutena perustettavaan osakeyhtiöön taikka yhtiöosuutena avoimeen yhtiöön tai kommandiittiyhtiöön.

Muut kiinteistön saannot jäävät soveltamisalan ulkopuolelle. Näistä tavallisimpia ovat perhe- ja perintöoikeudelliset saannot. Perinnönjaossa ja perintöosuuden luovutuksessa noudatetaan yksinomaan perintökaaren (40/65) säännöksiä ja aviopuolisoiden omaisuuden osituksessa avioliittolakia (234/29), vaikka omaisuus koostuisi ainoastaan kiinteästä omaisuudesta. Maakaaren säännöksiä ei myöskään noudateta silloin, kun kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen perustuu yhtiön purkautumi-

seen tai yhtiöiden sulautumiseen taikka viranomaisen päätökseen, kuten lunastuksessa. Kun kiinteistö myydään pakkohuutokaupalla, kaupan ehdot määräytyvät ulosottolain mukaan.

Vaikka muuntyyppiset saannot jäävät kiinteistön luovutusta koskevien säännösten soveltamisalan ulkopuolelle, voi maakaari muilta osin tulla sovellettavaksi. Saannon laatu ei esimerkiksi vaikuta III osan mukaiseen lainhuudatusvelvollisuuteen. Jaolla luovutussaantoihin ja muihin saantoihin on sen sijaan keskeinen merkitys esineoikeudellisia säännöksiä sovellettaessa.

Maakaaressa säädetään kiinteän omaisuuden eli maa- tai vesialueen omistusoikeuden luovutuksesta. Maakaaren säännöksiä ei noudateta, kun luovutuksen kohteena on irtainta omaisuutta, kuten huoneiston hallintaan oikeuttavia asunto-osakeyhtiön osakkeita. Näin on silloinkin, kun kaikki kiinteistön hallintaan oikeuttavat kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeet luovutetaan samalla kerralla.

Lain soveltamisalan kannalta ei ole merkitystä, mihin tarkoitukseen kiinteistöä käytetään. Säännökset koskevat niin asuin-, teollisuus- kuin maatalouskiinteistöjäkin. Maakaarta sovelletaan myös siitä riippumatta, onko kiinteistön myyjä tai ostaja yksityinen henkilö vai elinkeinonharjoittaja. Maakaaren 2 luvun 10 §:ssä on erityinen säännös asuntoa tai vapaa-ajan asuntoa koskevasta kiinteistönkaupasta silloin, kun myyjänä on kiinteistöalalla ammattimaisesti toimiva elinkeinonharjoittaja.

Maakaaressa ei ole yleisiä säännöksiä siitä, mitä kiinteistöön kuuluu sen ainesosina ja tarpeistona. Tältä osin noudatetaan aikaisemmin oikeuskäytännössä muodostuneita sääntöjä. Kiinteistön ainesosia, jotka kiinteistön luovutuksessa aina siirtyvät uudelle omistajalle, ovat esimerkiksi maanomistajalle kuuluvat rakennukset ja kiinteistölle pysyvää käyttöä varten asennetut koneet ja laitteet. Jollei muuta ole sovittu, myös kiinteistön tarpeisto, kuten kiinteistön omistajan keskeneräistä rakennusta varten hankkimat rakennustarvikkeet, seuraa kiinteistöä.

2 §. *Kiinteistön osan luovutus.* Lakitekstissä käytetään käsitettä kiinteistö tarkoittamaan kaikkia maa- tai vesialueita. Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan itsenäisen kiinteistön ohella myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen tai sen määräalan taikka osuuden luovutukseen. Näitä käsitteitä käytetään vakiintuneessa merkityksessään eikä niitä ole laissa erikseen määritelty.

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä. Näitä ovat tilat ja tontit sekä muut maa- ja vesialueiden yksiköt, jotka voidaan kiinteistöinä merkitä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöt on lueteltu jakolain 284 §:ssä (509/84) sekä asemakaava-alueiden osalta kaavoitusalueiden jakolain 115 §:ssä. Merkitystä ei ole sillä, ettei jokin kiinteistö ole rekisterissä, kuten on edelleen tavallista esimerkiksi yleiseen tarpeeseen erotettujen alueiden ja erillisten vesijättöjen osalta.

Silloin kun useat omistavat yhdessä kiinteistön, omistus jakaantuu yleensä määräosiin. Kukin osaomistaja omistaa tietyn suuruisen murto-osan kiinteistöstä. Määräosainen yhteisomistus syntyy esimerkiksi silloin, kun aviopuolisot ostavat yhdessä kiinteistön. Myös perinnönjaossa voidaan perustaa yhteisomistussuhde kiinteistöön.

Jos kiinteistön omistaja luovuttaa osan, esimerkiksi puolet kiinteistöstään, syntyy edellä tarkoitettu määräosainen omistussuhde. Jos luovutuksen kohteena sen sijaan on tietty rajoiltaan määrätty alue, kyse on kiinteistön määräalan luovutuksesta. Määräalan luovutuksesta on kysymys myös silloin, kun tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen saamiseksi jokin alue liitetään jakotoimituksen yhteydessä tehdyn sopimuksen mukaisesti toiselle kuuluvaan tilaan.

Yhteiset alueet eivät ole kiinteistöjä vaan muita itsenäisiä rekisteriyksikköjä. Osuudet yhteisiin alueisiin kuuluvat osakaskiinteistöihin. Yhteisten alueiden ja yhteisalueosuuksien luovutuksessa noudatetaan kuitenkin samoja sääntöjä kuin kiinteistöjen luovutuksessa. Kiinteistöjen yhteisiä alueita ovat esimerkiksi kylän tiloihin kuuluva yhteinen vesialue ja useille kiinteistöille kuuluva yhteismetsä. Nykyään yhteisiä alueita voidaan perustaa vain kiinteistötoimituksessa.

Kiinteänä omaisuutena pidetään kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovellettaessa myös eräitä historiallisia, omistusoikeuteen verrattavia oikeuksia, kuten vakaata hallintaoikeutta ehdolliseen tonttiin ja teollisen laitoksen tonttimaahan.

Vuokraoikeus toisen omistamaan kiinteistöön on irtainta omaisuutta. Ehdotuksen 4 luvun mukaan kiinteistön luovutuksesta annettuja säännöksiä on eräin osin noudatettava

myös luovutettaessa vuokraoikeutta tai muuta käyttöoikeutta, joka sallii vuokramiehen rakentaa rakennuksen tai laitteen alueelle.

2 luku. **Kiinteistön kauppa**

1 §. *Kauppakirjan muoto.* Kiinteistön kauppa on *1 momentin* mukaan tehtävä kirjallisella sopimuksella, jonka myyjä ja ostaja allekirjoittavat. Jos myyjiä ja ostajia on useita, heidän kaikkien on allekirjoitettava kauppakirja. Julkinen kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan todettuaan ensin sopijapuolten henkilöllisyyden ja tarkistettuaan, että kauppakirja täyttää lain vaatimukset. Kaikkien sopijapuolten on oltava yhtäaikaa läsnä, kun kauppa vahvistetaan. Esteettömän kaupanvahvistajan lisäksi ei tarvita muita todistajia.

Kiinteistön kauppa on syntynyt vasta, kun kauppa on vahvistettu.

Myyjä tai ostaja voi valtuuttaa asiamiehen toimimaan puolestaan kaupanteossa. Tällöin saman asiamiehen on sekä allekirjoitettava kauppakirja että osallistuttava kaupanvahvistukseen. Jos kauppakirja on allekirjoitettu aikaisemmin, mutta myyjä tai ostaja ei pääse saapumaan kaupanvahvistustilaisuuteen, hänen asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja uudestaan. Kaupan osapuoli voi myös myöntää kaupanvahvistustilaisuudessa aikaisemman allekirjoituksensa oikeaksi.

Pykälän *2 momentissa* on lueteltu ne tiedot kiinteistön kaupasta, jotka on aina otettava kauppakirjaan. Nämä vähimmäisehdot ovat osa kiinteistön kaupan muotovaatimusta. Myyjän ja ostajan on päätettävä näistä sopimuksen osista, jotta kaupan yleensä voidaan katsoa syntyneen. Tavallisesti kauppakirjaan otetaan myös ehdot kiinteistön hallinnan luovutuksesta ja maksuajasta sekä tietoja maan ja rakennusten pinta-alasta sekä muista kiinteistön ominaisuuksista. Tätä käytäntöä ei ole tarkoitus muuttaa. Sopijapuolet voivat kuitenkin halutessaan sopia lisäehdoista, lykkääviä ja purkavia ehtoja lukuun ottamatta, vapaamuotoisesti. Epäselvyyksien välttämiseksi yksityiskohtainen sopimus on kuitenkin aina syytä tehdä kirjallisesti.

Kauppakirjasta on *1 kohdan* mukaan käytävä ilmi luovutustarkoitus eli se, että myyjän tarkoituksena on luovuttaa kiinteistön omistusoikeus ostajalle. Jos osapuolten tarkoituksena on luovuttaa kiinteistö vain velan vakuudeksi (vakuusluovutus), kyseessä ei ole lainkaan kiinteistön kauppa. Luovutustarkoitus käy riittävästi ilmi kauppakirjoissa tavallisesti käytetyistä ilmaisuista, joten erillinen lauseke omistusoikeuden siirtämisestä ei ole tarpeen. Luovutuskirjassa ei tarvitse määritellä sitä, onko kyse kaupasta vai esimerkiksi osin lahjanluontoisesta luovutuksesta.

Kauppakirjassa on *2 kohdan* mukaan yksilöitävä kaupan kohde eli myytävä kiinteistö tai kiinteistöt. Säännöksessä ei ole määrätty, millä tavalla kaupan kohde on ilmoitettava. Yksilöinti on tehtävä sellaisella tarkkuudella, että voidaan selvittää, minkä kiinteistön kaupasta on kyse. Kiinteistörekisteriin merkitty kiinteistö tulisi ilmaista kiinteistötunnuksen avulla. Käytännössä kauppakirjaan merkitään myös kiinteistön nimi sekä se kunta ja kylä taikka kaupunki ja kaupunginosa, jossa kiinteistö sijaitsee.

Kun kaupan kohteena on kiinteistön määräala, kauppakirjaan on merkittävä tiedot määräalan rajoista ja sijainnista. Määräalan kauppakirjaan on selvyyden vuoksi tarpeen liittää myös alueen kartta. Kaupanvahvistaja voi sen avulla varmistua, mistä rekisteriyksiköstä määräala luovutetaan. Näin kaupanvahvistajan ilmoituksiin nojautuvat eri viranomaiset saavat rekistereihinsä oikean tiedon luovutuksen kohteesta. Tarkat määräalan rajat selvitetään lohkomistoimituksessa.

Myyjä ja ostaja on *3 kohdan* mukaan voitava selvittää kauppakirjan tietojen perusteella. Sopijapuolten nimien lisäksi kauppakirjaan on selvyyden vuoksi syytä merkitä myös henkilötai yhteisötunnukset sekä osoitteet.

Kauppahinta tai muu vastike on *4 kohdassa* määrätty ilmoitettavaksi kauppakirjassa. Kauppahintaa ei ole välttämätöntä ilmaista kiinteämääräisenä. Riittää, että sopimuksen perusteella kauppahinta voidaan yksiselitteisesti laskea esimerkiksi neliöhinnan perusteella. Vastikkeena voi olla myös irtainta omaisuutta, kuten osakkeita, taikka kiinteistöön kohdistuva eläkeoikeus. Kauppahinnan maksuaikataulusta sekä mahdollisista vakuuksista voidaan sopia myös muualla kuin kauppakirjassa.

Kauppahinnan ilmoittaminen on tarpeen sopijapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien selvittämiseksi. Ostajan maksuvelvollisuuden lisäksi kauppahinnalla on merkitystä myös myyjän suoritusvelvollisuuteen esimerkiksi määritettäessä sitä kiinteistön laatutasoa, jota ostaja on voinut kauppaa tehtäessä perustellusti olet-

taa. Kauppahinnan merkitseminen kauppakirjaan on välttämätöntä myös leimaveron määräämistä varten.

Kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu varmistaa, että kauppa tehdään oikeassa muodossa. Kauppaa ei saa vahvistaa, ellei kauppakirjaa ole asianmukaisesti allekirjoitettu tai jos siitä puuttuu jokin muotoon kuuluva vähimmäistieto. Puutteelliseen kauppakirjaan perustuvalle saannolle ei myöskään saa myöntää lainhuutoa.

Jollei kiinteistön kauppaa ole tehty säädetyllä tavalla, se on *3 momentin* mukaan pätemätön. Kumpikaan sopijapuolista ei voi esittää puutteellisen sopimuksen perusteella vaatimuksia eikä myöskään vaatia toisen sopijapuolen velvoittamista pätevän sopimuksen tekemiseen. Sillä, kumman osapuolen syystä virheen voidaan katsoa aiheutuneen, ei ole merkitystä. Ostaja voi vedota esimerkiksi siihen, ettei valtuutusta kiinteistön myyntiin ollut annettu kirjallisesti, ja saada kaupan purkautumaan tarvitsematta odottaa myyjän mahdollisia toimenpiteitä.

Muotovirheeseen perustuva kaupan pätemättömyys voidaan vahvistaa tuomioistuimen päätöksellä. Kanteen nostamiselle ei ehdoteta säädettäväksi määräaikaa. Jos virhe on riidaton, esimerkiksi kun sopimus kiinteistön kaupasta on tehty suullisesti, sopijapuolten ei tarvitse välttämättä ryhtyä mihinkään toimenpiteisiin pätemättömyyden toteamiseksi. Eri asemassa ovat sellaiset muotovirheet, joita ulkopuolinen ei voi havaita. Ehdotuksen 13 luvun 1 §:n mukaan mahdollisuus vedota muotovirheeseen katkeaa ensimmäiseen luovutuksen jälkeiseen lainhuutoon. Näin kauppakirjassa oleva muotovirhe voi korjaantua.

Jos kauppakirja on tehty edellä esitetyn mukaisesti, kauppa ei muotovirheen vuoksi ole välttämättä pätemätön, vaikka jokin kauppakirjaan merkitty tieto tai ehto ei vastaa tarkoitettua. Esimerkiksi kiinteistön rekisterinumero on voitu erheessä kirjoittaa väärin. Tällainen virhe voidaan tulkinnalla oikaista vastaamaan sopijapuolten todellista tarkoitusta.

Kauppakirjaan voidaan myös tietoisesti merkitä toisenlainen ehto kuin mistä todellisuudessa on sovittu. Kauppahinta tai muu vastike saatetaan merkitä sovittua pienemmäksi veroseuraamusten välttämiseksi taikka sovittua suuremmaksi kunnan etuosto-oikeuden käyttämisen estämiseksi. Väärän kauppahinnan merkitseminen ei tee kaupasta pätemätöntä. Myyjä ei kuitenkaan ehdotuksen mukaan voi periä ostajalta kauppahintana enempää kuin mitä vahvistettuun kauppakirjaan on merkitty. Säännös vastaa voimassa olevan oikeuden vakiintunutta kantaa, jonka mukaan niin sanotulle mustalle kauppahinnalle ei anneta oikeussuojaa. Sivusopimus ei muutoin ole pätemätön. Ostaja ei voi sen vuoksi myöhemmin vaatia maksetun mustan kauppahinnan palauttamista. Koska säännös rajoittaa ainoastaan myyjän perimisoikeutta, ostaja voi pätevästi kieltäytyä maksamasta todellisuudessa sovittua kauppahintaa enempää, vaikka kauppakirjaan on merkitty tätä suurempi summa.

Kiinteistön kauppa voi eräissä poikkeustapauksissa tulla kokonaan pätemättömäksi, jos olennainen osa kauppahinnasta jää suorittamatta. Tällöin voidaan katsoa, että kauppakirjaan merkittyä suuremman kauppahinnan suorittaminen on ollut koko kaupan tekemisen edellytyksenä. Väärän kauppahinnan merkitsemisestä kauppakirjaan voi aiheutua myös rikosoikeudellinen vastuu. Veropetoksen tunnusmerkistö täyttyy esimerkiksi silloin, kun verottajalle menettelyn seurauksena annetaan virheellinen tieto myyntivoittoverotuksen välttämiseksi.

Maakaaressa ei ole säännöksiä myyjän tai ostajan kelpoisuudesta tehdä kiinteistön kauppa. Kauppaa tehtäessä on otettava huomioon muualla lainsäädännössä olevat rajoitukset. Avioliittolain 38 §:n mukaan kiinteistön luovutukseen tarvitaan yleensä toisen puolison suostumus, jos kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Alaikäisen tai muun vajaavaltaisen omistaman kiinteistön myyntiin tarvitaan holhouslain mukaan holhoustuomioistuimen lupa ja kiinteistön ostamiseen puolestaan holhouslautakunnan suostumus. Yhteisölainsäädännössä on säännöksiä siitä, millä yhteisön toimielimellä on oikeus päättää kiinteän omaisuuden myymisestä tai ostamisesta. Tarvittavan luvan puuttuminen voi aiheuttaa kaupan tehottomuuden. Jos lupa tai suostumus saadaan kaupanteon jälkeen, puute korjaantuu. On kuitenkin huomattava, ettei kyseessä ole muotovirhe, joka voisi välittömästi korjaantua lainhuudon myöntämisellä.

2 §. *Purkava ja lykkäävä ehto.* Muista kuin kaupan muotoon liittyvistä vähimmäisehdoista voidaan yleensä sopia myös suullisesti tai muussa vapaamuotoisessa kirjallisessa sopimuksessa. Tästä ovat kuitenkin poikkeuksena sellaiset sopimusehdot, jotka vaikuttavat kiin-

teistön omistusoikeuden siirtymiseen tai pysymiseen. Myyjä ja ostaja voivat *1 momentin* mukaan kaupanvahvistajan vahvistamassa kauppakirjassa sopia, että omistusoikeus kiinteistöön siirtyy vasta kaupantekohetken jälkeen tai että kauppa saadaan purkaa muulla kuin laissa säädetyllä perusteella. Jollei kauppakirjasta käy muuta ilmi, kiinteistön omistusoikeus siirtyy ostajalle heti kaupantekohetkellä.

Ehdotuksessa sallitaan sekä omistuksenpidätysehdot että purkavat ehdot. Esimerkiksi kunta voi kauppasopimuksessa velvoittaa ostajan rakentamaan myydylle kiinteistölle kaavan mukaisen rakennuksen tietyn ajan kuluessa uhalla, että kauppa muutoin purkautuu. Purkava ehto voidaan tehdä myös ostajan eduksi. Voidaan sopia, että ostaja saa purkaa kaupan, jollei hän tietyn ajan kuluessa saa lupaa kiinteistön hankkimista taikka rakentamista varten.

Kauppakirjassa voidaan sopia myyjän omistuksenpidätysehdosta. Myyjälle voi olla edullista lykätä omistusoikeuden siirtymistä esimerkiksi siihen saakka, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu. Jollei ostaja maksa kauppahintaa sovittuna aikana, myyjä voi purkaa kaupan ja saada korvauksen vahingostaan. Omistusoikeuden siirtymisen ehdoksi voidaan asettaa muukin peruste kuin kauppahinnan maksaminen.

Purkavat ehdot ja omistuksenpidätysehdot ovat *2 momentin* mukaan päteviä vain, jos niistä on sovittu kauppakirjassa. Mikäli tällaisesta ehdosta on sovittu vapaamuotoisesti, kumpikaan sopijapuoli ei voi esittää ehdon perusteella vaatimuksia. Ne eivät sido myöskään sivullisia, kuten ostajan velkojia.

Ehdotuksessa purkavien ja lykkäävien ehtojen käyttöä on merkittävästi rajoitettu. Ehto voidaan sopia olemaan voimassa enintään viisi vuotta kaupantekohetkestä. Jos on sovittu pidemmästä ajasta tai jos ehdon voimassaoloaika on jäänyt avoimeksi, ehto on voimassa viisi vuotta. Sopijapuolen, joka haluaa vedota ehtoon, on esitettävä vaatimuksensa tuomioistuimessa. Jollei kannetta kaupan purkamisesta ole pantu vireille tuomioistuimessa kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä, kauppa on pysyvä ja omistusoikeus siirtyy lopullisesti ostajalle. Silloin kun kaupan osapuolet ovat yksimielisiä siitä, että kiinteistön omistusoikeus ehdon vuoksi palautuu myyjälle, siitä voidaan sopia noudattaen kiinteistön kaupalle säädettyä määrämuotoa.

Järjestelmä asettaa selkeän aikarajan, johon mennessä kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen on selvitettävä. Vaatimus kanteen nostamisesta tai kaupanvahvistajan myötävaikutuksesta saattaa myös kiinteistön palautumisen julkiseksi.

3 §. *Valtuutus kiinteistön kauppaan.* Kiinteistön myyntiin oikeuttava valtuutus on annettava kirjallisena. Valtakirjan on oltava myyjän allekirjoittama ja siitä on käytävä ilmi asiamiehen nimi ja myytävä kiinteistö. Pelkkä avoin asianajovaltakirja ei siten riitä. Valtakirjaa ei tarvitse todistaa oikeaksi, vaikka näin yleensä menetelläänkin.

Ostajan valtuutus voidaan edelleen antaa suullisestikin. Käytännössä myös ostajat antavat kirjallisen valtakirjan. Yleisten valtuutusta koskevien säännösten vuoksi myyjä ei saa vilpittömän mielen suojaa, jos ostajan asiamies on ylittänyt suullisen valtuutuksensa.

4 §. *Perustettavan yhtiön lukuun tehty kauppa.* Perustettavan yhtiön lukuun tehtävällä kaupalla tarkoitetaan kauppaa, joka tehdään osakeyhtiön nimissä ennen yhtiön merkitsemistä kaupparekisteriin. Osakeyhtiölain (734/78) 2 luvun 14 §:n 2 momentin mukaan yhtiön puolesta ennen sen rekisteröimistä tehdystä toimesta vastaavat toimeen osallistuneet yhteisvastuullisesti. Vastuu yhtiön perustamissopimuksen solmimisen jälkeen tehdyistä toimista siirtyy kuitenkin yhtiölle, kun se rekisteröidään. Yhtiö vastaa myös ennen perustamissopimuksen allekirjoittamista tehdystä kaupasta, jos siitä on mainittu perustamiskirjassa tai jos yhtiö rekisteröinnin jälkeen hyväksyy sen itseään sitovaksi.

Kiinteistön myyjällä on osakeyhtiölain 2 luvun 14 §:n 3 momentin nojalla oikeus luopua sopimuksesta eli saada kauppa perääntymään, jos yhtiötä ei rekisteröidä. Myyjän luopumisoikeuden aiheuttama välitila voi kestää poikkeuksellisesti hyvinkin pitkän ajan.

Oikeuskäytännössä yhtiön lukuun toiminut on ennen yhtiön rekisteröimistä monessa suhteessa rinnastettu kiinteistön omistajaan. On muun muassa katsottu, että kiinteistö voidaan ulosmitata hänen velastaan. Epäselvää kuitenkin on, ketä kaupan tekemisen ja yhtiön rekisteröimisen välisenä aikana on pidettävä kiinteistön omistajana.

Tilanteen selventämiseksi *1 momentissa* säädetään, että jollei yhtiötä ole rekisteröity tai jollei se ole hyväksynyt kauppaa itseään sitovaksi kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä, kiinteistön ostajana pidetään yhtiön lu-

kuun kauppakirjan allekirjoittanutta. Kaksi vuotta on riittävä aika yhtiön rekisteröimisen edellyttämien toimenpiteiden suorittamiseen. Jollei selvitystä yhtiön perustamisesta ole määräajassa esitetty tai jos yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovuttu, lainhuuto myönnetään yhtiön lukuun kiinteistön ostaneelle. Jos kauppakirjan allekirjoittaneita on useita, kullekin kuuluu yhtä suuri osuus kiinteistöstä, jollei muuta näytetä.

Pykälän *2 momentissa* kiinteistön myyjälle asetetaan määräaika, jonka kuluessa myyjän on käytettävä oikeuttaan luopua kaupasta. Myyjän on pantava vireille kanne kiinteistön palauttamiseksi kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä. Tarkoituksena on, että kaikki perustettavan yhtiön lukuun tapahtuvaan kauppaan liittyvät epävarmuustekijät tulevat selvitetyiksi samassa määräajassa.

5 §. *Sopimus kaupan purkamisesta.* Kiinteistön kauppa voidaan purkaa sopimuksella tai sopimusrikkomuksen vuoksi tuomioistuimen päätöksellä. Sopimus, jolla kauppa puretaan, on tehtävä samassa muodossa kuin kiinteistön kauppa. Kyseessä on itsenäinen saanto, jota koskevat samat säännöt kuin muitakin saantoja. Jos kauppaa purettaessa käytetään asiamiehiä, kirjallinen valtuutus on tällöin oltava luovuttajalla eli alkuperäisellä ostajalla. Purkuun perustuvalle saannolle on haettava myös lainhuutoa. Merkitystä ei ole sillä, onko purettavan kaupan perusteella haettu lainhuutoa vai ei.

Jos kiinteistön kauppa on tehty ehdollisena, kauppa ei peräänny vain sen vuoksi, että purkavan tai lykkäävän ehdon tarkoittamat seikat toteutuvat. Vaikka kaupan on esimerkiksi sovittu purkautuvan, jollei ostaja määräajassa rakenna kaavan mukaista rakennusta kiinteistölle, ei rakentamisvelvoitteen laiminlyönti yksin siirrä omistusoikeutta takaisin myyjälle. Myyjän on joko pantava vireille kanne kiinteistön palauttamisesta taikka siitä on sovittava.

Kiinteistön omistajatietojen selkeys ja luotettavuus edellyttävät myös tällöin määrämuodon käyttämistä. Lainhuudatusta koskevat säännökset on nimittäin laadittu soveltumaan siihen kiinteistönsaantojen valtaosaan, jossa lykkäävästä ja purkavasta ehdosta huolimatta omistusoikeus siirtyy ostajalle. Tämän mukaisesti lainhuuto myönnetään 12 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan ostajalle kanteen nostamiselle varatussa määräajassa eli viimeistään viiden vuoden ja kolmen kuukauden kuluttua luovutuskirjan tekemisestä, jollei sitä ennen selvitetä kiinteistön palautuneen takaisin myyjälle. Lainhuutoa ei myönnetä ostajalle eikä myyjän tarvitse hakea lainhuutoa, jos kirjaamisviranomainen on tätä ennen saanut tiedon kiinteistön omistusoikeuden palautumisesta joko tuomioistuimelta taikka kaupanvahvistajan ilmoituksen perusteella.

Kun luovutus on peruuntunut tai käynyt mitättömäksi, ostajalla on oikeus hakemuksesta saada leimavero takaisin.

6 §. *Kaupanvahvistaja.* Pykälän *1 momentissa* on viittaus siihen, että kaupanvahvistajista ja heidän tehtävistään säädetään asetuksella.

Ne virkamiehet, jotka ovat virkansa puolesta kaupanvahvistajia, määrätään ehdotuksen mukaan asetuksella. Säännös vastaa tämän esityksen kanssa samaan aikaan eduskunnalle annettua hallituksen esitystä maakaaren 2 luvun 3 §:n muuttamisesta, jossa muun muassa luettelo kaupanvahvistajista ehdotetaan siirrettäväksi lain tasolta asetukseen. Nykyisin kaupanvahvistajia ovat esimerkiksi nimismiehet, henkikirjoittajat, julkiset notaarit sekä maanmittaus- ja kiinteistöinsinöörit. Tuomioistuimet voivat lisäksi määrätä erityisiä kaupanvahvistajia, joiden toimialueena on vain tuomioistuimen tuomiopiiri. Tuomioistuinten määräämiä kaupanvahvistajia on nykyään noin 1 500. Kaikki kaupanvahvistajat toimivat virkavastuulla. Asetusta annettaessa ratkaistaan, onko nykyisten viran puolesta toimivien kaupanvahvistajien piiriä syytä muuttaa. Kaupanvahvistajan tehtävän kehittäminen edellyttää, että kaupanvahvistajina toimivat tulevaisuudessa vain ne, joilla on mahdollisuus saada tietoja atk-käyttöisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Kaupanvahvistajan todistustehtävän sisältö määrätään myös asetuksella. Kiinteistön kaupan muotovaatimusten muutosten vuoksi kaupanvahvistaja-asetusta on vastaavasti muutettava. Kaupanvahvistajan muita tehtäviä ei ole tarkoitus muuttaa. Kaupanvahvistajan on edelleen lähettävä ilmoitus vahvistamistaan kaupoista maanmittaustoimistolle, maaseutuelinkeinopiirille ja kunnalle.

Kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu todistaa sopijapuolten henkilöllisyys ja varmistua muun muassa siitä, että he ovat oikeustoimikelpoisia ja toimivat vapaasta tahdostaan. Kaupanvahvistajan on oltava toimessaan esteetön. Vaikka kaupanvahvistaja on virkamies, hänen tehtä-

vänsä kauppaa vahvistettaessa on olla nimenomaan todistajana. Tämän vuoksi hänen esteellisyytensä määräytyy *2 momentin* mukaan todistajan esteellisyyttä koskevan oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 43 §:n mukaisesti.

Kaupanvahvistajan todistuksesta perittävästä maksusta ja matkakustannusten korvauksesta säädetään *3 momentin* nojalla asetuksella. Maksu on kiinteämääräinen ja se vahvistetaan kaupanvahvistustehtävästä valtiolle aiheutuvien keskimääräisten kustannusten suuruiseksi. Maksut eivät nykyisestä poiketen enää yleensä jäisi kaupanvahvistajan omaksi palkkioksi. Virkamiesten on tilitettävä maksu valtiolle tai kunnalle.Tuomioistuimen määräämät kaupanvahvistajat sen sijaan saisivat pitää maksun itsellään.

7 §. *Esisopimus.* Osapuolet voivat *1 momentin* mukaan sopia tekevänsä myöhemmin kiinteistön kaupan. Esisopimuksessa voidaan sopia, että se sitoo vain myyjää tai vain ostajaa. Tällainen yksipuolinen ehto voidaan liittää esimerkiksi maanvuokrasopimukseen.

Esisopimus on *2 momentin* mukaan tehtävä samalla tavalla kuin kiinteistön kauppa. Esisopimuksen määrämuotoisuus on välttämätöntä, jotta kiinteistön kaupan muotosidonnaisuutta ei voitaisi kiertää. Pätevän esisopimuksen edellytyksenä siis on, että se on julkisen kaupanvahvistajan vahvistama kirjallinen sopimus. Muotosäännöksestä seuraa, etteivät esimerkiksi asuinkiinteistöjen markkinoinnissa tavalliset vapaamuotoiset käsirahatarjoukset tai -sopimukset sido kumpaakaan osapuolta kaupan tekemiseen.

Esisopimuksessa on määrättävä ne ehdot, joiden täyttyessä kauppa on tehtävä. Esisopimuksen luonteeseen kuuluu, etteivät kaikki kaupan keskeisetkään ehdot ole vielä täsmällisesti määriteltävissä. Kauppahinta voidaan jättää osin avoimeksi esimerkiksi riippumaan rakennusoikeuden määrästä tai kiinteistöjen yleisestä hintakehityksestä. Esisopimukseen on kuitenkin sisällytettävä ne periaatteet, joiden mukaan kauppahinta on myöhemmin laskettavissa. Niiden perusteella tuomioistuin voi tarvittaessa vahvistaa, millä ehdoin lopullinen kauppa on tehtävä. Esisopimuksessa on myös mainittava päivä, johon mennessä lopullinen kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä. Jollei esisopimuksessa ole sovittu sen voimassaoloaikaa, esisopimus on voimassa viisi vuotta sen vahvistamisesta.

Esisopimuksen osapuolella on *3 momentin* mukaan oikeus vaatia toista osapuolta tekemään kiinteistön kauppa esisopimuksen mukaisesti. Jollei toinen osapuoli tähän vapaaehtoisesti suostu, hänet voidaan tuomioistuimessa velvoittaa kaupan tekemiseen. Tuomioistuimen päätös korvaa tällöin ulosottolain 3 luvun 4 §:n 2 momentin mukaan kauppakirjan. Jollei kauppaa ole tehty esisopimuksessa mainittuna aikana tai kannetta sen tekemiseksi ole pantu vireille esisopimuksen voimassaoloaikana, esisopimus katsotaan rauenneeksi.

Esisopimus sitoo vain sopijapuolia. Ennen kaupan tekemistä myyjä pysyy kiinteistön omistajana. Hän voi perustaa kiinteistöä rasittavia panttioikeuksia ja erityisiä oikeuksia, jotka sitovat kaupan tekemisen jälkeen kiinteistön ostajaa. Myyjä voi myös myydä kiinteistön esisopimuksen vastaisesti jollekin toiselle. Siinä tapauksessa esisopimuksen tehnyt ostaja voi vaatia ainoastaan vahingonkorvausta sopimuksen rikkoneelta myyjältä. Tavallisesti esisopimukseen liitetäänkin ehto sopimussakosta uhkana sen täyttämättä jättämisestä.

8 §. *Korvaus kaupasta vetäytymisestä.* Koska vapaamuotoinen esisopimus ei ole sitova, siihen ei voi myöskään pätevästi liittää määräystä sopimussakosta. Sopimuksen rikkomisesta saattaa kuitenkin seurata velvollisuus suorittaa korvausta toiselle osapuolelle. Vahingonkorvauksesta ja käsirahasta on otettu lakiin nimenomainen säännös.

Jollei esisopimusta ole tehty 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, kaupanteosta kieltäytyneen on korvattava toiselle osapuolelle kaupantekoon liittyvistä toimista aiheutuneet kustannukset. Kulujen korvaamisella osapuoli pyritään saattamaan siihen asemaan, jossa hän olisi ollut, jollei kaupan tekemiseen olisi lainkaan ryhdytty. Korvattavia kustannuksia ovat muun muassa lehti-ilmoittelusta ja kiinteistön esittelystä aiheutuneet ylimääräiset kulut. Korvausta voi vaatia niin kiinteistöään myyvä kuin ostajaehdokaskin, kun toinen osapuoli luopuu lopullisen kaupan tekemisestä muusta kuin sopimuksessa edellytetystä syystä. Korvauksen määrä voi olla huomattava, jos esimerkiksi kiinteistöä hankkiva osapuoli on sopimuksen tarkoittamalla tavalla ryhtynyt suunnittelemaan kiinteistön tulevaa rakentamista. Vain todelliset ja kohtuulliset kustannukset on korvattava. Jos sopimuksen perusteella on maksettu käsirahaa, vahingon kärsinyt saa pidättää siitä vain edellä tarkoitetun korvauksen.

9 §. *Sopimusvapaus.* Kiinteistön kaupassa

myyjän ja ostajan oikeudet ja velvoitteet määräytyvät ensisijaisesti heidän tekemänsä sopimuksen perusteella. Tästä on otettu säännös pykälän *1 momenttiin*. Sopimuksella tarkoitetaan sekä kaupanvahvistajan vahvistamaa kauppakirjaa että sitä täydentäviä muita sopimuksia. Sopimusta tulkitaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Nimenomaisten kauppaehtojen lisäksi merkitystä voi olla myös muilla seikoilla. Osapuolten yhteinen tarkoitus voi ilmetä heidän neuvotteluistaan ja muista olosuhteista kauppaa tehtäessä.

Sopimusvapautta on kuitenkin tietyiltä osin rajoitettu. Jäljempänä 11 §:ssä on säännös kiinteistön kaupassa kielletyistä ehdoista. Asunnonostajan oikeussuojaa on haluttu korostaa säätämällä 10 §:ssä suuri osa maakaaren säännöksistä pakottaviksi silloin, kun myyjänä on kiinteistöalalla toimiva elinkeinonharjoittaja.

Sopimuksella voidaan *2 momentin* mukaan poiketa laissa myyjälle ja ostajalle säädetyistä oikeuksista ja velvoitteista. Maakaaren sopimussuhdetta koskevat säännökset ovat siten lähtökohtaisesti tahdonvaltaisia. Sopimuksella voidaan poiketa muun muassa kiinteistön tuottoa ja vaaranvastuuta koskevista säännöksistä. Myyjä ja ostaja voivat sopia myös sopimusrikkomusten seuraamuksista lain säännöksistä poikkeavalla tavalla, esimerkiksi korvaamalla hinnanalennus ja vahingonkorvaus kiinteämääräisellä sopimussakolla.

Kiinteistön kaupassa erilaiset myyjän vastuuta rajoittavat lausekkeet ovat yleistyneet. Tavallinen on muun muassa ehto, jonka mukaan "kiinteistö myydään siinä kunnossa kuin se on". Tällaisten yleisten vastuunrajoituslausekkeiden vaikutukset voivat olla yllättäviä ja ostajan kannalta kohtuuttomia. Ehdotuksen mukaan ostajalle lain mukaan kuuluvia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti, missä kohdin ja millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä. Tällöin ostaja tietää, mistä seikoista myyjä ei ota vastatakseen, ja voi arvioida sen merkityksen myös hinnasta sovittaessa.

10 §. *Asuinkiinteistön hankkiminen elinkeinonharjoittajalta.* Asunnonostajan oikeusturvan parantamiseksi ehdotetaan uutta lainsäädäntöä. Ehdotettu asuntokauppalaki tulee koskemaan ainoastaan irtaimeksi omaisuudeksi katsottavien asuntojen kauppaa, joten asuinkiinteistöt jäävät lain soveltamisalan ulkopuolelle. Kaupan ehdot eivät saa olennaisesti poiketa sen mukaan, onko kaupan kohteena oleva omaisuus luonteeltaan irtainta vai kiinteää. Esimerkiksi puolet paritalokiinteistöstä asunnokseen ostava tarvitsee samanlaista suojaa kuin sellainen asunnonostaja, joka ostaa vastaavan omaisuuden hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet.

Maakaaren ja asuntokauppalain ehdotetut säännökset sopimusrikkomuksista ja niiden seuraamuksista eivät sisällöltään merkittävästi eroa toisistaan. Koska asuntokauppalain säännökset ovat pakottavia vain kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja, erityiset säännökset asuinkiinteistön kaupasta on katsottu tarpeellisiksi ainoastaan niissä tapauksissa, joissa myyjänä on kiinteistöalalla ammattimaisesti toimiva elinkeinonharjoittaja. Tarve turvata asunnonostajaa on muutoinkin suurin kaupoissa, joissa hänen voidaan katsoa olevan kaupan heikompi osapuoli.

Pykälän soveltamiselle on siten kaksi keskeistä edellytystä. Ensinnäkin säännökset tulevat sovellettaviksi ainoastaan, jos kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi ostajan tai hänen perheenjäsentensä vakituisena asuntona tai vapaa-ajan asuntona. Edellytyksenä ei ole se, että kiinteistöllä luovutushetkellä olisi asuinkelpoinen rakennus. Kun pykälän soveltamisen edellytykset täyttyvät, sitä sovelletaan koko kauppaan silloinkin, kun kauppaan sisältyy sellaisia alueita, joita ostajalla ei ole aikomusta käyttää asumistarkoituksiin. Säännöksessä ei tehdä eroa sen mukaan, onko asuinrakennus uusi vai käytetty.

Lainkohdan soveltamisen toisena edellytyksenä on, että kauppa on luonteeltaan niin sanottu kuluttajakauppa. Tällä tarkoitetaan kauppaa, jossa myyjänä toimii sellainen elinkeinonharjoittaja, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä, ja ostajana henkilö, joka hankkii kiinteistön yksityiseen käyttöönsä. Pykälä ei siten tule sovellettavaksi yritysten taikka yksityishenkilöiden välisiin kiinteistökauppoihin taikka kauppoihin, joissa myyjänä oleva elinkeinonharjoittaja satunnaisesti myy omistamansa kiinteistön. Esimerkiksi julkisoikeudellisia yhteisöjä, kuten kuntia ja valtiota, ei yleensä voida pitää elinkeinonharjoittajina kiinteistönluovutustoimessa. Ammattimaisia kiinteistömyyjiä ovat esimerkiksi sellaiset rakennusliikkeet, jotka myyvät rakennettuja tai rakentamattomia maa-alueita.

Lainkohtaa ei sovelleta silloin, kun elinkeinonharjoittaja toimii kaupassa vain välittäjänä.

Kiinteistönvälittäjien toimintaa säännellään laissa kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä.

Pykälän *1 kohdassa* säädetään eräiden säännösten pakottavuudesta ostajan eduksi. Myyjä ei voi vedota sellaiseen sopimusehtoon, joka johtaisi ostajan kannalta epäedullisempaan tulokseen kuin mitä kohdassa mainituissa pykälissä säädetään. Kohdassa viitataan yhtenäiseen säännösryhmään, mikä helpottaa pakottavien säännösten hahmottamista. Pakottavia ovat muun muassa kiinteistön virhettä, virheen arvioinnin ajankohtaa, reklamointia, viivästystä ja sopimusrikkomuksen oikeusseuraamuksia koskevat säännökset. Kuluttajakaupassakin voidaan sopia esimerkiksi siitä, että myyjä on velvollinen maksamaan laissa säädettyjen oikeusseuraamusten sijasta viivästyksensä perusteella kiinteämääräisen sopimussakon, jos se määrältään vastaa vähintään ostajalle lain mukaan tulevaa korvausta.

Pykälän *2 kohtaan* sisältyy poikkeus 25 §:n 2 momentissa säädetystä virheilmoituksen tekemisen määräajasta. Kyseisen säännöksen mukaan ostaja menettää mahdollisuutensa vedota kiinteistön laatuvirheeseen viiden vuoden kuluttua kiinteistön hallinnan luovuttamisesta. Kuluttajakaupassa myyjä ei voi vedota tämän määräajan umpeen kulumiseen, vaan ostajalla on oikeus korvaukseen myöhemminkin ilmenneestä virheestä. Ostajan on kuluttajakaupassakin ilmoitettava myyjälle virheistä ja niihin perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa. Ajallisen takarajan ostajan vaatimuksille asettaa rahasaamisen yleinen kymmenen vuoden vanhentumisaika.

Myyjänä toimiva elinkeinonharjoittaja ei *3 kohdan* mukaan voi huolellisuuteensa vedoten vapautua virheestä tai suoritusvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta. Myyjän ankara korvausvelvollisuus koskee ainoastaan korjauskustannuksia tai muita sopimusrikkomuksesta välittömästi aiheutuneita kustannuksia.

Pykälän *4 kohdassa* säädetään ostajan vahingonkorvausvelvollisuuden sovittelemisesta. Ehdotettu lainkohta vastaa uudessa lainsäädännössä, kuten korkolaissa (633/82), omaksuttua niin sanottua sosiaalista suoritusestettä. Ostajan sairastuminen tai työttömäksi joutuminen on erikseen mainittu sovittelun mahdollistavina seikkoina silloin, kun ostaja niiden vuoksi joutuu maksuvaikeuksiin. Kyseeseen voivat tulla muutkin yllätykselliset, ostajan maksukykyyn vaikuttavat tapahtumat.

11 §. *Pätemättömät ehdot.* Vaikka kiinteistön kaupassa vallitsee pääsääntöisesti sopimusvapaus, tietyt ehdot ovat kiellettyjä. Kiinteistön kaupassa ei hyväksytä ehtoja, jotka rajoittavat kiinteistön omistajalle säännöllisesti kuuluvia oikeuksia. Lainsäädännössä on jo pitkään suhtauduttu kielteisesti tällaisiin rajoituksiin, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti sekä maankäyttöön että kiinteistöjen vaihdantaan. Ehdon sitomattomuus merkitsee sitä, ettei ehdon perusteella voida tehokkaasti esittää mitään vaatimuksia. Kauppa on sen sijaan muutoin pätevä.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan ehto, jolla myyjälle tai jollekin muulle pidätetään oikeus lunastaa kiinteistö takaisin, on pätemätön. Samoin ovat pätemättömiä ehdot, joiden mukaan kiinteistön myyjällä olisi sopimukseen perustuva etuosto-oikeus ostajan luovuttaessa kiinteistön edelleen. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että viime vuosikymmenenä käyttöön tulleet niin sanotut kiinteistöleasing -sopimukset, joiden sitovuus on voimassa olevan oikeuden mukaan epävarma, ovat kiellettyjä. Tällaisessa sopimuksessa kiinteistön alkuperäinen omistaja "myy" kiinteistön rahoitusyhtiölle, joka välittömästi vuokraa kiinteistön alkuperäiselle omistajalle, jolla on sopimuksen mukaan oikeus lunastaa kiinteistö määrähinnasta takaisin.

Myyjän lunastusoikeus osoittaa yleensä myös sen, ettei sopimuksen lopullisena tarkoituksena ole omistusoikeuden siirtyminen, vaan kiinteistön käyttö vakuutena.

Momentin *2 kohdassa* kiellettyinä mainitaan ehdot, jotka rajoittavat ostajan oikeudellista määräysvaltaa. Ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa kiinteistö, ei ole sitova. Sopimuksin ei siten voida kieltää kiinteistön edelleenmyyntiä tietyille tahoille taikka rajata mahdollisten ostajien piiriä. Kiinteistön kaupassa ei myöskään saa sopia ehdoista, jotka estävät ostajaa käyttämästä kiinteistöä vakuutena taikka sopimasta vuokraoikeudesta tai muusta kiinteistöön kohdistuvasta erityisestä oikeudesta.

Myyjän tai tämän edeltäjän kaupanvastuuta ei *3 kohdan* mukaan voida kiinteistön kaupassa pätevästi rajoittaa. Tällaisen vastuunrajoituksen kielto perustuu siihen, että 3 luvun 2 §:n mukaan ostaja, joka saannonmoitteen vuoksi menettää kiinteistön sen oikealle omistajalle,

voi vaatia korvausta myös siltä myyjän edeltäjältä, jonka saannossa tehottomuuden aiheuttava virhe on. Nykyisin tällainen ehto voidaan ottaa kauppakirjaan, mutta sitä käytetään vain harvoissa poikkeustapauksissa.

Sitovia eivät *4 kohdan* mukaan myöskään ole sopimattomat ehdot tai ehdot, joiden noudattaminen on lainvastaista. Lainsäädännössä ei ole kirjoitettuna yleistä säännöstä, jonka mukaan hyvän tavan vastaiset tai lainvastaiset ehdot olisivat pätemättömiä. Vakiintuneesti kuitenkin katsotaan, ettei oikeussuojaa voida tällöin antaa. Pykälässä esimerkkinä sopimattomasta ehdosta on mainittu ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta. Tämäntyyppisiä ehtoja voi esiintyä edelleen sukulaisten tai muiden läheisten välisissä kaupoissa. Sopimattomana voidaan pitää myös ehtoa, jolla pyritään kiertämään lain pakottava säännös.

Eräissä tapauksissa saattaa kuitenkin olla kohtuullista sopimuksin rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen. Käytännössä suurin tarve lienee kunnilla tai muilla julkisyhteisöillä, jotka käypää hintaa edullisemmin luovuttavat tonttimaata edellyttäen, että kiinteistö rakennetaan sopimuksen mukaisesti. Tätä koskeva poikkeussäännös on pykälän *2 momentissa*. Rajoitus voi olla voimassa enintään viisi vuotta kaupanteosta ja ollakseen pätevä se on merkittävä vahvistettuun kauppakirjaan. Vallintarajoitus kirjataan lainhuudatuksen yhteydessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Maakaaren säännös kielletyistä ehdoista ei syrjäytä muualla lainsäädännössä olevia säännöksiä ostajan vallintarajoituksista.

Pykälän *3 momentissa* on viittaus oikeustoimilain 36 §:ään, jonka mukaan kohtuutonta ehtoa voidaan eräissä tapauksissa sovitella tai jättää se kokonaan huomioon ottamatta. Tarkasteltavana on tällöin sopimus kokonaisuudessaan. Kohtuuttomana voidaan pitää ehtoa, jolla ilman hyväksyttävää perustetta selvästi suositaan toista kaupan osapuolta. Ehdon kohtuullisuus voi tulla harkittavaksi esimerkiksi silloin, kun ostajan oikeus vedota virheeseen on sidottu lyhyeen määräaikaan.

Muutkin oikeustoimilain 3 luvun säännökset koskevat kiinteistön kauppaa. Ostaja voi esimerkiksi vaatia kaupan julistamista pätemättömäksi sillä perusteella, että myyjä on menetellyt petollisesti.

12 §. *Myyjän luovutusvelvollisuus.* Myyjän on luovutettava kiinteistö sovittuna ajankohtana ja siinä kunnossa kuin mistä kaupassa voidaan katsoa sovitun. Luovutusajankohta määritetään yleensä kauppakirjassa tiettynä päivänä tapahtuvaksi, mutta esimerkiksi rakenteilla olevan kiinteistön osalta voidaan sopia tietystä aikavälistä, jonka aikana rakennuksen valmistuttua kiinteistö on luovutettava. Asiasta voidaan sopia myös vapaamuotoisesti, ja tarvittaessa osapuolet voivat siirtää luovutushetkeä kauppakirjan tekemisen jälkeen. Jollei hallinnan siirtymishetkeä ole sovittu, myyjän on *1 momentin* mukaan luovutettava kiinteistön hallinta heti kaupan tekemisen jälkeen. Luovuttaessaan kiinteistön myyjän tulee jättää se ostajan vapaasti käytettäväksi poistumalla itse kiinteistöltä, antamalla ostajalle tarvittavat avaimet ja viemällä pois itselleen kuuluvat tavarat. Myyjän viivästystä ja sen seuraamuksia käsitellään 27 §:ssä.

Kun kiinteistö luovutetaan, sen tulee ominaisuuksiltaan vastata sovittua. Jollei näin ole, kiinteistössä on virhe. Säännöksestä ilmenevän perusperiaatteen mukaan kiinteistön virheellisyyttä arvioidaan ensi sijassa osapuolten sopimuksen perusteella. Nimenomaisten sopimusmääräysten lisäksi vaikuttavat myös myyjän antamat vakuutukset ja tiedot, joiden perusteella ostaja on tehnyt ostopäätöksensä. Myyjän tiedonantovelvollisuudesta, ostajan velvollisuudesta tarkastaa kiinteistö sekä kiinteistön virheistä ja niiden seuraamuksista säädetään jäljempänä erikseen.

Myyjän suoritusvelvollisuuteen kuuluu *2 momentin* mukaan myös kiinteistön omistusoikeutta selvittävien asiakirjojen luovuttaminen. Kiinteistön uutena omistajana ostajalla on oikeus saada haltuunsa ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu velkojille. Sama koskee vuokrasopimuksia ja muita näihin verrattavia asiakirjoja. Jollei muuta ole sovittu, kiinteistöä koskevat asiakirjat on luovutettava ostajalle heti kauppasopimuksen vahvistamisen jälkeen. Pelkästään siitä, että kiinteistön hallinnan on sovittu jäävän myyjälle, ei seuraa myyjän oikeutta pitää kiinteistöä koskevia asiakirjoja hallussaan.

13 §. *Kiinteistön tuotto myyjän hallinta-aikana.* Pykälässä on säännös siitä, miten kiinteistöstä saatava tuotto jaetaan myyjän ja ostajan kesken sinä aikana, jona kiinteistö on myyjän hallinnassa. Säännös on tahdonvaltainen. Tuloa tuottavan kiinteistön, kuten liike- tai maatalouskiinteistön, tuotosta sovitaan yleensä erikseen.

Milloin on sovittu, että kiinteistö jää myyjän hallintaan, myyjällä on *1 momentin* mukaan oikeus kiinteistön tuottoon. Tuotolla tarkoitetaan sekä kiinteistön kasvutuotteita, kuten satoa, että yksityisoikeudellisiin sopimuksiin perustuvaa tuloa kiinteistöstä, kuten vuokria. Tuotto jakaantuu myyjän ja ostajan kesken sen mukaan, milloin sen katsotaan kertyneen kiinteistöstä. Esimerkiksi vuokratulo kuuluu myyjälle, jos se kohdistuu myyjän hallinta-aikaan, vaikka se erääntyisi vasta myöhemmin. Kun kiinteistön hallinta on pidätetty myyjälle, hän voi jatkaa asumista kiinteistöllä ilman eri vastiketta.

Myyjän käyttöoikeutta on kuitenkin merkittävästi rajoitettu. Hän saa hakata metsää ja ottaa kiinteistöltä maa-aineksia kuten soraa ja turvetta vain kiinteistön ylläpitoon, vaikka tuotto olisi tätä suurempi. Myyjällä ei ole oikeutta luovuttaa käyttöoikeuttaan muille esimerkiksi vuokraamalla kiinteistöä, jollei toisin ole sovittu. Hän ei myöskään saa perustaa kiinteistöä rasittavia oikeuksia, kuten metsänhakkuu- tai soranotto-oikeutta.

Hallinnan pysyttäminen myyjällä ei estä ostajaa perustamasta kiinteistöä rasittavia panttioikeuksia. Ostaja ei kuitenkaan saa perustaa kiinteistöön käyttöoikeuksia, jotka loukkaisivat myyjän hallintaoikeutta, eikä muutoinkaan rajoittaa myyjälle 1 momentin nojalla kuuluvia oikeuksia. Myyjän hallintaoikeutta turvaava säännös on *2 momentissa.*

Oikeus tuottoon määräytyy sen ajankohdan mukaan, jona kiinteistön hallinnan sopimuksen mukaan tulisi siirtyä. Jos myyjä viivästyy luovutuksesta, hänellä ei enää ole oikeutta myöhemmin kertyvään tuottoon. Jos myyjä puolestaan on 30 §:n nojalla pidättänyt kiinteistön hallinnan ostajan syyllistyttyä sopimusrikkomukseen, myyjä saa jatkaa kiinteistön käyttöä. Myös tällöin myyjä on sidottu samoihin käyttöoikeuden rajoituksiin, jotka olivat voimassa sopimuksen mukaisena hallinta-aikanakin.

Jos myyjä ylittää säädetyn tai sovitun käyttövaltansa, ostajalla on 23 §:n mukaan oikeus muun muassa vahingonkorvaukseen. Se, jääkö myyjän oikeudettomasti perustama käyttö- tai irrottamisoikeus ostajaa sitovaksi, määräytyy yleisten 3 ja 13 luvun kirjaamista ja vilpittömän mielen suojaa koskevien säännösten mukaan.

14 §. *Kiinteistön käyttö ennen omistusoikeuden siirtymistä.* Ehdotetussa pykälässä säädetään siitä, kuka saa käyttää kiinteistöä ja oikeudellisesti määrätä siitä, kun kiinteistön omistusoikeus ei kauppakirjaan otetun purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi ole lopullisesti siirtynyt ostajalle.

Omistuksenpidätysehdolla tai purkavalla ehdolla pyritään yleensä turvaamaan myyjän kauppahintasaamista tai siihen on muu myyjän kannalta rajoitettu tarkoitus. Lähtökohtana voidaan tällöin pitää, että kiinteistön hallinta ja omistajan käyttövalta siirtyvät heti ostajalle. Sen sijaan oikeus vähentää kiinteistön substanssia ja perustaa kiinteistöä rasittavia oikeuksia kuuluvat myyjälle ja ostajalle yhteisesti.

Edellä esitetyn mukaisesti *1 momentissa* säädetään, että oikeus käyttää kiinteistöä ja saada sen tuotto siirtyvät, jollei muuta ole sovittu, heti kaupan tekemisen jälkeen ostajalle silloinkin, kun hänen saantonsa on ehdollinen.

Omistuksenpidätysehto ei estä ostajaa luovuttamasta edelleen kauppasopimukseen perustuvaa oikeuttaan kiinteistöön. Alkuperäisen kauppakirjan ehdot sitovat myös uutta ostajaa. Ulosottolakiin ehdotetaan otettaviksi säännökset myös siitä, kenen velasta ehdollisesti myyty kiinteistö voidaan ulosmitata ja minkälaisin ehdoin kiinteistö on tällöin pakkohuutokaupassa myytävä.

Ennen kuin omistusoikeus on lopullisesti siirtynyt ostaja saa *2 momentin* mukaan hakata metsää ja ottaa maa-aineksia vain kiinteistön kotitarvekäyttöön. Laajempi irrottamisoikeus, joka alentaisi kiinteistön arvoa, edellyttää myyjän suostumusta. Suostumus voidaan antaa kauppakirjassa tai vasta kaupan tekemisen jälkeen. Ostaja tarvitsee myyjän suostumuksen myös voidakseen pätevästi perustaa panttioikeuksia tai kiinteistöä rasittavia erityisiä oikeuksia. Koska lykkäävä tai purkava ehto estää lainhuudon myöntämisen ostajalle, hän ei voi ilman myyjän suostumusta kiinnittää kiinteistöä.

15 §. *Vastuu julkisoikeudellisesta saamisesta.* Pykälän *1 momentin* mukaan myyjä vastaa kiinteistöstä menevistä julkisista maksuista ja muista julkisoikeudellisista saamisista, jotka kohdistuvat kaupan tekemistä edeltävään aikaan.

Kiinteistöstä menevillä maksuilla tarkoitetaan maksuja, jotka voidaan lain nojalla periä kiinteistöstä tai joista kiinteistön omistaja vastaa ilman erityistä sitoumusta. Tällainen on esimerkiksi kunnalle suoritettava jätevesimaksusta annetun lain (610/73) mukainen jätevesi-

maksu. Kiinteistö vastaa myös yksityisistä teistä annetun lain (358/62) mukaisista tiemaksuista.

Kiinteistö voi vastata myös eräistä kertaluonteisista saamisista kuten maanmittaustoimitusten maksuista, tilikorvauksista sekä julkisista varoista myönnetyistä lainoista. On huomattava, että kiinteistön myyjällä on velvollisuus kertoa ostajalle kaikista kiinteistöön kohdistuvista saamisista. Ostaja voi oikeudellisen virheen perusteella vaatia myyjältä vahingonkorvausta, jos kiinteistöön kohdistuu rasituksia, joista ostaja ei kaupantekohetkellä tiennyt.

Myyjä on velvollinen suorittamaan sen osan julkisoikeudellisista saamisista, joka kohdistuu kaupan tekemistä edeltävään aikaan. Välttämätöntä ei ole, että maksu on erääntynyt taikka edes pantu maksettavaksi ennen kauppaa. Jos maksu kohdistuu kaupan tekemisen jälkeiseen aikaan, ostaja vastaa sen suorittamisesta, vaikka myyjä on pidättänyt itsellään kiinteistön hallinnan taikka omistusoikeuden kiinteistöön. Säännös on tahdonvaltainen, joten kaupan osapuolet voivat sopia muunlaisesta maksujen jakoperusteesta.

Säännös koskee vain myyjän ja ostajan keskinäistä vastuuta maksujen suorittamisesta. Siitä, keneltä erääntynyt maksu voidaan tarvittaessa pakkotoimin periä, on säännelty erikseen. Jos esimerkiksi ostaja on suorittanut maksun tai kiinteistöveron, joka kohdistuu myös kauppaa edeltävään aikaan, hän voi vaatia myyjältä tämän osuuden suorittamista.

Kiinteistön käyttämisestä aiheutuvat yksityisoikeudelliset saamiset, kuten sähkö- tai lämmityslaskut, jäävät säännöksen soveltamisalan ulkopuolelle. Lähtökohtana on, että kumpikin vastaa kolmansien kanssa tekemistään sopimuksista. Kiinteistönkaupan jälkeen uusi omistaja tekee sähkön ja lämmön toimittamisesta uudet sopimukset, joihin perustuvista laskuista hän itse vastaa, kun taas myyjä vastaa omana sopimuskautenaan syntyneistä kustannuksista. Melko tavallisia ovat myös ehdot kiinteistön sähkö- ynnä muiden liittymien siirtämisestä myyjältä ostajalle. Tarkoituksena on varmistaa esimerkiksi sähkön keskeytyksetön saanti kiinteistölle ja välttää uuden liittymismaksun suorittaminen.

Pykälän *2 momentin* mukaan kiinteistön luovutuksesta suoritettavasta leimaverosta vastaa ostaja, jollei toisin sovita. Myös leimaverolain mukaan ostaja yksin on verovelvollinen.

16 §. *Vastuu kiinteistön vahingoittumisesta.* Vaaranvastuulla tarkoitetaan taloudellista vastuuta siitä, että kiinteistö vahingoittuu luonnontapahtuman vuoksi tai jostakin muusta sopijapuolista riippumattomasta syystä. Kiinteistön kaupassa, toisin kuin irtaimen esineen kaupassa, sääntönä on, että vastuun kantaa omistaja. Tämän mukaisesti ostajan kärsittäväksi jäävät ne vahingot, jotka ovat tapahtuneet kaupanteon jälkeen silloinkin, kun kiinteistön hallinta on pidätetty myyjälle taikka kun kauppa on ehdollinen. Ostajan on siis maksettava kauppahinta ja täytettävä muut velvollisuutensa sopimuksen mukaisesti, vaikka kiinteistön arvo vahingon vuoksi on alentunut. Osapuolet voivat sopia vaaranvastuusta myös toisin.

Säännöksessä on mainittu tulipalo ja myrsky esimerkkeinä kiinteistöä vahingoittavista tapaturmista. Ostaja vastaa myös sellaisista vahingoista, jotka joku kolmas on aiheuttanut esimerkiksi vahingonteolla, samoin kuin sellaisista vahingoista, joiden syytä ei voida selvittää. On kuitenkin huomattava, että silloin kun kiinteistön hallinta on jäänyt myyjälle, hänellä on 23 §:n mukaan velvollisuus pitää huolta kiinteistöstä. Jos vahinko on aiheutunut myyjän huolimattomuudesta, esimerkiksi varomattomuudesta tulenkäsittelyssä, hän syyllistyy sopimusrikkomukseen. Toisen omaisuutta hallitsevan on ryhdyttävä myös tarvittaviin toimiin vahingon estämiseksi ja lisävahinkojen rajoittamiseksi.

Osapuolen, jolla kulloinkin on vaaranvastuu, on syytä huolehtia kiinteistön vakuutuksesta. Hallituksen esityksessä vakuutussopimuslaiksi ja laeiksi eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 114/93 vp) ehdotetaan, että vakuutus on voimassa omaisuuden ostajan hyväksi, vaikka luovutuksessa olisi sovittu omistuksenpidätysehdosta. Ehdotuksen 63 §:n mukaan edellisen omistajan ottama vakuutus on uuden omistajan hyväksi voimassa 14 päivän ajan omistusoikeuden siirtymisestä silloinkin, kun vakuutus sopimuksen tai irtisanomisen vuoksi muutoin päättyisi. Tänä aikana ostaja voi järjestää kiinteistönsä vakuuttamisen. Hallinnan siirtymisellä ei ehdotetun vakuutussopimuslain mukaan ole merkitystä vakuutuksen voimassaoloon.

17 §. *Laatuvirhe.* Kiinteistö myydään lähtökohtaisesti siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Kiinteistöllä on aina yksilölliset ominaisuudet, eikä kaikille kiinteistöille yhteisiä laatuvaatimuksia voida esittää. Keskeinen

virheen arviointiperuste on *1 momentin 1 kohdan* mukaisesti myyjän ja ostajan välinen sopimus. Sopimuksella kaupan osapuolet määräävät sen laatutason, jota ostajalla on oikeus vaatia. Ostaja ei esimerkiksi voi esittää vaatimuksia myyjälle, vaikkei kiinteistöllä oleva asuinrakennus täytä yleisiä asunnon terveellisyys- ja turvallisuusmääräyksiä, jos ostaja on tehnyt kaupan siitä tietoisena.

Jollei kiinteistö joltain osin vastaa kauppakirjaan merkittyä, esimerkiksi kiinteistö on ilmoitettua pienempi tai rakennuksessa ei ole sovittuja varusteita, kiinteistössä on ostajan kannalta virhe. Kiinteistössä on virhe silloinkin, kun se poikkeaa sovitusta tavalla, jonka ei yleensä katsota vaikuttavan kiinteistön arvoon. Vahvistetussa kauppakirjassa ei käytännössä yleensä tarkasti määritetä kiinteistön ominaisuuksia. Arvioinnissa otetaan huomioon myös kaikki se, mistä myyjä ja ostaja ovat vapaamuotoisesti sopineet.

Myyjä vastaa antamistaan pinta-alatiedoista sekä tiedoista rakennusten ja laitteiden iästä ja kunnosta sekä muista kiinteistön laatua koskevista ominaisuuksista. Kiinteistössä on *2 kohdan* mukaan virhe, jollei se vastaa myyjän tai tämän edustajan ilmoitusta. Sillä, millä tavalla ja milloin virheellinen tieto on annettu ostajalle, ei ole merkitystä. Jos myyjä on korjannut ilmoituksensa ennen kaupantekoa, ostaja ei voi enää tällä perusteella vedota virheeseen.

Kiinteistössä on virhe silloinkin, kun virheellinen tai harhaanjohtava ilmoitus perustuu myyjän omaan erehdykseen tai tietämättömyyteen esimerkiksi rakennuksen pinta-alasta tai siihen käytetyistä materiaaleista. Jos myyjä ei ole varma jostain kiinteistön ominaisuudesta, hänen on tietoja antaessaan ilmoitettava epävarmuudestaan. Myynnin edistämiseksi annetut yleisluontoiset lausumat kaupan kohteesta eivät aiheuta myyjälle virhevastuuta, vaikkei ostajalle syntynyt mielikuva vastaisikaan todellisuutta. Ostaja voi vedota virheeseen vain, jos myyjän antama konkreettinen tieto on virheellinen tai harhaanjohtava. Lisäksi edellytetään, että myyjän antamalla tiedolla on ollut vaikutusta kaupan syntymiseen tai sen ehtoihin. Tällä rajauksella on suljettu pois mahdollisuus vedota vähämerkityksisiin virheellisyyksiin myyjän antamassa selvityksessä.

Ostopäätöksen tekemistä varten on yhtä tärkeää kuin saada sisällöltään oikeita tietoja myös saada kaikki keskeiset tiedot kiinteistöstä. Momentin *3 kohdan* mukaan myyjä vastaa siitä, ettei hän ole antanut ostajalle riittäviä tietoja kiinteistön ominaisuuksista, ja ostajalle on tästä syystä syntynyt virheellinen käsitys kiinteistöstä. Lähtökohtana on, että myyjä rehellisesti antaa ostajalle ne tiedot kiinteistöstä, jotka tyypillisesti vaikuttavat myytävän kiinteistön arvoon tai käyttöön. Myyjän tiedonantovelvollisuutta rajaa myös ostajan 22 §:ssä säädetty tarkastusvelvollisuus. Ostaja ei voi esittää vaatimuksia sellaisen kiinteistön vian perusteella, joka hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa.

Myyjällä on velvollisuus oma-aloitteisesti ilmoittaa ostajalle tiedossaan olevat puutteet tai viat rakennuksissa sekä muut kiinteistön laatuun liittyvät seikat, jotka ovat omiaan alentamaan myytävän kiinteistön käyttömahdollisuuksia tai sen arvoa. Säännöksessä ei ole tyhjentävästi lueteltu seikkoja, joista myyjän on annettava tietoja. Merkitykselliset ominaisuudet vaihtelevat muun muassa kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. Kun kaupan kohteena on omakotitalokiinteistö, ostajan päätöksen kannalta keskeiset tiedot ovat toisenlaiset kuin rakentamatonta aluetta tai maatalouskiinteistöä ostettaessa. Jollei kiinteistöä markkinoida muuhun tarkoitukseen, kuten rakennusmaaksi, kiinteistön ominaisuuksia selostettaessa huomiota kiinnitetään seikkoihin, jotka vaikuttavat kiinteistön soveltumiseen entiseen käyttötarkoitukseensa.

Ostajalle on ilmoitettava erityisesti niistä seikoista, joissa myytävä kiinteistö poikkeaa vastaavankaltaisista kiinteistöistä. Merkittäviä voivat olla esimerkiksi tiedot puuston laadusta tai kiinteistöön kuuluvan tai siihen rajoittuvan vesialueen puhtaudesta. Rakennetun kiinteistön ostopäätökseen vaikuttavat usein eniten rakennusten ikä, suuruus, rakennustapa ja -materiaalit sekä niiden senhetkinen kunto. Myyjän on totuudenmukaisesti ilmoitettava rakennusten käytettävyyttä haittaavat seikat, kuten mahdolliset viat putkistossa tai lämpöeristyksessä. Myyjän edellytetään kertovan ostajalle myös havaitsemistaan seikoista, joista voidaan perustellusti epäillä rakenteissa olevaa vikaa ja arvioida tulevaa korjaustarvetta. Tiedonantovelvollisuus koskee myös kiinteistön tarpeiston, esimerkiksi koneiden tai laitteiden ominaisuuksia.

Myyjän ei edellytetä selvittävän ostajalle sellaisia seikkoja, joiden voidaan olettaa olevan jokaisen huolellisesti toimivan henkilön tiedos-

sa tai jotka voidaan kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa havaita. Tiedonantovelvollisuus koskee vain sellaisia tietoja, joiden yleensä voidaan olettaa vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Myyjän tehtävänä ei ole kaikkien vähämerkityksisten kiinteistön ominaisuuksien luetteleminen. Se, millä seikoilla katsotaan tyypillisesti olevan vaikutusta senkaltaisen kiinteistön hintaan tai käyttöön, arvioidaan objektiivisten perusteiden mukaan. Ostajan vastuulla on selvittää, täyttääkö kiinteistö hänen asettamansa erityisvaatimukset.

Myyjä ei vapaudu virhevastuusta pelkästään sen vuoksi, että hän ei tiennyt kyseisestä viasta tai puutteesta kiinteistössä. Myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan sen mukaan, mitä myyjän asemassa olevan pitäisi tietää omistamastaan kiinteistöstä. Ostaja ei näin joudu kärsimään siitä, että myyjä on vain lyhyen aikaa omistanut kiinteistön taikka ettei hän ole käyttänyt kiinteistöään.

Myyjä ei yleensä vastaa siitä, täyttääkö kiinteistö ostajan yksilölliset mieltymykset ja soveltuuko se hänen aikomaansa erityiseen käyttöön. Eri asia on, jos myyjä on salannut joitakin merkityksellisiä seikkoja, joiden hän tiesi vaikuttavan ostajan päätöksentekoon. Kiinteistössä katsotaan *4 kohdan* mukaan olevan virhe, jos myyjä on havainnut ostajan erehtyneen jostakin kiinteistön aiottuun käyttöön vaikuttavasta kiinteistön ominaisuudesta tai sen merkityksestä, mutta on jättänyt oikaisematta virheellisen käsityksen.

Eräissä tapauksissa kiinteistössä katsotaan olevan virhe, vaikka myyjä on menetellyt sopimuksen mukaisesti ja täyttänyt lain edellyttämän tiedonantovelvollisuutensa asianmukaisesti. Momentin *5 kohdassa* on säännös niin sanotusta salaisesta virheestä kiinteistössä. Jos kiinteistö merkittävästi poikkeaa siitä tasosta, mitä samalla seudulla olevat ja vastaavan ikäiset ja laatuiset kiinteistöt ovat, sen voidaan katsoa olevan virheellinen. Säännös tulee sovellettavaksi silloin, kun kiinteistössä tai sillä olevissa rakennuksissa tai laitteissa on sellaisia vikoja ja puutteita, joita myyjä ja ostaja eivät ole voineet ennen kaupantekoa havaita. Arvioitaessa mitä ostaja voi perustellusti kiinteistöltä edellyttää, on erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten ikään ja niihin tehtyihin peruskorjauksiin. Mitä uudemmasta rakennuksesta on kysymys, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustapaa voidaan edellyttää. Olennainenkaan poikkeama tästä normaalitasosta ei ole virheen perustana, jos ostaja on sen tiennyt taikka jos poikkeama on otettu huomioon kauppahinnassa tai muissa kaupan ehdoissa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään niistä seuraamuksista, joita ostaja voi laatuvirheen perusteella esittää. Seuraamuksina voivat tulla kysymykseen hinnanalennus, kaupan purku sekä vahingonkorvaus, joista 31—33 §:ssä on tarkempia säännöksiä. Valtaosa kiinteistönkaupoista tehdään yksityishenkilöiden tai sellaisten elinkeinonharjoittajien kesken, joilla ei ole erityistä ammattitaitoa kiinteistön vikojen korjaamisessa. Myyjällä ei siksi ole lain nojalla oikeutta eikä velvollisuutta virheen korjaamiseen. Jos kaupan osapuolet pitävät korjaamista tarkoituksenmukaisena ratkaisuna, he voivat ottaa kauppakirjaan tätä koskevan ehdon taikka sopia siitä myöhemmin virheen ilmennyttyä.

Ostajalla on aina oikeus vaatia kauppahinnan alennusta kiinteistössä olevan virheen perusteella. Hinnanalennus määrätään sen mukaan, kuinka paljon virheellisen kiinteistön arvo alittaa sopimuksenmukaisen kiinteistön arvon. Kiinteistön kaupassa arviointi voidaan perustaa vain summittaisiin markkina-arvoihin.

Jos kiinteistössä oleva virhe on olennainen, ostaja voi valita, haluaako hän hinnanalennuksen sijasta purkaa kaupan. Virheen olennaisuutta on arvioitava sen kokonaismerkityksen perusteella. Jollei ostaja voi käyttää kiinteistöä aikomallaan tavalla eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin korjata, virhe on olennainen. Arviointia ei tehdä vain ostajan oman käsityksen mukaan, vaan sillä tulee olla objektiiviset perusteet. Kaupan purkaminen merkitsee sitä, että sekä myyjän että ostajan velvollisuudet lakkaavat ja että jo tehdyt suoritukset on palautettava.

Hinnanalennus- tai purkuvaatimuksen ohella ostaja voi vaatia vahingonkorvausta. Vahingonkorvausvaatimus voidaan esittää myös itsenäisenä. Korvattavaa vahinkoa voi aiheutua muun muassa vian korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista tai siitä, että kiinteistön korjaamisen ajaksi ostajan on täytynyt vuokrata muu asunto. Ostajan oikeus hinnanalennukseen tai kaupan purkuun ei edellytä, että myyjä olisi toiminut moitittavasti. Vahingonkorvausvastuusta myyjä voi sen sijaan 32 §:n mukaan vapautua, jos hän osoittaa, ettei hän ole toiminut huolimattomasti. Jos ostajan vaatimus perustuu salaiseen virheeseen, myyjällä ei ole

velvollisuutta korvata ostajalle aiheutunutta vahinkoa.

18 §. *Vallintavirhe.* Kiinteistön kaupassa ostajalla on oikeus olettaa, etteivät kiinteistön käyttöä koske muut kuin suoraan lainsäädännöstä johtuvat yleiset rajoitukset. Jollei ostaja voi jonkin viranomaisen päätöksen vuoksi määrätä kiinteistön käytöstä tai sen luovuttamisesta tai muusta vallinnasta tavalla, jota hän on voinut perustellusti olettaa, kiinteistössä on vallintavirhe.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön käyttöä tai muuta vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä. Edellytyksenä on lisäksi, että virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan ostopäätökseen tai kaupan ehtoihin.

Vallintarajoituksilla voidaan estää tai kaventaa kiinteistön omistajan oikeutta luovuttaa kiinteistö tai muutoin oikeudellisesti määrätä siitä. Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (603/77), jäljempänä lunastuslaki, mukaan kiinteän omaisuuden käyttöä ja vallintaa voidaan pakkolunastuksessa rajoittaa pysyvästi tai määräajaksi. Vuoden 1994 alusta voimaan tulleella aravalailla (1189/93) poistettiin merkittävä osa aikaisempaan lainsäädäntöön perustuneista luovutus- ja käyttörajoituksista. Tiettyjen lainoituskohteiden, kuten aravavuokratalojen, osalta rajoitukset kuitenkin säilytettiin.

Tärkeimmät kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset johtuvat kaavoituksesta. Asema-, rakennus- ja rantakaavoissa annetaan yksityiskohtaisia määräyksiä taaja-asutusalueiden maankäytöstä. Niissä määrätään kiinteistön käyttötarkoituksesta ja rakennusoikeudesta sekä myös rakennusten sijainnista. Rakennuslain 42 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan jo kaupunginvaltuuston päätöksestä laatia asemakaava seuraa tuolle alueelle rakennuskielto. Myös vahvistettuun yleiskaavaan liittyy oikeusvaikutuksia, jotka voivat vaikuttaa kiinteistön käyttöön.

Viranomaisen päätös voi koskea myös yksittäistä kiinteistöä tai sen osaa. Rakennussuojelulain (60/85) 5 §:n mukaan lääninhallitus voi määrätä kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen suojeltavaksi. Suojelupäätöksessä annetaan määräykset muun muassa rakennuksen käytöstä ja sen entistämisestä sekä mahdollisesta lisärakentamisesta. Luonnonsuojelulain 9 §:n perusteella voidaan myös yksityiselle kuuluvasta kiinteistöstä tai sen osasta muodostaa suojelualue, jonka käytön rajoituksista määrätään lääninhallituksen päätöksessä. Kiinteistötoimituksessa voidaan toisen kiinteistön hyväksi perustaa rasitteita esimerkiksi tietä, lastauspaikkaa taikka erilaisia johtoja ja niihin liittyviä rakenteita varten.

Momentin *2 kohdan* mukaan ostaja voi vedota vallintavirheeseen, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut naapurikiinteistöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon, joka vaikuttaa myydyn kiinteistön käyttömahdollisuuksiin ja arvoon ja jonka siten voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Ympäristöä pilaavat tai haittaavat kiinteistön käyttötavat vaativat yleensä viranomaisen luvan. Sellaisen tehtaan, laitoksen tai varaston rakentamiseen, jollaisesta katsotaan voivan aiheutua terveydellistä haittaa, on terveydenhoitolain (469/65) mukaan hankittava kunnan terveyslautakunnan lupa. Jätteen laitos- tai ammattimaiseen hyödyntämiseen tai käsittelyyn on jätelain (1072/93) mukaan oltava lupa. Kiven, soran, ja muiden maa-ainesten irrottamiseen vaaditaan maa-aineslain (555/81) mukaan kunnanhallituksen lupa. Eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/20) mukaan naapureille kohtuutonta rasitusta aiheuttavaa toimintaa varten on hankittava kunnan rakennuslautakunnan lupa. Lupa voidaan siten vaatia esimerkiksi kaatopaikkaa, kivenmurskaamoa ja turkistarhausta varten. Veden pilaantumista aiheuttavaa toimintaa varten on vesilain (264/61) mukaan hankittava vesioikeuden lupa.

Käytännössä kyse vallintavirheestä tulee useimmin esiin, kun myyjä on kokonaan jättänyt ilmoittamatta 1 tai 2 kohdassa tarkoitetun käyttö- tai vallintarajoituksen. Tällaista myyjän laiminlyöntiä on momentin *3 kohdan* mukaan pidettävä vallintavirheenä, jos sillä katsotaan olleen vaikutusta kyseiseen kauppaan.

Myyjällä on laaja selonottovelvollisuus viranomaisen päätöksistä, joilla myytävän kiinteistön vallintaa on rajoitettu. Hän ei voi pätevästi vedota siihen, ettei hän tiennyt voimassaolevista kaavoista tai muista omistamaansa kiinteistöä koskevista viranomaisen päätöksistä. Myyjän vastuuta kaventaa kuitenkin se, että tiedonantovelvollisuus koskee vain rajoituksia, jotka tyypillisesti ovat kyseisenlaisen kiinteistön käytön tai arvon kannalta vaikuttavia. Arviointi tehdään kiinteistön entisen

käyttötavan perusteella, jollei kiinteistöä ole markkinoitu muuhun tarkoitukseen. Jos myyty kiinteistö vastaa rakennuksiltaan ja käyttötarkoitukseltaan kaavoituksessa edellytettyä, ei kiinteistössä ole virhettä, vaikkei myyjä ole selostanut kaavamääräyksiä. Vastaavasti maa- ja metsätalousmaata myytäessä vain sellaisilla vallintarajoituksilla on merkitystä, jotka vaikuttavat alueen käyttämiseen maa- ja metsätalouteen. Rakennusmaata myytäessä voidaan normaalitasona pitää useimmissa tapauksissa ympärillä olevien kiinteistöjen käyttöä ja rakentamistasoa.

Ostaja voi vedota virheeseen vain, jos vallintarajoitus estää häntä käyttämästä kiinteistöä aikomallaan tavalla tai jos se muutoin on niin merkityksellinen, ettei hän rajoituksesta tietoisena olisi tehnyt kauppaa ainakaan samaan hintaan tai samoilla ehdoilla.

Myyjällä on velvollisuus oma-aloitteisesti ilmoittaa ostajalle myös sellaisista tiedossaan olevista naapurikiinteistöjä koskevista luvista ja muista viranomaisen päätöksistä, joissa tarkoitettu käyttö alentaa myytävän kiinteistön arvoa tai sen käyttömahdollisuuksia. Myyjän on siten kerrottava esimerkiksi päätöksestä rakentaa myytävän kiinteistön välittömään läheisyyteen tie tai katu taikka laajentaa sitä. Myös siitä, että esimerkiksi asuinkiinteistön naapurikiinteistö on kaavoituksessa varattu poikkeavaan käyttöön, kuten teollisuusalueeksi, myyjän tulee ilmoittaa ostajalle.

Velvollisuus koskee muiden kiinteistöjen osalta vain niitä tietoja, jotka myyjällä on ennen kaupan tekemistä. Hänen ei tarvitse selvittää naapurikiinteistöjen aiottua käyttöä ryhtyessään myymään kiinteistöä. Myyjän tiedossa on katsottava olevan ainakin ne hankkeet, joissa hänelle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi. Viranomaisen lupa vaaditaan myös kiinteistön tavanomaista käyttöä esimerkiksi rakentamista varten. Tällöin kyse ei kuitenkaan ole säännöksessä tarkoitetusta naapurikiinteistöjen arvoon tai käyttöön vaikuttavasta hankkeesta.

Myyjä ei vastaa kaupanteon jälkeen kiinteistön vallintaa rajoittavista viranomaisen päätöksistä. Koska maankäytön suunnittelu on jatkuvaa, ei myyjän tiedonantovelvollisuuteen kuulu arvioiden esittäminen tulevasta kaavoituksesta. Jos myyjä on asianmukaisesti ilmoittanut voimassa olevan kaavan rakennusmääräykset, hänellä ei ole vastuuta siitä, ettei ostaja myöhemmin saakaan haluamaansa rakennuslupaa.

Ostaja voi kuitenkin *4 kohdan* mukaan eräissä tapauksissa esittää vallintavirheen perusteella vaatimuksia silloin, kun jokin myyjän tietämä muu erityinen seikka kuin viranomaisen tekemä päätös estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla. Säännöksen tarkoituksena on estää myyjää hyötymästä havaitsemastaan ostajan erehdyksestä. Silloin kun myyjä esimerkiksi tietää vireillä olevasta hankkeesta, joka tulee vaikuttamaan myytävän kiinteistön käyttöön, hänen on ilmoitettava asiasta ostajalle, vaikkei lopullista päätöstä ole vielä tehty.

Myyjän tiedonantovelvollisuus ei koske lakien tai asetusten säännöksiä kiinteistön käytöstä. Rakennus-, metsä- ja ympäristölainsäädännössä on lukuisia kiinteistön käyttö- ja vallintarajoituksia. Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti osapuolet eivät voi vedota tietämättömyyteen voimassa olevan lainsäädännön sisällöstä. Ostaja ei yleensä voi virheenä vedota siihen, että kiinteistön hankkimiseen taikka sen aiottuun käyttöön, vastoin hänen olettamustaan, tarvitaan jokin lupa. Jos myyjä on kuitenkin havainnut ostajan erehdyksen, hänen on korjattava tämän virheellinen käsitys. Ostaja voi vedota virheeseen esimerkiksi silloin, kun hänen loma-asunnoksi ostamansa määräalan rakentamiseen tarvitaan rantakaava ja myyjä tiesi kauppaa tehtäessä kaavan laatimisen tarpeellisuudesta.

Momentin *5 kohdan* mukaan vallintavirheenä pidetään myös sitä, että kiinteistöä käytetään ilman tarvittavia lupia. Ostajan on voitava luottaa esimerkiksi siihen, että kiinteistöllä olevaan rakennukseen on haettu ja saatu tarvittava rakennuslupa. Ostajan asemaan ei saa vaikuttaa se, onko rakennusvalvontaviranomainen tehnyt päätöksen rakennuksen poistamisesta ennen kaupan tekemistä. Sama koskee, jos kiinteistöä käytetään sellaiseen tarkoitukseen, joka edellyttäisi jonkin muun viranomaisen luvan.

Kaavat ja vireillä oleva kaavoitustyö voivat kaavoitusalueiden jakolain rajoitusten vuoksi vaikuttaa kiinteistön muodostukseen. Kaavoitusalueiden jakolain 17 §:n mukaan asemakaava-, rakennuskaava- tai rantakaava-alueella maanmittaustoimitusta ei saa suorittaa niin, että kaavan tai tonttijaon toteutumista vaikeutetaan. Muualla kuin yksityiskohtaisen kaavoituksen alueella rakennuspaikaksi tarkoitettu alue saadaan muodostaa rakennuspaikkana käytettäväksi kiinteistöksi vain haja-asutusta

varten. Kaavoitusalueiden jakolain 2 luvussa on myös muita säännöksiä, jotka voivat estää kiinteistön muodostamisen. Myydyssä määräalassa on *6 kohdan* mukaan vallintavirhe, jollei sitä voida lainkaan muodosta kiinteistöksi tai jollei rakentamista varten ostettua aluetta voida muodostaa rakennuspaikaksi käytettäväksi tilaksi. Säännös korvaa kumottavaksi ehdotetun kaavoitusalueiden jakolain 30 §:n.

Ostajalla on *2 momentin* mukaan oikeus vaatia hinnanalennusta tai, jos virhe on olennainen, kaupan purkua. Lisäksi hänellä on oikeus vahingonkorvaukseen. Virheen olennaisuutta arvioitaessa huomioon on otettava muun muassa vallintarajoituksen laatu ja oletettu kesto sekä se, voidaanko rajoitus poistaa esimerkiksi hakemalla tarvittava poikkeuslupa.

19 §. *Oikeudellinen virhe.* Kiinteistössä on *1 momentin* mukaan oikeudellinen virhe, jos ostaja voi menettää kiinteistön tai jotakin siihen kuuluvaa kolmannelle henkilölle taikka jos siihen kohdistuu panttioikeus tai muu toisen oikeus, jota ostaja ei kauppaa tehdessään tiennyt.

Myyjä vastaa siitä, että hän voi pätevästi luovuttaa kiinteistön omistusoikeuden. Jos ostaja voi menettää kiinteistön sen vuoksi, ettei myyjänä esiintyvällä ole lainkaan saantoa kiinteistöön tai hänen saantonsa on pätemätön, kiinteistössä on *1 kohdan* mukaan oikeudellinen virhe. Myyjän vastuuta ostajalle tilanteessa, jossa kiinteistön omistusoikeus palautuu sen oikealle omistajalle, on vanhastaan nimitetty kaupanvastuuksi ja sitä koskevia kysymyksiä on käsitelty saannonmoitteen yhteydessä. Erilliseen käsittelyyn ei kuitenkaan myyjän ja ostajan välisessä suhteessa ole tarvetta, koska virheen syntymisen edellytykset ja seuraamukset vastaavat muita virhetilanteita.

Ostaja voi vedota oikeudelliseen virheeseen, jos hän menettää kiinteistön tai osan siitä kiinteistön oikealle omistajalle. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun joku kiinteistön yhteisomistajista on myynyt koko kiinteistön taikka kun myyjän oma saanto on virheellinen. Myös kaksoisluovutustilanteessa, jossa myyjä on myynyt saman kiinteistön tai määräalan kahteen kertaan, kyse on oikeudellisesta virheestä. Vaikka myyjä on kiinteistön omistaja, hänellä ei välttämättä ole oikeutta vapaasti luovuttaa kiinteistöä edelleen. Ostajan kannalta kaupassa on virhe, jollei hän saa omistajan asemaa sen vuoksi, että joku muu henkilö, kuten myyjän puoliso, voi vaatia kaupan julistamista tehottomaksi. Oikeudellisen virheen käsitteen ulkopuolelle jää sen sijaan riita esimerkiksi siitä, onko myyjän ja ostajan välinen kauppa pätemätön esimerkiksi muotovirheen tai jonkin oikeustoimilain pätemättömyysperusteen vuoksi.

Ostajalla on oikeus olettaa, että kaupan kohteena on kiinteistö siihen tavamukaisesti kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen ja että siihen kohdistuu vain ilmoitetut panttioikeudet ja muut toisen oikeudet. Jos myyjä on antanut vääriä tai harhaanjohtavia tietoja kiinteistön rasituksista, kiinteistössä on *2 kohdan* mukaan oikeudellinen virhe. Virheellinen tieto voi koskea esimerkiksi kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen kestoa taikka vuokran suuruutta. Ostaja voi vedota oikeudelliseen virheeseen myös silloin, jos panttisaamisen ehdot poikkeavat ilmoitetusta tai jos saamisen määrä on esimerkiksi yleispanttaussopimuksen perusteella epäselvä.

Myyjällä on velvollisuus oma-aloitteisesti kertoa ostajalle kaikista kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä ja panttioikeuksista. Myös kiinteistöstä menevistä julkisoikeudellisista maksuista ja niihin rinnastettavista saamisista on ilmoitettava ostajalle. Tiedonantovelvollisuus koskee myös vuokraoikeuksia ja muita sivullisille perustettuja erityisiä oikeuksia, kuten metsänhakkuuoikeutta. Jos myyjä laiminlyö tiedonantovelvollisuutensa, kiinteistössä on *3 kohdan* mukaan oikeudellinen virhe.

Jollei toisin ole sovittu, kaupan kohteena on kiinteistö kaikkine siihen kuuluvine ainesosineen ja tarpeistoineen. Kiinteistöllä olevat myyjän omistamat rakennukset, laitteet ja koneet, jotka on tarkoitettu pysyviksi ja jotka ovat tarpeellisia kiinteistön käytössä, siirtyvät kaupassa ostajalle. Jos rakennus tai laite on vuokramiehen omaisuutta, myyjän on ilmoitettava tästä ostajalle. Rakennus tai laite voi kuulua muulle kuin kiinteistön omistajalle myös sillä perusteella, että sen toimittaja on pidättänyt omistusoikeuden siihen saamistensa turvaamiseksi. Ostajan kannalta kiinteistössä on tällöin virhe siitä riippumatta, voiko sivullinen lopulta toteuttaa omistusoikeutensa esimerkiksi viemällä rakennuksen tai laitteen pois kiinteistöltä.

Myyjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus oikeudellisista rasituksista on laaja eikä hän voi vedota omaan tietämättömyyteensä. Kiinnitykset ja erityiset oikeudet käyvät yleensä ilmi rasitustodistuksesta. Rasitustodistuksen esittä-

minen ei kuitenkaan riitä, jos kiinteistöön kohdistuu kirjaamattomia oikeuksia. Kiinteistön kauppa ei ehdotuksen mukaan välittömästi vaikuta aikaisemmin perustettujen oikeuksien pysyvyyteen.

Momentin *4 kohdassa* on säännös siltä varalta, ettei ostaja voi myyjästä johtuvasta syystä saada lainhuutoa kiinteistöön. Ostaja voi vedota virheeseen, jollei myyjä anna omia saantokirjojaan tai muita asiakirjoja, joiden perusteella voidaan todeta hänellä olleen oikeus luovuttaa kiinteistö. Jos myyjällä ei ole lainhuutoa kiinteistöön eikä hänen omistusoikeuttaan kiinteistöön voida saantokirjojen puutteellisuuden tai virheellisyyden vuoksi asiakirjoin selvittää, kaupassa on oikeudellinen virhe. Lainhuudon saaminen voi estyä esimerkiksi silloin, kun kauppakirja, johon myyjä perustaa oman saantonsa, on kadonnut tai sitä ei ole tehty laissa säädetyllä tavalla. Ostaja ei sen sijaan voi vedota virheeseen, jos hän itse ei saa kiinteistön hankkimiseen tarvittavaa lupaa esimerkiksi maatalouskiinteistön ostoon.

Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, kun sivullisen oikeus on voimassa myös ostajaan nähden. Eräissä tapauksissa ostaja voi kirjaamista ja vilpittömän mielen suojaa koskevien säännösten perusteella saada etusijan suhteessa kiinteistön oikeaan omistajaan sekä kirjaamattoman erityisen oikeuden haltijaan. Pykälän *2 momentin* mukaan ei kuitenkaan edellytetä, että ostajan tulisi käyttää hyväkseen vilpittömän mielen suojaansa, kun hän saa tietää, että kiinteistöön kohdistuu jonkun muun oikeus. Ostaja voi esittää vaatimuksensa suoraan myyjälle tarvitsematta ensin ryhtyä oikeudellisiin toimiin kolmatta vastaan. Edellytyksenä ei ole, että rasituksen pysyvyys on vahvistettu tuomioistuimessa, vaan riittää, että sivullinen esittää todennäköisiä perusteita väitteensä tueksi. Tarkoituksena on, ettei ostaja joudu kärsimään oikeusasemansa epäselvyydestä.

Myyjä ei vapaudu oikeudellisesta virheestä aiheutuvasta vastuusta sillä perusteella, ettei hän tiennyt eikä hänellä ollut syytä epäillä virheen olemassaoloa. Ostaja ei voi kuitenkaan virheenä vedota seikkaan, jonka hän tiesi kauppaa tehdessään. Jos myyjä on selkeästi ilmoittanut, että esimerkiksi aikaisempaan perintösaantoon voi liittyä epäselvyyksiä, ostaja ei voi esittää vaatimuksia, vaikkei hän voi saada viipymättä lainhuutoa.

Ostaja voi *3 momentin* mukaan vaatia oikeudellisen virheen vuoksi samoja seuraamuksia kuin muidenkin virheiden perusteella. Jos kiinteistö vastaa ilmoitettua suuremmasta panttisaatavasta, ostaja voi yleensä hinnanalennuksena vaatia, mitä panttioikeuden perusteella voidaan periä kiinteistöstä. Tämän summan ostaja voi myös pidättää kauppahinnasta. Jos kiinteistöön kohdistuu maanvuokraoikeus tai muu erityinen oikeus, seuraamukseen voi vaikuttaa esimerkiksi se, mihin tarkoitukseen kiinteistö on hankittu. Jos yksityiseen käyttöön ostettuun kiinteistöön kohdistuu muu kuin lyhytaikainen vuokraoikeus, rahakorvaus ei useinkaan ole ostajalle riittävä. Silloin, kun ostaja on vaarassa menettää kiinteistön omistusoikeuden jollekin muulle tai hän ei voi lainkaan saada lainhuutoa, hänellä on oikeus kaupan purkuun ja vahingonkorvaukseen. Hinnanalennus voi tulla kyseeseen lähinnä silloin, kun vain pieni osa kiinteistöstä kuuluu jollekin toiselle. Jos lainhuudon saaminen ainoastaan lykkääntyy joksikin ajaksi, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen.

20 §. *Muun kuin myyjän antamat tiedot.* Pykälän *1 momenttiin* on selvyyden vuoksi otettu säännös myyjän vastuusta silloin, kun hän on antanut kiinteistönsä välittäjän myytäväksi tai kun joku muu on toiminut kauppaneuvotteluissa hänen lukuunsa. Myyjä vastaa ostajaan nähden myös hänen toimeksiannostaan toimivan kiinteistönvälittäjän tai muun edustajansa antamista tiedoista taikka tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä.

Kiinteistönvälittäjä voi eräissä tapauksissa itse joutua korvausvastuuseen ostajaan nähden, jos hänen antamansa tiedot kaupan kohteesta eivät ole oikeita tai riittäviä. Tällöin ostaja voi valita, hakeeko hän vahingonkorvausta molemmilta vaiko yksin kiinteistönvälittäjältä tai myyjältä. Kiinteistönvälittäjän vastuusta säädetään kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa, jota sovelletaan vain kun kaupan kohteena oleva kiinteistö on tarkoitettu asunnoksi tai muuten pääasiallisesti yksityiseen käyttöön.

Pykälän *2 momentissa* viitataan muualla lainsäädännössä oleviin markkinointia koskeviin säännöksiin, joita on noudatettava myös kiinteistön kaupassa. Kuluttajansuojalain markkinointia koskevia säännöksiä on sovellettava myös asuntojen markkinoinnissa. Kuluttajansuojalakia sovelletaan silloin, kun elinkeinonharjoittaja tarjoaa asumistarkoituksiin käytettävää kiinteistöä kuluttajalle. Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa

asetuksessa (847/83) säädetään tarkemmin, mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on asuntojen markkinoinnissa annettava. Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa on lueteltu ne tiedot sekä asiakirjat ja selvitykset, jotka kiinteistönvälittäjän on ennen kaupan tekemistä esitettävä ostajalle.

21 §. *Virheen määräytymisen ajankohta.* Kiinteistön sopimuksenmukaisuus määräytyy *1 momentin* nojalla kaupantekohetken mukaan. Kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka myyjä voi antamillaan tiedoilla ja selvityksillä vaikuttaa ostajan käsitykseen kaupan kohteesta ja siten määrittää sitä, mitä ostaja voi kiinteistöltä perustellusti vaatia. Virheellisyyden määräytymisajasta voidaan sopia toisin esimerkiksi silloin, kun myyjä on sitoutunut myöhemmin tehtävään rakennuksen toimitukseen tai mittavaan kiinteistön kunnostustyöhön.

Kiinteistössä katsotaan olevan virhe, vaikkei vika tai puute, kuten kosteuden pääsy rakenteisiin, ole vielä kaupantekohetkellä aiheuttanut näkyviä vahinkoja. Ratkaisevaa on, onko vian syy tai peruste olemassa kaupantekohetkellä. Mikäli kiinteistön laadulliset ominaisuudet huonontuvat kaupan tekemisen jälkeen myyjän toimenpiteiden tai huolimattomuuden vuoksi, myyjä vastaa arvon alentumisesta 23 §:ssä säädetyllä tavalla. Tapaturmasta tai tavanomaisesta käytöstä johtuva arvon aleneminen jää puolestaan vaaranvastuuta koskevan perussäännöksen nojalla ostajan vahingoksi, jollei muuta ole sovittu.

Säännös koskee laatuvirheen ohella myös muita virhetyyppejä. Myyjä ei siten vastaa esimerkiksi viranomaisen kiinteistön vallintaa rajoittavasta päätöksestä, joka on tehty vasta kaupanteon jälkeen. Virheeseen ei voida vedota myöskään silloin, kun muut olosuhteet ovat kaupan tekemisen jälkeen muuttuneet. Näin vapaa-ajan tarkoituksiin kiinteistön ostanut ei voi vedota virheeseen, vaikka rakentamiseen vaaditaan poikkeuslupa, jos tarve rantakaavan laatimiseen on lisärakentamisen vuoksi syntynyt vasta kaupantekohetken jälkeen.

Ostaja ei *2 momentin* mukaan voi vedota virheeseen sen jälkeen, kun myyjä on poistanut virheen. Hallinta-aikanaan myyjä voi korjata kiinteistössä olevia vikoja ja siten välttyä virheen seuraamuksilta. Jos myyjä on sitoutunut vapauttamaan myydyn kiinteistön tai määräalan panttioikeuksista, hänelle on varattava siihen kohtuullinen aika ennen kuin oikeudelliseen virheeseen voidaan vedota. Seuraamuksiin voi vaikuttaa myös se, että myyjä on myöhemmin huolehtinut esimerkiksi sivullisen kiinteistöön kohdistuvan oikeuden lakkaamisesta.

22 §. *Ostajan tieto virheestä.* Ehdotetussa pykälässä säädetään ostajan velvollisuudesta tarkastaa kiinteistö ennen kaupan tekemistä sekä rajoitetaan ostajan oikeutta vedota virheeseen, jos hän tiesi kyseisestä kiinteistön ominaisuudesta tai jos hänen olisi pitänyt se havaita kiinteistöä tarkastaessaan.

Ostajan edellytetään *1 momentissa* aina tarkastavan kiinteistön ennen kaupan tekemistä. Jos hän laiminlyö tarkastusvelvollisuutensa, hän ei voi vedota seikkaan, joka olisi voitu kiinteistöllä käynnin yhteydessä havaita. Kiinteistön tarkastus koskee vain kiinteistön fyysisten ominaisuuksien selvittämistä. Tarkastus on suoritettava tavanomaisella huolellisuudella, jota voidaan yleensä olettaa käytettävän arvokasta omaisuutta hankittaessa. Ostaja vastaa omasta huolimattomuudestaan, jos kaikkia merkittäviä ominaisuuksia ei ole liian nopeasti ja puutteellisesti suoritetussa tarkastuksessa selvitetty.

Yleisiä sääntöjä siitä, mitkä seikat ostajan olisi aina tutkittava, ei voida antaa. Tarkastuksessa ei edellytetä suoritettavan erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai mittauksia eikä muitakaan tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä. Rakennukset tulee tarkastaa siltä osin kuin tiloihin, kuten ullakko- ja kellaritiloihin, on esteetön pääsy. Tarkastukseen kuuluu tavallisesti myös kiinteistön ulottuvuuden ja siihen kuuluvien alueiden katsastaminen. Yleensä riittää, että ostaja itse tarkastaa kiinteistön. Jos kiinteistössä on havaittavissa epäilystä herättäviä seikkoja, kuten kosteutta seinissä, ostajan on ryhdyttävä tarkempaan tutkimukseen. Tällöin olosuhteet saattavat edellyttää asiantuntija-apua.

Myyjän antamat tiedot voivat rajoittaa ostajan tarkastusvelvollisuutta. Jos myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut esimerkiksi kaivoveden olevan juomakelpoista taikka puuston jatkuvan yhtä vahvana koko metsäalueen, ostajan ei tarvitse tutkia myyjän ilmoituksen paikkansapitävyyttä. Pelkästään myyjän käsitys jostakin kiinteistön ominaisuudesta taikka ilmoitus, jonka myyjä sanoo olevan tarkistamaton, ei ole tässä tarkoitettu myyjän antama tieto. Myyjän tehtävänä on lisäksi oma-aloitteisesti antaa asianmukaiset tiedot kiinteistön vallintaan vaikuttavista seikoista samoin kuin panttioikeuk-

sista ja muista kiinteistöön kohdistuvista erityisistä oikeuksista.

Ostaja voi vedota virheeseen vain, jos hän on erehtynyt omatta syyttään. Ostaja ei voi *2 momentin* mukaan vedota seikkaan, josta hänen voidaan olettaa tienneen kauppaa tehdessään. Ostajan on katsottava olevan selvillä yleisesti tiedossa olevista seikoista. Säännös koskee tältä osin kaikkia virheitä. Virheen perusteena ei voi siten olla esimerkiksi sellainen erääntyvä julkisoikeudellinen maksu, joka on määrältään tavanomainen ja koskee käytännössä kaikkia kiinteistöjä. Tietynkaltaiset rasitteet, kuten toisten kiinteistöjen oikeus käyttää myytävän kiinteistön läpi kulkevaa tietä, voidaan useissa tapauksissa päätellä ulkoisesti havaittavista seikoista.

Ostajan voidaan katsoa olevan tietoinen jostakin seikasta vain, jos hänellä samalla on käsitys sen merkityksestä. Ostaja ei menetä oikeuttaan vedota virheeseen, jos myyjä on vain lyhyesti maininnut seikasta, mutta ostajan ei kohtuudella voida olettaa ymmärtäneen siitä seuraavia vaikutuksia. Säännöstä käytännössä sovellettaessa otetaan huomioon myös se erityinen asiantuntemus, joka ostajalla mahdollisesti on kiinteistöalalta.

Jos myyjä on tahallaan antanut virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja taikka muutoin menetellyt kaupassa törkeän huolimattomasti, ostajan oikeutta ei ole syytä rajoittaa. Pykälän *3 momentin* mukaan ostaja voi tällöin vedota myös seikkoihin, jotka hänen olisi kiinteistöä tarkastaessaan pitänyt huomata.

23 §. *Kiinteistön vahingoittaminen ja oikeudeton käyttö.* Myyjällä on hallinta-aikanaan velvollisuus hoitaa kiinteistöä. Hänen on huolehdittava siitä, että kiinteistön kunnossapidolle välttämättömät toimet suoritetaan. Huolenpitovelvollisuuteen kuuluu, että esimerkiksi kiinteistössä ilmennyt vika, joka voi aiheuttaa lisää vahinkoa, korjataan. Jos myyjä laiminlyö kiinteistön asianmukaisen hoidon, hänen rikkomuksensa arvioidaan *1 momentin* mukaan samoin kuin jos hän olisi itse vahingoittanut kiinteistöä.

Myyjän käyttöoikeuden ulkopuolelle on rajattu tavanomaista kotitarvekäyttöä laajempi metsänhakkuu ja maa-ainesten ottaminen. Jos myyjä ylittää käyttöoikeutensa ja hänen toimenpiteensä vahingoittavat kiinteistöä tai alentavat sen arvoa, myyjä syyllistyy sopimusrikkomukseen. Myyjän oikeutta käyttää kiinteistöä voidaan sopimuksella rajoittaa tai laajentaa.

Myyjä vastaa *2 momentin* mukaan kiinteistön arvon alentumisesta silloin, kun hän on kaupan tekemisen jälkeen perustanut kiinteistöä rasittavia panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia. Kaupanteon jälkeen myyjällä ei ole oikeutta käyttää kiinteistöä omien velkojensa vakuutena. Jos myyjä on aikaisemmin antanut yleispanttaussitoumuksen luotonantajalle, hän ei saa lisätä velkojaan ja siten kasvattaa kiinteistön panttivastuuta. Vaikka kiinteistön myynnin jälkeiset panttaukset ovat lähtökohtaisesti pätemättömiä, velkoja voi kuitenkin eräin edellytyksin saada vilpittömän mielen suojaa, jolloin panttioikeus voi jäädä ostajaa sitovaksi. Sama koskee vuokraoikeuksia ja muita erityisiä oikeuksia.

Myyjän sopimusrikkomuksen perusteella ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta ja vahingonkorvausta tai, jos kiinteistölle aiheutunut vahinko on olennainen, kaupan purkamista. Säännöksen soveltaminen ei edellytä, että myyjä olisi menetellyt tahallisesti. Myyjän tahallisesta menettelystä voi aiheutua myös rikosoikeudellisia seuraamuksia.

24 §. *Myyjän suoritusvelvollisuuden täyttämättä jättäminen.* Kiinteistön kaupassa voidaan kiinteistön luovutuksen ohella sopia esimerkiksi siitä, että myyjä kunnostaa tai korjaa kiinteistöä. Tällöin on ratkaistava, onko myyjän rakentamis- tai muu suoritusvelvollisuus osa kiinteistön kauppaa vai onko myyjän suoritus jaettava erillisiksi sopimuksiksi. Sopimuksen jakaantumisesta seuraa, että suorituksen eri osia koskevat eri oikeussäännöt. Kyseeseen voivat siten tulla kiinteistön kauppaa koskevien säännösten ohella myös irtaimen omaisuuden kauppaa koskevat säännökset sekä urakkaa tai muuta palvelussuhdetta koskevat yleiset säännöt.

Sopijapuolet voivat laatia sopimuskokonaisuuden haluamallaan tavalla. Eri asia on, onko sopimuksen jakaminen tarkoituksenmukaista. Vaikeuksia aiheutuu tällöin muun muassa siitä, mikä vaikutus jonkin sopimuksen osan purkamisella on sopimuksen toisten osien pysyvyyteen. Ehdotetun pykälän mukaan kiinteistön kauppaan liittyvää rakentamis- tai muuta suoritusvelvollisuutta pidetään kaupan osana, jollei sopijapuolten voida katsoa muuta sopineen. Sovitun suoritusvelvollisuuden rikkomisen seurauksena voi olla vahingonkorvauksen ja hin-

nanalennuksen ohella kiinteistön kaupan purku, jos laiminlyönnillä on olennainen merkitys koko kaupan kannalta.

Liitännäisvelvollisuuden sisältö määräytyy sopimuksen perusteella. Suoritukset voivat olla varsin erityyppisiä ja myös myyjälle voidaan asettaa erilaisia vaatimuksia esimerkiksi hänen ammattitaitonsa perusteella. Jos kyseessä on elinkeinonharjoittajan kuluttaja-asemassa olevalle kiinteistön ostajalle suorittamasta palveluksesta tai urakasta, merkitystä saavat kuluttajansuojalain 8 ja 9 luvun säännökset.

Jos kiinteistön myyjä ja rakennuttaja ovat eri henkilöitä, maakaaren säännökset koskevat vain kiinteistön luovutusta, kun taas rakennusurakkaa koskevat seikat arvioidaan sitä koskevien sääntöjen nojalla silloinkin, kun sopimukset liittyvät läheisesti toisiinsa. Palvelussopimuksen täyttämistä ja sen seuraamuksia ei myöskään voida arvioida maakaaren nojalla silloin, kun myyjän muusta suoritusvelvollisuudesta on sovittu kaupan tekemisen jälkeen eikä kysymys ole ollut kiinteistön virheen korjaamisesta. Jos myyjä on tehnyt rakentamisen tai muun siihen verrattavan työn ennen kiinteistön kaupan tekemistä, vaikkakin tulevan ostajan toivomusten mukaisesti, tilannetta on kokonaisuutena arvioitava kiinteistön kauppaa koskevien virhesäännösten perusteella.

25 §. *Virheestä ilmoittaminen.* Pykälän *1 momentin* mukaan ostajan on ilmoitettava myyjälle virheestä (reklamaatio), jos hän haluaa esittää sen perusteella vaatimuksia. Ilmoitus on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja huomasi virheen tai hänen olisi pitänyt se huomata. Säännös koskee kaikkia virhetapauksia, mutta käytännössä reklamaatiovelvollisuudella on suurin merkitys, kun kyse on laatuvirheestä. Jollei ostaja reklamoi ajoissa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Tavoitteena on, että virhetilanteet selvitetään nopeasti. Säännös koskee myös niitä tilanteita, joissa luovutettu kiinteistö ei ole sopimuksenmukainen siitä syystä, että myyjä on hallinta-aikanaan aiheuttanut kiinteistön arvon alentumisen taikka laiminlyönyt korjaus- tai muun suoritusvelvoitteensa. Eron tekeminen näiden sopimusrikkomusten välillä voi yksittäistapauksissa olla ongelmallista.

Edellä selostetun 22 §:n mukaan ostaja voi vedota vain sellaiseen laatuvirheeseen, jota hän ei ole voinut tavanomaisessa tarkastuksessa havaita. Käytännössä ostajalla on mahdollisuus perusteellisesti tarkastaa kiinteistö vasta saatuaan sen hallintaansa. Esimerkiksi rakennuksessa olevat viat tulevat usein ilmi vasta, kun siihen aletaan tehdä korjauksia tai muutostöitä taikka kun siinä on asuttu pitempään. Lähtökohtana on, että ostajan tulee toimia aktiivisesti ja huolellisesti. Kohtuulliseen reklamaatioaikaan sisältyy se, että ostaja ehtii tutkia havaitsemaansa seikkaa ja tarvittaessa neuvotella asiantuntijan kanssa siitä, oikeuttaako puute vaatimuksiin.

Reklamoidessaan ostajan tulee ilmoittaa, mitä virheellisyys koskee ja kuinka se ilmenee. Ostajan on myös ilmoitettava, minkälaisia vaatimuksia hän tulee esittämään. Vaatimusten ei vielä tässä vaiheessa tarvitse olla yksilöityjä. Vahingonkorvaus- tai hinnanalennusvaatimuksen markkamääräinen suuruus selviää tavallisesti vasta myöhemmin esimerkiksi korjaustöiden valmistuttua. Virheilmoitusta voidaan myöhemmin täydentää. Ostaja voi tehdä ilmoituksen haluamallaan tavalla. Suositeltavaa on reklamoida kirjallisesti tai muutoin niin, että se voidaan tarvittaessa myöhemmin todistaa.

Laatuvirheen osalta ilmoitusvelvollisuudelle on *2 momentissa* asetettu kiinteä aikaraja. Ostaja menettää oikeutensa vedota laatuvirheeseen, jollei hän ole ilmoittanut siitä myyjälle viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovuttamisesta. Säännöksen tarkoituksena on turvata kiinteistön myyjää, joka useimmissa tapauksissa on yksityinen henkilö, yllättäviltä usean vuoden kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta. Vaikka kiinteistössä olevat laatuvirheet voivat tulla ilmi pitkänkin ajan kuluttua, on kohtuullista, että vastuu jossain vaiheessa lopullisesti siirtyy ostajalle. Kiinteän aikarajan asettamisen käytännön merkitystä vähentävät näyttövaikeudet. Vuosien jälkeen on usein mahdotonta esittää näyttöä siitä, millainen kiinteistö on kaupantekohetkellä ollut ja mitä osapuolten kesken on kiinteistön laadusta sovittu.

Kiinteä aikaraja koskee myös ilmoittamista 23 §:n 1 momentissa ja 24 §:ssä tarkoitetusta sopimusrikkomuksesta. Sen sijaan oikeudellisiin virheisiin ja vallintavirheisiin voidaan vedota mainitun ajan jälkeenkin. Myyjä ei siten vapaudu vastuusta esimerkiksi silloin, kun ostaja saannonmoitteen vuoksi menettää kiinteistön.

Myyjä ei kuitenkaan saa *3 momentin* mukaan suojaa, jos hän on toiminut kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Passiivisenakin pysynyt ostaja voi vedota vir-

heeseen, jos myyjä on esimerkiksi kaupan tekemisen jälkeen lisännyt kiinteistön vastuuta veloistaan. Samoin ostaja voi vedota viiden vuoden jälkeenkin kiinteistössä olevaan laatuvirheeseen, jos myyjä on menetellyt moitittavasti esimerkiksi salaamalla tiedossaan olevan vian. Silloin kun asuinkiinteistö on ostettu kiinteistöalan ammattilaiselta, virhevastuulla ei 10 §:n mukaan ole kiinteää aikarajaa. Näin esimerkiksi rakennuttajana ollut elinkeinonharjoittaja ei vapaudu vastuusta pitemmänkään ajan kuluessa, jos asuinrakennusta ei ole perustettu tai rakennettu hyvän rakennustavan mukaan.

26 §. *Vaatimuksen kohdistaminen elinkeinonharjoittajaan.* Ehdotetussa pykälässä säädetään ostajan oikeudesta kohdistaa laatuvirheeseen perustuva vaatimuksensa myyjän sijasta elinkeinonharjoittajaan, joka on rakentanut tai kunnostanut kiinteistöllä olevan rakennuksen taikka ollut urakoitsijana tai toimittanut rakennuksessa käytetyt taloelementit. Säännös koskee elinkeinonharjoittajan vastuuta rakennusvirheestä asuinkiinteistössä tai vapaa-ajan asunnossa. Virhevastuun laajentamisella kiinteistön aikaisemmin omistaneeseen elinkeinonharjoittajaan taikka urakoitsijaan korvaukset voidaan kanavoida välittömästi virheen aiheuttajan maksettaviksi. Asunnon ostajalla on säännöksen perusteella mahdollisuus periä korvausta silloinkin, kun kiinteistön myynyt yksityishenkilö on maksukyvytön tai ei muutoin vastaa virheestä.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan asunnon tai vapaa-ajan asunnon ostaja voi kohdistaa vaatimuksensa sellaiseen kiinteistön aikaisemmin omistaneeseen elinkeinonharjoittajaan, jonka vastuusta säädetään 10 §:ssä. Perinnän helpottumisen lisäksi ostajan asemaa parantaa tällöin se, että kiinteistöalalla toimivan elinkeinonharjoittajan vastuu on muita kiinteistön myyjiä ankarampi. Elinkeinonharjoittaja ei nimittäin voi salaisen virheen perusteella vapautua korjauskustannusten suorittamisesta eikä vedota virheilmoitukselle varatun viiden vuoden enimmäisaikaan.

Kun yksityishenkilö myy esimerkiksi rakennusyhtiöltä ostamansa asuinkiinteistön edelleen, myyjä vapautuu virhevastuusta, jollei virheeseen perustuvaa vaatimusta ole esitetty viiden vuoden kuluessa. Vaikka virhe tulee ilmi tämän ajan jälkeen, asunnon ostaja voi kuitenkin ehdotuksen mukaan kohdistaa vaatimuksensa rakennusyhtiöön. Elinkeinonharjoittaja ei siis vapaudu vastuusta siitä syystä, että kiinteistö luovutetaan edelleen. Vaatimukset on kuitenkin esitettävä kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun elinkeinonharjoittaja myi kiinteistön.

Kiinteistön myyjä vastaa ostajalle kiinteistön virheistä silloinkin, kun virhe on aiheutunut esimerkiksi urakoitsijan toiminnasta tai laiminlyönnistä. Momentin *2 kohdan* nojalla ostaja voi kohdistaa virheeseen perustuvat vaatimuksensa myyjän sijasta siihen elementtien toimittajaan, urakoitsijaan tai muuhun elinkeinonharjoittajaan, joka on vastuussa virheestä sopimuksen tai kuluttajansuojalain 9 luvun nojalla.

Elementtien toimittajalla tarkoitetaan elinkeinonharjoittajaa, joka on toimittanut rakennuksen kokoamiseen tarvittavat elementit tai osan niistä, kuten kattorakenteet tai ulkoseinät. Elementtejä ovat sellaiset rakennusmateriaalit, jotka voidaan vähäisellä työstämisellä asentaa rakennukseen. Urakoitsijalla tarkoitetaan sellaista elinkeinonharjoittajaa, joka sopimuksen perusteella suorittaa rakennuksen tai sen yhteyteen kuuluvan kiinteän rakennelman rakentamisen tai peruskorjaamisen.

Kuluttajansuojalain 9 luvun 13 §:n mukaan elinkeinonharjoittajan suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa sitä, mistä on sovittu. Suoritus on virheellinen lisäksi muun muassa silloin, kun se ei vastaa hyvää rakennustapaa, kun siitä aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle taikka kun tehtävää ei muutoin ole suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Esimerkiksi rakennuksen tiiliverhoilusta vastannut urakoitsija on voinut muurata tiiliseinän liian lähelle seinäelementtejä, jotka ovat kostuneet ja vaurioituneet. Rakennusvirheen ensimmäisenä havainnut ostaja voi esittää virheeseen perustuvat vaatimuksensa myyjän sijasta muurausurakoitsijaan. Myös suunnitteluvirhe voi aiheuttaa esimerkiksi puutteellisen ilmanvaihdon seurauksena kosteus- tai homehtumisvaurioita.

Jos rakennuttajana on ollut muu kuin kuluttaja, urakan tai muun rakentamiseen liittyvän palveluksen virheellisyys arvioidaan lain säännösten puuttuessa vain sopimuksen perusteella. Kiinteistön ostaja voi tällöin vedota urakkasopimuksen sisältöön, vaikka hän ei ole sopijapuoli.

Elinkeinonharjoittaja on *2 momentin* mukaan vastuussa vain sellaisesta virheestä, josta hän olisi vastuussa toimeksiantajalleen tai virheelli-

sen kiinteistön ensimmäisenä ostaneelle. Tarkoituksena on, että ostajalle siirtyvät suoraan lain nojalla vain ne oikeudet, jotka kiinteistön myyjällä on ollut. Virheeseen vetoavan ostajan on osoitettava, että laatuvirhe on seurausta elinkeinonharjoittajan virheellisestä suorituksesta. Virheestä vastuussa oleva elinkeinonharjoittaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan ostajalle enempää kuin mitä hän olisi ollut velvollinen maksamaan omalle sopijapuolelleen. Rakennusvirheen seuraamukset määräytyvät siten 1 momentin 2 kohtaa sovellettaessa sopimuksen tai kuluttajansuojalain 9 luvun säännösten eikä maakaaren säännösten mukaan.

Jos ostajan vaatimuksen perusteena olevasta virheestä on suoritettu korvaus jollekin kiinteistön aikaisemmalle omistajalle tai jos tämä on laiminlyönyt virheilmoituksen tekemisen, elinkeinonharjoittaja ei vastaa virheestä.

Säilyttääkseen oikeutensa vaatia elinkeinonharjoittajalta korvausta ostajan on *3 momentin* nojalla tehtävä virheilmoitus suoraan sille elinkeinonharjoittajalle, jonka suorituksen hän väittää olevan virheellinen. Momentissa viitataan 25 §:n 1 ja 3 momenttiin. Kyseisten lainkohtien perusteella virheilmoitus on tehtävä kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun ostajan olisi pitänyt virhe havaita. Ostajalle on varattava aikaa myös sen selvittämiseksi, mikä elinkeinonharjoittaja voi virheestä olla vastuussa.

27 §. *Myyjän viivästys.* Myyjä syyllistyy viivästykseen, jollei hän luovuta kiinteistöä sovittuna ajankohtana. Jollei muuta ole sovittu, myyjän on luovutettava kiinteistön hallinta heti kaupan tekemisen jälkeen. Pykälän *1 momenttia* on sovellettava, kun myyjä laiminlyö velvollisuutensa luovuttaa kiinteistö taikka luovuttaa sen myöhässä tai pidättää jonkin kiinteistön osan itsellään.

Ostajalla on myyjän viivästyksen vuoksi oikeus vaatia kiinteistö heti luovutettavaksi. Sopimusrikkomuksen perusteella ostaja voi aina vaatia myös vahingonkorvausta. Myyjä ei voi vedota siihen, että viivästyksen olisi aiheuttanut jokin hänestä riippumaton syy. Myyjä vastaa esimerkiksi siitä, ettei vuokralainen ole poistunut kiinteistöltä ja on siten estänyt kiinteistön luovutuksen.

Jos viivästys on olennainen, ostajalla on oikeus purkaa kauppa. Se, kuinka pitkää aikaa on pidettävä olennaisena viivästyksenä, vaihtelee tapauksittain. Asuintarkoitukseen ostetun kiinteistön luovutuksen oikea-aikaisuus on yleensä tärkeämpää kuin metsäpalstan tai kesähuvilakiinteistön. Myös sopimuksesta ja kauppaneuvotteluista voi käydä ilmi arviointiin vaikuttavia seikkoja.

Ostaja menettää purkuoikeutensa, jos hän on ottanut kiinteistön vastaan ilmoittamalla hyväksyvänsä viivästyneen luovutuksen tai esimerkiksi muuttamalla kiinteistölle. Ostajan voidaan katsoa vastaanottaneen kiinteistön myös silloin, kun hän on ryhtynyt kiinteistöä koskeviin oikeudellisiin toimiin, kuten rakennusluvan hakemiseen. Vahingonkorvausvaatimus voidaan esittää itsenäisenä taikka purkuvaatimuksen ohella.

Mitä edellä on sanottu kiinteistön luovutuksesta, koskee *2 momentin* mukaan myös panttikirjoja sekä muita asiakirjoja, jotka ovat ostajalle tarpeen kiinteistön omistajana. Jollei ostaja voi saada lainhuutoa sen vuoksi, ettei myyjä luovuta tarpeellisia asiakirjoja, kiinteistössä on 19 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu virhe.

28 §. *Ostajan viivästys.* Kiinteistön kauppahinta on aina sovittava kaupanvahvistajan vahvistamassa kauppakirjassa. Myös kauppahinnan maksuaika ja -paikka määrätään yleensä kauppakirjassa. Jollei kauppahinnan maksuaikaa ole lainkaan sovittu, ostajan on velkakirjalaista ilmenevän yleisen periaatteen mukaisesti maksettava saamisensa myyjän vaatimuksesta. Jos ostaja ei maksa kauppahintaa oikeaan aikaan, hän syyllistyy *1 momentissa* tarkoitettuun maksuviivästykseen.

Oikeaan suoritukseen kuuluu se, että maksu tapahtuu sovitun suuruisena ja sovitussa paikassa. Jollei muuta ole sovittu, saaminen on maksettava myyjän luona. Kun maksu on sovittu suoritettavaksi pankki- tai postisiirtoa käyttäen, kauppahinnan on oltava nostettavissa myyjän tilillä viimeistään eräpäivänä.

Myyjä voi maksuviivästyksen perusteella vaatia kauppahinnan suorituksen lisäksi myös viivästyskorkoa. Viivästyskoron suuruus ja aika, josta lukien se lasketaan, määräytyy sopimuksen tai korkolain säännösten nojalla. Myyjällä on myös oikeus vahingonkorvaukseen. Myyjälle voi aiheutua korvattavia kustannuksia esimerkiksi silloin, kun hän joutuu lainaamaan vastaavan rahasumman korkeammalla korolla kuin mitä hän itse saa viivästyskorkona. Vahingonkorvausta ei kuitenkaan ole suoritettava viivästyskorkoa vastaavalta osalta.

Myyjällä on oikeus purkaa kauppa maksu-

viivästyksen vuoksi vain poikkeustapauksessa. Edellytyksenä on ensinnäkin, että vahvistetun kauppakirjan mukaan kiinteistön omistusoikeuden lopullisen siirtymisen ehtona on kauppahinnan maksaminen. Toiseksi purkua voi vaatia kuten muissakin sopimusrikkomuksissa vain, jos viivästys on olennainen. Viivästyksen merkitystä arvioitaessa huomiota on kiinnitettävä sekä viivästyksen kestoon että siihen, koskeeko viivästys koko kauppahintaa vai sen osaa. Myös sillä, onko myyjällä kauppahinnan maksamisesta riittävä vakuus, esimerkiksi panttikirja myytyyn kiinteistöön, voi olla vaikutusta. Myyjä menettää purkuoikeutensa, jos ostaja suorittaa koko kauppahinnan korkoineen myyjälle.

Myyjän purkuoikeuden rajoittamiseen on useita syitä. Erityisen tärkeää on suojata purkutilanteessa kolmansia henkilöitä, kuten ostajan luovutuksensaajia ja velkojia. Myyjälle suoraan lain nojalla kuuluva purkuoikeus olisi salainen, mikä aiheuttaisi osaltaan epävarmuutta kiinteistön omistussuhteissa ja heikentäisi kirjaamisjärjestelmän luotettavuutta. Myyjän purkuoikeudella, jolla ei olisi esineoikeudellista suojaa, ei puolestaan olisi kovin suurta käytännön merkitystä, sillä ostaja voi heti kaupanteon jälkeen myydä taikka pantata kiinteistön. Vastaavasti irtainta omaisuutta koskevan kauppalain mukaan myyjän purkuoikeus on menetetty heti, kun ostaja on saanut tavaran haltuunsa, jollei omistuksenpidätyksestä ole nimenomaisesti sovittu. Kiinteän omaisuuden osalta fyysisellä hallinnalla ei ole omistusoikeuden siirtymisen eikä ostajan määräämisvallan kannalta merkitystä.

Myyjän purkuoikeutta ei estä se, että ostaja on luovuttanut kiinteistön edelleen. Niin kauan kuin ostajan saanto ei ole lopullinen, hän voi luovuttaa vain oman oikeutensa kiinteistöön. Koska ostaja ei tänä aikana voi saada lainhuutoa, ostajan luovutuksensaaja saa tietää edellisen saannon ehdollisuudesta.

Myyjän nykyinen niin sanottu maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ehdotetaan kokonaan poistettavaksi. Voimassa olevan oikeuden mukaan myyjä saa myytyyn kiinteistöön suoraan lain nojalla salaisen panttioikeuden, jonka perusteella hän voi vaatia kiinteistön myytäväksi ulosottotoimin. Kauppahinnan maksaminen voidaan ehdotuksen mukaan turvata joko kauppakirjaan otetulla purkavalla tai lykkäävällä ehdolla taikka käyttäen kiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta.

Yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain (57/93) mukaisen velkajärjestelyn alkamisen jälkeen myyjällä ei ole oikeutta purkaa kauppaa, vaan hänen omistuksenpidätys- tai purkuehtoon perustuvat oikeutensa turvataan samalla tavalla kuin vakuusvelkojien saatavat. Sama koskee, jos yrityksen saneerauksesta annetun lain (47/93) mukainen saneerausmenettely on aloitettu.

Ostaja voi 30 §:n nojalla pidättyä kauppahinnan maksamisesta, jos hänellä on myyjän sopimusrikkomukseen perustuva vaatimus. Jos ostaja on pidättänyt esimerkiksi virheen korjauskustannuksia vastaavan osan kauppahinnasta, kyse ei ole maksuviivästyksestä. Eräissä poikkeustapauksissa, kuten rahalaitosten toimintahäiriöiden vuoksi, ostajalla voi olla ylivoimainen este kauppahinnan maksamiseen. Tällöin ostaja voi *2 momentin* nojalla vapautua vahingonkorvausvelvollisuudesta ja viivästyksestään huolimatta pysyä kaupassa.

Pykälän *3 momentissa* on viivästyskoron osalta viittaus korkolakiin. Korkolain mukaan erääntyneestä rahavelasta on maksettava 16 prosentin viivästyskorko, jollei muuta ole sovittu. Viivästyskorkoa määrättäessä on sovellettava myös muita korkolain säännöksiä.

Jos asunto on hankittu kiinteistöjä ammattimaisesti myyvältä elinkeinonharjoittajalta ja ostajan viivästys johtuu maksuvaikeuksista, joihin hän on joutunut pääasiallisesti omatta syyttään, voidaan viivästyskoron ohella myös vahingonkorvausvelvollisuutta sovitella 10 §:n 4 kohdan mukaisesti.

29 §. *Ostajan ennakkoviivästys.* Jo ennen kuin kauppahinta on erääntynyt maksettavaksi, voi käydä ilmi, ettei ostaja ilmeisesti kykene maksamaan velkaansa. Pykälän *1 momentin* mukaisilla edellytyksillä myyjä voi vedota ostajan ennakkoviivästykseen ja saada kaupan puretuksi. Ennakkoviivästys tulee kyseeseen silloin, kun ostajan taloudellinen asema heikkenee niin, ettei hänen voida olettaa kykenevän suorittamaan koko kauppahintaa. Purkuoikeuden käytön edellytyksenä on tässäkin, ettei kiinteistön omistusoikeus kauppakirjan ehdon mukaan ole lopullisesti siirtynyt ostajalle.

Jos ostaja on kaupan tekemisen jälkeen luovuttanut omaisuutensa konkurssiin tai hänet on velkojien vaatimuksesta siihen asetettu, häntä pidetään *1 kohdan* mukaan maksukyvyttömänä. Momentin *2 kohdan* nojalla ostajan katsotaan syyllistyneen ennakkoviivästykseen, jos hänet on ulosmittauksessa todettu varatto-

maksi. Pelkästään se, että ostaja on laiminlyönyt velkojensa maksamisen ja saamisia peritään ulosottoteitse, ei täytä säännöksen edellytyksiä. Nämä seikat voivat sen sijaan vaikuttaa *3 kohdan* soveltamiseen. Sen mukaan myyjä voi näyttää myös muulla tavoin, että ostaja ei ilmeisestikään kykene täyttämään maksuvelvollisuuttaan.

Jos ostaja on joutunut ennakkoviivästykseen, myyjällä on oikeus purkaa kauppa. Jos maksamatta on vain pieni osa kauppahinnasta, myyjä ei kuitenkaan *2 momentin* mukaan saa purkaa kauppaa. Ostaja voi lisäksi torjua myyjän vaatimuksen maksamalla kauppahinnan tai asettamalla riittävän vakuuden. Vakuuden voi antaa myös esimerkiksi ostajan konkurssipesä, jolle kaupan pysyttäminen voi olla edullista. Kaupan purkautuessa ostajan on lisäksi korvattava myyjälle aiheutunut vahinko.

30 §. *Oikeus pidättyä suorituksesta.* Jos ostajalla on kiinteistön virheen tai muun sopimusrikkomuksen vuoksi oikeus esittää myyjälle vaatimuksia, hän saa *1 momentin* mukaan pidättyä suorittamasta vaatimustaan vastaavaa osaa kauppahinnasta. Kauppahinta pidätetään siihen saakka, kunnes ostajan vaatimus on täytetty. Jos ostaja on vaatinut rahaseuraamuksia, hän voi hinnanalennus- tai vahingonkorvausvaatimuksellaan kuitata maksamatta olevaa kauppahintaa.

Säännöstä voidaan soveltaa kaikkiin niihin tapauksiin, joissa ostaja voi esittää myyjälle vaatimuksia kiinteistön virheen, luovutuksen viivästyksen tai muun sopimusrikkomuksen perusteella. Se, kuinka suuren osan kauppahinnasta ostaja voi pidättää, riippuu vaatimuksen laadusta ja sen suuruudesta. Jollei myyjä ole luovuttanut kiinteistön hallintaa sovittuna aikana, ostaja voi pidättää koko kauppahinnan. Myös silloin kun ostaja olennaisen virheen tai sopimusrikkomuksen perusteella vaatii kaupan purkamista, hän voi jättää kauppahinnan kokonaan suorittamatta. Jos ostaja vaatii hinnanalennusta ja vahingonkorvausta, hän saa pidättää näiden vaatimusten yhteenlasketun määrän.

Vaatimuksella ei tässä tarkoiteta ostajan esittämää vaatimusta vaan sitä vaatimusta, johon hänellä on sopimuksen tai lain nojalla oikeus. Jos kiinteistössä ei esimerkiksi ole ollut sellaista virhettä, josta myyjä olisi vastuussa, tai jos ostaja on arvioinut hinnanalennuksen liian suureksi, ostaja vastaa virhearvioinnistaan.

Jos ostajalla on ollut oikeus jättää kauppahinta osin tai kokonaan maksamatta, myyjä ei voi esittää vaatimuksia sillä perusteella, että ostaja olisi syyllistynyt maksuviivästykseen.

Myös myyjällä on oikeus suojata asemaansa ostajan sopimusrikkomuksen vuoksi. Pykälän *2 momentin* mukaan myyjä saa pidättyä kiinteistön hallinnan luovutuksesta, jos ostaja on viivästynyt maksujen suorittamisessa. Pidättämisoikeus ei edellytä ehtoa, jonka mukaan myyjä olisi pidättänyt omistusoikeutensa kiinteistöön taikka oikeuden kaupan purkamiseen.

Silloin kun myyjällä on edellä esitetyn perusteella oikeus pidättyä kiinteistön hallinnan luovuttamisesta, hän saa edelleen 13 §:ssä säädetyllä tavalla käyttää kiinteistöä. Kyseessä on keino painostaa ostajaa kauppahinnan maksuun eikä se tuota myyjälle oikeutta hakata metsää taikka myydä kiinteistöä tai sen osaa kauppahinnan suoritukseksi. Realisointia varten myyjän on saatava kauppa puretuksi taikka haettava myyntiä ulosottoviranomaiselta. Molemmissa tapauksissa myyjä tarvitsee tuomioistuimen päätöksen.

31 §. *Hinnanalennus.* Hinnanalennuksen tarkoituksena on tasapainottaa ostajan maksettavaa kauppahintaa suhteessa luovutettuun, sopimuksenvastaiseen kiinteistöön. Ostaja voi aina vaatia hinnanalennusta, kun kiinteistö ei vastaa sitä, mitä ostajalla on oikeus edellyttää. Hinnanalennuksella vähennetään sovittua kauppahintaa virhettä vastaavalla osalla. Alennuksen suuruus lasketaan *1 momentin* mukaan sovitun kauppahinnan ja virheellisen kiinteistön arvon erotuksena. Sopimuksenvastaisen kiinteistön arvo lasketaan kaupantekohetken käyvän arvon mukaisena. Ottaen huomioon kiinteistöjen yksilöllisyyden voidaan myydyn kiinteistön arvo usein määritellä vain harkinnanvaraisesti. Vertailuaineistona voidaan käyttää samantyyppisistä, rakennuksiltaan samantasoisista ja -ikäisistä lähiseudun kiinteistöistä saatuja kauppahintoja.

Yhtenä tapana laskea hinnanalennuksen suuruutta on käytetty korjauskustannuksia. Kaikissa tapauksissa korjauskustannukset eivät tuota oikeaa hinnanalennuksen määrää, sillä huonokuntoisten kiinteistöjen hintatasoa saattaa nostaa se, että monet ostajat katsovat voivansa itse korjata kiinteistöä taikka tyytyä huonokuntoiseenkin kiinteistöön. Vian korjaaminen voi myös johtaa kiinteistön arvon nousemiseen, kun esimerkiksi vanhan rakennuksen lämmityslaitteisto vaihdetaan uuteen. Silloin kun korjaustoimenpiteet tehdään pitkän ajan

kuluttua kaupan tekemisestä, kustannusten nousun vaikutus on vähennettävä hinnanalennusta laskettaessa. Kun arviointihetkenä on aina kaupantekohetki, yleisen rakennuskustannustason taikka kiinteistön hintojen vaihtelu ei vaikuta hinnanalennuksen suuruuteen.

Hinnanalennuksen laskemista koskevassa säännöksessä on pidetty lähtökohtana, että sovittu kauppahinta vastaa sopimuksenmukaisen kiinteistön arvoa. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti hinnanalennusta määrättäessä on kuitenkin otettava huomioon, jos kiinteistö on alunperin myyty markkinahintaa halvemmalla tai kalliimmalla. Tämä merkitsee sitä, että hinnanalennus voi olla virheen arvoa pienempi, jos voidaan todentaa, että kiinteistö on alunperin ostettu alle käyvän hinnan.

Hinnanalennuksen lisäksi ostaja voi useassa tapauksessa saada hyvitystä myös vahingonkorvauksena. Jos esimerkiksi virheellisen kiinteistön korjauskustannuksia ei saada kokonaan suoritetuksi hinnanalennuksena, ostaja voi vaatia kustannusten suorittamista vahingonkorvauksena edellyttäen, että myyjä on toiminut tuottamuksellisesti. Hinnanalennusta ja vahingonkorvausta ei makseta päällekkäisinä, joten kiinteistön arvon alentumisesta ei suoriteta vahingonkorvausta siltä osin kuin se on korvattu hinnanalennuksena.

Hinnanalennus ei edellytä myyjän tuottamusta. Hinnanalennusta ei myöskään voida sovitella.

Myyjän on *2 momentin* mukaan maksettava ostajalle niin sanottua tuottokorkoa palautettavalle kauppahinnan osalle. Koron määrän osalta säännöksessä viitataan korkolain 3 §:n 2 momenttiin, jonka mukaan velallisen on maksettava korkoa Suomen Pankin kulloinkin voimassa olevaa peruskorkoa vastaavan korkokannan mukaan.

32 §. *Korvattava vahinko.* Vahingonkorvaus käsittää *1 momentin* mukaan korvauksen kaikista sopimusrikkomuksesta aiheutuneista vahingoista, kuten korjauskustannuksista, hinnanerosta ja kiinteistöstä saamatta jääneestä tuotosta. Jos sopijapuoli on sopimusrikkomuksen perusteella velvollinen korvaamaan toiselle aiheutuneen vahingon, lähtökohtana on täyden korvauksen periaate. Lakiehdotuksessa ei ole omaksuttu irtaimen kauppaa koskevan kauppalain järjestelmää, jossa vahingot jaetaan välittömiin ja välillisiin ja joiden korvattavuus riippuu vastuuperusteesta.

Vahingonkorvausta määrättäessä noudatetaan yleisiä vahingonkorvausoikeudellisia periaatteita. Siten muun muassa hyvin etäiset, epätavalliset ja arvaamattomat seuraukset jäävät korvausvelvollisuuden ulkopuolelle.

Korvattaviksi tulevat suoranaiset menot, joita sopimusrikkomus on aiheuttanut vahinkoa kärsineelle. Tällaisia ovat kaupanteosta ja sopimusrikkomuksen selvittämisestä aiheutuneet kulut sekä myös asiantuntija-avusta aiheutuneet kustannukset. Laatuvirheestä johtuvia tyypillisiä kuluja aiheutuu vian korjaamisesta. Tällainen vika voi olla esimerkiksi rakennuksen vesikaton vuotaminen taikka virheellisesti tehty salaojitus. Ostajalle voi aiheutua kustannuksia myös väliaikaisen asunnon hankkimisesta.

Hinnanerona korvataan se vahinko, joka ostajalle tai myyjälle aiheutuu kiinteistöjen hinnan yleisestä noususta tai laskusta. Jos kauppa purkautuu esimerkiksi kiinteistössä olevan virheen perusteella, ostajalla on oikeus saada kauppahinnan palautuksen lisäksi se määrä, jonka hän tarvitsee sopimuksen mukaisen kiinteistön ostamiseen. Koska kiinteistöä ei koskaan voida korvata täysin samanlaisella kiinteistöllä, arviointi perustuu kiinteistöjen käypään hintaan kiinteistön sijaintipaikkakunnalla silloin, kun kauppa puretaan.

Käytännössä kiinteistön kauppaan perustuvat vahingonkorvausvaatimukset koskevat yleensä vain korjauskuluja ja muita välittömiä kustannuksia. Vahinkoa kärsineellä on kuitenkin oikeus hyvitykseen myös saamatta jääneen kiinteistön tuoton menetyksestä. Myyjän viivästyksen vuoksi ostaja voi menettää esimerkiksi kiinteistöltä saatavan vuokratulon. Korvattavaksi voi tulla myös sopijapuolen liikevoiton menetys.

Kiinteistössä olevasta viasta, kuten sähkölaitteiston viallisuudesta, voi aiheutua vahinkoa myös kiinteistöllä olevalle irtaimelle omaisuudelle ja ihmisille. Varallisuusvahingon lisäksi korvattaviksi voivat tulla myös henkilövahingot sekä esinevahingot.

Koska kiinteistön myyjänä yleensä on yksityishenkilö tai muu kuin kiinteistöalalla toimiva elinkeinonharjoittaja, on katsottu tarkoituksenmukaiseksi, että myyjän korvausvastuun edellytyksenä on tuottamus. Myyjä voi *2 momentin* mukaan vapautua vahingonkorvausvastuusta, jos hän voi osoittaa, ettei kiinteistön laatuvirhe tai suoritusvelvollisuuden täyttämättä jättäminen johdu hänen huolimattomuudestaan. Myyjällä on todistustaakka omasta huolellisuudestaan. Myyjä voi vapautua vahingon-

korvausvastuusta esimerkiksi silloin, kun hänen antamansa virheelliset tiedot rakennuksessa käytetyistä materiaaleista perustuvat rakennuttajan hänelle antamiin tietoihin. Jos myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, hän on yleensä toiminut huolimattomasti. Kuten laatuvirhettä koskevan 17 §:n yhteydessä on esitetty, vahingonkorvaus ei tule lainkaan kyseeseen, jos vaatimuksen perusteena on salainen virhe.

Myyjä voi eräissä poikkeustapauksissa huolellisuuteensa vedoten välttyä vahingonkorvausvastuulta myös silloin, kun kyse on vallintavirheestä tai oikeudellisesta virheestä. Jos kiinteistön aikaisempi omistaja on perustanut kiinteistöön käyttöoikeuden tai rasiteoikeuden, jota ei ole merkitty rekistereihin, myyjä voi olla perustellussa vilpittömässä mielessä. Myyjän on aina katsottava toimineen tuottamuksellisesti, jollei hän ole kertonut ostajalle rasituksista, joita koskevat tiedot on saatavissa lainhuutoja kiinnitysrekisteristä taikka kiinteistörekisteristä ilmenevistä rasitteista.

Jos elinkeinonharjoittaja on myynyt kiinteistön yksityiseen käyttöön, myyjän on 10 §:n 3 kohdan mukaan tuottamuksestaan riippumatta korvattava virheestä aiheutuneet välittömät kustannukset.

Myyjä ei voi vapautua huolellisuuteensa vedoten korvaamasta kiinteistön luovutuksen viivästymisestä aiheutuneita vahinkoja. Kiinteistön luovutuksen viivästyminen ei käytännössä voi koskaan johtua myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei kaupantekohetkellä ole voitu ottaa huomioon. Myös ostajan vastuu maksuviivästyksen aiheuttamasta vahingosta on ankaraa, lukuun ottamatta 28 §:n 2 momentissa tarkoitettua yleisestä maksuliikenteen keskeytymisestä aiheutunutta viivästystä.

Pykälän *3 momentissa* on säännös vahingonkorvauksen sovittelusta. Sen mukaan vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, sopijapuolten mahdollisuudet ehkäistä vahinko ja muut olosuhteet. Säännös on poikkeus 1 momentin mukaisesta täydestä korvausvelvollisuudesta. Sovittelussa voidaan ottaa huomioon muun muassa sopijapuolten asema ja mahdolliset vakuutukset. Vahingon suuruus ja sen ennalta arvattavuus vaikuttavat myös siihen, onko korvausta pidettävä kohtuuttomana. Jos vahingonaiheuttaja on toiminut tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti, sovitteluun ei yleensä ole aihetta.

Silloin kun yksityishenkilö on ostanut kiinteistön asunnokseen rakennuttajalta tai muulta kiinteistöalalla toimivalta elinkeinonharjoittajalta, voidaan maksuviivästyksestä aiheutunutta korvausvelvollisuutta 10 §:n 4 kohdan mukaan sovitella erityisesti, jos viivästys johtuu ennalta arvaamattomista maksuvaikeuksista, joihin ostaja on joutunut pääasiallisesti omatta syyttään.

33 §. *Kaupan purku.* Jos kauppa puretaan, ostajan on *1 momentin* mukaisesti palautettava kiinteistö ja myyjän on palautettava kauppahinta. Jollei suorituksia ole vastaanotettu purkamishetkellä, osapuolten velvollisuus kaupan toteuttamiseksi raukeaa. Ostajan on luovutettava kiinteistö, jos mahdollista, sellaisena kuin se on hänelle luovutettu. Ostajan on palautettava myös kiinteistöä koskevat asiakirjat.

Jos ostaja on saanut kiinteistöstä merkittävää tuottoa, hänen on *2 momentin* mukaan maksettava siitä korvaus myyjälle. Kiinteistön tavanomaista käyttöä, kuten lyhytaikaista asumishyötyä, ei sen sijaan korvata. Merkittävänä tuottona voidaan pitää maksettuja vuokria taikka puunmyynnistä saatuja tuloja. Jos tuotto on saatu aikaan ostajan omilla toimenpiteillä, kuten viljelyllä, ostaja saa pitää tuoton. Jos kiinteistön arvo on ostajan toimenpiteiden vuoksi vähentynyt, hänen on 34 §:n 2 momentin mukaan korvattava myyjälle arvonalennus.

Joskus voi kestää vuosia ennen kuin kiinteistössä oleva virhe havaitaan ja sen perusteella esitetään purkuvaatimus. Ostaja on voinut tänä aikana tehdä kiinteistöllä parannustöitä, rakentaa uuden rakennuksen tai asentaa kiinteistöön koneita tai laitteita. Myyjän on suoritettava ostajalle kohtuullinen korvaus kiinteistön kunnostamisesta ja parantamisesta aiheutuneista kustannuksista. Sen sijaan kiinteistön ylläpidosta ja välttämättömästä hoidosta aiheutuneita kustannuksia ei korvata, sillä ostaja on tänä aikana voinut korvauksetta käyttää kiinteistöä. Rakentamisesta ja uusien koneiden tai laitteiden hankkimisesta johtuvat kustannukset on myös korvattava siltä osin kuin ne ovat lisänneet kiinteistön arvoa.

Kaupan purkautuessa myyjän on maksettava ostajalle niin sanottua tuottokorkoa. Koronmaksuvelvollisuus alkaa siitä, kun myyjä vastaanotti maksun. Koron määrän osalta säännöksessä viitataan korkolain 3 §:n 2 momenttiin.

Ostajalla on kaupan purkautuessa sekä oikeus että velvollisuus viedä kiinteistöltä omistamansa irtaimet esineet. Kiinteistölle asennettujen rakennelmien ja laitteiden osalta ostaja saa valita, jättääkö hän ne edelleen kiinteistölle myyjän suorittamaa korvausta vastaan vai viekö hän ne pois kiinteistöltä. Ostaja voi *3 momentin* mukaan irrottaa ja viedä pois hankkimansa laitteet ja koneet, jollei niiden irrottaminen vahingoita kiinteistöä. Ostaja ei saa irrottaa lämmitys- tai sähkölaitteistoa tai muuta sellaista, jonka puuttuminen estää kiinteistön käyttöä.

Ostajan ja myyjän palautusvelvollisuus ovat sidoksissa toisiinsa. Kumpikin osapuoli saa *4 momentin* mukaan pidättyä palautuksesta, kunnes toinen suorittaa omat velvollisuutensa. Ostajan ei siten tarvitse luovuttaa kiinteistön hallintaa ennen kuin myyjä on suorittanut hänen maksettavakseen määrätyn vahingonkorvauksen ja koron tai asettanut niiden maksamisesta hyväksyttävän vakuuden, kuten pankkitakauksen. Myyjä voi ostajalle palautettavasta kauppahinnasta kuitata ostajan maksettavaksi kuuluvat korvaukset.

34 §. *Purkuoikeuden rajoitukset.* Kauppaa purettaessa kummankin osapuolen on palautettava vastaanottamansa suoritukset. Pykälän *1 momentin* mukaan ostajan purkuoikeuden edellytyksenä on se, että hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle. On selvää, ettei purku enää ole mahdollinen, jos kiinteistö on luovutettu edelleen jollekin muulle. Palauttamisen mahdottomuus ei kuitenkaan ole purkamisen este silloin, kun ostaja on joutunut luopumaan kiinteistöstä sen vuoksi, että jollakin muulla on parempi oikeus kiinteistöön.

Kuten aikaisemmin on todettu, myyjä voi purkaa kiinteistön kaupan vain edellyttäen, että kauppa on nimenomaisen määräyksen mukaan ehdollinen. Myyjän oikeuteen purkaa kauppa maksuviivästyksen taikka muun kauppakirjasta ilmenevän perusteen vuoksi ei vaikuta se, että ostaja on myynyt kiinteistön. Kauppakirjaan otettu ehto sitoo myös luovutuksensaajaa, joka voi purkavan ehdon täyttyessä menettää kiinteistön.

Pykälän *2 momentin* mukaan ostaja, joka on toimenpiteillään alentanut kiinteistön arvoa, saa purkaa kaupan vain, jos hän korvaa myyjälle arvon alentumista vastaavan korvauksen. Kiinteistön arvo voi alentua esimerkiksi sen vuoksi, että puusto tai rakennus on viety kiinteistöltä pois. Myös huolimaton hoito voi alentaa kiinteistön arvoa. Tavanomaisesta käytöstä taikka kiinteistön tapaturmaisesta vahingoittumisesta aiheutuva arvon alentuminen ei estä purkuoikeuden käyttämistä. Kiinteistön vuokraus tai muiden erityisten oikeuksien perustaminen kiinteistöön vähentävät sen käyttömahdollisuuksia ja usein alentavat markkinahintaa, mikä on korvattava myyjälle. Jos ostaja on perustanut kiinteistöä rasittavan panttioikeuden, purkaminen on mahdollista vain, jos panttikirjat palautetaan myyjälle tai ostaja kauppaa purettaessa maksaa myyjälle koko panttisaatavan määrään. Ostaja ei siten voi käyttää velkansa vakuudeksi myyjälle palautettua kiinteistöä.

Ostaja ei voi toimenpiteillään estää myyjää vaatimasta purkua ostajan sopimusrikkomuksen perusteella. Säännös ei siten rajoita myyjän oikeutta purkaa kauppa, jos purkamisen yleiset edellytykset täyttyvät. Kaupan purkautuessa myyjä voi saada kiinteistön arvon alentumisesta vahingonkorvausta.

Kanne kaupan purkamiseksi on *3 momentin* mukaan pantava vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Aikarajalla ei 25 §:n virheen ilmoittamista koskevan säännöksen vuoksi ole suurta käytännön merkitystä. Hinnanalennusta ja vahingonkorvausta koskevia vaatimuksia koskee yleinen kymmenen vuoden vanhentumisaika, joka voidaan keskeyttää.

3 luku. Saannonmoite ja oikeuksien pysyvyys kiinteistönkaupassa

1 §. *Saannonmoite.* Pykälässä säädetään kiinteistön omistajan oikeudesta vaatia kiinteistön palauttamista takaisin itselleen silloin, kun kiinteistön myyjä ei oman saantonsa virheellisyyden vuoksi ole pätevästi voinut myydä kiinteistöä edelleen.

Kiinteistön oikea omistaja voi *1 momentin* mukaan vaatia ostajan saannon julistamista tehottomaksi, jos myyjän saanto on ollut virheellinen. Lähtökohtana on se, että jollei myyjästä ole koskaan tullut kiinteistön omistajaa, hän ei voi pätevästi luovuttaa omistusoikeutta jollekin muulle. Omistajaa, joka oikeudettomasti on menettänyt kiinteistön, nimitetään oikeaksi omistajaksi.

Oikean omistajan vaatimus perustuu siihen, että kiinteistön myyjän tai jonkun hänen edeltäjänsä saanto on ollut pätemätön taikka ei

muusta syystä sido oikeaa omistajaa. Pätemättömyys voi johtua oikeustoimilain mukaisista pätemättömyysperusteista kuten siitä, että kiinteistön oikea omistaja on pakotettu kauppaan taikka hänet on saatu siihen petollisesti viettelemällä tai käyttäen hyväksi hänen sopijapuolesta riippuvaa asemaansa. Oikea omistaja voi vaatia kiinteistöä takaisin myös esimerkiksi sillä perusteella, että saantokirja on väärennetty.

Oikean omistajan mahdollisuuksia saada ostajan saanto kumotuksi on kuitenkin lakiehdotuksessa merkittävästi rajoitettu. Pykälän *2 momenttiin* on otettu viittaus 13 luvun 4, 5, 9 ja 10 §:ään, joissa ehdotetaan säädettäväksi lainhuudon oikeusvaikutuksista. Mainittujen säännösten nojalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä on julkinen luotettavuus. Kiinteistön kauppa on myyjän saantoa rasittavasta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta huolimatta pysyvä, jos kiinteistön myyjällä oli kaupantekohetkellä lainhuuto kiinteistöön eikä ostajalla tuolloin ollut aihetta epäillä, että myyjän oma saanto on pätemätön. Oikea omistaja saa kuitenkin aina kiinteistön palautetuksi, jos kauppakirja on väärennetty tai jos hänet on kaupan tekemiseen törkeällä pakolla pakotettu taikka jollei myyjän lainhuuto perustu lainkaan saantoon.

Menettelyä, jossa oikea omistaja vaatii ostajalta kiinteistön omistusoikeutta palautetuksi itselleen, kutsutaan saannonmoitteeksi. Saannonmoite toteutetaan oikeudenkäynnissä, jossa oikea omistaja vaatii ostajan saannon julistamista tehottomaksi ja kiinteistön hallinnan palauttamista itselleen. Samaan oikeudenkäyntiin voidaan yhdistää myös ostajan myyjään kohdistama kanne, jossa hän oikeudellisen virheen perusteella vaatii kauppahinnan palauttamista ja vahingonkorvausta.

Ostajan saanto voi olla tehoton myös silloin, kun myyjällä ei ole ollut oikeutta yksin päättää kiinteistön luovuttamisesta. Esimerkiksi myyjän puoliso voi saada kaupan julistetuksi tehottomaksi, jollei hän ole antanut suostumusta puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn kiinteistön myyntiin. Tällöin kyse ei ole varsinaisesta saannonmoitteesta.

2 §. *Myyjän saantomiehen vastuu.* Voimassa olevan maakaaren alkuperäisten 11 luvun säännösten mukaan ostajan on saannonmoitekanteen yhteydessä haastettava myyjä mukaan oikeudenkäyntiin vastaamaan kaupasta. Myyjä tai, jos saannon virheellisyys on saantoketjun aikaisemmassa kohdassa, myös tämän saantomiehet ovat tuottamuksesta riippumattomassa vastuussa ostajalle. Jollei myyjä kykene suorittamaan ostajalle takaisin koko kauppahintaa ja vahingonkorvausta, ostaja voi vaatia maksua myyjän edeltäjiltä, kultakin vuorollaan. Tämä menettely on ollut tarkoituksenmukainen maakaaren säätämisen aikana, jolloin omistusoikeuden siirtoja ei muutoin voitu selvittää.

Myyjän vastuu ostajalle määräytyy 2 luvun 19 §:n oikeudellisen virheen perusteella, jolloin ostaja voi vaatia kauppahinnan palautusta korkoineen sekä myös vahingonkorvausta. Jos saannonmoite perustuu myyjän edeltäjän saannon virheellisyyteen, ostaja saa ehdotetun säännöksen mukaan valita, kohdistaako hän vaatimuksensa myyjään vai suoraan siihen saantomieheen, jonka saannossa virheellisyys on. Vaatimuksia ei tarvitse käsitellä saannonmoiteoikeudenkäynnissä. Edellytyksenä ei ole, että myyjä ei maksukyvyttömänä voisi suorittaa ostajan vaatimaa määrää. Sen sijaan ostaja ei voi esittää vaatimuksiaan muille myyjän edeltäjille. Kun ostaja saa korvauksen siltä saantomieheltä, joka ei voi kauppaansa vastata, vältytään takautumisoikeudenkäynneiltä. Lainhuudatukseen ehdotetut välittömät oikeusvaikutukset vähentävät saantomiesten kaupanvastuuta koskevien säännösten merkitystä.

Myyjällä, joka on suorittanut saannonmoitteesta johtuvat korvaukset ostajalle, on niin ikään oikeus vaatia maksamansa korvaukset omalta myyjältään tai siltä saantomieheltä, jonka saannossa olevan virheellisyyden vuoksi saannonmoite on hyväksytty.

3 §. *Ostajan oikeudet ja velvollisuudet.* Ostajalla on *1 momentin* nojalla oikeus saada hyväkseen kiinteistön tuotto siihen saakka, kunnes kiinteistön omistusoikeusriita on ratkaistu ja hänet on velvoitettu luovuttamaan kiinteistön hallinta. Ostajalla ei kuitenkaan ole oikeutta tuottoon, jos hän on kaupantekohetkellä tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää saannon tehottomuudesta.

Kiinteistön tuotolla tarkoitetaan kiinteistöltä saatuja kasvutuotteita sekä kaikkia kiinteistöltä kertyneitä tuloja, esimerkiksi vuokratuloja. Kanteen vireillä ollessa on perusteltua, että kiinteistön käyttö jatkuu entiseen tapaan. Voidakseen vastata kiinteistön ylläpidosta ja hoidosta ostajan on saatava kiinteistön tuotto.

Ostajan on *2 momentin* mukaan korvattava oikealle omistajalle kiinteistön vahingoittuminen tai arvon alennus, joka on aiheutunut ostajan toimenpiteistä tai laiminlyönneistä. Os-

tajan on siten suoritettava korvausta esimerkiksi metsänhakkuusta, joka on ylittänyt puuston vuotuisen kasvun. Korvausvelvollisuuden edellytyksenä ei ole, että ostaja olisi menetellyt tahallisesti tai tuottamuksellisesti. Ostaja ei kuitenkaan ole vastuussa luonnontapahtumien ja tapaturmien aiheuttamista vahingoista. Jos ostaja on jättänyt itselleen tarpeettoman rakennuksen korjaustyöt tekemättä tai jos arvon alentumisen korvaaminen muutoin olisi ostajan olosuhteisiin nähden kohtuutonta, korvausta ei ole suoritettava.

4 §. *Oikean omistajan korvausvelvollisuus.* Sinä aikana, jolloin ostaja saa hyväkseen tuoton, hän vastaa myös kiinteistön välttämättömistä ylläpito- ja hoitokustannuksista. Kiinteistön omistajan on sen sijaan *1 momentin* mukaan korvattava ostajalle tämän kiinteistöön panemat tarpeelliset kustannukset sekä sellaiset hyödylliset kustannukset, jotka ovat nostaneet kiinteistön arvoa. Hyödyllisiä kustannuksia aiheutuu esimerkiksi kiinteistön lisärakentamisesta ja metsänparannustoimenpiteistä. Nämä kustannukset korvataan vain siihen määrään, jolla ne ovat nostaneet kiinteistön arvoa. Jos ostaja kaupantekohetkellä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää saannonmoitekanteen perusteesta, kiinteistöön pannuista hyödyllisistä kustannuksista ei suoriteta korvausta.

Pykälän *2 momentin* mukaan ostajalla on oikeus viedä kiinteistöltä sinne rakentamansa rakennukset ja hankkimansa laitteet. Ostaja on voinut asentaa kiinteistöön myös sellaisia laitteita, joita ei voida irrottaa vahingoittamatta huomattavalla tavalla kiinteistöä. Tällaisia ovat esimerkiksi maanalaiset johdot, kaapelit ja putket. Monessa tapauksessa ostaja voi valita, haluaako hän irrottaa esineet vai saada kiinteistölle jättämistään esineistä korvausta.

Ostaja ei *3 momentin* mukaan ole velvollinen luovuttamaan kiinteistön hallintaa ennen kuin hän on saanut 1 momentissa tarkoitetun korvauksen kiinteistön oikealta omistajalta. Pidätysoikeuden perusteena eivät voi olla ostajan myyjään kohdistamat vaatimukset kauppahinnan palauttamiseksi.

5 §. *Aika vaatimusten esittämiseen.* Pykälässä on määräaika ostajan ja kiinteistön omistajan keskinäisiä saamisia koskevien vaatimusten esittämiseen. Kanne on pantava vireille vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu takaisin kiinteistön oikealle omistajalle. Toisella osapuolella on määräajan laiminlyönnistä huolimatta oikeus esittää kuittausvaatimus vastapuolen vireillepanemassa oikeudenkäynnissä.

6 §. *Saantojen keskinäinen pysyvyys.* Pykälä koskee saantojen keskinäistä pysyvyyttä, kun myyjä on myynyt saman kiinteistön kahteen kertaan.

Pykälän *1 momentin* pääsäännön mukaan kiinteistön aikaisemmin ostanut saa etusijan ennen myöhemmin ostanutta. Tämä merkitsee sitä, että ensiksi tehty kiinteistön kauppa jää pysyväksi ja myöhempi kauppa raukeaa. Ratkaisussa noudatetaan niin sanottua aikaprioriteettisääntöä. Koska kaikkia kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä on sovellettava myös määräaloihin, määräalan luovutuksen pysyvyys määräytyy yleisten kaksoisluovutusta koskevien säännösten mukaisesti.

Käytännössä kaksoisluovutustapaus voi seurata esimerkiksi siitä, että myyjä on ensimmäisen ostajan maksuviivästyksen vuoksi erheellisesti katsonut kaupan purkautuneen ja myynyt kiinteistön uudelleen toiselle ostajalle. Silloin kun kiinteistöstä myydään useita määräaloja, voivat myydyt alueet osoittautua myöhemmin tarkemmassa mittauksessa osin päällekkäisiksi. Kahdelle myyminen voi tapahtua myös tahallisesti, jolloin kyse on petoksesta.

Eräissä tapauksissa aikaprioriteettisäännöstä kuitenkin luovutaan vilpittömässä mielessä olevan ostajan eduksi. Tavoitteena on, että ostajat aktiivisesti hakevat oikeussuojaa kirjaamalla saantonsa julkiseen rekisteriin ja että rekisterin lainhuutotietoihin voidaan luottaa. Pykälään on otettu viittaussäännös 13 luvun 3 §:ään, jossa säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista kiinteistön kaksoisluovutuksessa. Sen mukaan kiinteistön myöhemmän ostajan saanto voi jäädä pysyväksi, jos hän hakee lainhuudon saannolleen ennen ensimmäistä ostajaa. Edellytyksenä on lisäksi, että myöhempi ostaja ei kaupantekohetkellä tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta kiinteistön luovutuksesta.

Saantojen keskinäinen pysyvyys määräytyy yhtäläisesti, kun kyse on kaupasta, vaihdosta, lahjasta taikka muusta luovutuksesta. Aikaprioriteettisääntöä noudatetaan myös muissa kuin luovutukseen perustuvissa saannoissa, kuten osituksessa. Perhe- tai perintöoikeudelliseen saantoon nojautuva ei kuitenkaan voi saada kirjaamiseen ja vilpittömään mieleen perustuvaa suojaa suhteessa aikaisemmin tehtyyn kauppaan tai muuhun luovutukseen.

Myyjä vastaa oikeudellista virhettä koskevi-

en säännösten mukaan sille ostajalle, jonka saanto ei jää pysyväksi. Myyjän on siten palautettava ostajalle kauppahinta sekä korvattava tälle aiheutunut vahinko. Ostajien keskinäiset velvollisuudet määräytyvät 3 ja 4 §:n mukaisesti.

7 §. *Kirjattavan oikeuden pysyvyys.* Ehdotuksen mukaan kiinteistöön perustettuja maanvuokraoikeuksia ja muita erityisiä oikeuksia suojataan kiinteistön kaupassa nykyistä paremmin. Erityisen oikeuden pysyvyys määräytyy ensi sijassa aikaprioriteetin mukaan. Lisäksi vilpittömässä mielessä oleva erityisen oikeuden haltija voi samoin edellytyksin kuin kiinteistön luovutuksensaajakin saada etusijan hakemalla aikaisemmin oikeutensa kirjaamista.

Pykälän *1 momentin* mukaan ennen kaupantekoa perustettu kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus sitoo kiinteistön tai sen osan ostajaa. Tällaisia oikeuksia ovat kiinteistöä koskeva vuokraoikeus, metsänhakkuuoikeus, irrottamisoikeus ja eläkeoikeus. Ennen kiinteistön luovutusta perustettu 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettu kirjaamiskelpoinen oikeus on lähtökohtaisesti pysyvä, vaikka ostaja ei olisikaan siitä kauppaa tehdessään tiennyt. Ostaja voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa. Pykälässä on viittaus edellä mainittuun 13 luvun 3 §:ään, jonka mukaan myöhempi vilpittömässä mielessä oleva ostaja saa etusijan, jos hän hakee lainhuutoa ennen kuin erityisen oikeuden kirjaamista on haettu.

Kirjatut erityiset oikeudet käyvät ilmi kiinteistön rasitustodistuksesta ja ne sitovat ostajaa ja muita sivullisia. Hakemalla oikeutensa kirjaamista erityisen oikeuden haltija voi siten suojata asemansa suhteessa kiinteistön myöhempiin luovutuksensaajiin ja toisiin erityisen oikeuden haltijoihin. Jos kiinteistöön kohdistuu jokin erityinen oikeus, jota myyjä ei ollut ennen kaupantekoa ilmoittanut, ostaja voi vedota oikeudelliseen virheeseen.

Kaupan tekemisen jälkeen myyjällä ei ole ilman eri sopimusta oikeutta määrätä kiinteistöstä. Jos myyjä oikeudettomasti perustaa esimerkiksi metsänhakkuuoikeuden tai vuokraoikeuden, se ei *2 momentin* mukaan ole ostajaa sitova. Erityisen oikeuden haltija voi ostajan tavoin saada vilpittömän mielen suojaa, jos hän kirjaa oikeutensa ennen kuin ostaja hakee lainhuutoa.

8 §. *Kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden pysyvyys.* Ehdotuksen mukaan kirjaamisjärjestelmän piiriin ei oteta kaikkia kiinteistöön kohdistuvia toisen oikeuksia. Esimerkiksi sopimusta, jonka mukaan taloelementtien toimittaja pidättää omistusoikeuden asuinrakennukseen, ei voida kirjata. Myöskään rasitesopimuksia, joilla on esimerkiksi perustettu toisen kiinteistölle oikeus käyttää kiinteistöllä olevaa tietä, kaivoa tai rantaa, ei voida kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamiskelpoisten ja kirjaamiskelvottomien oikeuksien välistä rajanvetoa käsitellään erityisten oikeuksien kirjaamista koskevassa 14 luvussa. Omistuksenpidätysehto elinkeinotoiminnassa käytettävällä kiinteistöllä olevaan koneeseen tai laitteeseen ei ehdotuksen mukaan myöskään sido kirjaamattomana siitä tietämätöntä kiinteistön ostajaa.

Jollei toisin säädetä, muut oikeudet sitovat ostajaa vain, jos hän kauppaa tehtäessä oli niistä tietoinen. Pysyvyyden edellytyksenä ei ole, että ostaja olisi nimenomaisesti sitoutunut pitämään oikeudet voimassa.

9 §. *Myyjän vastuu.* Jos erityinen oikeus raukeaa kaupan vuoksi, erityisen oikeuden haltijalla on *1 momentin* mukaan oikeus saada kärsimästään vahingosta korvaus myyjältä. Vahinkona tulee korvattavaksi esimerkiksi metsänhakkuun estymisestä aiheutunut myyntitappio. Raukeavan käyttöoikeuden tai eläkeoikeuden haltijalla on oikeus saada korvaus kustannuksista, jotka hänelle aiheutuvat vastaavankaltaisen oikeuden hankkimisesta muualta. Säännöstä sovelletaan siitä riippumatta, onko kyseessä kirjattava vai kirjaamiskelvoton erityinen oikeus.

Jos erityinen oikeus jää rasittamaan kiinteistöä, ostajalla on *2 momentin* nojalla 2 luvun 19 ja 23 §:ssä säädetyt oikeudet. Ostaja voi vedota myyjän sopimusrikkomukseen vain, jollei hän kauppaa tehdessään tiennyt kyseisestä oikeudesta.

10 §. *Suoja pakkotäytäntöönpanossa.* Kiinteistön kaupan tekemisen jälkeen ostaja on suojattu myyjän ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Ulosottolain muutettavaksi ehdotetun 4 luvun 26 §:n mukaan myytyä kiinteistöä ei saa ulosmitata myyjän velasta, vaikka ostaja ei vielä ole hakenut lainhuutoa.

Kun kiinteistö on ulosmitattu tai takavarikoitu taikka se kuuluu konkurssipesään, kiinteistön omistaja ei saa myydä kiinteistöä eikä muutoinkaan määrätä siitä. Kiellon vastainen oikeustoimi on velkojia kohtaan tehoton. Nykyisin kiinteistön ostaja voi kuitenkin ulosotossa saada ulosottolain 7 luvun 8 §:n 4 momentin mukaan vilpittömän mielen suojaa, jollei ulos-

mittauksesta ole tehty merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kaupan tekemistä. Konkurssissa kiinteistön luovutuksensaajaa ei sen sijaan lainkaan suojata.

Kiinteistön ostajan suojan tarve ja mahdollisuudet saada tietää myyjän määräämisvallan menettämisestä ovat usein samat sekä ulosotossa että konkurssissa. Uudistuksen yhtenä tavoitteena on lisätä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luotettavuutta. Lähtökohtana on, että vilpittömässä mielessä toimiva voi luottaa rekisterin tietojen paikkansapitävyyteen ja myös siihen, että kaikki merkittäviksi säädetyt tiedot, kuten ulosmittaus ja konkurssi, ovat rekisterissä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kiinteistön kauppa voi jäädä pysyväksi, vaikka myyjä on ennen kaupan tekemistä menettänyt pakkotäytäntöönpanon vuoksi määräämisvaltansa, jos ostaja ei siitä kauppaa tehdessään tiennyt eikä hänen pitänyt tietää.

Merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä poistaa 7 luvun 3 §:n mukaan lähtökohtaisesti mahdollisuuden vedota vilpittömän mielen suojaan. Selvyyden vuoksi pykälässä on kuitenkin nimenomaisesti mainittu, että kaupan pysyvyyden yhtenä edellytyksenä on, ettei vallintarajoitusta ollut merkitty rekisteriin ennen kaupan tekemistä. Ostaja voi saada suojaa vain, jos hän ei kauppaa tehdessään muutoinkaan tiennyt ulosotosta tai konkurssista eikä hänellä ollut myöskään syytä sellaista epäillä. Jos ostaja tietää myyjän taloudellisista vaikeuksista, hänen on tavanomaista tarkemmin varmistuttava siitä, ettei pakkotäytäntöön ole ryhdytty. Vaikkei konkurssista seuraavaa vallintarajoitusta ole merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, konkurssikuulutuksesta tai kaupparekisterimerkinnästä voi seurata, ettei ostajan katsota toimineen riittävän huolellisesti.

Vaikka kauppa on sinänsä tehokas, se voi tulla peräytetyksi konkurssipesään takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain (758/91) perusteella. Samoilla edellytyksillä voidaan myös ulosottoa jatkaa omistajanvaihdoksesta huolimatta.

4 luku. Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

1 §. *Kiinteistöjen vaihto.* Kiinteistöjen vaihdolla tarkoitetaan luovutusta, jossa osapuolet vaihtavat keskenään kiinteistöjä. Vaihdossa voidaan kiinteistön lisäksi käyttää myös muuta vastiketta kuten rahaa tai osakkeita.

Kiinteistön kauppaa koskevia 2 luvun säännöksiä noudatetaan soveltuvin osin myös kiinteistöjen vaihdossa. Säännösten soveltamisessa tulee ottaa huomioon, että vaihdossa molemmat osapuolet ovat yhtäältä kiinteistön luovuttajina ja toisaalta kiinteistön luovutuksensaajina. Kiinteistön kauppaa koskevat säännökset myyjän ja ostajan oikeuksista ja velvollisuuksista voivat tulla sovellettaviksi molempiin vaihdon osapuoliin. Säännökset kaupan muodosta, virheistä kaupan kohteessa, muista sopimusrikkomuksista ja niiden seuraamuksista sekä muutoinkin sopijapuolten keskinäisistä oikeuksista ja velvoitteista koskevat myös kiinteistöjen vaihtoa. Saannonmoitetta ja kiinteistöjen myymistä kahdelle koskevia 3 luvun säännöksiä on niin ikään noudatettava kiinteistöjen vaihdossa.

2 §. *Kiinteistön lahja.* Pykälän *1 momentissa* luetellaan ne 2 luvun kiinteistön kauppaa koskevat säännökset, joita on soveltuvin osin noudatettava myös lahjoitettaessa kiinteistöä. Lahjana pidetään paitsi vastikkeetonta luovutusta myös luovutusta, jossa kiinteistöstä suoritettu vastike on niin vähäinen, että sopimusta on pidettävä lahjana.

Kiinteistön lahjassa on noudatettava kiinteistön kaupan muotosäännöksiä. Tämä merkitsee sitä, että myös lahjan saajan on allekirjoitettava lahjakirja, jonka julkinen kaupanvahvistaja vahvistaa. Näin voidaan varmistaa lahjoituksen toteuttaminen ja se, ottaako lahjan saaja lahjoituksen siinä mahdollisesti olevine ehtoineen vastaan. Omistusoikeus lahjoitettuun kiinteistöön siirtyy lahjakirjan allekirjoittamisella, jollei lahjakirjassa ole toisin määrätty.

Kiinteistön kaupassa pätemättömät ehdot ovat kiellettyjä myös kiinteistön lahjassa. Lahjansaajan on muutoin noudatettava lahjakirjan ehtoja. Sen sijaan kauppaa koskevia säännöksiä osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sekä sopimusrikkomuksista ja niiden seuraamuksista ei sellaisinaan voida soveltaa lahjaan.

Kaksoisluovutusta ja erityisten oikeuksien pysyvyyttä koskevia 3 luvun säännöksiä noudatetaan myös silloin, kun kiinteistö saadaan lahjana. Lahja on jäljempänä olevissa säännöksissä rinnastettu muihin luovutuksiin. Tämän mukaisesti lahjansaaja voi saada vilpittömän mielen suojaa sekä kiinteistön kaksoisluovutuksessa että kiinteistön oikeaa omistajaa vas-

taan samoin edellytyksin kuin vastikkeellisten luovutusten saajat.

Lahjan erityisestä luonteesta johtuen *2 momenttiin* on otettu säännös niistä perusteista, joilla lahjanantaja voi saada lahjoituksen puretuksi. Lahjaan voidaan liittää tarkoitemääräyksiä, joissa lahjanantaja edellyttää kiinteistöä käytettävän tiettyyn tarkoitukseen, kuten esimerkiksi museona tai jonkun ammattiryhmän virkistysalueena. Lahjan edellytyksenä on lahjanantajan ja lahjansaajan suhteen läheisyys. Jos lahjansaaja tekee lahjanantajalle vääryyttä tai syvästi loukkaa tätä, lahjoituksen edellytyksen voidaan katsoa rauenneen. Lahjanantaja voi vaatia lahjoituksen purettavaksi, jos tarkoitemääräystä tai muuta olennaista ehtoa tai edellytystä rikotaan, vaikka nimenomaista purkavaa ehtoa ei ole otettu lahjakirjaan. Jos kuitenkin lahjoitettu kiinteistö on luovutettu edelleen, lahjanantaja ei voi saada kiinteistöä takaisin sen uudelta omistajalta lahjansaajan rikkomuksen perusteella. Kanne lahjan purkamiseksi on nostettava vuoden kuluessa siitä, kun lahjanantaja sai tiedon purkuperusteesta.

3 §. *Muu luovutus.* Kiinteistön kaupan muotosäännökset koskevat kaikkia kiinteistön luovutuksia. Pykälässä on esimerkkeinä lueteltu kiinteistön luovuttaminen apporttina yhtiöön osaketta, osakkuutta tai muuta sellaista vastaan sekä määräosin omistetun kiinteistön jakamista sopimuksella yhteisomistajien kesken. Sen sijaan muut kuin luovutussaannot tehdään niistä erikseen säädettyä muotoa noudattaen. Esimerkiksi ositussopimuksen ja perinnönjakosopimuksen muodoksi riittää, että se on osapuolten allekirjoittama ja kahden esteettömän todistajan allekirjoittama.

Kiinteistön virhettä tai muita sopimusrikkomuksia koskevia säännöksiä ei voida suoraan soveltaa näihin erityistyyppisiin luovutuksiin. Sivullissuhteita koskevia 3 luvun säännöksiä samoin kuin muissa osissa olevia säännöksiä luovutuksesta on sen sijaan noudatettava myös tässä pykälässä tarkoitettuihin luovutussaantoihin.

4 §. *Käyttöoikeuden luovutus.* Ehdotetun *1 momentin* mukaan sopijapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia koskevia säännöksiä on sovellettava myös käyttöoikeuden luovuttamiseen, jos luovutettavalla alueella on rakennus tai oikeudenhaltijalla on sopimuksen mukaan oikeus rakentaa alueelle.

Maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden ja oikeudenhaltijan alueella olevien rakennusten luovutus jää kauppalain soveltamisalan ulkopuolelle, vaikka laki muutoin koskee irtainta omaisuutta. Maanvuokralaissa säännellään vuokraoikeuden perustamista ja eri tyyppisten vuokraoikeuksien sisältöä. Tähän asti ovat kokonaan puuttuneet säännökset maanvuokraoikeuden ja muun käyttöoikeuden luovutuksesta eli aikaisemmin perustetun oikeuden siirtämisestä uudelle oikeudenhaltijalle sekä säännökset sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista ja sopimusrikkomusten seuraamuksista.

Ehdotuksen mukaan kiinteistön kauppaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin muotosäännöksiä lukuun ottamatta myös sellaisiin sopimuksiin, joissa maanvuokraoikeus taikka muu maa- tai vesialuetta koskeva käyttöoikeus ja oikeudenhaltijan alueella olevat rakennukset myydään samalla kertaa. Taloudellisesti tällaisen käyttöoikeuden luovutus on usein yhtä merkittävä kuin kiinteistön luovutus. Rinnastus on paikallaan myös siksi, että tällaiseen oikeuteen voidaan yleensä perustaa erityisiä oikeuksia ja sitä voidaan käyttää panttina samaan tapaan kuin kiinteistöä.

Säännös koskee sellaisia vuokraoikeuksia ja käyttöoikeuksia, jotka oikeuttavat oikeudenhaltijan rakentamaan alueelle siitä riippumatta, onko rakentamista ehditty luovutushetkellä edes aloittaa. Oikeudenhaltijan omistamat rakennukset ja muut alueella olevat kiinteät laitteet tai rakennelmat seuraavat ainesosina käyttöoikeuden luovutusta.

Käyttöoikeuden luovutus voidaan nykyään tehdä vapaamuotoisesti. Oikeusvarmuuden kannalta on kuitenkin tärkeää, että mainitunlaisten käyttöoikeuksien ja rakennusten luovutukset voidaan todentaa. Kirjallinen muoto on tarpeen myös sen vuoksi, että ehdotuksen mukaan vapaasti luovutettavat, rakentamiskelpoiset käyttöoikeudet on kirjattava. Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan tällaisen käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopimuksesta on käytävä ilmi samat tiedot kuin kiinteistön kauppakirjasta. Oikeaksi todistamista ei tarvita. Säännös on ohjeluonteinen eikä muulla tavalla tehty sopimus ole pätemätön. Sopijapuolella on kuitenkin aina oikeus saada sopimus kirjallisena.

II OSA. KIRJAAMISASIAT JA NIIDEN KÄSITTELY

5 luku. Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset

1 §. *Kirjaamisasiat.* Kirjaamisasioilla tarkoitetaan *1 momentin* mukaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista eli lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista sekä kiinnitystä. Yhteisesti kirjaamishakemuksen tekemistä, sen käsittelyä sekä ratkaisemista koskevien tämän osan säännösten lisäksi noudatetaan eri kirjaamisasioista annettuja erityissäännöksiä.

Kirjaamishakemuksista ja niiden perusteella tehtävistä ratkaisuista pidetään *2 momentin* mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Rekisteriin merkitään *3 momentin* nojalla tietoja myös muista kiinteistöä koskevista oikeuksista ja rasituksista. Tällaisia ovat esimerkiksi tiedot kiinteistön ulosmittauksesta tai sen kuulumisesta konkurssipesään. Myös julkisoikeudelliset panttioikeudet merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Merkinnät tehdään yleensä viranomaisen ilmoituksesta.

2 §. *Kirjaamisviranomainen.* Kirjaamisasiaa käsittelevää käräjäoikeutta nimitetään *1 momentin* mukaan kirjaamisviranomaiseksi. Kirjaamisasiat käsitellään, kuten nykyäänkin, siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee.

Kirjaamisviranomaisen muodostaa *2 momentin mukaan* yksi käräjäoikeuden lainoppinut jäsen ilman lautakuntaa. Käräjäoikeuslain mukaan laamanni voi kuitenkin määrätä myös jonkun kansliahenkilökuntaan kuuluvan ratkaisemaan lainhuuto- ja kiinnitysasioita. Laaja tai vaikeasti ratkaistava asia on siirrettävä notaarin tai käräjätuomarin ratkaistavaksi.

Kirjaamisasiat käsitellään aina käräjäoikeuden kansliassa. Niissä alioikeuksissa, joissa ei ole vielä siirrytty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain mukaiseen rekisterijärjestelmään, kirjaamisasioita on mahdollista käsitellä myös istunnossa. Käytännössä kansliakäsittely on ollut jo pitkään yksinomaista.

6 luku. Kirjaamishakemus ja sen käsittely

1 §. *Hakemus.* Kirjaamishakemuksesta on käytävä ilmi *1 momentissa* mainitut tiedot. Hakemukseen on merkittävä hakijan vaatimus tai pyytämä toimenpide ja sen tarpeelliset perustelut. Useissa kirjaamisasioissa hakemusta ei tarvitse nimenomaisesti perustella, koska asia käy riittävästi ilmi oheen liitetystä kirjaamisen perusteena olevasta asiakirjasta. Esimerkiksi lainhuutohakemuksessa perustelut voivat kuitenkin olla tarpeen, jos huudatettavaa saantoa edeltää huudattamattomia välisaantoja.

Kiinteistö on käytännön syistä yksilöitävä rekisterinumeron avulla. Hakemukseen on merkittävä hakijan nimi sekä henkilötunnus, kaupparekisterinumero tai muu vastaava tunnus. Tunnuksen ilmoittaminen on tarpeen muun muassa käsittelyssä tarvittavien selvitysten hankkimiseksi. Verohallinnon antama liike- ja yhteisötunnus ei riitä yksilöimään hakijaa. Lisäksi on ilmoitettava niin sanottu prosessiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan lähettää. Kirjaamisasiaa käsiteltäessä joudutaan melko usein pyytämään hakijalta lisäselvityksiä, jolloin yhteystiedot nopeuttavat menettelyä.

Kirjaamishakemuksen sisältöä koskevien vaatimusten tarkoituksena on selkeyttää asioiden käsittelyä. Hakemuksessa olevista puutteista ei seuraa hakemuksen välitöntä hylkäämistä, vaan tarvittaessa ne pyritään korjaamaan täydennysmenettelyssä.

Kirjaamista on *2 momentin* mukaan haettava hakemuksella, joka on hakijan tai sen laatijan allekirjoitettava. Koska kirjaamista voidaan hakea myös postitse tai lähetin välityksellä, kirjallinen hakemus on tarpeen. Hakemus on vapaamuotoinen ja asian laadusta riippuen hyvinkin lyhyt ja yksinkertainen. Jos hakija esittää hakemuksensa käräjäoikeuden kansliassa henkilökohtaisesti niin, että hakemuksen sisältö voidaan muutoin selvittää, kirjallinen hakemus ei yleensä ole tarpeen.

Hakemukseen on liitettävä kirjaamisen perustana oleva asiakirja, kuten kauppakirja tai vuokrasopimus. Hakijan tehtävänä on lisäksi hankkia esimerkiksi kirjaamisen edellyttämät suostumukset.

Asianomaisissa eri kirjaamistyyppejä koskevissa lainkohdissa on täydentäviä säännöksiä hakemuksen tekemisestä. Lainhuudon hakijan on esimerkiksi esitettävä kauppakirja tai muu saantokirja ja muut tarpeelliset selvitykset oman saantonsa laillisuudesta sekä myös edellisen omistajan omistusoikeudesta siinä tapauksessa, että tämä ei ole lainhuudattanut saantoaan. Kiinnityshakemus on aina tehtävä kirjallisesti.

Pykälän *3 momentissa* viitataan leimaverolakiin, jossa säädetään lainhuudatuksen ja kiinnityksen yhteydessä perittävän leimaveron määrästä ja niistä asiakirjoista, jotka on varustettava todistuksella leimaveron suorittamisesta.

2 §. *Hakemuksen toimittaminen.* Pykälän *1 momentin* mukaan hakija tai tämän asiamies voi esittää hakemuksen kirjaamisviranomaiselle taikka se voidaan toimittaa postitse tai lähetin välityksellä. Niissä alioikeuksissa, joissa automaattisen tietojenkäsittelyn avulla pidettävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on käytössä, voidaan jo nykyisin asioida myös postin välityksellä. Postitse asioitaessa noudatetaan soveltuvin osin eräiden asiakirjain lähettämisestä tuomioistuimelle annetun lain (248/65) säännöksiä.

Sähköisen viestinnän ja automaattisen tietojenkäsittelyn käyttämisestä yleisissä tuomioistuimissa annettua lakia (594/93) sovelletaan myös kirjaamisasioissa. Hakemuksen toimittaminen telekopiona tai sähköpostina taikka automaattista tietojenkäsittelyä käyttäen ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista sen vuoksi, että hakemukseen on yleensä aina liitettävä jokin alkuperäinen asiakirja. Sähköisenä viestinä saapunut hakemus merkitään kuitenkin vireille tulleeksi ja hakijalle varataan tilaisuus täydentää hakemustaan.

Jos hakemus on saapunut muuhun kuin kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuteen, hakemus on *2 momentin* mukaan siirrettävä toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle. Hakemuksen siirto koskee lähinnä postitse saapuneita hakemuksia. Muussa tapauksessa viranomainen voi antaa ohjauksen suoraan hakijalle tai hänen edustajalleen.

3 §. *Vireilletulo.* Kirjaamisasia tulee *1 momentin* mukaan vireille, kun hakemus on saapunut toimivaltaisen kirjaamisviranomaisen kansliaan. Jos hakemus on tullut muulle kuin toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle, kirjaamisasia tulee vireille vasta, kun siirto on toteutettu.

Hakemuksen vireilletuloon liittyy merkittäviä oikeusvaikutuksia. Muun muassa kiinnitysten etusija määräytyy vireilletulopäivän mukaan.

Leimaverolain 76 §:n mukaan puutteellisesti leimattua asiakirjaa ei saa ottaa vastaan, vaan asiakirjat on palautettava. Asioiden joutuisan käsittelyn vuoksi *2 momentissa* ehdotetaan, että hakemukset otetaan vastaan ja kirjataan tulleiksi vireille silloinkin, kun selvitystä suoritetusta leimaverosta ei ole liitetty asiakirjoihin tai kun leimaveroa on suoritettu liian vähän. Leimaverokysymys, joka edellyttää asiakirjoihin perehtymistä, voidaan ratkaista myöhemmin. Hakemusta ei puuttuvan leimaveron vuoksi palauteta hakijalle, vaan hänelle varataan 5 §:n mukaisesti tilaisuus korjata puute.

Pykälän *3 momentin* mukaan vireille tulleesta hakemuksesta on viipymättä tehtävä tarpeelliset merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kyseisen kiinteistön kohdalle. Merkintä on tehtävä saman päivän aikana. Asetuksella säädetään, mitkä tiedot on hakemuksen yksilöimiseksi välttämättä merkittävä rekisteriin.

4 §. *Viranomaisen selvittämisvelvollisuus.* Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan selvitettävä sellaiset asian ratkaisemiseksi tarpeelliset seikat, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai viranomaisen käytettävissä olevista muista rekistereistä. Kirjaamisviranomainen hankkii siten tiedot huudatettavasta kiinteistöstä sekä siihen myönnetystä lainhuudosta ja vallintaa koskevista rajoituksista, kuten lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitystä ulosmittauksesta tai konkurssista. Kirjaamisviranomaisen on hankittava viran puolesta myös tarvittavat väestötietojärjestelmään tallennetut tiedot. Vastaisuudessa myös kaupparekisterin tiedot on saatavissa automaattista tietojenkäsittelyä käyttäen. Säännös vastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain nykyistä 5 §:ää.

5 §. *Hakemuksen täydentäminen.* Kirjaamishakemusta ei saa puuttuvien asiakirjojen tai epätäydellisyyden perusteella heti hylätä. Kirjaamisviranomaisen on *1 momentin* mukaan pyydettävä hakijaa määräajassa korjaamaan puute. Täydentämiskehotuksessa on selostettava, millä tavoin hakemus on puutteellinen. Jos hakemus on niin epäselvä tai puutteellinen, että hakijan kuuleminen on tarpeen, hänet voidaan kutsua saapumaan itse tai asiamiehensä edustamana kirjaamisviranomaisen luokse.

Lainhuudatuksen yhteydessä kirjaamisviranomainen edelleen tarkistaa, että luovutussopimuksesta on maksettu säädetty leimavero. Jollei hakija ole liittänyt mukaan selvitystä suoritetusta leimaverosta tai jos maksetun leimaveron määrä on ilmeisesti liian alhainen, kirjaamisviranomaisen on *2 momentin* mukaan kehotettava hakijaa määräajassa korjaamaan puute. Leimaveron määrään vaikuttavat monet teki-

jät. Tämän vuoksi täydennyskehotuksessa on selvitettävä leimaveron määräytymisen perusteet.

Kirjaamisasia pysyy vireillä täydennyskehotuksen antamisesta huolimatta. Jollei hakija täydennä kehotuksessa mainittuun määräpäivään mennessä hakemustaan tarvittavalla tavalla, hakemus jätetään *3 momentin* mukaan tutkimatta. Jos hakija peruuttaa hakemuksensa, se todetaan rauenneeksi.

Kirjaamisasioissa sovelletaan 13 §:n viittaussäännöksen mukaan toissijaisesti oikeudenkäymiskaaren säännöksiä. Tuomioistuimen tiedoksiannoissa noudatetaan oikeudenkäymiskaaren 11 luvun yleisiä säännöksiä. Täydentämiskehotus sekä kuulemista koskeva kutsu voidaan toimittaa hakijalle postitse tavallisena virkakirjeenä hänen ilmoittamaansa osoitteeseen. Säädettyjen tiedoksiantotapojen sijasta voidaan käyttää esimerkiksi puhelinta, mutta tällöin kehotuksen noudattamatta jättämiseen ei voida liittää seuraamuksia.

Täydentämismenettelyä koskevat säännökset vastaavat asiallisesti kumottavaksi ehdotettavaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 6 §:ää.

6 §. *Kuuleminen.* Erityisen kuulemismenettelyn järjestäminen voi olla käytännössä tarpeen erityisesti silloin, kun hakemus on toimitettu postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin kirjaamisviranomainen ei voi kyselemällä selvittää asiaa hakemusta jätettäessä.

Kirjaamisviranomainen voi *1 momentin* mukaan kutsua hakijan tai muun henkilön kansliaan kuultavaksi. Kutsussa on mainittava aika, jona kuuleminen tapahtuu, sekä seuraamukset siltä varalta, ettei kuultava saavu paikalle. Kuultava voidaan kutsua saapumaan henkilökohtaisesti, vaikka yleensä riittää, että asianosainen valtuuttaa asiamiehen edustamaan itseään. Kuulemistilaisuus pidetään kansliassa. Kuultavat kutsutaan, jos mahdollista, saapumaan samanaikaisesti. Jollei suullinen kuuleminen ole tarpeen, kirjaamisviranomainen voi varata hakijalle tai muulle asiaan osalliselle tilaisuuden antaa kirjallinen lausuma.

Kuultavan kutsumiseen sovelletaan, mitä oikeudenkäymiskaaren 12 luvussa säädetään riita-asioista, joissa sovinto ei ole sallittu. Tämä merkitsee muun muassa sitä, että asia voidaan ratkaista, vaikka joku muu kuultava kuin hakija ei ole saapunut paikalle. Jos kuultava velvoitetaan saapumaan henkilökohtaisesti, hänelle asetetaan sakon uhka.

Pykälän *2 momentissa* on säännös siitä, mitä kirjaamisviranomaisen on tehtävä, jos kuulemismenettelyssä tai muutoin esitetään väite paremmasta oikeudesta kiinteistöön taikka hakijan oikeus on muutoin tullut riitaiseksi. Koska kirjaamismenettelyssä ei voida kuulla todistajia eikä annettavalla ratkaisulla ole oikeusvoimaa, riitakysymys on siirrettävä ratkaistavaksi oikeudenkäynnissä. Kirjaamisviranomainen osoittaa sen osapuolen, jolle katsoo todistustaakan asiassa kuuluvan, nostamaan määrätyssä ajassa kanteen oikeutensa osoittamiseksi. Hakemus on jätettävä lepäämään, kunnes riita on lainvoimaisesti ratkaistu. Jollei kannetta ole määräajassa pantu vireille, asiassa annetaan ratkaisu tai, jos osoitus on annettu hakijalle, hakemus jätetään tutkimatta.

7 §. *Suostumuksen antaminen.* Kirjaamismenettely on yleensä aina kirjallista. Jos kirjaamiseen tarvitaan kiinteistön omistajan tai panttioikeudenhaltijan suostumus, se on *1 momentin* mukaan annettava kirjallisena. Jos suostumuksen antaja on kuultavana, suullinen lausuma riittää. Suostumuksen on kuitenkin oltava nimenomainen.

Jos suostumus vaaditaan panttioikeuden haltijalta, tämän on *2 momentin* mukaan yleensä esitettävä panttikirja asemansa osoitukseksi. Jos suostumuksen antaja on 16 luvun 9 §:n mukaisesti merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan haltijaksi eikä kirjaamisviranomaisella ole aihetta epäillä olosuhteiden muuttuneen, panttikirjan toimittaminen ei ole välttämätöntä. Kirjaamisviranomaisen harkittavaksi jää, voiko panttikirjan hallintaa muutoin pitää selvitettynä. Menettelyn tarkoituksena on helpottaa tarvittavien suostumusten hankkimista sekä vähentää kirjaamisviranomaisessa käsiteltävien asiakirjojen määrää.

8 §. *Lepäämään jätetyn hakemuksen käsittely.* Hakemus voidaan erikseen säädetyissä tapauksissa jättää lepäämään. Esimerkiksi lainhuutohakemus jätetään lepäämään, jos kauppakirjassa on omistuksenpidätysehto. Kiinnityshakemus on jätettävä lepäämään, kunnes hakijalle on myönnetty lainhuuto. Lepäämäänjättämispäätöksessä kirjaamisviranomainen velvoittaa *1 momentin* nojalla hakijan määräajassa antamaan tarvittavan lisäselvityksen. Tarvittava määräaika jää viranomaisen harkittavaksi. Jos hakemuksessa pyydetään asian lykkäämistä tai jos hakija muutoin ilmoittaa sen hyväksyvänsä, kehotusta ei tarvitse antaa. Lisäselvitykseen ei myöskään ole tarvetta esimerkiksi silloin, kun

lainhuutoa ei voida heti myöntää kunnalle varatun etuosto-oikeuden käyttämiselle varatun määräajan vuoksi.

Lisäselvityksen antamisesta ja sen laiminlyömisen seuraamuksista on voimassa, mitä täydentämiskehotuksesta säädetään. Kehotuksessa on siten ilmoitettava hakijalle, mitä lisäselvitystä vaaditaan ja mihin mennessä selvitys on toimitettava. Jollei hakija määräajassa esitä lisäselvitystä, hakemus jätetään tutkimatta.

Kirjaamisviranomainen voi *2 momentin* mukaan ottaa hakemuksen käsiteltäväkseen myös omasta aloitteestaan. Tarkoitus on, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin liitetään automaattinen järjestelmä muun muassa kunnan etuosto-oikeuteen, maanhankintalupaan sekä purkavaan ehtoon liittyvien määräaikojen seuraamiseen. Kun kirjaamisviranomainen on viran puolesta saanut tietää esimerkiksi ulosmittauksen raukeamisesta taikka lainhuudon estävää seikkaa ei ole määräajassa esitetty, kirjaamisviranomainen voi heti tehdä ratkaisun. Hakemusta ei kuitenkaan saa hylätä ennen kuin hakijalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi.

9 §. *Kirjaamisasian ratkaiseminen ja toimituskirja.* Kirjaamisasia on *1 momentin* mukaan ratkaistava viivytyksettä hakemuksen mukaisesti, jollei sille ole estettä. Jäljempänä on säännökset niistä perusteista, joiden nojalla hakemus on hylättävä tai jätettävä lepäämään.

Kirjaamisasia ratkaistaan hakemuksen vireilletulohetken olosuhteiden mukaan. Myöhemmät tapahtumat, kuten kiinteistön ulosmittaus tai omistajanvaihdos, eivät estä kirjaamista. Tarkoituksena on se, ettei kirjaamisviranomaisen käsittelyajan pituus heikennä hakijan tai muiden oikeudenhaltijoiden asemaa.

Kirjaamisviranomaisen päätös samaistuu *2 momentin* mukaan sen merkitsemiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ratkaisun sisältö vastaa rekisterimerkintää. Rekisteriin tehdään merkintä myös hylkäävästä päätöksestä sekä siitä, että hakemus on jätetty tutkimatta.

Kun päätös on hakemuksen mukainen, sitä ei lainkaan perustella. Silloin kun kirjaamisviranomaisen ratkaisu on kielteinen, pelkkä rekisterimerkintä ei riitä. Ratkaisu on perusteltava, jotta hakija saa tietää syyt kielteiseen tulokseen ja voi niiden perusteella arvoida mahdollisuuksiaan muutoksenhaussa. Perustelujen merkitseminen rekisteriin ei olisi tarkoituksenmukaista. Sen vuoksi hakemuksen tutkimatta jättämisestä tai hylkäämisestä on rekisterimerkinnän tekemisen ohella annettava erillinen päätös.

Erillinen päätös annetaan myös silloin, kun hakemus jätetään pyytämättä lepäämään. Tällöin hakija velvoitetaan määräajassa antamaan tarvittava lisäselvitys. Myös hakemuksen raukeamisesta sekä muista näihin verrattavista seikoista on tehtävä merkintä rekisteriin.

Pykälän *3 momentin* mukaan hakijalle annetaan toimituskirjaksi todistus, joka voidaan merkitä asiakirjaan, kuten lainhuudon perustana olevaan saantokirjaan, tai antaa erillisenä asiakirjana. Kiinnitysasian ratkaisusta annettua todistusta nimitetään panttikirjaksi. Kielteisestä ratkaisusta hakija saa toimituskirjana perustelut sisältävän erillisen päätöksen. Kirjaamisasioista ei pidetä enää pöytäkirjaa. Säännös vastaa osin kumottavaksi ehdotettavaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 7 §:n 1 momenttia.

Kirjaamisasioissa perittävistä käsittelymaksuista säädetään tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetussa laissa (701/93) ja sen nojalla annetussa asetuksessa (2125/93).

10 §. *Ratkaisusta ilmoittaminen.* Jos kirjaamishakemus jätetään tutkimatta tai hylätään, hakijan on tärkeätä saada siitä tieto mahdollisimman pian, jotta hän voi määräajassa hakea muutosta tai toimittaa uuden hakemuksen tutkittavaksi. Yleensä toimituskirja postitetaan hakijan antamaan osoitteeseen, jolloin erillinen ilmoitus ei ole tarpeen. Jos päätöstä ei kuitenkaan toimiteta hakijalle eikä hän ole ollut paikalla käsittelyn päättyessä, kirjaamisviranomaisen on *1 momentin* mukaan ilmoitettava hänelle, koska ratkaisu asiassa on tehty. Ottaen huomioon, että valtaosa kirjaamisasioista ratkaistaan hakemuksen mukaisesti, ilmoittamismenettelystä aiheutuva lisätyö jää vähäiseksi.

Päätöksen tekemispäivästä tulee ilmoittaa myös muulle asiaan osalliselle, jollei hakemusta ratkaista hänen esittämiensä vaatimusten mukaisesti. Myös hänellä saattaa olla tarvetta hakea muutosta kirjaamisviranomaisen päätökseen.

Jos hakemus jätetään hakijan pyytämättä lepäämään, hänelle lähetetään ilmoitus ratkaisusta ja kehotetaan esittämään tarpeellinen lisäselvitys kuten 7 §:ssä on esitetty.

Päätöksen on *2 momentin* mukaan oltava

ilmoitetusta ratkaisupäivästä alkaen saatavilla kirjaamisviranomaisen kansliassa.

11 §. *Asiakirjavihko.* Hakemuksesta ja sen liitteenä olevista asiakirjoista muodostetaan asiakirjavihko. Hakijalle takaisin annettavasta alkuperäisestä asiakirjasta, kuten kauppakirjasta tai vuokrasopimuksesta, otetaan jäljennös asiakirjavihkoon. Jos ratkaisun perusteet eivät käy riittävästi ilmi asiakirjavihkoon liitetystä aineistosta eikä erillistä päätöstä ole annettu, asiakirjavihkoon on liitettävä myös perustelut. Asiakirjavihkossa säilytetään myös hakijan tai muun asiaan osallisen kuulemisesta laadittu selostus tai kuulemistarkoituksessa annettu kirjallinen lausuma ja muut tarpeelliset tiedot asian käsittelystä. Täydentämiskehotuksesta ja ratkaisusta, jota ei merkitä rekisteriin, otetaan niin ikään tieto asiakirjavihkoon.

12 §. *Ilmoitukset.* Kiinteistön vallintaan kohdistuvista rajoituksista on yleensä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle. Ilmoitusvelvollisuus sisältyy siihen lakiin, johon rajoitus perustuu. Ilmoitusten käsittelyssä ja niiden rekisteriin merkitsemisessä noudatetaan soveltuvin osin edellä selostettuja säännöksiä kirjaamishakemuksen käsittelystä. Kirjaamisviranomainen voi myös kehottaa ilmoituksen toimittanutta täydentämään ilmoitusta.

Kirjaamisviranomaiselle tarkoitetut ilmoitukset toimitetaan nykyään kirjallisina. Tarkoituksenmukaista kuitenkin on, että tietyt tiedot lähetetään konekielisinä teknisen käyttöyhteyden avulla. Tällaisia ovat esimerkiksi lakisääteisiä panttioikeuksia koskevat sekä ulosottoviranomaisen toimittamat ilmoitukset. Vaikka ilmoitus lähetetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojärjestelmään, kirjaamisviranomainen tekee varsinaisen kirjauksen. Esimerkiksi lakisääteistä panttioikeutta koskevasta ilmoituksesta on ennen kirjausta tarkistettava eräitä tietoja. Tarkistus voidaan järjestää tapahtuvaksi osin koneellisesti. Ilmoitusten sisällöstä ja toimittamistavasta säädetään tarkemmin asetuksella.

13 §. *Tieto vireillä olevasta oikeudenkäynnistä.* Ehdotetussa pykälässä säädetään tuomioistuimen velvollisuudesta ilmoittaa kirjaamisviranomaiselle sellaisesta oikeudenkäynnistä, jonka seurauksena kiinteistö voi palautua kiinteistön luovuttajalle tai jollekin muulle saantomiehelle. Tuomioistuimessa voidaan nostaa kanne kiinteistön kaupan purkamisesta tai saannon julistamisesta pätemättömäksi.

Tuomioistuimen ilmoituksen perusteella kirjaamisviranomainen merkitsee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tarvittavat tiedot vireilletulleesta haastehakemuksesta ja lainvoimaisesta ratkaisusta. Lainhuuto merkitään 11 luvun 7 §:n 3 momentin mukaan viran puolesta sille, joka tuomioistuimen päätöksen mukaan on kiinteistön omistaja.

14 §. *Täydentävät säännökset.* Maakaaressa ei ole syytä säännellä kaikkia kirjaamismenettelyyn liittyviä kysymyksiä. Pykälän *1 momentin* mukaan kirjaamisasioiden käsittelyssä on noudatettava oikeudenkäymiskaaren riita-asiain käsittelystä annettuja säännöksiä siltä osin kuin ei toisin säädetä. Oikeudenkäymiskaaressa säädetään muun muassa asianosaisen puhevallan käyttämisestä, asianosaisen läsnäolosta ja oikeudenkäyntiasiamiehestä, tiedoksiantamisesta sekä tuomioistuimen järjestyksenpito- ja kyselyvelvollisuudesta.

Kirjaamisviranomaisella on oikeus kutsua muukin henkilö kuin hakija kuultavaksi. Kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä pidetään osin julkisen edun vuoksi, on asianmukaista varmistua siitä, että muulle kuultavaksi kutsutulle kuin hakijalle korvataan hänelle aiheutuneet kustannukset. Ehdotetun *2 momentin* mukaan kuultavalle maksettavaan korvaukseen sovelletaan valtion varoista maksettavista todistelukustannuksista annettua lakia (666/72). Siten kuultavan kutsumisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa ensisijaisesti valtio, jolle hakija voidaan velvoittaa maksamaan kustannukset takaisin.

7 luku. **Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri**

1 §. *Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot.* Kirjaamisasian ratkaisu tehdään merkitsemällä se lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rekisterin pääsisältö koostuukin *1 momentin* mukaisesti lainhuutoja, kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien kirjauksia sekä kiinnityksiä koskevista tiedoista. Rekisteristä käyvät ratkaisun lisäksi ilmi muun muassa hakemis- ja ratkaisupäivä. Kun hakemus on tullut vireille, rekisteriin merkitään heti sen yksilöimiseksi tarvittavat tiedot. Tarkemmat säännökset siitä, mitä tietoja rekisteriin merkitään, annetaan asetuksella.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on kuvata mahdollisimman täydellisesti kaikki ne seikat, jotka vaikuttavat kiinteistön omistajan oikeuteen määrätä kiinteistöstä. Py-

kälän *2 momentin* mukaan rekisteriin merkitään ilmoituksesta tietoja kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista. Omistajalle tavallisesti kuuluvaa oikeutta luovuttaa kiinteistö taikka perustaa kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia voidaan rajoittaa erilaisista syistä. Rajoituksen peruste ja velvollisuus ilmoittaa se kirjattavaksi on määrätty vallintarajoituksen perustana olevassa laissa. Rekisteriin merkittäväksi säädetyt ilmoitukset ovat sisällöltään eri tyyppisiä. Osa tiedoista merkitään vain informatiivisista syistä, mutta yleensä rajoituksen rekisteriin merkitsemisellä on välittömiä oikeusvaikutuksia.

Momentissa on esimerkkeinä vallintarajoituksista mainittu kiinteistön ulosmittaus ja turvaamistoimi sekä kiinteistön omistajan konkurssi. Ulosmittauksessa ja takavarikossa kiinteistön omistajaa kielletään luovuttamasta kiinteistöä tai muutoin määräämästä siitä. Kiinteistön omistajalla ei ole oikeutta kiinnittää ulosmitattua kiinteistöä eikä luovuttaa panttikirjaa velkojalle vakuudeksi. Konkurssin alkamisen jälkeen velallinen menettää vallintaoikeutensa kaikkeen konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteen. Ulosottolaissa ja konkurssisäännössä on säännökset siitä, kenelle ilmoitusvelvollisuus kuuluu.

Rekisteriin merkittäviä tietoja ovat muun muassa päätökset kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä, pakkolunastusmenettelyn aloittamisesta ja uhkasakon asettamisesta. Eräisiin valtion varoin lainoitettuihin kiinteistöihin liittyy rajoitus, jonka mukaan kiinteistö saadaan myydä vain kunnalle tai kunnan nimeämälle henkilölle tietynsuuruisesta hinnasta.

Kaikkia kiinteistön vallintaa rajoittavia tietoja ei merkitä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Esimerkiksi kiinteistötoimituksessa perustetut rasiteoikeudet, kuten oikeus käyttää toisen kiinteistöllä olevaa tietä tai venevalkamaa, käyvät ilmi kiinteistörekisteristä.

2 §. *Rekisteristä annettavat tiedot.* Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat *1 momentin* mukaan julkisia. Jokaisella on oikeus tutustua kirjaamisviranomaisen kansliassa rekisterin tietoihin ja asiakirjavihkoihin. Kirjaamisviranomainen antaa rekisteristä erilaisia todistuksia. Lainhuutotodistuksen sekä kiinnityksistä ja muista rasituksista annettavan rasitustodistuksen lisäksi voidaan antaa todistuksia, joihin on yhdistetty kiinteistörekisterin tietoja kiinteistön pinta-alasta ja rasitteista.

Oikeusministeriö saa *2 momentin* mukaan päättää niin sanotusta massaluovutuksesta eli suurempien tietomäärien keskitetystä luovutuksesta. Automaattinen tietojenkäsittely mahdollistaa tietojen valikoimisen ja ryhmittelyn halutulla tavalla. Tietoja voidaan myös luovuttaa konekielisinä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sisältää henkilötietoja lainhuudon saajasta ja muista kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoista. Henkilörekisterilain (471/87) 19 §:n mukaan massatietoja saadaan luovuttaa lain tai asetuksen taikka tietosuojalautakunnan luvan nojalla. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä voidaan luovuttaa tietoja automaattiseen tietojenkäsittelyyn soveltuvassa muodossa myös silloin, kun tietojen saajalla on oikeus tallettaa luovutettavat tiedot henkilörekisteriin. Massaluovutuksia voidaan tehdä esimerkiksi verohallintoa, tilastointia ja väestötietojen ylläpitoa palveleviin tarkoituksiin.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan perustaa tekninen käyttöyhteys. Käyttöyhteyden avulla saadaan samat tiedot kuin viranomaisen antamista todistuksista. Tarkoituksena on, että ne viranomaiset samoin kuin rahoituslaitokset, vakuutuslaitokset, kiinteistönvälittäjät ja muut yhteisöt, jotka säännöllisesti tarvitsevat toiminnassaan tietoja kiinteistönomistajasta ja kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, hankkivat tietonsa ajantasaisesti suoraan rekisteristä. Teknisen käyttöyhteyden avulla voidaan merkittävästi vähentää kirjaamisviranomaisten työtä. Tarkemmat säännökset käyttöyhteyden myöntämisestä annetaan asetuksella.

Todistusten sisällöstä ja niistä viranomaisista, joilla on oikeus antaa todistuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, säädetään *3 momentin* nojalla asetuksella. Automaattinen tietojenkäsittely mahdollistaa sen, että todistuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä voi saada kaikilta kirjaamisviranomaisilta kiinteistön sijaintipaikkakunnasta riippumatta. Todistuksia voivat antaa myös maanmittaushallinnon viranomaiset sekä ne kunnat, joilla on käyttöyhteys rekisteriin.

Todistuksista perittävät maksut vahvistetaan tuomioistuinten ja muiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain nojalla asetuksella. Todistusmaksut ovat samoja riippumatta siitä, mikä viranomainen todistuksen antaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perusteella.

3 §. *Kirjauksen julkisuusvaikutus.* Kirjaamisjärjestelmän avulla kiinteistön omistussuhtei-

den muutokset ja kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet ja rasitukset tulevat julkisiksi. Kiinteistön ostajan tai velkojan, jolle tarjotaan vakuudeksi panttioikeutta kiinteistöön, on oman etunsa vuoksi hankittava ajantasaiset tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityn tiedon katsotaan pääsäännön mukaan tulleen kaikkien tietoon merkinnän tekemistä seuraavana päivänä. Säännöksellä on merkitystä arvioitaessa sitä, voiko kolmas henkilö saada vilpittömän mielen suojaa. Lähtökohtana on, ettei vilpittömään mieleen voida vedota seikasta, joka olisi voitu selvittää tutustumalla rekisterin tietoihin. Julkisuusvaikutus koskee kirjaamisratkaisujen ohella myös muita rekisteriin tehtyjä merkintöjä. Kiinteistön ostaja ei voi vedota esimerkiksi siihen, ettei hän tiennyt eikä hänen pitänyt tietää ulosmittauksesta, jos merkintä ulosmittauksesta oli tehty rekisteriin ennen kaupantekoa.

Rahoitustoiminnan joustavuus edellyttää kuitenkin poikkeuksen tekemistä panttisaatavien osalta. Pykälässä viitataan 17 luvun 10 §:ään, jonka mukaan panttioikeus on pysyvä, vaikka kiinteistö on ennen panttikirjan luovuttamista myyty jollekin toiselle, jos velkoja on luottanut enintään yhtä kuukautta aikaisemmin annettuun rekisteritietoon.

4 §. *Teknisestä virheestä aiheutuneen vahingon korvaaminen.* Valtiolla on *1 momentin* mukaan ankara vastuu teknisten virheiden aiheuttamista vahingoista. Virheen syynä voi olla kirjoitus- tai laskuvirhe taikka tekninen vika. Vahingonkärsijän ei tällöin tarvitse osoittaa, että virhe on aiheutunut virkamiehen virheestä tai laiminlyönnistä. Kirjaamisviranomaisen virheellisestä ratkaisusta aiheutuvat vahingot eivät kuulu säännöksen piiriin, vaan niiden korvaaminen ratkaistaan vahingonkorvauslain säännösten mukaisesti.

Kiinteistörekisterin kiinteistötiedot muodostavat pohjan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterille. Kiinteistötietojärjestelmän periaatteisiin kuuluu, että jokainen järjestelmän piiriin kuuluva hallinnonala vastaa rekisteröimiensä tietojen oikeellisuudesta. Kiinteistörekisterilain 11 §:n mukaan vastuu kiinteistötietojen virheellisyydestä aiheutuneesta vahingosta on kiinteistörekisterin pitäjällä. Kiinteistörekisteriä pitävät asemakaava-alueella kunta ja muualla valtion maanmittaushallinto. Selvyyden vuoksi *2 momenttiin* on otettu vastaavan sisältöinen vastuunjakoa koskeva säännös, joka tulee sovellettavaksi, jos esimerkiksi rasitustodistus on kiinteistörekisterissä olevan virheen vuoksi puutteellinen.

Todistuksia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä voivat antaa muutkin viranomaiset kuin kirjaamisviranomaiset. Jos todistus on virheellinen tulostuksessa sattuneen virheen vuoksi, vahinko korvataan asianomaisen julkisyhteisön varoista. Siten esimerkiksi kunta korvaa kiinteistöinsinöörin käyttämissä laitteissa olleen vian seurauksena virheellisen sisällön saaneesta rasitustodistuksesta aiheutuneen vahingon.

Pykälän *3 momentissa* on vahingon korvaamista koskeva viittaus 13 luvun 6—8 §:ään. Vahinkoa kärsineen oikeus saada sopimuksen tai muun perusteen nojalla korvausta siirtyy valtiolle tai muulle julkisyhteisölle siltä osin kuin valtio tai muu julkisyhteisö on maksanut vahingonkorvausta.

5 §. *Saantotiedot.* Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ei saada ajantasalla olevia tietoja omistajasta, ellei kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan uusi omistaja välittömästi hae lainhuutoa.

Tavoitteena on, että omistajatiedot ovat julkisessa rekisterissä jatkuvasti mahdollisimman oikeina ja olosuhteita vastaavina. Tätä tarkoitusta palvelevat *1 momentissa* tarkoitetut tiedot kiinteistön tai sen osan luovutuksista, jotka saadaan kaupanvahvistajien ilmoituksista. Koska kaupanvahvistajajärjestelmän piiriin kuuluvat vain luovutussaannot, ei perintö- ja perheoikeudellisista saannoista ole järjestettävissä keinoa saada nykyistä nopeammin tietoja omistajanvaihdoksista. Erillisen saantorekisterin pitämisestä luovutaan, koska tiedot saadaan suoraan maanmittaushallinnon ylläpitämistä rekistereistä.

Saantotiedot täydentävät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Merkinnät tehdään saatujen ilmoitusten mukaisina tutkimatta saannon laillisuutta. Kirjaamisviranomainen ei näin ollen vastaa rekisteröityjen tietojen oikeellisuudesta eikä rekisterinpitäjään *2 momentin* mukaan voida saantotietojen virheellisyyden vuoksi kohdistaa vaatimuksia.

Koska saantotiedot ovat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osa, niiden katsotaan olevan yleisessä tiedossa samoin kuin lainhuutorekisterin tiedot. Esimerkiksi kiinteistön ostaja ei voi tehokkaasti vedota siihen, ettei hän tiennyt myyjän luovuttaneen kiinteistön tai osan siitä aikaisemmin jollekin toiselle, jos sitä koskeva tieto on rekisteröity ennen kaupan tekemistä.

Vastaavasti panttivelkoja ei saa vilpittömän mielen suojaa, jos saanto on ollut merkittynä rekisteriin yhtä kuukautta ennen kiinteistön panttausta. Sen sijaan saantosuojaa eli suojaa kiinteistön oikeaan omistajaan nähden ei voida perustaa pelkän saantotiedon varaan, sillä kirjaamisviranomainen ei ole tutkinut saannon laillisuutta.

6 §. *Arkistoitavaksi siirtäminen.* Kaikki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyt merkinnät säilytetään pysyvästi. Sen sijaan ei ole tarkoituksenmukaista rasittaa käytössä olevaa rekisteriä vanhentuneilla tiedoilla. Kirjaamisviranomainen voi omasta aloitteestaan siirtää arkistotiedostoon sellaiset erityisiä oikeuksia tai rajoituksia koskevat merkinnät, joilla ei ilmeisesti enää ole merkitystä. Arkistoitaviksi voidaan siirtää esimerkiksi tiedot lakanneista vuokraoikeuksista ja muista erityisistä oikeuksista. Myöskin päätökset, joilla lainhuuto- tai muu kirjaamishakemus on hylätty tai jätetty tutkimatta, voidaan poistaa niiden tultua lainvoimaisiksi. Siirto arkistotiedostoon voidaan järjestää tapahtuvaksi automaattisesti. Muissa kuin selvissä tapauksissa kirjaamisviranomaisen on tarvittaessa tiedusteltava asiaan osallisilta, onko merkinnän siirrolle esteitä.

7 §. *Rekisterinpito.* Pykälässä on viittaussäännös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun lakiin. Mainitussa laissa on säännökset automaattisen tietojenkäsittelyn avulla pidettävän rekisterin perustamisesta ja käyttöönottamisesta sekä rekisterin ylläpitämisestä. Sillä, onko rekisterinpidossa siirrytty uuteen järjestelmään, ei kuitenkaan ole merkitystä käsittelyn tai rekisterin oikeusvaikutusten kannalta. Maakaaren voimaanpanosta ehdotetun lain 17 §:n mukaan maakaaren tarkoittamana rekisterinä pidetään lainhuutorekisteriä, kiinnitysrekisteriä sekä tontinvuokrarekisteriä niissä käräjäoikeuksissa, joissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä ei ole otettu käyttöön.

8 luku. **Virheen korjaaminen**

1 §. *Asiavirheen korjaaminen.* Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuuden vuoksi rekisteriin merkityn ratkaisun virheet on voitava korjata nopeasti. Varsinaisen muutoksenhaun hitauden ja mutkikkuuden vuoksi on tarpeen, että kirjaamisviranomainen voi itse korjata ratkaisussa ja sen merkitsemisessä tapahtuneet virheet. Ehdotetun *1 momentin* mukaan kirjaamisviranomainen voi eräin edellytyksin poistaa asiallisesti virheellisen ratkaisunsa ja ratkaista asian uudelleen.

Ratkaisun asiallinen virheellisyys voi johtua siitä, että ratkaisun perusteena olleet tiedot eivät ole vastanneet todellista tilannetta. Asiassa on saatettu esittää virheellistä tai puutteellista selvitystä tosiseikoista. Virheellisyys voi aiheutua myös väärästä lain soveltamisesta. Kun kirjaamisviranomainen itseoikaisumenettelyssä tutkii itse ratkaisunsa oikeellisuuden, oikaisuvalta on rajoitettava vain sellaisiin ratkaisuihin, joiden virheellisyydestä ei ole epäilystä. Kirjaamisviranomainen saa ryhtyä virheen korjaamiseen vain, jos ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen väärään lain soveltamiseen. Asiavirheen korjaaminen on siten mahdollista silloin, kun lainvoimainen ratkaisu voitaisiin oikeudenkäymiskaaren 31 luvun 7 §:n 4 kohdan mukaan purkaa.

Momentin sanamuodon mukaan kirjaamisviranomainen voi korjata asiavirheen. Korjaaminen ei siten ole viranomaisen velvollisuutena, vaan itseoikaisuun ryhtyminen jää viranomaisen harkintaan.

Kirjaamisviranomainen ei voi korjata rekisteriin merkittyä ratkaisua varaamatta asiaan osallisille tilaisuutta tulla kuulluiksi. Korjaamisen edellytyksenä on *2 momentin* mukaan se, että kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, kuullaan ja että ne, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen suostumuksensa. Suostumukseksi voidaan katsoa vain nimenomainen suostumus taikka esimerkiksi korjauspyyntö.

2 §. *Teknisen virheen korjaaminen.* Kirjaamisviranomaisen on *1 momentin* mukaan korjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyissä merkinnöissä oleva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe taikka näihin verrattava virhe. Rekisterimerkinnöissä oleva virhe voi syntyä hakemusten ja ilmoitusten tietoja tai käsittely- ja ratkaisutietoja kirjoitettaessa eli tallennettaessa. Oikein tallennettu tietokin voi rekisteröityä väärin tai jäädä rekisteröitymättä teknisen vian vuoksi. Oleellista kaikissa pykälässä tarkoitetuissa virheissä on, että rekisteriin merkityn ratkaisun sisältö ei vastaa ratkaisijan tarkoitusta tai että merkittäväksi tarkoitettu tieto on kirjoitettu väärin.

Korjaamisen edellytyksenä on virheen ilmeisyys. Virhe on korjattavissa yleensä silloin, kun

ratkaisu poikkeaa sen perusteena olevista asiakirjoista eikä hakemusta ole ratkaisussa osaksikaan hylätty. Tällaisen virheen käsite on tulkittava suppeasti niin, että jollei virhe ole selkeästi aiheutunut teknisestä suorituksesta vaan virheellisestä harkinnasta tai puutteellisesta selvityksestä, kyse on asiavirheestä.

Havaitessaan teknisen virheen kirjaamisviranomainen on velvollinen sen korjaamaan. Ennen korjaamista asiaan osallisille on kuitenkin *2 momentin* mukaan varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Kuulemisvelvollisuus koskee vain niitä, joille korjaamisesta voi aiheutua haittaa. Korjauksen tekemiseen ei tarvita hakijan tai muun asiaan osallisen suostumusta.

3 §. *Korjaamismenettely.* Virheen korjaamisessa on kysymys virheellisen ratkaisun poistamisesta ja asian uudelleen ratkaisemisesta tai muusta muuttamisesta. Ratkaisun tekemisessä on *1 momentin* mukaan noudatettava samaa menettelyä kuin muissakin kirjaamisasioissa. Jotta rekisteritietojen käyttäjä saisi tiedon siitä, että rekisteriin merkitty ratkaisu on havaittu virheelliseksi ja että se voi muuttua, korjaamisasian vireilläolosta tehdään merkintä rekisteriin.

Virheen korjaaminen on muutoksenhakuun nähden vaihtoehtoinen oikaisukeino. Muutoksenhaun vireilläolo ei estä itseoikaisua. Kirjaamisviranomainen voi korjata asiavirheen tai kirjoitusvirheen myös silloin, kun valitus tai ylimääräinen muutoksenhaku on vireillä. Ehdotetun *2 momentin* mukaan korjaamisasian vireilletulosta on kuitenkin ilmoitettava muutoksenhakutuomioistuimelle. Sille on myös toimitettava korjaamisasiassa annettu ratkaisu.

Kirjaamisviranomaisen päätös, jolla se on jättänyt virheen korjaamatta, ei loukkaa korjaamista hakeneen asianosaisen oikeusturvaa, koska asianosaisella on tai on ollut käytettävissään varsinaiset oikeusturvakeinot. Korjausta hakeneella ei *3 momentin* mukaan ole oikeutta hakea muutosta päätökseen, jolla korjaushakemus on hylätty.

4 §. *Toimituskirjoihin ja todistuksiin tehtävät merkinnät korjaamisesta.* Virheen korjaamisesta on *1 momentin* mukaan tehtävä merkintä virheelliseen toimituskirjaan. Mahdollista on myös, että virheellinen toimituskirja, kuten panttikirja, mitätöidään ja sen sijaan annetaan uusi, oikeansisältöinen toimituskirja. Uusi toimituskirja on annettava silloin, kun korjauksen vuoksi annetaan hyväksyvä ratkaisu aikaisemman hylkäävän sijaan. Alkuperäisen kirjaamisasian ratkaisun ja korjaamisen välisenä aikana rekisteristä on voitu antaa virheellisiä rekisteritietoja sisältäviä todistuksia. Vahinkojen estämiseksi on pyrittävä korjaamaan virheellinen todistus tai antamaan mitätöidyn todistuksen sijaan uusi todistus. Uusi todistus annetaan maksutta.

Vahinkojen rajoittamiseksi ja väärinkäytön ehkäisemiseksi kirjaamisviranomaisen on mahdollisimman pian saatava toimituskirja korjattavakseen. Toimituskirjan esittämistä tarkoittavaan kehotukseen voidaan *2 momentin* mukaan tarvittaessa liittää sakon uhka. Jollei toimituskirjan tai todistuksen haltija noudata kehotusta, kirjaamisviranomainen saa tuomita uhkasakon maksettavaksi.

9 luku. **Muutoksenhaku kirjaamisasioissa**

1 §. *Valittaminen.* Kirjaamisviranomaisen lainhuudatusta, erityisen oikeuden kirjaamista tai kiinnittämistä koskevaan ratkaisuun haetaan *1 momentin* mukaan muutosta hovioikeudelta valittamalla. Valittaa voidaan vain kirjaamisviranomaisen lopullisesta ratkaisusta. Asian käsittelyyn liittyvistä ratkaisuista ei voi valittaa erikseen. Täydennyskehotuksesta tai muusta menettelyratkaisusta voi hakea muutosta vain pääasiaa koskevan ratkaisun yhteydessä. Jos hakija katsoo, että hakemus on esimerkiksi jätetty lepäämään aiheetta, hän voi kannella ratkaisusta. Myöskään varsinaisessa oikeudenkäynnissä tehtyyn päätökseen, jolla asian käsittelyä on siirretty, ei voi hakea muutosta valittamalla.

Pykälän *2 momentin* nojalla muutosta ei saa hakea päätökseen, jolla hakemus on siirretty toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle.

2 §. *Valitusosoituksen antaminen.* Kun kirjaamisasia on ratkaistu toisin kuin hakija on pyytänyt, kirjaamisviranomaisen on liitettävä toimituskirjaan kirjallinen valitusosoitus. Silloin kun hakemus kokonaan tai osaksi jätetään tutkimatta tai hylätään, kirjaamisviranomainen tekee ratkaisusta rekisterimerkinnän lisäksi erillisen päätöksen. Valitusosoitus liitetään hakijan toimituskirjaan aina kun hänellä on valitusoikeus.

Valitusosoitus on annettava myös muulle asiaan osalliselle, jollei ratkaisu vastaa hänen esittämäänsä vaatimusta. Esimerkiksi kiinteistön luovuttajalle, jota kirjaamisviranomainen

on kuullut, on tällöin ilmoitettava ratkaisusta sekä annettava ohjaus valituksen tekemistä varten.

3 §. *Valitusaika.* Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää. Sen laskeminen alkaa kirjaamisviranomaisen ratkaisun tekemisestä, ei siitä, kun hakija tai muu asianosainen on saanut tiedon ratkaisusta. Näin kirjaamisviranomaisen ratkaisu tulee kaikkien asiaan osallisten suhteen lainvoimaiseksi samanaikaisesti.

Muutoksenhakijan on puhevallan menettämisen uhalla toimitettava valituskirjelmä kirjaamisviranomaisen kansliaan viimeistään valitusajan päättymispäivänä.

4 §. *Oikeudenkäymiskaaren säännösten soveltaminen.* Muutoksenhaussa on *1 momentin* mukaan noudatettava, mitä oikeudenkäymiskaaren 25 luvussa säädetään muutoksenhausta alioikeudesta hovioikeuteen. Tyytymättömyyden ilmoittamista koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta. Tyytymättömyyden ilmoittaminen ei ole tarpeellista, koska lainhuudatus- ja kirjaamisasioissa ei yleensä ole vastapuolta, jota ilmoitusmenettely palvelisi. Hakemusten hylkääminen ja siten myös muutoksenhaku ovat kirjaamisasioissa harvinaisia.

Valittajan on liitettävä valituskirjelmään asiakirjat, joista ilmeneviin seikkoihin valittaja viittaa perusteinaan. Käräjäoikeuteen jätetty valituskirjelmä ja päätös, josta valitetaan, sekä mahdolliset muut asiakirjat toimitetaan viran puolesta hovioikeuteen. Samalla kirjaamisviranomaisen on toimitettava hovioikeuteen myös asiakirjavihko.

Haettaessa muutosta hovioikeuden ratkaisuun noudatetaan *2 momentissa* olevan viittauksen nojalla oikeudenkäymiskaaren 30 lukua. Tämä merkitsee muun muassa sitä, että asian käsittelyyn korkeimmassa oikeudessa tarvitaan valituslupa.

5 §. *Muutoksenhakutuomioistuimen ratkaisusta ilmoittaminen ja asian palauttaminen.* Vain toimivaltainen kirjaamisviranomainen voi tehdä merkintöjä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Koska päätöksenteko tapahtuu rekisterimerkinnän tekemisellä, hovioikeus ja korkein oikeus eivät voi ilman kirjaamisviranomaisen myötävaikutusta myöntää lainhuutoa tai kirjata oikeutta. Tämän vuoksi muutoksenhakutuomioistuimen on *1 momentin* mukaan viipymättä ilmoitettava ratkaisustaan kirjaamisviranomaiselle. Jos kirjaamisviranomaisen ratkaisua ei ole muutettu, asiaa ei käsitellä uudestaan, vaan rekisteriin tehdään vain merkintä ratkaisun lainvoimaisuudesta.

Jos muutoksenhakutuomioistuin on muuttanut kirjaamisviranomaisen ratkaisua, muutoksenhakutuomioistuin palauttaa asian kirjaamisviranomaiselle. Kirjaamisviranomaisen on *2 momentin* mukaan omasta aloitteestaan otettava käsiteltäväkseen palautettu asia, ratkaistava asia tarvittaessa uudelleen ja tehtävä kirjaus lainvoimaisen päätöksen edellyttämällä tavalla.

III OSA. KIINTEISTÖN OMISTUSOIKEUDEN JA ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMINEN

10 luku. Kiinteistön omistusoikeuden ja erityisen oikeuden kirjaamista koskevat yleiset säännökset

1 §. *Kiinteistön omistusoikeuden kirjaaminen.* Omistusoikeus kiinteistöön kirjataan *1 momentin* mukaan myöntämällä saannolle lainhuuto. Lainhuudatuksessa kiinteistön saannon laillisuus tutkitaan, minkä jälkeen saanto merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Osassa on säännökset siitä, kenellä on velvollisuus ja oikeus kirjata omistusoikeutensa kiinteistöön lainhuudatuksella, lainhuudatusajasta, menettelystä lainhuudatusasioissa sekä lainhuudon oikeusvaikutuksista.

Lainhuudatus koskee itsenäisten maanomistusyksikköjen eli kiinteistöjen sekä niiden määräosien omistusoikeussaantoja. Ehdotuksen mukaan myös kiinteistön määräalan saanto kirjataan lainhuutona samalla tavalla kuin koko kiinteistön saanto. Tästä on säännös *2 momentissa.* Määräalan lainhuudatus korvaa nykyisen määräalan erottamisoikeuden kiinnityksen. Ehdotuksessa määräalan omistusoikeus rinnastetaan kaikissa oleellisissa suhteissa kiinteistön omistusoikeuteen. Lainhuudatettuun määräalaan voidaan esimerkiksi vahvistaa kiinnityksiä.

Ehdotuksessa on säilytetty perinteinen sana lainhuuto kuvaamaan kiinteistön omistusoikeuden saannon kirjaamista. Käsite on vakiintunut ja lyhyyden vuoksi sen käyttö on edelleen tarkoituksenmukaista.

2 §. *Erityisen oikeuden kirjaaminen.* Vuokraoikeudet ja muut sopimukseen perustuvat oikeudet toisen omistamaan kiinteistöön kirjataan *1 momentin* mukaan erityisinä oikeuksina. Erityisen oikeuden kirjaaminen vastaa nykyistä

niin sanottua pysyvyyskiinnitystä. Kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet määritellään 14 luvun 1 §:ssä.

Pykälän *2 momentissa* viitataan ehdotettuihin uusiin kirjaamisasioihin, jotka koskevat ainoastaan elinkeinotoiminnassa käytettäviä kiinteistöjä. Kirjata voidaan esimerkiksi omistuksenpidätysoikeus johonkin kiinteistölle tuotuun rakennelmaan tai koneeseen. Kirjaamalla voidaan määrittää myös elinkeinotoiminnassa käytettävään kiinteistöön kuuluvien ainesosien ja tarpeiston piiriä, jolla vaikutetaan yhtäältä kiinteistökiinnityksen ja toisaalta yrityskiinnityksen kohteeseen.

Sanalla kirjaaminen on ehdotuksessa kaksi eri merkitystä. Ensinnäkin se on yleiskäsite, jolla kuvataan kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Toiseksi kirjaamisella tarkoitetaan nimenomaan erityisten oikeuksien rekisteröintiä. Kiinnityksellä tarkoitetaan lakiehdotuksessa yksinomaan vakuustarkoitukseen käytettävää rahamääräistä kiinnitystä. Kiinnitystä ja kiinteistön panttausta koskevat säännökset ovat IV osassa.

11 luku. **Lainhuudatusvelvollisuus**

1 §. *Yleinen lainhuudatusvelvollisuus.* Pykälän *1 momentin* mukaan jokainen, joka on hankkinut kiinteistön taikka sen määräalan tai määräosan, on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon. Lainhuudatusvelvollisuus on yleinen ja koskee kaikkia saantoja, jollei toisin säädetä. Saanto voi perustua paitsi vastikkeelliseen tai vastikkeettomaan luovutukseen myös perintöön, testamenttiin tai ositukseen. Velvollisuus hakea lainhuutoa koskee sekä yksityisiä henkilöitä ja yhteisöjä että valtiota, kuntaa ja muita julkisyhteisöjä. Eroa ei lähtökohtaisesti tehdä kiinteän omaisuuden laadun mukaan. Myös kiinteistön määräalan ja määräosan saanto on lainhuudatettava samalla tavoin kuin itsenäisen kiinteistörekisteriin merkityn rekisteriyksikön saanto.

Lainhuudatusta on *2 momentin* pääsäännön mukaan haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saantokirjan tekemisestä. Määräajan alkamista ei siten enää ole sidottu siihen, koska omistusoikeuden katsotaan lopullisesti siirtyneen. Kiinteistön kaupassa lainhuudatusaika alkaa siitä, kun julkinen kaupanvahvistaja on vahvistanut luovutuskirjan, vaikka omistusoikeus on sovittu siirtyväksi esimerkiksi vasta kauppahinnan tultua kokonaan maksetuksi. Myös määräalan lainhuudatusaika alkaa luovutussopimuksen tekemisestä eikä kiinteistönmuodostamisesta. Jäljempänä olevissa säännöksissä on joitakin poikkeuksia lainhuudatusajan alkamisajankohdasta.

Lainhuudatusajan laskeminen on nykyään varsin mutkikasta. Ensinnäkin lainhuudatusaika vaihtelee sen mukaan, onko käräjäoikeuden alue ollut aikaisemmin raastuvanoikeus vai kihlakunnanoikeus. Toiseksi etuostolain mukainen kunnan etuosto-oikeuden käyttämiseen varattu kolmen kuukauden pituinen määräaika siirtää nykyisin useimmissa tapauksissa lainhuudatusajan alkamisajankohtaa. Myös maanhankintalain säännökset, joiden mukaan maa- ja metsätalousmaan hankkimiseen tarvitaan lupa, voivat siirtää lainhuudatusajan alkamista. Kauppakirjassa sovitut omistusoikeuden siirtymisen lykkäävät ehdot estävät nykyään lainhuudon hakemisen ennen ehdon täyttymistä. Näin omistusoikeuden siirto kirjataan useissa tapauksissa varsin myöhään.

Ehdotus yksinkertaistaa määräaikojen laskemista ja parantaa rekisterin tietojen ajantasaisuutta. Kiinteistön saajalle on eduksi turvata oikeusasemansa hakemalla lainhuutoa mahdollisimman nopeasti. Vaikkei lainhuutoa voida myöntää ennen kuin saanto on tullut lopulliseksi, jo hakemuksen tekemiseen liittyy merkittäviä kiinteistön luovutuksensaajaa suojaavia oikeusvaikutuksia. Lepäämään jätetystä hakemuksesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jolloin saanto tulee julkiseksi. Lainhuudon hakemisella kiinteistön saaja voi estää muun muassa sen, että kiinteistön myyjä kiinnittäisi kiinteistön vielä kauppakirjan tekemisen jälkeen.

Kuuden kuukauden aika on sama riippumatta siitä, sijaitseeko huudatettava kiinteistö maaseudulla vai kaupungissa. Nykyiset kulkuyhteydet sekä postin palvelut mahdollistaisivat ehdotettua lyhyemmän lainhuudatusajan. Lainhuudon hakemiselle on kuitenkin haluttu varata niin pitkä aika, että kiinteistön ostaja voi halutessaan jäädä odottamaan etuostolain ja maanhankintalain määräaikojen päättymistä. Jollei saanto ole vielä lainhuutoa haettaessa lopullinen esimerkiksi kunnan etuosto-oikeuden tai luovutuskirjassa olevan lykkäävän tai purkavan ehdon vuoksi, hakemus jätetään lepäämään.

Lainhuudatusajan pituuteen vaikuttaa myös

se, että luovutusleimavero on edelleenkin maksettava ennen lainhuudatusta. Koska lainhuudatusajan ylittämisestä seuraa leimaveron korotus, vastikkeellisiin luovutuksiin perustuvat omistajanvaihdokset kirjataan määräajassa.

2 §. *Lainhuudatusajan alkaminen perhe- tai perintöoikeudellisessa saannossa.* Pykälässä säädetään siitä ajasta, jona lainhuutoa on viimeistään haettava silloin, kun saanto perustuu perintöön, testamenttiin taikka ositukseen. Säännös ei estä hakemasta lainhuutoa ennen lainhuudatusajan alkamista. Tällöin hakemus jätetään lepäämään, kunnes saanto on käynyt lopulliseksi.

Jos kiinteistö on saatu perintönä, lainhuudatusaika alkaa *1 momentin* mukaan siitä, kun perinnönjako saa lainvoiman. Jos kuolinpesän osakkaat sopivat perinnönjaosta, lainhuudatusaika alkaa kuuden kuukauden kuluttua perinnönjakokirjan allekirjoittamisesta, jollei jakoa ole tänä aikana moitittu. Jos kaikki osakkaat ovat sitoutuneet olemaan moittimatta jakoa, lainhuudatusvelvollisuus alkaa sitoumusten antamisesta. Jos jaon on suorittanut tuomioistuimen määräämä pesänjakaja, lainhuudatusvelvollisuus alkaa vastaavasti siitä, kun näin toimitettu jako tulee lainvoimaiseksi.

Jos kuolinpesässä on vain yksi perillinen, perinnönjakoa ei lainkaan tarvita. Lainhuudatusvelvollisuus alkaa tällöin perunkirjoitusajan päättymisestä eli pääsäännön mukaan kolmen kuukauden kuluttua perinnönjättäjän kuolemasta. Mikäli ositus on kuitenkin tarpeen kiinteistön erottamiseksi, lainhuudatusaika alkaa osituksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

Testamenttiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa *2 momentin* mukaan testamentin lainvoimaiseksi tulosta. Testamentti tulee lainvoimaiseksi, jollei sitä ole kuuden kuukauden pituisena määräaikana moitittu tai jo sitä ennen, mikäli kaikki perilliset ovat sitovasti luopuneet moittimasta testamenttia. Jos testamentin toteuttaminen vaatii osituksen tai perinnönjaon, lainhuudatusaika alkaa osituksen tai jaon tullessa lainvoimaiseksi.

Vaikka perinnönsaajan oikeutta rajoittaa testamenttiin perustuva käyttöoikeus taikka suoraan lakiin perustuva lesken hallintaoikeus, lainhuuto voidaan ehdotuksen mukaan myöntää perinnönsaajalle käyttöoikeuden haltijan suostumuksettakin. Lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä kirjaamisviranomainen merkitsee 12 luvun 5 §:n mukaan käyttöoikeuden lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vallintarajoituksena. Myöskään toissijaisen testamentinsaajan määrääminen testamentissa ei estä lainhuudon myöntämistä ensisaajalle.

Pykälän *3 momentin* mukaan puolisoiden omaisuuden ositukseen perustuvan kiinteistön saannon lainhuudatusaika alkaa edellä esitetyn mukaisesti siitä, kun ositus on saanut lainvoiman. Jos osituksessa ainoastaan todetaan, että kiinteistön aikaisemmin yksin omistanut puoliso saa pitää kiinteistön edelleen, lainhuudatusvelvollisuutta ei ole. Kiinteistön omistaja voi kuitenkin halutessaan hakea selvennyslainhuutoa.

3 §. *Lainhuudatusajan alkaminen viranomaisen päätökseen perustuvassa saannossa.* Jos saanto perustuu kiinteistötoimitukseen, lainhuudatusaika alkaa *1 momentin* mukaan siitä, kun toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin. Toimitukseen perustuva saanto on esimerkiksi jakolain mukainen vesijätön muodostaminen itsenäiseksi kiinteistöksi. Kiinteistötoimitus on tarpeen myös silloin, kun esimerkiksi maapohjan käyttötarpeen lakattua pakkolunastusyksiköstä muodostetaan tila tai tontti.

Koska lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri rakentuu kiinteistörekisterissä oleville tiedoille, kirjaamista ei voida tehdä ennen kuin kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin. Vastaavasti määräalan lainhuutoa ei voida kirjata ennen kuin se kiinteistö, josta määräala luovutetaan, on merkitty kiinteistörekisteriin. Nykyisin kiinteistörekisteristä puuttuu etenkin kiinteistöjen yhteisiä alueita koskevia merkintöjä.

Muun viranomaisen päätökseen perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Esimerkkinä tällaisesta päätöksestä on vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetussa laissa (218/62) tarkoitettu toimitusmiesten päätös, jolla omistusoikeus lunastettavaan vuokra-alueeseen siirtyy vuokramiehelle.

Kun ulosottoviranomainen myy ulosmitatun kiinteistön, lainhuudatusaika alkaa *2 momentin* mukaan siitä, kun kauppakirja on annettu ostajalle. Huutokaupan toimittajan on annettava ostajalle kauppakirja, kun tämä on täyttänyt maksuvelvollisuutensa ja huutokauppa on saanut lainvoiman. Huutokaupasta tehty valitus ei estä kauppakirjan antamista, jos valitus koskee vain velkojien keskinäistä etusijaa eikä sen seurauksena voi tulla kysymykseen kaupan kumoaminen.

4 §. *Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävät kiinteistöt.* Valtion metsämaan, pakkolunastusyksi-

kön, yleisiin tarpeisiin erotetun alueen, erillisen vesijätön sekä yleisen alueen omistusoikeutta ei *1 momentin* mukaan lainhuudateta. Kyseiset kiinteistöt jäävät tavallisesti vaihdannan ulkopuolelle eikä niitä ole tarpeen käyttää vakuutena. Lisäksi mainittujen kiinteistöjen omistusoikeutta voidaan esimerkiksi valtion metsämaan sekä yleisen alueen osalta pitää muutoinkin selvänä.

Käytännössä saattaa kuitenkin olla hyödyllistä, että myös tällaisen kiinteistön omistaja käy ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Rekisteröinnillä on tällöin lähinnä informatiivista merkitystä. Omistusoikeuden kirjaaminen voi olla tarpeen silloin, kun siihen kohdistuu erityisiä oikeuksia. Esimerkkeinä voidaan mainita valtion metsämaasta metsästysseuroille vuokratut alueet ja sellaiset radanvarsien pakkolunastusyksiköiden alueet, jotka Valtionrautatiet vuokraa edelleen. Tällaisen kiinteistön omistusoikeuden rekisteröinnistä voidaan säätää asetuksella. Pakkolunastuksesta on lisäksi lunastuslain mukaan tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Tilanne on toinen silloin, kun edellä tarkoitetusta kiinteistöstä myydään määräala. Kiinteistön saanto kirjataan tällöin tavalliseen tapaan kiinteistön laadusta riippumatta. Käytännössä kirjaamisen voi kuitenkin estää se, että luovutettavaa kiinteistöä ei ole lainkaan merkitty kiinteistörekisteriin. Myös silloin kun pakkolunastusyksikön käyttötarkoitus on muuttunut ja se on vapaaehtoisesti luovutettu edelleen, saannolle on haettava lainhuuto.

Määräalan tai määräosan lainhuudatuksen tarkoituksena on vain osoittaa, kenellä on omistusoikeus alueeseen tai osuuteen kiinteistöstä. Lainhuudon saaminen määräalaan ei mitenkään vaikuta siihen, voidaanko alueesta muodostaa kiinteistö ja voidaanko sille rakentaa. Vastaavasti ei ole katsottu perustelluksi estää lainhuudon myöntämistä sellaiseen määräalaan, jota kaavoituksesta johtuvan osittamisrajoituksen vuoksi ei voida ainakaan välittömästi muodostaa tontiksi.

Asemakaava-alueella rakentamisen perusyksikkö on rekisteritontti. Jos määräaloja tontista kuuluu eri henkilöille, tontilla on rakennus- ja toimenpidekielto. Määräalan hankkiminen tontista voi kuitenkin olla tarkoituksenmukaista silloin, kun alueelle on vahvistettu tai suunniteltu uusi tonttijako, jonka mukaan määräalasta yksin tai yhdessä muiden alojen kanssa muodostetaan uusi tontti.

5 §. *Uhkasakko.* Voimassa olevan lainhuudatuslain mukaan on mahdollista määrätä uhkasakko lainhuudatusvelvollisuuden täyttämiseksi. Vaikka säännöstä on käytetty harvoin, pakote on katsottu edelleen tarpeelliseksi. Jollei kiinteistön omistaja ole hakenut lainhuutoa 1—3 §:ssä säädetyssä ajassa, kirjaamisviranomainen saa sakon uhalla velvoittaa hänet siihen. Uhkasakon asettaminen voi olla tarkoituksenmukaista esimerkiksi silloin, kun lainhuuto on tarpeen jonkun toisen vuokraoikeuden kirjaamiseksi.

Jollei lainhuutoa haeta uhkasakon asettamispäätöksessä määrätyssä määräajassa, kirjaamisviranomainen voi itse tuomita uhkasakon maksettavaksi.

6 §. *Selvennyslainhuuto.* Pykälän *1 momentti* koskee jakamattoman kuolinpesän osakkaiden oikeutta saada yhteinen lainhuuto pesään kuuluvaan kiinteistöön. Varsinkin silloin kun perinnönjakoa ja mahdollista ositusta ei ole tarkoitus toimittaa pitkään aikaan, yhteinen lainhuuto selventää kiinteistön omistussuhteita ja saattaa käytännössä olla edellytyksenä muiden rekisterimerkintöjen tekemiselle. Kun perinnönjako ja ositus on tullut lainvoimaisiksi, kiinteistön saanut on velvollinen hakemaan lainhuutoa.

Lainhuuto voidaan myöntää vain jakamattoman kuolinpesän kaikille osakkaille yhteisesti. Kaikkien osakkaiden eli perillisten, yleistestamentin saajien ja lesken tulee olla hakijoina. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdystä merkinnästä on käytävä ilmi, että kyse on kuolinpesän osakkaille myönnetystä lainhuudosta. Jos kiinteistöön kohdistuu lakisääteinen tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus, siitä on tehtävä merkintä rekisteriin.

Pykälän *2 momentti* koskee muuta selvennyslainhuutoa. Kiinteistön omistajalle, jolle on aikaisemmin myönnetty lainhuuto kiinteistöön, voidaan myöntää lainhuuto hänen oikeusasemansa selventämiseksi. Esimerkiksi kun aviopuoliso on osituksessa saanut pitää aikaisemmin omistamansa kiinteistön, hän voi selvyyden vuoksi hakea lainhuutoa, vaikkei omistussuhteissa olekaan tapahtunut muutosta. Selvennyslainhuuto saattaa olla tarpeen myös silloin, kun tilasta on muodostettu tontti tai kun tilasta on muodostettu sen omistajalle useita kiinteistöjä.

7 §. *Lainhuutotiedon merkitseminen viranomaisen aloitteesta.* Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan siirrettävä lainhuuto mää-

räalasta tai useasta määräalasta muodostettuun kiinteistöön sen jälkeen, kun ilmoitus lohkomisesta tai tontinmittauksesta on tullut maanmittausviranomaiselta. Lainhuudon saajaksi merkitään *1 momentin* nojalla se, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto määräalaan. On tietenkin mahdollista, että omistusoikeus määräalaan on toimituksen aikana siirtynyt, jolloin rekisteriin merkittävä tieto on vanhentunut. Uuden omistajan on tällöin haettava saannolleen lainhuutoa.

Jakolain 183 §:n 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että määräalan omistajan on haettava lainhuuto ennen lohkomista. Lohkomistoimituksessa selvityksenä omistusoikeudesta on siten aina määräalan lainhuuto. Kiinteistönmuodostamisen jälkeen määräalan omistusoikeutta koskevat tiedot siirretään muodostettua lohkotilaa tai tonttia koskeviksi lainhuutotiedoiksi. Koska lainhuudatukseen liittyvät oikeusvaikutukset alkavat jo haettaessa lainhuutoa määräalaan, merkinnän siirtämiseen ei liity oikeusvaikutuksia. Jos määräalaan on vahvistettu kiinnityksiä, myös niitä koskevat tiedot siirretään kohdistumaan muodostettuun kiinteistöön. Järjestelmä on tarkoitus kehittää sellaiseksi, että määräalaa koskevat rekisteröidyt tiedot siirtyvät automaattisesti muodostettua kiinteistöä koskeviksi.

Silloin kun kiinteistönomistaja lohkoo omistamansa kiinteistön eri yksiköiksi tai kun tilasta muodostetaan tontti, ei ole kiinteistön saantoa, jolle olisi velvollisuutta hakea lainhuutoa. Uusien kiinteistöjen omistajat eivät tällöin näy suoraan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Ehdotuksen *2 momentin* mukaan kirjaamisviranomainen voi myös tällöin omasta aloitteestaan siirtää tiedot kohdistumaan muodostettuun tilaan tai tonttiin. Säännös ei tältä osin velvoita kirjaamisviranomaista rekisterimerkintöjen tarkistamiseen.

Silloin kun tuomioistuin ratkaisee riidan paremmasta oikeudesta kiinteistöön tai purkaa luovutussopimuksen, sen on ilmoitettava päätöksestään kirjaamisviranomaiselle. Pykälän *3 momentin* mukaan kirjaamisviranomainen merkitsee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudon saajaksi sen, joka on lainvoimaisessa tuomiossa määrätty kiinteistön omistajaksi. Jos hän on ennestään viimeinen lainhuudon saaja, tehdään vain merkintä ratkaisun vahvistamisesta. Aikaisempaa lainhuutoa ei mitätöidä tai poisteta saantoketjusta, sillä myönnetyllä lainhuudolla voi olla merkitystä muiden oikeuksien pysyvyyteen.

12 luku. **Lainhuudatusmenettely**

1 §. *Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset.* Lainhuutohakemuksen tekemistä ja hakemuksen käsittelyä koskevat yleiset 6 luvun säännökset. Tämän pykälän tarkoituksena on selventää sitä, mistä seikoista lainhuudon hakijan on erityisesti esitettävä selvitystä.

Hakemuksessa on *1 momentin* mukaan annettava riittävä selvitys hakijan saannon laillisuudesta. Hakemukseen on aina liitettävä kauppakirja tai muu saannon perusteena oleva asiakirja. Sen tulee olla alkuperäinen taikka julkisen kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistama jäljennös. Usein tarvitaan myös muuta selvitystä luovutuksen pätevyydestä. Hakija voi joutua esittämään esimerkiksi luovuttajan puolison suostumuksen tai selvityksen siitä, että päätös kiinteistön luovuttamisesta on tehty yhteisön oikeassa toimielimessä. Lainhuutoa varten voidaan tarvita myös päätös tai ilmoitus siitä, ettei kunta käytä etuosto-oikeutta tai ettei maanhankintalupaa tarvita. Edelleen hakijan on esimerkiksi selvitettävä, että perinnönjako on laillisesti toimitettu. Hakijan on tällöin esitettävä perinnönjakokirja sekä myös perukirja liitteineen tai muu selvitys kuolinpesän osakkaista. Hakijan on selvitettävä myös saannon lopullisuus, esimerkiksi ehdon täyttyminen. Tapausten erilaisuuden vuoksi laissa ei voida luetella, mitä asiakirjoja hakemukseen olisi liitettävä.

Jollei kiinteistön edellinen omistaja ole huudattanut saantoaan, lainhuudon hakijan on *2 momentin* mukaan esitettävä selvitys, joka olisi ollut tarpeen saantomiehen saannon huudattamiseksi. Lainhuudon hakijan on esitettävä katkeamaton saantoketju omasta saannostaan taaksepäin siihen saakka, kunnes saantoketjussa jollakin aikaisemmalla kiinteistön omistajalla on lainhuuto tai sitä vastaava kiinnekirja. Näitä niin sanottuja välisaantoja ei lainhuudateta.

Selvitys edellisen omistajan omistusoikeudesta kiinteistöön ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kiinteistö on myyty pakkohuutokaupalla. Ulosottoviranomainen on ennen pakkohuutokaupan toimittamista selvittänyt kiinteistön omistusoikeuden. Säännöksen soveltamisen kannalta ei ole merkitystä, onko kiinteistö myyty

panttivastuun toteuttamiseksi. Myöskään kiinteistötoimituksessa lunastamalla saadun kiinteistön edellisen omistajan omistusoikeudesta ei tarvitse esittää selvitystä. Lisäksi eräissä muissa kiinteistötoimituksissa, kuten vesijätön tai muun yhteisen alueen jaossa, riittävänä selvityksenä pidetään toimituskirjaa.

2 §. *Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään.* Hakemuksen jättäminen lepäämään on erotettava täydennyskehotuksen antamisesta johtuvasta asian käsittelyn lykkäämisestä. Lepäämään jättäminen on kirjaamisviranomaisen erillinen päätös, jolla asian käsittely ja ratkaiseminen lykätään myöhemmäksi. Lepäämään jättämistä koskevalla päätöksellä on myös eräitä lainhuutopäätökseen rinnastuvia oikeusvaikutuksia.

Lainhuutohakemus voidaan jättää lepäämään vain silloin, kun hakijalle voitaisiin myöntää muutoin lainhuuto, mutta omistusoikeuden lopullinen siirtyminen on riippuvainen tulevista tapahtumista. Pykälän *1 momentissa* säädetään tyhjentävästi ne perusteet, joilla hakemus voidaan jättää lepäämään. Ennen lepäämään jättämistä hakijan ja viranomaisen on selvitettävä kaikki muut asian ratkaisemiseksi tarvittavat seikat.

Hakemus voidaan *1 kohdan* mukaan jättää lepäämään, jos kiinteistön saanto tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen. Esimerkiksi kiinteistön kauppakirjan lykkäävä tai purkava ehto, joka ei vielä ole täyttynyt, estää lainhuudon myöntämisen. Hakemus jätetään lepäämään välitilan ajaksi.

Perusteena lepäämään jättämiselle voi *2 kohdan* mukaan olla se, että kiinteistön saannon perustana oleva oikeustoimi taikka viranomaisen päätös ei ole saanut lainvoimaa. Vaikka lainhuudatusvelvollisuus ei ole vielä alkanut, hakija voi saada esimerkiksi perinnönjakokirjaan, osituskirjaan tai testamenttiin perustuvan saantonsa lainhuutoasian vireille jo ennen kuin moiteaika on kulunut umpeen. Lainhuutoa ei voida myöskään myöntää ennen kuin on selvitetty, käyttääkö kunta etuosto-oikeuttaan. Kunnan on tehtävä päätöksensä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupanvahvistaja on vahvistanut luovutuskirjan.

Jos kiinteistön saantoon tarvitaan muun henkilön taikka viranomaisen tai tuomioistuimen lupa tai suostumus, hakemus on *3 kohdan* mukaan jätettävä lepäämään, kunnes on selvitetty, annetaanko mainittu lupa tai suostumus. Kiinteistön luovutukseen voidaan tarvita esimerkiksi puolison suostumus tai holhoustuomioistuimen lupa. Jollei päätöstä kiinteistön luovutuksesta ole tehty yhteisön toimivaltaisessa elimessä, hakemus jätetään lepäämään, kunnes tarvittavat päätökset on tehty. Maa- ja metsätalousmaan ostamiseen tarvitaan maanhankintalupa. Jollei lupaa ole evätty kolmessa tai eräissä tapauksissa neljässä kuukaudessa kauppakirjan tekemisestä, lainhuuto voidaan myöntää. Poikkeuksena pääsäännöstä, jonka mukaan lainhuudatuksen yhteydessä tutkitaan kaikki saannon lopullisuuteen vaikuttavat seikat, on ulkomailla asuvien ja ulkomaisten yhteisöjen kiinteistönhankintojen valvonnasta annetussa laissa tarkoitettu lupa vapaa-ajan kiinteistön hankkimiseen. Lain 15 §:n mukaan luvan tarvetta ei lainhuudatusmenettelyn yhteydessä tutkita.

Käytännössä tavallinen syy lainhuudon lykkääntymiseen on se, että kiinteistö on ostettu perustettavan yhtiön lukuun. Hakemus jätetään *4 kohdan* mukaan lepäämään, kunnes yhtiö on merkitty kaupparekisteriin ja se on hyväksynyt kaupan itseään sitovaksi. Lainhuuto voidaan myöntää myös luovutuskirjan allekirjoittaneelle, jos hän selvittää luopuneensa yhtiön perustamisesta.

Kiinteistön omistaja menettää määräämisvaltansa, jos kiinteistö ulosmitataan tai takavarikoidaan taikka jos hänet asetetaan konkurssiin. Pakkotäytäntöönpano ei kuitenkaan vaikuta aikaisemmin tehdyn kiinteistön kaupan pätevyyteen. Lainhuuto myönnetään, jos luovutussopimus on tehty ennen kuin lainhuuto-ja kiinnitysrekisteriin on tehty merkintä pakkotäytäntöönpanosta. Pykälän *5 kohdan* mukaan hakemus on jätettävä lepäämään, jos luovutus on tehty ulosmittausta tai takavarikkoa koskevan merkinnän tekemisen jälkeen. Melko tavallista nimittäin on, että kiinteistön ulosmittaus peruuntuu. Menettely mahdollistaa myös sen, että kiinteistö voidaan pakkohuutokaupan sijasta velallisen, velkojan ja ulosottomiehen yhteisin toimin myydä vapaaehtoisella kaupalla.

Jos lainhuutohakemusta käsiteltäessä käy ilmi, että omistusoikeus kiinteistöön on riidanalainen, kirjaamisviranomainen voi kutsua 6 luvun 6 §:n nojalla asiaan osalliset kuultaviksi ja tarvittaessa osoittaa asian ratkaistavaksi oikeudenkäynnissä. Oikeudenkäyntiin ei tarvitse aina ryhtyä, vaikka hakija ei voi heti näyttää omistusoikeuttaan toteen. Hakijalle voidaan

myöntää 3 §:n perusteella kuulutus lainhuudon saamiseksi. Kuulutuksen ajaksi hakemus jätetään *6 kohdan* nojalla lepäämään. Hakija voi *7 kohdan* nojalla saada hakemuksensa jätetyksi lepäämään, jos vireillä on muutoin riita paremmasta oikeudesta kiinteistöön tai saannon pätevyydestä.

Lepäämään jättämisestä tehtävästä päätöksestä ja lisäselvityksen esittämisestä säädetään 6 luvun 8 §:ssä. Kirjaamisviranomainen voi itse ottaa hakemuksen ratkaistavakseen, jos este lainhuudon myöntämiseen on poistunut. Selvyyden vuoksi *2 momenttiin* on otettu säännös lainhuudon myöntämisestä niissä tapauksissa, joissa lepäämään jättämisen syynä on luovutussopimuksen purkava tai lykkäävä ehto taikka perustettavan yhtiön lukuun tehty kauppa. Jollei kirjaamisviranomaiselle esitetä selvitystä siitä, että omistusoikeus on palautunut kiinteistön luovuttajalle tai että asia on vireillä tuomioistuimessa tai kuluttajavalituslautakunnassa, lainhuuto myönnetään ilman eri hakemusta tai lisäselvitystä hakijalle, kun kanteen nostamiseen varattu aika on päättynyt. Jollei luovutuskirjassa ole sovittu lyhyempää aikaa, lainhuuto myönnetään viimeistään viiden vuoden ja kolmen kuukauden kuluttua luovutuskirjan tekemisestä. Lainhuuto myönnetään vastaavasti sille, joka on allekirjoittanut luovutussopimuksen perustettavan yhtiön lukuun, jollei kahden vuoden kuluessa ole esitetty selvitystä yhtiön perustamisesta ja siitä, että yhtiö vastaa kaupasta.

3 §. *Kuulutuslainhuuto.* Vaikkei lainhuudon hakija voi asianmukaisilla saantokirjoilla selvittää oman tai edeltäjänsä saannon laillisuutta, hän voi *1 momentin* perusteilla saada kuulutusmenettelyn avulla lainhuudon. Kuulutuslainhuuto voidaan *1 kohdan* mukaan myöntää, vaikkei hakija esitä alkuperäistä saantokirjaa taikka kirjaamisviranomaisen tai julkisen kaupanvahvistajan oikeaksi todistamaa jäljennöstä asiakirjasta. Hakijan on tällöin saatettava todennäköiseksi, että hänellä on saanto huudatettavaan kiinteistöön ja että saanto on laillinen. Hänen on muiden asiakirjojen tai jäljennösten perusteella osoitettava saantokirjan sisältö ja että se on oikeassa muodossa tehty. Kuulutus lainhuudon saamiseksi tulee tällä perusteella kysymykseen vain silloin, kun saantona on muu kuin kiinteistön luovutus. Kaupanvahvistajan on nimittäin säilytettävä pysyvästi jäljennökset vahvistamistaan asiakirjoista, minkä vuoksi kadonnut tai turmeltunut asiakirja on yleensä korvattavissa kaupanvahvistajan oikeaksi todistamalla jäljennöksellä.

Momentin *2 kohdan* mukaan kuulutus lainhuudon saamiseksi on myönnettävä myös silloin, kun hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajina hallinneet kiinteistöä, jollei ole syytä olettaa jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön kuin hakijalla. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun hakija voi esittää asianmukaisen saantokirjan muttei riittävää selvitystä edellisen omistajan omistusoikeudesta. Hakijan tai hänen edeltäjänsä omistajanhallinta voidaan osoittaa esimerkiksi verotus- tai väestökirjanotteilla tai muilla virallisilla todistuksilla. Jos kirjaamisviranomaisella on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen perusteella tai muutoin syytä olettaa jollakin toisella olevan parempi oikeus kiinteistöön kuin hakijalla, kuulutusta lainhuudon saamiseksi ei tule myöntää.

Hakijan velvollisuutena on esittää selvitys niistä seikoista, joiden perusteella hän pyytää kuulutusta. Tarvittaessa kirjaamisviranomainen voi järjestää 6 luvun 6 §:n mukaisen kuulemistilaisuuden.

Kun kuulutuksen edellytykset täyttyvät, kuulutus on annettava ja julkistettava *2 momentissa* säädetyllä tavalla. Kuulutuksessa on kehotettava sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin hakijalla, esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa kuulutuksen julkaisemisesta uhalla, että hakijalle muutoin voidaan antaa lainhuuto kiinteistöön.

Kuulutus on annettava tiedoksi oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä säädetyllä tavalla. Tiedoksiantamisesta huolehtii kirjaamisviranomainen. Kuulutuspäätös liitteineen on pidettävä tuomioistuimen kansliassa nähtävillä ja päätöksen pääasiallinen sisältö on julkaistava virallisessa lehdessä jonkin kuukauden ensimmäisessä numerossa. Yleensä on perusteltua julkaista kuulutus myös jossain paikkakunnalla leviävässä sanomalehdessä. Kuulutuksesta on lisäksi annettava tieto sellaisille tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi koskea. Erillinen tiedoksianto on tarpeen kanssaperillisille esimerkiksi silloin, kun hakija esittää saannoksi perintöä kykenemättä kuitenkaan esittämään perinnönjakokirjaa.

Kuuden kuukauden määräaikaa voidaan pitää nykyoloissa riittävänä vaatimuksen esittämiselle. Määräaika lasketaan siitä, kun kuulu-

tus on julkaistu virallisessa lehdessä. Jollei vaatimusta ole esitetty taikka kannetta ole nostettu määräajassa, hakijalle voidaan myöntää *3 momentin* nojalla lainhuuto.

4 §. *Lainhuutohakemuksen hylkääminen.* Kirjaamisviranomainen tutkii asiakirjojen perusteella lainhuudon myöntämisen edellytykset. Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus on laaja. Mikäli asiakirjat eivät selvitä saannon laillisuutta, kysymykseen tulevat puutteen laadusta riippuen hakemuksen täydentäminen, asiaan osallisten kuuleminen, hakemuksen lepäämään jättäminen tai kuulutus. Hakemuksen hylkääminen ennen kuin hakijalle on varattu tilaisuus korjata tai täydentää hakemustaan, ei yleensä ole mahdollista. Jollei hakija noudata täydennyskehotusta tai esitä lepäämään jättämistä koskevassa päätöksessä vaadittua lisäselvitystä, hakemus jätetään tutkimatta. Hakemuksen hylkäämisestä ja sen tutkimatta jättämisestä on annettava erillinen päätös hakijalle.

Pykälässä on luettelo hylkäämisperusteista. Vaikka siinä on nimenomaisesti lueteltu tyypilliset esteet lainhuudon myöntämiselle, se ei tapausten moninaisuuden vuoksi voi olla tyhjentävä. Jollei esteitä ole, lainhuuto on myönnettävä.

Jollei saantokirjaa tai sen 2 §:ssä tarkoitetulla tavalla oikeaksi todistettua jäljennöstä esitetä, hakemus on *1 kohdan* nojalla hylättävä. Jos hakija kuitenkin saattaa todennäköiseksi, että saantokirja on laillisesti tehty, hänelle on myönnettävä 3 §:n mukaisesti kuulutus. Hakemus on hylättävä *2 kohdan* mukaan, jollei saantokirjaa ole tehty laissa säädetyllä tavalla. Mikäli kirjaamisviranomainen ei huomaa muotovirhettä ja lainhuuto myönnetään, virhe korjaantuu 13 luvun 1 §:n nojalla.

Jollei kiinteistön edellinen omistaja ole huudattanut saantoaan, lainhuudon hakijan on esitettävä edeltäjänsä omistusoikeudesta selvitys, joka olisi ollut tarpeen tämän saannon huudattamiseksi. Jos tarvittavaa asiakirjanäyttöä ei esitetä eikä kuulutuksen antamiseen ole edellytyksiä, hakemus on *3 kohdan* mukaan hylättävä.

Hakemus on *4 kohdan* perusteella hylättävä, jos hakijan saannolle ei ole annettu tarvittavaa lupaa taikka suostumusta. Jos esimerkiksi myyjän puoliso taikka muu henkilö, jonka suostumus on kiinteistön luovutuksen edellyksenä, kieltäytyy antamasta suostumusta, lainhuutoa ei voida antaa. Lainhuutoa ei voida myöntää myöskään silloin, kun esimerkiksi holhoustuomioistuin ei anna lupaa kiinteistön luovuttamiseen tai ostajan maanhankintalupa on evätty taikka päätöstä kiinteistön luovuttamisesta tai hankkimisesta ei ole tehty yhteisön toimivaltaisessa elimessä.

Ehdolliseen luovutukseen perustuva lainhuutohakemus on *5 kohdan* mukaan hylättävä, jos käy ilmi, ettei omistusoikeus luovutuskirjan ehdon vuoksi siirry hakijalle. Selvityksenä voi olla tuomioistuimen tuomion tai osapuolten määrämuodossa tehty sopimus kiinteistön palauttamisesta. Koska väliaikana kiinnittäminen sekä erityisten oikeuksien perustaminen ja kirjaaminen edellyttävät sekä luovuttajan että luovutuksensaajan suostumusta, ne pysyvät voimassa, vaikkei lainhuutoa myönnetä hakijalle.

Lainhuutoa ei *6 kohdan* mukaisesti voida myöntää, jos luovuttajalla ei konkurssin vuoksi ollut oikeutta määrätä kiinteistöstä ja jos tästä vallintarajoituksesta oli ennen luovutusta tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kohdan 7 yleissäännöksen mukaan lainhuutohakemus on hylättävä, jos hakijan saanto on muutoin ilmeisesti pätemätön tai ei jää pysyväksi. Yleissäännöksen soveltamisalaan kuuluu keskenään varsin erityyppisiä seikkoja, jotka vaikuttavat saannon lainmukaisuuteen ja joita ei säännöksessä ole mahdollista luetella. Hakemus hylätään esimerkiksi silloin, kun voidaan todeta, ettei kysymyksessä ole kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen. Jos kiinteistön aikaisempi ostaja on hakenut lainhuutoa, myöhemmän luovutuksensaajan lainhuutohakemus on hylättävä. Eräissä laeissa on erityisiä kiinteistön luovutusta tai hankkimista koskevia vallintarajoituksia. Esimerkiksi uskonnollinen yhdyskunta saa hankkia kiinteää omaisuutta vain omaa toimintaansa varten.

Kirjaamisviranomaisen aikaisempi hylkäyspäätös ei ole esteenä uuden hakemuksen tekemiselle kirjaamisviranomaiselle. Tällöin hakemus käsitellään uutena asiana.

5 §. *Vallintarajoituksen merkitseminen.* Lesken asumisen turvaamiseksi perintökaaren 3 luvun 1 a §:ssä säädetään lesken oikeudesta pitää hallinnassaan yhteisenä kotina käytetty asunto. Lesken lakiin perustuvaa käyttöoikeutta samoin kuin testamenttiin perustuvaa käyttöoikeutta suojataan omistajan vallintarajoituksella. Kiinteistön luovutus tai sen kiinnittäminen ilman käyttöoikeuden haltijan suostumusta on perintökaaren mukaan tehoton. Vallintarajoituksen on nykyisin katsottu estävän

lainhuudon myöntämisen perinnönsaajalle ja toisaalta vallintarajoitusta ei ole katsottu voitavan kirjata sen muutoinkin nauttiman suojan vuoksi.

Järjestelmä, jossa lesken tai muun käyttöoikeudenhaltijan asemaa suojataan sillä, ettei omistajan eikä käyttöoikeuden haltijan asemaa kirjata, ei ole tarkoituksenmukainen. Paremmin tosiasiallista tilannetta vastaa se, että omistajalle myönnetään lainhuuto ja samassa yhteydessä tehdään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkintä luovutus- ja käyttörajoituksesta. Vallintarajoitus voidaan merkitä sekä silloin, kun lainhuutoa haetaan jakamattoman kuolinpesän nimiin että silloin, kun perinnönjako on jo toimitettu.

Edellä kuvattu käyttöoikeus on käytännössä tavallisin saantoon liittyvä vallintarajoitus. Testamentteihin voidaan liittää moninaisia ehtoja, jotka rajoittavat kiinteistön käyttöä. Kiinteistön kaupassa ja muussa luovutuksessa omistajan vallintaa rajoittavat ehdot eivät 2 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan ole yleensä sitovia. Poikkeuksena sallitaan ehdot, joilla rajoitetaan ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö rakentamattomana edelleen taikka määrättyä suuremmasta kauppahinnasta sekä ehdot, jotka perustuvat johonkin erityislakiin. Vain sitova ehto saadaan kirjata vallintarajoituksena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Vallintarajoituksen merkitsemistä ei yleensä tarvitse erikseen pyytää, vaan kirjaamisviranomainen selvittää asian omasta aloitteestaan, mikäli vallintarajoitus tai sen peruste käy ilmi lainhuudatusasiakirjoista. Vallintarajoitus voidaan merkitä myös myöhemmin oikeudenhaltijan pyynnöstä.

6 §. *Ilmoitusten toimittaminen.* Tarkoitus on, että kirjaamisviranomainen tutkii määräalan saannon laillisuuden ja että tämän omistusselvityksen perusteella voidaan toimittaa määräalan lohkominen tai tonttirekisteriin merkitseminen. Kiinteistötoimituksen aloittamista varten kirjaamisviranomaisen on ilmoitettava lainhuudatuksesta asianomaiselle maanmittaustoimistolle tai kiinteistöinsinöörille. Kiinteistötoimitus tulee tällöin vireille ilman eri hakemusta niin kuin ehdotetussa jakolain 183 §:n 2 momentissa ja kaavoitusalueiden jakolain 49 §:n 2 momentissa säädetään. Ilmoituksen toimittamistavasta säädetään asetuksella.

13 luku. Lainhuudon oikeusvaikutukset

1 §. *Muotovirheeseen vetoaminen.* Kiinteistön kauppa ja muu luovutus on ehdotuksen 2 luvun 1 §:n mukaan tehtävä kirjallisesti julkisen kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Mikäli jokin kiinteistön kaupan muodolle säädetyistä vaatimuksista laiminlyödään, luovutus ei ole osapuolia sitova. Muualla lainsäädännössä on säännökset siitä, missä muodossa muut saannot on tehtävä. Esimerkiksi perinnönjaosta sekä osituksesta on sovittava kirjallisesti ja kahden esteettömän henkilön on todistettava osapuolten allekirjoitukset oikeiksi.

Ehdotuksen mukaan kiinteistön saantokirjan muotovirhe korjaantuu, jos saantokirjan perusteella myönnetään lainhuuto. Sen jälkeen kun lainhuuto on myönnetty, saantoa ei voida muotovirheen perusteella julistaa pätemättömäksi.

Kirjaamisviranomainen tarkastaa saannon laillisuuden ja siis myös muotosäännösten noudattamisen ennen lainhuudon myöntämistä. Käytännössä vain sellaiset muotovirheet, jotka eivät ole ulkopuolisten havaittavissa, voivat tämän johdosta korjaantua.

Muotovirheeseen vetoaminen ei ole mahdollista myöskään sen jälkeen, kun lainhuutohakemus on 12 luvun 2 §:n nojalla jätetty lepäämään. Lepäämään jättämistä koskevan päätöksen edellytyksenä on, ettei saantokirjassa ole muotovirhettä.

2 §. *Omistusriita.* Lainhuuto ei estä saattamasta riitaa kiinteistön omistusoikeudesta taikka saannon pätevyydestä tuomioistuimen tutkittavaksi. Lainhuudon myöntämisen jälkeenkin myyjä voi esimerkiksi nostaa kanteen ostajaa vastaan ja vaatia kaupan julistamista pätemättömäksi väittäen, että hänet on houkuteltu kauppaan petollisesti. Lainhuuto ei myöskään vaikuta myyjän tai ostajan oikeuteen vaatia kaupan purkua sopimusrikkomuksen vuoksi.

Kirjaamisviranomaisen ratkaisu ei sido myöhemmässä oikeudenkäynnissä. Kirjaaminen ei siis sopimussuhteessa korjaa oikeustoimen pätemättömyyttä muiden kuin muotovirheiden osalta. Lainhuudatuksessa on kyse ensi sijassa saannon julkistamisesta, eikä omistusoikeuden siirtyminen ole sidottu lainhuudon saamiseen. Lainhuudon hakemisen ja myöntämisen oikeusvaikutukset vahvistavat luovutuksensaajan oikeusasemaa suhteessa sivullisiin.

Myös kiinteistön niin sanottu oikea omistaja

voi luovutuksensaajan lainhuudon estämättä saattaa kysymyksen paremmasta oikeudesta kiinteistöön tutkittavaksi oikeudenkäynnissä. Jos luovuttajalla kuitenkin oli kaupantekohetkellä lainhuuto kiinteistöön, uuden omistajan saantoa suojataan 3 ja 4 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttyessä.

Selvyyden vuoksi säännökseen on otettu maininta siitä, että omistusoikeutta koskeva riita voi joskus tulla ratkaistavaksi myös kiinteistötoimituksessa. Jakolain 67 §:n mukaan toimitusmiesten on ratkaistava kiinteistötoimituksen yhteydessä jaon alkamisen jälkeen esiin tullut riita alueen omistuksesta.

3 §. *Suoja kaksoisluovutuksessa.* Jos kiinteistö tai osa siitä myydään kahteen kertaan eri ostajatahoille, aikaisemmin tehty kauppa on 3 luvun 6 §:n mukaan pysyvä. Sama koskee myös muita kiinteistön saantoja. Kiinteistöön kohdistuvien ristiriitaisten oikeuksien pysyvyys ratkaistaan siis ensi sijassa aikaprioriteettiperiaatteen mukaisesti. Pääsäännöstä voidaan kuitenkin poiketa tässä lainkohdassa säädetyin edellytyksin. Säännöstä sovelletaan vain silloin, kun sekä aikaisempi että myöhempi kiinteistön luovutuksensaaja tai muu oikeudenhaltija johtavat oikeutensa samalta henkilöltä eikä heidän oikeuttaan kiinteistöön voida toteuttaa samanaikaisesti.

Pykälän *1 momentin* mukaan myöhempi luovutus syrjäyttää aikaisemman saannon, jos luovutuksensaaja hakee lainhuutoa ennen aikaisempaa kiinteistön saajaa. Keskenään kilpailevien luovutuksensaajien välillä ratkaiseva on lainhuutohakemuksen vireilletulon ajankohta. Jos hakemukset tehdään samana päivänä, aikaisempi saanto saa etusijan. Tarkoituksena on turvata luovutuksensaajaa, joka aktiivisesti hakee kirjaamisella oikeussuojaa.

Lisäksi edellytetään, että myöhempi luovutuksensaaja ei saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Tämä tarkoittaa sitä, ettei luovutuksensaaja tavanomaista huolellisuutta noudattaen voinut tietää tai perustellusti epäillä, että kiinteistö oli jo luovutettu. Kuten edellä on 7 luvun 5 §:n yhteydessä selostettu myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkistamattomien saantotietojen katsotaan tulleen kaikkien tietoon. Myöhempi luovutuksensaaja ei siten voi vedota vilpittömän mielen suojaansa, jos tieto aikaisemmasta omistajanvaihdoksesta oli luovutuskirjaa tehtäessä merkittynä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vaikka saanto ei sopimuksen ehtojen mukaan tai muusta syystä olisi lopullinen, luovutusajankohtana pidetään luovutuskirjan vahvistamishetkeä. Vilpittömän mielen suojaan ei vaikuta, vaikka ostaja kaupanteon jälkeen saa tietää aikaisemmasta saannosta.

Pykälän *2 momentin* mukaan ensimmäisenä haettuun lainhuutoon perustuva etusija menetetään, jos lainhuutoa ei hakemuksen perusteella myöhemmin voida myöntää. Etusija voidaan menettää senkin jälkeen, kun lainhuuto on myönnetty, jos lainhuudatettu saanto julistetaan pätemättömäksi tai luovutuksensaaja muutoin menettää saantoon perustuvan oikeutensa kiinteistöön.

Edellä selostettuja periaatteita noudatetaan *3 momentin* mukaan myös ratkaistaessa sitä, jääkö kiinteistöön perustettu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus voimaan kiinteistön luovutuksensaajaan nähden. Lähtökohtana on, että ennen kaupan tekemistä perustetut erityiset oikeudet ovat pysyviä. Jollei erityistä oikeutta ole kirjattu ja uusi omistaja on ollut perustellussa vilpittömässä mielessä kaupan tehdessään, hän saa etusijan hakiessaan lainhuutoa. Kiinteistön ostaja ei voi yleensä vedota vilpittömään mieleen, jos vuokramies tai muu oikeudenhaltija on ottanut alueen käyttöönsä tai jos hän on ryhtynyt alueella sellaisiin toimenpiteisiin, jotka olivat ostajan havaittavissa ennen kaupan tekoa.

Erityisen oikeuden haltija voi samoilla edellytyksillä saada kirjaamiseen ja vilpittömään mieleen perustuvaa suojaa aikaisempaan kiinteistön luovutukseen ja kilpailevaan erityiseen oikeuteen nähden.

Jos luovutuksensaaja saa etusijan, hän voi tehokkaasti vaatia, ettei esimerkiksi maa-alueen vuokrannut saa ottaa aluetta käyttöönsä tai ettei metsänhakkuuta saa jatkaa. Kun kiinteistön luovuttaneella on ollut velvollisuus huolehtia erityisten oikeuksien pysyvyydestä ja ilmoittaa ostajalle kaikki kiinteistöä rasittavat toisen oikeudet, hän on vastuussa aiheuttamastaan vahingosta.

Kiinteistön uuden omistajan ja sellaisen velkojan, jolla on panttisaatava edelliseltä omistajalta, välisestä eturistiriidasta säädetään 17 luvun 10 §:ssä.

Uusi omistaja voi saada kirjaamiseen ja vilpittömään mieleen perustuvaa suojaa vain, jos hänen saantonsa perustana on kauppa, vaihto, lahja tai muu luovutus. Kiinteistön luovutuksensaaja voi saada etusijan myös muihin kuin luovutussaantoihin nähden. Vaikka

kiinteistö on testamentin tai osituksen taikka yhtiön purkautumisen tai sulautumisen nojalla aikaisemmin siirtynyt jollekin toiselle, voi myöhemmin tehty kauppa jäädä lainhuudatuksen ja ostajan vilpittömän mielen perusteella pysyväksi. Esimerkiksi jos kuolinpesän osakkaat myyvät kiinteistön vastoin testamentin määräystä, ratkaistaan testamentinsaajan ja ostajan välinen riita paremmasta oikeudesta kiinteistöön edellä esitettyjen sääntöjen mukaan. Jos sen sijaan yleisseuraanto on tapahtunut vasta luovutuksen jälkeen, se ei voi saada etusijaa lainhuudatuksen perusteella.

4 §. *Suoja oikeaa omistajaa vastaan.* Jos kiinteistö on joutunut pois sen oikealta omistajalta pätemättömällä tai muutoin virheellisellä saannolla, ovat myöhemmät kiinteistönluovutukset samoin kuin kiinteistöön perustetut erityiset oikeudet sekä panttioikeudet tehottomia oikeaan omistajaan nähden. Vaihdannan ja luotonannon kannalta on kuitenkin välttämätöntä, että huolellisesti toiminutta ostajaa tai luotonantajaa suojataan oikean omistajan väitteiltä. Saantosuojaa koskevien säännösten lähtökohtana on, että kiinteistön luovutuksensaaja samoin kuin muut oikeudenhaltijat voivat luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin kiinteistön omistajasta. Näin sopijapuolen velvollisuutena on yleensä selvittää vain oman oikeustoimensa pätevyyteen liittyvät seikat.

Pykälän *1 momentin* mukaan kiinteistön luovuttajalle myönnetty lainhuuto voi korjata luovuttajan omassa saannossa olevan virheellisyyden. Suoja tulee kuitenkin vasta vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan hyväksi. Kuten 2 §:ssä säädetään, lainhuuto ei välittömästi korjaa pätemättömyyttä siinä saannossa, jonka perusteella lainhuuto myönnetään. Säännös tulee sovellettavaksi vain, jos virheellisyys on myyjän tai muun luovuttajan omassa saannossa taikka sitä aikaisemmassa saannossa.

Saantosuoja koskee vain luovutukseen perustuvaa kiinteistön saantoa eli kauppaa, vaihtoa, lahjaa ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitettua muuta luovutusta.

Lainhuudatusasiassa annetulla ratkaisulla on ehdotuksen mukaan julkinen luotettavuus. Lainhuuto luo olettaman, että lainhuudon saaja on kiinteistön omistaja ja voi pätevästi luovuttaa kiinteistön. Luovuttajalle myönnetty lainhuuto suojaa kiinteistön luovutuksensaajaa, vaikka lainhuuto on myönnetty virheellisesti tai puutteellisen selvityksen perusteella. Käytännössä lainhuutotiedoilla on myös varsin suuri tosiasiallinen luotettavuus, koska kirjaamisviranomainen tutkii saannon pätevyyden ennen lainhuudon myöntämistä.

Lainhuudon oikeusvaikutukset alkavat jo hakemuksen vireilletulosta. Edellytyksenä kuitenkin on, että hakemuksen perusteella myöhemmin myönnetään lainhuuto.

Suoja oikeaa omistajaa vastaan on vilpittömän mielen suojaa. Jos luovutuksensaaja luovutuskirjaa tehdessään tiesi tai hänen olisi olosuhteista pitänyt tietää, ettei luovuttaja hänelle myönnetystä lainhuudosta huolimatta ole kiinteistön oikea omistaja, suojaa ei anneta. Vilpittömän mielen poistaa muun muassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehty merkintä vireillä olevasta omistusriidasta. Saantosuojan kannalta ei ole merkitystä, onko luovutuksensaaja itse hakenut lainhuutoa.

Kun luovutuksensaaja saa saantosuojaa, kiinteistön oikean omistajan saannonmoitekanne kiinteistön omistusoikeuden palauttamiseksi ei menesty, vaan tuomioistuimen on hylättävä vaatimus. Oikean omistajan oikeudesta vaatia korvausta valtiolta säädetään 6 §:ssä.

Pykälän *2 momentin* mukaan kiinteistöön perustettu erityinen oikeus ja panttioikeus jää sitovaksi oikeaan omistajaan nähden samoin perustein kuin kiinteistön luovutus. Edellytyksenä on, että oikeuden perustajalla oli lainhuuto kiinteistöön ja että oikeudenhaltija ei vuokrasopimusta tehtäessä tai muuta oikeutta perustettaessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei oikeuden perustaja ollut kiinteistön omistaja.

Suojan saaminen oikeaa omistajaa vastaan ei edellytä, että vuokramies tai muu oikeudenhaltija olisi hakenut erityisen oikeutensa kirjaamista, vaan riittää, kun oikeus on asianmukaisesti perustettu.

Myös kiinteistöön perustetun panttioikeuden pysyvyys ratkaistaan edellä esitettyjen sääntöjen mukaan. Asiaa selostetaan tarkemmin kiinteistöpanttioikeutta koskevan 17 luvun 11 §:n yhteydessä, jossa viitataan tähän lainkohtaan.

Saantosuojaa koskevia säännöksiä on *3 momentin* mukaan sovellettava myös silloin, kun luovuttaja on ollut kiinteistön oikea omistaja, mutta hänellä ei jonkin lainsäännöksen vuoksi ole ollut oikeutta määrätä kiinteistöstä yksin. Jos leskellä on oikeus pitää perinnönjättäjälle kuulunut asuinkiinteistö hallinnassaan, perinnönsaajalla ei ole oikeutta pantata tai luovuttaa kiinteistöä ilman lesken suostumusta. Tällainen oikeutoimi on leskeä kohtaan tehoton.

Jos perinnönsaajalla on kuitenkin lainhuuto eikä vallintarajoitusta ole merkitty rekisteriin, voi kiinteistön luovutuksensaaja tai panttivelkoja saada välitöntä vilpittömän mielen suojaa. Avioliittolain 38 §:ään ehdotetun muutoksen nojalla myös ensimmäinen luovutuksensaaja voi saada lainhuudatuksen perusteella välitöntä vilpittömän mielen suojaa, vaikka luovutukseen olisi tarvittu puolison suostumus.

5 §. *Poikkeukset luovutuksensaajan suojasta.* Edellä 4 §:n mukaan kiinteistön luovutuksensaaja ja erityisen oikeuden haltija sekä panttioikeudenhaltija voivat saada vilpittömän mielen suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan. Suojaan ei kuitenkaan voida vedota kaikissa tilanteissa. Tietyt pätemättömyysperusteet ovat niin painavia, ettei edes luovuttajalle myönnetty lainhuuto yhdessä luovutuksensaajan vilpittömän mielen kanssa voi niitä korjata. Pykälän luettelo niin sanotuista vahvoista väitteistä on tyhjentävä.

Jos oikean omistajan allekirjoitus luovutuskirjaan tai muuhun saantokirjaan on väärennetty, luovutuksensaaja ei *1 kohdan* mukaan voi saada suojaa oikeaa omistajaa vastaan. Kiinteistön oikea omistaja ei menetä oikeuttaan myöskään silloin, kun hänen puolestaan toimineen valtakirja tai edustuskelpoisuutta osoittava asiakirja kuten kaupparekisterin ote tai tuomioistuimen lupa on väärennetty. Pykälän *2 kohdan* perusteella kiinteistön luovutus on julistettava tehottomaksi myös silloin, kun kiinteistön oikea omistaja on pakotettu kiinteistön luovutukseen väkivaltaisesti tai käyttäen pakottavaa hengen tai terveyden vaaraa käsittävää uhkausta. Säännöksessä viitataan oikeustoimilain 28 §:ään, jonka mukaan pakotetun on ilmoitettava pätemättömyysperusteesta ilman aiheetonta viivytystä uhalla, että oikeustoimi muutoin tulee päteväksi.

Luovutuksensaaja ei voi *3 kohdan* mukaan vedota luovuttajan lainhuutoon, jos lainhuuto ei ole lainkaan perustunut saantoon, vaan se on esimerkiksi kirjaamismenettelyssä erheellisesti myönnetty sivullisen omistamaan kiinteistöön. Myöskään lainhuutomerkintä, joka on saatu aikaan murtautumalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedostoon, ei voi olla saantosuojan perustana. Sen sijaan ei ole merkitystä, onko lainhuuto myönnetty virheellisesti, jos se on myönnetty saantokirjan perusteella. Esimerkiksi jos lainhuuto on myönnetty testamentin nojalla, vaikka testamentinsaaja on saanut vain käyttöoikeuden kiinteistöön, luovutuksensaaja voi vedota luovuttajan lainhuutoon ja saada vilpittömän mielen suojaa.

Väärennys ja törkeän pakon käyttö sekä saannon puuttuminen estävät myös erityisen oikeuden haltijaa tai panttivelkojaa vetoamasta oikeuden perustajan lainhuutoon.

6 §. *Valtion vahingonkorvausvastuu.* Valtion vahingonkorvausvastuu liittyy uuteen kirjaamisjärjestelmään, jossa luovutuksensaaja ja oikeudenhaltija voivat saada välitöntä vilpittömän mielen suojaa kiinteistön luovuttajalle myönnetyn lainhuudon perusteella. Luottamuksen suojaaminen perustuu kirjaamisviranomaisen ratkaisuun, lainhuutoon, jolle annetaan positiivista julkista luotettavuutta.

Valtiolla ei ole vahingonkorvausvelvollisuutta sitä kohtaan, joka 3 §:n mukaan menettää kaksoisluovutustilanteessa etuoikeutensa kiinteistöön. Tällöinkään rekisterin tieto ei anna oikeaa kuvaa kiinteistön omistajasta, mutta virheellisyys johtuu siitä, ettei kiinteistön uusi omistaja ole omalla hakemuksellaan korvannut rekisterin vanhentunutta tietoa.

Jos kiinteistön omistusoikeuden saanto taikka panttioikeus tai erityinen oikeus jää 4 §:n nojalla pysyväksi, oikealla omistajalla on oikeus *1 momentin* nojalla saada tämän vuoksi aiheutuneesta vahingosta korvaus valtion varoista. Oikea omistaja menettää oikeutensa sen vuoksi, että luovuttajalle tai oikeuden perustajalle on myönnetty lainhuuto virheellisin perustein. Vastaavasti valtion on korvattava vahinko sille, joka saantosuojan vuoksi ei voi vedota puuttuvan luvan tai suostumuksen aiheuttamaan tehottomuuteen luovuttajan saannossa.

Valtion vahingonkorvausvastuu on ankaraa eli tuottamuksesta riippumatonta. Vastuun syntyminen ei edellytä kirjaamisviranomaisen virhettä tai laiminlyöntiä. Tässä yhteydessä on syytä viitata edellä esitettyyn 7 luvun 4 §:ään, jonka mukaan valtion varoista korvataan myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevasta ilmeisestä kirjoitus- ja laskuvirheestä tai teknisestä viasta aiheutuneet vahingot.

Luovutuksensaajalla tai erityisen oikeuden haltijalla, joka menettää 5 §:n perusteella kiinteistön sen oikealle omistajalle, on vastaavasti *2 momentin* nojalla oikeus saada tämän vuoksi aiheutuneesta vahingosta korvaus valtion varoista. On huomattava, että luovutuksensaaja voi saada korvausta valtiolta vain, jos hän 4 §:n nojalla olisi saanut luovuttajan lainhuutoon perustuvaa vilpittömän mielen suojaa, joka

kuitenkin murtuu jollakin 5 §:n perusteella. Luovutuksensaaja ei esimerkiksi koskaan voi saada valtiolta vahingonkorvausta, jollei luovuttajalla luovutushetkellä ollut lainhuutoa tai jollei hän itse ollut perustellussa vilpittömässä mielessä.

Valtion vahingonkorvausvastuulle on *3 momentissa* asetettu tiettyjä ehtoja. Oikeutensa menettänyt voi vaatia korvausta valtiolta vain, jollei hän ole itse myötävaikuttanut vahingon syntymiseen. Korvauksen saamiseksi voidaan edellyttää, että oikea omistaja ei ole laiminlyönyt omistusoikeutensa turvaamiseksi tarpeellisia toimia. Myyjän, joka aikoo vedota esimerkiksi siihen, että kauppakirja on tehty oikeustoimilain 33 §:ssä tarkoitetulla tavalla olosuhteissa, joista tietoisen olisi kunnianvastaista ja arvotonta vedota oikeustoimen pysyvyyteen, on ilman aiheetonta viivytystä pantava vireille tätä koskeva kanne. Kun omistusriidasta on merkitty tieto lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, myöhemmät luovutuksensaajat ja velkojat eivät voi enää saada vilpittömän mielen suojaa. Luovutuksensaajan, joka voi saada jäljempänä 10 §:ssä säädettyä kymmenen vuoden hallintaan perustuvaa suojaa, on vastaavasti vedottava nautintasuojaansa.

Ehdotettu säännös vastaa sisällöltään vahingonkorvauslain periaatetta, jonka mukaan vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos vahingonkärsineen puolelta on myötävaikutettu vahinkoon. Selvyyden vuoksi maakaareen on katsottu tarpeelliseksi ottaa nimenomainen säännös niistä perusteista, joiden nojalla valtio voi vetäytyä korvausvastuusta.

7 §. *Valtion takautumisoikeus.* Silloin kun oikea omistaja, luovutuksensaaja tai erityisen oikeuden haltija menettää oikeutensa, hänellä on oikeus saada korvausta omalta sopijapuoleltaan. Valtion vahingonkorvausvastuuta koskevan säännöksen merkitys onkin siinä, että vahingonkärsijä saa nopeasti ja varmasti korvauksen. Vahingonkärsijän oikeus saada sopimuksen tai muun perusteen nojalla korvausta siirtyy *1 momentin* mukaan valtiolle. Valtion takautumisoikeus koskee vain sitä osaa korvauksesta, jonka valtio vahingonkärsijälle maksaa.

Kiinteistön myyjä tai oikeuden perustaja vastaa aina siitä, että hänellä on ollut oikeus tehdä sopimus. Pykälässä tarkoitettuna muuna kuin sopimukseen nojautuvana perusteena voidaan mainita 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettu myyjän saantomiehen vastuu.

Pykälän *2 momentin* mukaan takautumisoikeus siirtyy valtiolle sinä päivänä, jona valtio on päättänyt maksaa korvauksen tai jona tuomioistuimen päätös korvauksen maksamisesta on saanut lainvoiman. Säännöksessä on lähdetty siitä, että valtio maksaa korvauksen selvissä tapauksissa ilman tuomioistuimen päätöstä. Valtion takautumisoikeutta koskeva asia voidaan käsitellä samassa oikeudenkäynnissä, jossa valtion vahingonkorvausvastuu ratkaistaan.

8 §. *Menettelyä koskevat säännökset.* Oikeusministeriö lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjänä edustaa *1 momentin* mukaan valtiota vahingonkorvausasiassa. Oikeusministeriö päättää korvausten myöntämisestä, jollei asiaa ole syytä käsitellä tuomioistuimessa. Järjestely on tarkoituksenmukainen, koska oikeusministeriö käsittelee muutoinkin tuomioistuimien toiminnasta aiheutuvat vahingonkorvausvaatimukset.

Tuomioistuimen on *2 momentin* mukaan viran puolesta ilmoitettava valtiolle, kun vireille on tullut sellainen kiinteistön omistusoikeutta koskeva riita, jonka seurauksena valtio voi 6 §:n nojalla joutua vahingonkorvausvastuuseen. Valtio voi harkintansa mukaan osallistua oikeudenkäyntiin kuultavana tai esittää kanteen takautumisvaatimuksestaan samassa yhteydessä käsiteltäväksi.

Korvauskanne valtiota vastaan on *3 momentin* perusteella nostettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tuomioistuimen päätös kiinteistön omistusoikeudesta on saanut lainvoiman. Kanne on pantava vireille kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuimessa, joka on käsitellyt myös omistusoikeusriidan.

9 §. *Suoja muissa kuin luovutussaannoissa.* Vilpittömän mielen suojaa koskevien säännösten tarkoituksena on edistää kiinteistöjen vaihdantaa. Edellä 3 ja 4 §:ssä säännellyt tilanteet koskevat vain luovutussaantoja. Se, joka on saanut kiinteistön muutoin kuin luovutuksella, ei voi *1 momentin* mukaan saada välitöntä vilpittömän mielen suojaa kiinteistön aikaisempaan luovutuksensaajaan tai oikeaan omistajaan nähden.

Säännös merkitsee ensiksikin sitä, ettei kiinteistön luovutuksen jälkeen esimerkiksi perintönä kiinteistön saanut voi koskaan saada etusijaa luovutukseen nähden. Jos taas esimerkiksi ositukseen perustuva saanto on tapahtunut aikaisemmin, sillä on aikaprioriteetin perusteella etusija, joka voi kuitenkin väistyä, jos

vilpittömässä mielessä oleva luovutuksensaaja hakee lainhuutoa ensiksi.

Toiseksi oikea omistaja voi aina voittaa kiinteistön takaisin muulta kuin luovutuksensaajalta. Yleisenä periaatteena on, ettei omaisuutta testamentilla, perintönä tai osituksessa saanut voi saada parempaa oikeutta kiinteistöön kuin oli sillä henkilöllä, jolta hän on johtanut oikeutensa. Perhe- ja perintöoikeudellisissa sekä yhtiöoikeudellisissa saannoissa lainhuutoon perustuvalla omistusolettamalla ei ole samaa merkitystä kuin luovutuksissa. Myös valtion vahingonkorvausvastuu koskee vain luovutussaantoja. Selvää on, että yleisseuraannonkin perusteella kiinteistön saanut voi vedota edeltäjänsä saamaan vilpittömän mielen suojaan.

Pykälän *2 momentissa* viitataan ehdotettuun ulosottolain 5 luvun 50 §:ään, jossa säädetään erikseen pakkohuutokauppaostajan suojasta. Ulosottomiehen tulee selvittää pakkohuutokaupalla myytävän kiinteistön omistusoikeus, joten huutokauppaostaja voi luottaa ulosottomiehen virkansa puolesta tekemän selvityksen oikeellisuuteen aivan samoin kun lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin.

10 §. *Nautintasuoja.* Nautintasuoja täydentää 4 §:ssä säädettyä lainhuutoon ja luovutuksensaajan vilpittömään mieleen perustuvaa saantosuojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan. Nautintasuojan soveltamisala on kuitenkin laajempi, sillä määräaikaiseen nautintaan perustuvaa suojaa voi saada saannon laadusta riippumatta. Nautintasuojaa koskeva säännös vastaa voimassa olevaa oikeutta.

Kiinteistön oikean omistajan on vaadittava kiinteistöä takaisin itselleen kymmenen vuoden määräajassa. Nautintasuojan edellytyksenä *1 momentin* mukaan on, että uusi omistaja on saanut lainhuudon kiinteistöön ja ettei hän saantonsa tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön joutuneen pois oikealta omistajalta. Kymmenen vuoden nautinta-aika alkaa lainhuudon myöntämisestä ja siitä, kun lainhuudon saaja tai tämän seuraaja on alkanut omistajana hallita kiinteistöä. Omistajanhallinnalla tarkoitetaan määräämisvaltaa kiinteistöön. Kiinteistön tosiasiallinen hallinta voi olla esimerkiksi vuokramiehellä.

Välttämätöntä ei ole, että juuri nautintasuojaan vetoava kiinteistön omistaja olisi saanut lainhuudon kiinteistöön. Hän voi nimittäin *2 momentin* mukaan vedota myös jonkun edeltäjänsä lainhuutoon ja tämän omistajanhallintaan, kun nautinta-aikaa lasketaan. Nautintasuojan saamisen edellytyksenä ei myöskään ole, että juuri lainhuudon saaja olisi ollut vilpittömässä mielessä.

Vapaamuotoisen vaatimuksen esittäminen ei vaikuta määräajan kulumiseen, vaan määräaika katkeaa vasta, kun kiinteistön uutta omistajaa vastaan nostetaan kanne.

Nautintasuojaa koskevalla säännöksellä on merkitystä niissä tapauksissa, joissa kiinteistön luovuttajalle ei ollut myönnetty lainhuutoa, jonka perusteella luovutuksensaaja voisi saada välitöntä vilpittömän mielen suojaa. Nautintasuoja voi lisäksi tulla kysymykseen silloin, kun kiinteistön saanto perustuu muuhun kuin luovutukseen. Perillinen voi esimerkiksi vedota perinnönjättäjän saamaan lainhuutoon ja tämän omistajanhallintaan.

Uusi omistaja voi nautintasuojan perusteella saada paremman oikeuden kiinteistöön myös silloin, kun oikea omistaja esittää 5 §:ssä tarkoitetun vahvan väitteen. Valtiolla ei ole vahingonkorvausvelvollisuutta, kun oikea omistaja menettää kiinteistön nautintasuojan johdosta.

Edellä 4 §:ssä säädetty luovutuksensaajan suoja koskee vain tilanteita, joissa oikea omistaja ei kohdista vaatimustaan suoraan omaan sopijapuoleensa vaan tämän seuraajaan. Luovutuksensaajan suojan perusteena on luottamuksen säilyttäminen lainhuutotietojen oikeellisuuteen. Nautintasuojaa uusi omistaja sen sijaan voi saada myös suhteessa omaan sopijapuoleensa. Ostaja voi vedota nautintasuojaan, jos myyjä tai tämän kuolinpesä esittää väitteen esimerkiksi oikeustoimikelpoisuuden puutteesta.

11 §. *Vastaajakelpoisuus.* Kiinteistöä koskevassa oikeudenkäynnissä asianosaisena on tavallisesti kiinteistön omistaja. Omistajalla tarkoitetaan henkilöä, joka saannon perusteella omistajana hallitsee kiinteistöä siitä riippumatta, onko hän hakenut lainhuutoa. Eräissä tapauksissa on kuitenkin tarkoituksenmukaista, että kiinteistöä koskevassa riidassa voidaan haastaa vastaajaksi se, joka viimeksi on saanut kiinteistöön lainhuudon.

Kiinteistön omistusoikeutta koskeva kanne voidaan *1 momentin* mukaan panna vireille sitä vastaan, jolla on lainhuuto kiinteistöön, vaikka hän on luovuttanut kiinteistön edelleen ennen kanteen vireilletuloa. Jos luovutuksesta saadaan tieto, myös luovutuksensaaja on haastettava oikeudenkäyntiin vastaajaksi. Kiinteistön

luovutuksensaajalla on asianosaisen oikeudet esittää oikeudenkäynnissä todisteita ja myös uusia väitteitä esimerkiksi omasta vilpittömän mielen suojastaan. Tuomioistuimen ratkaisu sitoo myös kiinteistön luovutuksensaajaa.

Kanne, jossa vaaditaan maksua kiinteistöstä, voidaan *2 momentin* mukaan panna niin ikään vireille lainhuudon saanutta vastaan. Kiinnitykseen perustuva panttioikeus on voimassa myös kiinteistön uutta omistajaa kohtaan. Kiinteistö katsotaan ulosottolain 4 luvun 22 §:n nojalla ulosmitatuksi välittömästi tuomiolla, jossa saaminen määrätään maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä.

14 luku. **Erityisen oikeuden kirjaaminen**

1 §. *Kirjattavat erityiset oikeudet.* Pykälän *1 momentissa* luetellaan sellaiset toisen omistamaan kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet, jotka voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Nykyisinkin vain tietyntyyppiset etuudet voidaan kirjata niin sanotulla pysyvyyskiinnityksellä. Kirjaamiskelpoisten oikeuksien piiriä ehdotetaan laajennettavaksi nykyisestä erityisesti elinkeinotoiminnassa käytettävien kiinteistöjen osalta. Kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien tai omistajan määräämisvaltaan vaikuttavien seikkojen kirjaaminen ei kuitenkaan ole rekisterinpidon kannalta tarkoituksenmukaista. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ei ole syytä liittää tietoja, jotka merkitään johonkin muuhun julkiseen rekisteriin. Myös esimerkiksi sopimukset, joilla rajoitetaan kiinteistön omistajan määräämisvaltaa tai joiden sisältö ja sitovuus on muutoin epäselvä, halutaan edelleen pitää kirjaamisjärjestelmän ulkopuolella. Pykälän nojalla kaikki käytännössä merkittävät toiselle kuuluvat oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia.

Erityisen oikeuden kirjaaminen on yleensä vapaaehtoista. Erityisen oikeuden haltija turvaa kirjaamalla oikeutensa pysyvyyden suhteessa kiinteistön myöhempiin omistajiin, toisiin erityisten oikeuksien haltijoihin sekä kiinteistön omistajan velkojiin. Vain 2 §:ssä tarkoitettujen vuokraoikeuksien kirjaaminen on pakollista.

Kirjaamisen edellytyksenä on, että kyseessä on oikeus käyttää hyväksi toisen omistamaa kiinteistöä ja että oikeus perustuu sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen, kuten testamenttiin. Eräissä tapauksissa suoraan lakiin perustuva oikeus, kuten perintökaaren 3 luvun 1 a §:n mukainen lesken hallintaoikeus, kirjataan vallintarajoituksena.

Momentin *1 kohdassa* mainitut maanvuokraoikeus ja muut kiinteistöä koskevat käyttöoikeudet ovat käytännössä merkittävin kirjattavien erityisten oikeuksien ryhmä. Vuokraoikeus voi kohdistua maapohjaan tai vesialueeseen sekä vuokrattavalla alueella oleviin kiinteistönomistajan rakennuksiin. Vuokra-alueena voi olla koko kiinteistö tai sen rajoiltaan määrätty alue. Jos vuokrasopimus pääasiassa koskee kiinteistönomistajalle kuuluvaa rakennusta tai sen osaa, kysymys on huoneenvuokrasta ja sopimukseen sovelletaan huoneenvuokralakia myös silloin, kun samassa yhteydessä vuokrataan maa-alue. Muutoin kiinteistön tai sen osan vuokraan sovelletaan maanvuokralakia. Lainkohdassa tarkoitettuja muita käyttöoikeuksia ovat muun muassa vastikkeettomat käyttöoikeudet, jotka ovat melko yleisiä lähisukulaisten kesken. Rajoitetumpi käyttöoikeus on esimerkiksi oikeus metsästää tai kalastaa tietyllä alueella.

Eläkeoikeus on *2 kohdassa* mainittu itsenäisenä oikeustyyppinä. Silloin kun eläkeoikeuden sisältönä on vain asumisoikeus, se muistuttaa läheisesti käyttöoikeutta. Eläkeoikeuteen voi kuitenkin kuulua asumisoikeuden lisäksi muita suoritteita, kuten säännöllisen ruokailun järjestäminen. Eläkeoikeus perustetaan yleensä oikeuden saajan elinajaksi. Kielto, joka nykyisin estää perustamasta samaan kiinteistöön useita eläkeoikeuksia, poistetaan.

Momentin *3 kohta* koskee metsänhakkuuoikeutta. Metsänmyynti voidaan toteuttaa joko hankintakauppana, johon sovelletaan irtaimen kauppaa koskevia sääntöjä, taikka niin, että maanomistaja myy esimerkiksi metsäyhtiölle oikeuden hakata tietyllä alueella kasvavan metsän. Metsänhakkuuseen oikeutettu voi 3 kohdan mukaan kirjata oikeutensa.

Irrottamisoikeus, jolla tarkoitetaan oikeutta ottaa toisen kiinteistöltä maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muuta näihin verrattavaa, on *4 kohdan* mukaan kirjaamiskelpoinen. Maa-aineksilla tarkoitetaan maa-aineslaissa mainittujen kiven, soran, hiekan ja mullan lisäksi esimerkiksi turvetta ja muita vastaavia maa-aineksia. Kirjata ei sen sijaan voida esimerkiksi oikeutta irrottaa kiinteistöllä sijaitseva rakennus tai laite, koska kirjaamiskelpoisia ovat vain erilaisia maaperän aineksia ja tuotteita koskevat irrottamisoikeudet.

Pykälän *2 momentissa* on erityisten oikeuksien kirjaamiskelpoisuudelle asetettu yleisiä rajoituksia. Pysyväksi perustettua oikeutta ei ole mahdollista kirjata. Erityistä oikeutta ei saa kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin myöskään silloin, kun se on voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi tai kun se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai viranomaisen päätöksellä. Yleensä pysyväksi tarkoitettu oikeus on samalla voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi. Kyse on tällöin rasitteesta, joka perustetaan kiinteistötoimituksessa ja merkitään kiinteistörekisteriin. Kiinteistörasitetta ei voida kirjata erityisenä oikeutena silloinkaan, kun se perustuu sopimukseen.

Silloin kun erityisen oikeuden tai rajoituksen kirjaamisesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin säädetään muussa laissa, kirjaus tietenkin tehdään yleisistä edellytyksistä riippumatta. Esimerkiksi vesilain 3 luvun 6 §:n mukainen vesivoiman käyttöoikeus voidaan kirjata, vaikka se on perustettu pysyväksi.

Säännökset erityisten oikeuksien sisällöstä ja voimassaolosta ovat asianomaisia oikeuksia koskevissa laeissa. Osa käyttöoikeuksia koskevista säännöistä perustuu lainsäädännön puuttuessa tavanomaisoikeuteen. Kuten yleisperusteluissa on todettu, maakaareen on tarkoitus myöhemmässä vaiheessa ottaa säännökset maanvuokrasta sekä laissa muutoin sääntelemättömistä oikeuksista.

Oikeus kirjataan olemaan voimassa sopimuksen mukaisesti määräajan taikka toistaiseksi, jolloin sopimussuhde on sopijapuolten irtisanottavissa. Metsänhakkuuoikeus voidaan kirjata olemaan voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen tekemisestä. Tämä vastaa kumottavaksi ehdotetun toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä annetun asetuksen 1 §:ssä (203/41) olevaa metsänhakkuuoikeuden kiinnityksen enimmäismääräaikaa. Kumottavassa kiinnitysasetuksessa säännelty irrottamisoikeuden kirjaamisen enimmäispituus ehdotetaan myös pidettäväksi ennallaan. Sen mukaisesti ehdotetaan säädettäväksi, että irrottamisoikeus saadaan kirjata enintään 50 vuodeksi. Tämän lisäksi muualla lainsäädännössä, kuten esimerkiksi maanvuokralaissa, on säännöksiä, joiden mukaan oikeus on voimassa toistaiseksi tai tietyn ajan, jollei oikeuden voimassaoloaikaa ole sovittu tai se on sovittu sallittua pidemmäksi. Oikeus kirjataan tällöin olemaan voimassa lain salliman enimmäisajan.

2 §. *Kirjaamisvelvollisuus.* Maanvuokraoikeus yhdessä alueella olevien vuokramiehen rakennusten ja laitteiden kanssa on arvoltaan verrattavissa kiinteistön tai määräalan omistusoikeuteen. Rakentamiseen oikeuttavat vuokraoikeudet ovat pitkäaikaisia ja vuokrasuhdetta usein jatketaan alkuperäisen vuokrakauden päättymisen jälkeen. Kirjaaminen on tärkeää yhtäältä vuokraoikeuden haltijan oikeusaseman turvaamiseksi ja toisaalta sen vuoksi, että vain kirjattu vuokra- tai käyttöoikeus voi olla perustana kiinnityksille ja toisten erityisten oikeuksien kirjaamiselle.

Kirjattavia vuokra- ja käyttöoikeuksia ovat *1 momentin* mukaan sellaiset vuokraoikeudet ja vastikkeettomat toisen maahan kohdistuvat käyttöoikeudet, jotka ovat kiinteistön omistajaa kuulematta siirrettävissä ja jotka sallivat oikeudenhaltijan rakentaa alueelle. Maanvuokralain 3 luvun mukainen asuntoalueen vuokraoikeus ja 5 luvun mukainen muu vuokraoikeus, kuten teollisuusalueen vuokraoikeus, ovat vapaasti siirrettävissä, jollei sitä vuokrasopimuksessa nimenomaisesti kielletä. Rakentamismahdollisuudesta on huomattava, ettei sillä, onko alueella tosiasiassa käyttöoikeudenhaltijan omistamia rakennuksia vai ei, ole merkitystä kirjaamisvelvollisuuden kannalta.

Suurimmilla vuokranantajilla eli kunnilla, valtiolla ja seurakunnilla on käytössä järjestelmä vuokraoikeuksien merkitsemiseksi. Vuokrasopimuksiin sisältyy vakioehto, jonka mukaan vuokraoikeuden siirrosta on ilmoitettava määräajassa vuokranantajalle. Kaupungeissa tällaista ilmoitusmenettelyä edellyttää leimaverolain 26 §, jonka perusteella siirtoilmoituksen vastaanottava kunnan viranomainen toimii myös veroviranomaisena. Vuokranantajan ylläpitämä luettelo vuokraoikeuden haltijoista ei kuitenkaan ole riittävä, koska luetteloilla ei ole oikeudellista merkitystä, eivätkä ne aina ole ajan tasalla.

Kirjaamisvelvollisuus koskee sekä julkisyhteisön että yksityisen henkilön tai yhteisön perustamia oikeuksia. Kirjaamisvelvollisia ovat käyttöoikeuden haltija, jolle säännöksessä tarkoitettu oikeus on perustettu, ja se, jolle oikeus on myöhemmin siirretty. Nykyisin maanvuokra- tai muun käyttöoikeuden tosiasiallinen haltija tulee merkityksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lähinnä vain siinä tapauksessa, että hän hakee velkakiinnityksiä.

Pykälän *2 momentissa* on viittaussäännös 11 luvun 1—6 §:ään. Käyttöoikeuden haltijan on haettava oikeuden kirjaamista kuuden kuukau-

den kuluessa oikeuden perustamisesta tai siirtämisestä. Kirjaamisvelvollisuuden täyttämiseksi voidaan asettaa sakon uhka.

3 §. *Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta.* Kiinteistön omistajien sopimusta siitä, miten yhteisesti omistettua kiinteistöä hallitaan, ei nykyisin voida kirjata. Tarve hallintasopimusten julkistamiseen on kuitenkin ilmeinen. Ongelmia on aiheutunut erityisesti niin sanotuissa paritalokiinteistöissä, joista ei ole muodostettu asunto-osakeyhtiöitä. Epäselvää on, milloin kiinteistön käytöstä tehty sopimus sitoo määräosan uutta omistajaa. Eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/58), jäljempänä yhteisomistuslaki, mukaan yhteisomistus voidaan tuomioistuimen päätöksellä purkaa myymällä koko kiinteistö, jollei osuutta voida jakamalla erottaa.

Ehdotettu pykälä poistaa eräitä yhteisomistussuhteeseen liittyviä ongelmia sallimalla sellaisen hallintasopimuksen kirjaaminen, jossa sovitaan kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta. Kirjaamisen jälkeen hallintasopimus sitoo määräosan luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta. Tällöin koko kiinteistöä ei voida yhteisomistuslain nojalla myydä määräosan erottamiseksi. Kirjaaminen ei kuitenkaan ole esteenä sopimuksen muuttamiselle tai purkamiselle silloin, kun kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet.

Hallinnanjakosopimuksen pysyvyys myös toisen yhteisomistajan velkojia vastaan edellyttää, että kirjaus tehdään parhaalle etusijalle. Tätä koskeva säännös on 8 §:ssä.

4 §. *Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus.* Kiinteistönomistaja voi yleensä pätevästi sopia elementti- tai laitetoimittajan kanssa, että kiinteistölle rakennettavat rakennukset ja rakennelmat sekä sinne tuotavat koneet ja laitteet pysyvät toimittajan omistuksessa siihen saakka, kunnes kauppahinta on kokonaan maksettu. Koneet ja laitteet, jotka on asennettu vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella kiinteistöön tai sillä olevaan rakennukseen, pysyvät niin ikään vuokralleantajan omistuksessa. Silloin kun rakennukset, rakennelmat, koneet tai laitteet on liitetty kiinteistöön sen ainesosiksi tai tarpeistoksi, sivullisen omistusoikeus ei kuitenkaan ole suojattu suhteessa kiinteistönomistajan seuraajiin tai velkojiin.

Kun rakennus, laite tai muu esine katsotaan kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, se seuraa esimerkiksi kaupassa pääesinettä eli kiinteistöä, jollei toisin sovita. Ainesosat ja tarpeisto kuuluvat myös kiinteistökiinnityksen piiriin sekä kiinteistön omistajan konkurssipesään.

Kiinteistöön kuuluviksi katsotaan sellaiset rakennelmat ja laitteet, jotka on liitetty kiinteistöön palvelemaan pysyvästi sen käyttötarkoitusta. Kiinteistön ja siihen liitetyn sivuesineen välillä katsotaan tällöin olevan tosiasiallinen liitossuhde. Esineiden tosiasiallinen liitossuhde ei kuitenkaan riitä ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymiseen, jos kiinteistön alueelle tuotu esine kuuluu esimerkiksi kiinteistön vuokramiehelle. Silloinkin kun kiinteistö ja jokin sille rakennettu tai tuotu esine kuuluvat eri henkilöille, sivuesine voidaan katsoa kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi, jos liittäminen on tapahtunut kiinteistönomistajan intressissä. Rakennusten elementtien tai koneiden toimitussopimuksiin liittyvät omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdot sekä vuokraussopimukseen perustuvat vuokralleantajan oikeudet ovat täten usein merkityksettömiä suhteessa kiinteistönomistajan velkojiin.

Kielteistä suhtautumista omistuksenpidätyslausekkeiden ja muiden niihin verrattavien sopimusehtojen sivullissitovuuteen on perusteltu sillä, että sivullisen oikeus jää salaiseksi ja että taloudellisten kokonaisuuksien pirstomisesta aiheutuu haittavaikutuksia. Sivullisen oikeus voidaan kuitenkin tehokkaasti julkistaa sallimalla oikeuden perustana olevan sopimusehdon kirjaaminen. Taloudellisten kokonaisuuksien pirstomisen uhkaa ei voida pitää riittävänä perusteena elementti- tai laitetoimittajan oikeuden sivullissitovuuden epäämiselle. Sivullisen omistaman rakennelman tai koneen siirtäminen ei välttämättä vahingoita kiinteistöä. Ainesosasuhteen kannalta ei nykyään enää katsota olevan merkitystä tavalla, jolla esine on liitetty kiinteistöön. Kirjaamisjärjestelmän avulla voidaan ratkaista myös sivullisen omistusoikeuden asema suhteessa kiinteistöön aikaisemmin perustettuihin oikeuksiin.

Omistuksenpidätysehtoa käytetään erityisesti elinkeinotoiminnassa yhdistettynä rahoitus- ja vakuusjärjestelynä hankittaessa arvokkaita koneita ja laitteita. Käytännössä juuri teollisuuskiinteistöjen osalta on erityisen vaikeaa arvioida, mitä kiinteistöön kuuluu tai ei kuulu sen ainesosana tai tarpeistona. Elinkeinotoiminnassa käytettävät rakennelmat, kuten siirrettävät teollisuushallit, sekä koneet ja laitteet ovat

usein laadultaan sellaisia, ettei niiden irrottaminen aiheuta kiinteistölle vahinkoa ja sitä kautta taloudellisia menetyksiä. Elinkeinonharjoittajien voidaan edellyttää myös kykenevän arvioimaan ja ennakoimaan omistuksenpidätyksen vaikutukset. Oikeutta viedä pois rakennukseen liitetty laite voidaan lisäksi kuluttajasopimuksissa pitää kohtuuttomana sopimusehtona. Näistä syistä on tarkoituksenmukaista, että sivullisen omistusoikeus voidaan kirjata koskemaan vain elinkeinotoiminnassa käytettävää kiinteistöä.

Pykälän *1 momentin 1 kohdan* mukaan muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva, kiinteistölle rakennettuun tai tuotuun rakennukseen, rakennelmaan, koneeseen tai laitteeseen kohdistuva oikeus saadaan kirjata. Edellytyksenä kirjaukselle on kuitenkin, että kirjattavan oikeuden kohdetta käytetään elinkeinotoiminnassa ja että se palvelee kiinteistön käyttötarkoitusta. Omistuksenpidätysehto on pätevä ja kirjattavissa vain, jos se sisältyy alkuperäiseen sopimukseen, jonka perusteella esine on tuotu kiinteistölle. Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdon tarkoituksena on toimia vakuutena tavarantoimittajan kauppahintasaatavalle. Myös koneen tai laitteen vuokralle antanut voi kirjata omistusoikeutensa vuokraesineeseen. Kirjaamismenettelyä voidaan hyödyntää myös niin sanotuissa leasingsopimuksissa. Jos kiinteistön omistaja sen sijaan myy kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tai laitteen jollekin muulle kuin käyttöoikeuden haltijalle, tämä ei voi saada oikeuttaan kirjatuksi.

Kirjauksen oikeusvaikutukset liittyvät siihen, sitooko takaisinotto-oikeus myös velkojia ja kiinteistön luovutuksensaajaa ja muita oikeudenhaltijoita. Jollei omistus- tai takaisinottooikeus sido esineen ostajaa esimerkiksi sen vuoksi, että sen irrottaminen olennaisesti vahingoittaa kiinteistöä tai että sen irrottamisen kustannukset ovat ilmeisessä epäsuhteessa näin saatavaan hyötyyn, kirjaus ei tee takaisinottooikeudesta sitovaa sopimussuhteessa taikka sen ulkopuolella. Kirjauksen avulla ei myöskään voida poistaa sitä mahdollisuutta, että esine myöhemmin irrotetaan ja myydään jollekin kolmannelle.

Viime vuosina on yleistynyt lähinnä verotuksellisista tai liiketaloudellisista syistä tehtävä varallisuusjärjestely, jolla maapohjan ja sillä olevien rakennusten omistus on tarkoituksellisesti hajautettu. Kiinteistönomistaja on myynyt kiinteistöön kuuluvan rakennuksen vuokramiehelle, jolle on samalla perustettu käyttöoikeus alueeseen. Järjestely on usein toteutettu samaan yritysryhmään kuuluvien yhtiöiden kesken. Samaan lopputulokseen on päädytty myös kuntien harjoittamassa teollistamissopimustoiminnassa. Siinä kunta rakentaa omistamalleen kiinteistölle yritystä varten teollisuusrakennuksen, joka tulee lunastamissopimuksen mukaan yrityksen omistukseen rakennuksen tultua maksetuksi.

Vakiintuneesti on katsottu, ettei rakennuksen luovutus toisen omistukseen katkaise rakennuksen ja kiinteistön ainesosasuhdetta. Rakennus lakkaa olemasta kiinteistön osa vasta, kun se on viety pois kiinteistöltä. Rakennuksen omistusoikeuden siirto on pätevä sopijapuolten kesken, mutta se ei lähtökohtaisesti sido kiinteistön omistajan velkojia ja seuraajia. Tällaisissa tilanteissa on epäselvää, kuuluvatko luovutetut rakennukset ja laitteet kiinteistökiinnityksen vaiko maanvuokraoikeuteen vahvistetun kiinnityksen piiriin.

Luotonannon vaatimukset ja omistussuhteiden selkeys edellyttävät, että kiinnityksen kohde voidaan määritellä luototuspäätöstä tehtäessä. Omistussuhteiden hajauttamisen yleistyttyä ja sen tultua hyväksytyksi esimerkiksi verotuksessa on tullut tarpeelliseksi luoda menettely, jolla rakennusten ja koneiden luovutus voidaan toteuttaa myös sivullisia sitovasti. Tätä tarkoitusta varten *2 kohdassa* sallitaan kirjaus, jossa käyttöoikeuden haltijalle luovutettu rakennus, kone tai laite kirjataan kuuluvaksi käyttöoikeuteen. Luovutuksen kirjaus voidaan tehdä vain parhaalle etusijalle. Jos siis kiinteistöön on aikaisemmin haettu kiinnityksiä, edellytyksenä luovutuksen kirjaukselle on kirjausten etusijajärjestyksen muuttaminen. Tällöin tarvittavista suostumuksista säädetään 10 §:n 2 momentissa. Kun omistusoikeus rakennuksiin on kirjattu parhaalla etusijalla kuuluvaksi käyttöoikeuden haltijalle, rakennukset eivät lainkaan kuulu kiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten piiriin. Käytännössä käyttöoikeuden haltijalle luovutetun oikeuden kirjaamiselle asetetut edellytykset vaikuttanevat siten, että tämänkaltaiseen järjestelyyn ryhdytään vain poikkeuksellisesti.

Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto saadaan *2 momentin* mukaan kirjata olemaan voimassa enintään viisi vuotta. Säännös ei rajoita muiden pykälässä mainittuja oikeuksia koskevien kirjausten kestoa.

5 §. *Ainesosien ja tarpeiston määritys.* Pykä-

län mukaan kiinteistön omistaja voi kirjaamalla määrittää kiinteistönsä ainesosia ja tarpeistoa eli käytännössä sitä, mitä kuuluu yhtäältä kiinteistökiinnityksen ja toisaalta yrityskiinnityksen piiriin.

Edellä selostettujen tavanomaisoikeudellisten sääntöjen perusteella ei käytännössä voida aina luotettavasti ennakolta päätellä, kuuluuko jokin kiinteistöllä oleva kone tai laite kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona vai onko sitä pidettävä irtaimena omaisuutena. Jaottelu ei myöskään kaikissa tapauksissa tuota taloudellisten kokonaisuuksien kannalta tarkoituksenmukaisia tuloksia. Yleisillä säännöksillä ei ole katsottu voitavan merkittävästi selventää kiinteän ja irtaimen omaisuuden välistä suhdetta. Yhtenä keinona ratkaista ongelma kussakin yksittäistapauksessa tarkoituksenmukaisella tavalla on määrittää kirjauksella, kuuluuko esine kiinteistöön vaiko ei.

Silloin kun kiinteistöllä oleva omaisuus kuuluu samalle omistajalle, jako irtaimeen ja kiinteään omaisuuteen on merkityksellinen ennen kaikkea pakkotäytäntöönpanossa. Esineen kuuluminen kiinteistöön hyödyttää kiinteistöpanttioikeutta nauttivia velkojia. Yrityskiinnityksen haltijoiden sekä etuoikeudettomien velkojien asema parantuu vastaavasti siinä tapauksessa, että esine on irtainta omaisuutta eikä kuulu kiinteistökiinnityksen piiriin.

Kiinteistön omistaja voi *1 kohdan* mukaan tietyissä tilanteissa itse kirjaamisen avulla määrittää, että kiinteistöllä pysyvästi oleva kone tai laite ei kuulu kiinteistöön, vaikka sitä muutoin pidettäisiin kiinteistön ainesosana tai tarpeistona. Pykälän *2 kohdan* nojalla kiinteistön omistaja voi ilmoittaa, että tietty tai tietynkaltainen esine kuuluu kiinteistöön, vaikka ainesosa- tai tarpeistosuhteen edellytykset eivät sen osalta kaikilta osin täyty.

Kiinteistön omistajan kirjallisessa ilmoituksessa on yksilöitävä kirjaamisen kohteena oleva esine tai esineryhmä ilmoittamalla esimerkiksi koneen tai laitteen laatu. Tällä tavoin voidaan esimerkiksi kirjata ilmoitus, jonka mukaan teollisuuskiinteistöllä pysyvästi sijaitsevat siltanosturit eivät kuulu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona, vaan niitä on pidettävä irtaimena omaisuutena. Kiinteistön omistaja voi yksilöidä kirjauksen kohteen myös esimerkiksi tietynlaisen koneen koon tai tehon perusteella. Yksilöinnin on perustuttava esineiden objektiivisesti havaittavissa oleviin ominaisuuksiin. Kirjaus koskee paitsi kiinteistöllä kirjaamishetkellä olevia esineitä, myös sellaisia niiden sijaan mahdollisesti tulevia esineitä, jotka täyttävät kirjattaessa ilmoitetut ominaisuudet. Kun kirjaus voidaan tehdä vain sellaisten koneiden ja laitteiden osalta, jotka on tarkoitettu olemaan kiinteistöllä pysyvästi, se ei voi koskea esimerkiksi kiinnityskelpoisia kuljetusvälineitä.

Kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa koskeva kirjaus saadaan 8 §:n 2 momentin nojalla tehdä vain parhaalle etusijalle. Kirjaamalla voidaan määrätä, että kiinteistöllä sijaitseva sen ainesosaksi tai tarpeistoksi yleisten sääntöjen mukaan katsottava omaisuus ei kuulu kiinteistöpanttioikeuden piiriin. Tällöin kirjauksen edellytyksenä on 10 §:n 2 momentin mukaan, että kiinteistön etusijajärjestyksessä paremmalla sijalla olevat panttivelkojat antavat kirjaamiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen suostumuksensa. Kirjauksella voidaan vastaavasti määrätä kiinteistöön kuuluvaksi sellaistakin omaisuutta, jota ei muutoin pidettäisi kiinteistön ainesosana tai tarpeistona. Tällöin kirjaamiseen vaaditaan 10 §:n 3 momentin mukaan yrityskiinnityksen haltijoiden suostumus.

Kun kiinteistönomistajan ilmoitus kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittämiseksi on kirjattu, se sitoo sekä kiinnityspanttioikeuksien haltijoita että kiinteistön luovutuksensaajaa. Kiinteistön kaupassa voidaan tästä huolimatta sopia siitä, kuuluuko tietty esine kauppaan.

6 §. *Kirjauksen kohde.* Kirjauksen kohteena on tavallisesti kiinteistö taikka muu maa- tai vesialueen yksikkö. Silloinkin kun erityinen oikeus koskee vain tiettyä aluetta kiinteistöstä, kuten itsenäiseksi kiinteistöksi muodostamatonta rakennuspaikkaa, kirjaus kohdistuu koko kiinteistöön. Myös kiinteistöstä luovutettu määräala voi olla kirjauksen kohteena. Edellytyksenä on, että oikeuden perustajalle on myönnetty lainhuuto kiinteistöön tai määräalaan. Jos käyttöoikeus kohdistuu valtion metsämaahan, pakkolunastusyksikköön tai muuhun lainhuudatusjärjestelmän ulkopuolelle jäävään kiinteistöön, omistusoikeus voidaan tarvittaessa osoittaa muulla tavalla.

Kirjauksen kohteena voi olla myös 2 §:ssä tarkoitettu maanvuokraoikeus tai käyttöoikeus. Järjestelmän selvyys vaatii, että erityisen oikeuden perustajan oma käyttöoikeus kiinteistöön on asianmukaisesti kirjattu. Kun vuokramiehen oma oikeus on kirjattu, esimerkiksi hänen kolmannelle perustamansa huoneenvuokrasuhde voidaan myös kirjata.

Kirjausta koskevia säännöksiä sovelletaan

yhtäläisesti siitä riippumatta, onko kirjauksen kohteena rekisterikiinteistö, määräala vaiko käyttöoikeus. Kun kirjaus ei kohdistu kiinteistöön, se mitä kiinteistön omistajasta säädetään, koskee muuta oikeuden perustajaa, jolle kirjauksen kohde kuuluu. Mitä säädetään kiinteistön omistajan lainhuudosta, koskee vastaavasti vuokraoikeuteen myönnettyä kirjausta.

7 §. *Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset.* Pykälän *1 momentin* mukaan kaikkien erityisten oikeuksien kirjaamisella on 13 luvun 1—3 §:ssä säädetyt oikeusvaikutukset. Kirjauksella on samat oikeusvaikutukset kuin lainhuudolla. Esimerkiksi oikeuden perustamistai siirtämisasiakirjassa olevaan muotovirheeseen ei voida vedota kirjauksen tekemisen jälkeen. Erityisen oikeuden pysyvyys kiinteistön luovutuksessa määräytyy 13 luvun 3 §:n kaksoisluovutusta koskevan säännöksen mukaan. Ennen kaupan tekemistä perustettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa paitsi silloin, kun ostaja on tiennyt erityisestä oikeudesta myös silloin, kun oikeuden kirjausta on haettu ennen lainhuudatusta.

Samojen periaatteiden mukaan ratkaistaan *2 momentissa* tarkoitettu tilanne, jossa kirjattava erityinen oikeus perustetaan kahdelle eikä oikeuksia voida toteuttaa samanaikaisesti. Kyse voi olla saman oikeuden, esimerkiksi samaan alueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden perustamisesta kahdelle, tai usean sinänsä erisisältöisen oikeuden perustamisesta, jotka kuitenkin ainakin osin ovat päällekkäisiä. Jos kiinteistön omistaja on esimerkiksi vuokrannut kiinteistönsä vapaa-ajan tarkoituksiin, hän ei voi tehdä samaan kiinteistöön kohdistuvaa sopimusta soranotto-oikeudesta kolmannen kanssa. Säännöksen mukaan ensiksi perustettu oikeus on pysyvä, jollei myöhemmin perustetun oikeuden haltija saa aikaisemmin haettuun kirjaukseen ja vilpittömään mieleen perustuvaa suojaa.

Erityisen oikeuden haltija voi 13 luvun 4 §:n mukaan saada vilpittömän mielen suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan silloin, kun hän voi vedota oikeuden perustajan lainhuutoon. Vuokraoikeuden siirronsaaja voi *3 momentin* nojalla saada vastaavasti suojaa oikeata oikeudenhaltijaa vastaan silloin, kun oikeuden siirtäjä on oikeutta edelleen luovuttaessaan ollut asianmukaisesti kirjattuna lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin oikeuden haltijaksi.

Edellä 2 §:ssä tarkoitetut vuokraoikeudet rakennuksineen ovat tavallisesti vaihdannan kohteita ja niihin kohdistuu usein esimerkiksi panttioikeuksia. Järjestelmä edellyttää, että myös näiden kirjausten oikeellisuuteen voidaan vuokra-aluetta myytäessä tai pantattaessa luottaa. Kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvien oikeuksien kirjaamiseen ehdotetaan liitettäviksi myös 13 luvun 4—9 ja 11 §:ssä säädetyt lainhuudon oikeusvaikutukset. Tämän mukaisesti vuokraoikeuden ostaja saa saantosuojaa, vaikka luovuttajan oma kirjattu saanto on ollut pätemätön. Muut erityisen oikeuden haltijat eivät sen sijaan voi saada saantosuojaa erityisen oikeuden oikeata haltijaa vastaan tai sen sijasta suoritettavaa korvausta valtiolta. Erityisen oikeuden haltija ei myöskään voi saada kymmenen vuoden hallintaan perustuvaa nautintasuojaa.

8 §. *Etusija.* Kirjaamisen oikeusvaikutukset alkavat *1 momentin* mukaan siitä päivästä, jona kirjaamista koskeva hakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta. Samana päivänä haetuilla kirjauksilla on sama etusija, jollei kirjausta vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty. Erityisellä oikeudella on kuitenkin parempi etusija kuin samana päivänä haetulla kiinnityksellä.

Etusijalla on merkitystä silloin, kun on olemassa useita voimassa olevia, keskenään kilpailevia erityisiä oikeuksia taikka saamisia, joista kiinteistö vastaa. Kun kiinteistö ulosmitataan ja myydään pakkohuutokaupalla velkojen suorittamiseksi, kirjatut oikeudet samoin kuin kiinnityksiin perustuvat panttioikeudet asetetaan etusijansa mukaiseen järjestykseen, joka määrää oikeuksien pysyvyyden huutokaupassa. Jos ulosmittausvelkojan kiinnityksellä on erityisen oikeuden kirjausta parempi etusija, erityinen oikeus raukeaa, jollei panttisaamiselle saada muutoin maksua. Myös 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua kirjattua omistuksenpidätysehtoa pidetään erityisenä oikeutena, joka voi raueta pakkohuutokaupassa. Etusijan merkitystä selvitetään myös kiinnitystä koskevan 16 luvun 7 §:n ja ulosottolain 5 luvun 26 §:n perusteluissa.

Pykälän *2 momentissa* on erityissäännös 3 §:n, 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitetuista oikeuksista, jotka voidaan kirjata vain parhaalle sijalle.

Yhteisesti omistettu kiinteistö voidaan yleensä kiinnittää kokonaan tai määräosina. Kiinnityksen kohteiden selventämiseksi on tarpeellista, että sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta voidaan ottaa kiinnitysten ja myös

pakkohuutokaupan perustaksi. Tämän varmistamiseksi hallintasopimus saadaan kirjata vain parhaalle etusijalle, jolloin se ei voi raueta pakkotäytäntöönpanossa.

Aiemmin kiinteistöön sen ainesosina tai tarpeistona kuuluneita rakennuksia ja laitteita voidaan 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla kirjauksella siirtää käyttöoikeuteen kuuluviksi ja siten käyttöoikeuteen vahvistettujen kiinnitysten piiriin. Kiinteistökiinnitysten ja yrityskiinnitysten ulottuvuutta voidaan vastaavasti muuttaa 5 §:ssä tarkoitetulla kirjauksella. Järjestelmän selkeyden kannalta on välttämätöntä, että kiinnityskohteita määrittävä kirjaus on parhaalla etusijalla. Vain näin voidaan varmistua siitä, että kaikilla kiinnityksillä on sama kohde.

Kirjaamista koskevien yleisten sääntöjen mukaan etusijajärjestyksen muuttaminen edellyttää kaikkien niiden suostumuksen, joiden asemaa muutos voi heikentää. Tätä koskevat säännökset ovat 10 §:ssä.

9 §. *Kirjaamismenettely.* Erityisen oikeuden kirjaamista saa *1 momentin* mukaan hakea kirjattavan oikeuden haltija ja myös kiinteistön omistaja, koska hänenkin etunsa voi vaatia, että oikeus on merkitty rekisteriin. Kiinteistön omistaja voi hakea lisäksi kirjauksen muuttamista vastaamaan sovittua muutosta.

Kirjaamisen edellytyksenä on *2 momentin* mukaan se, että kirjattavan oikeuden perustamista koskeva sopimus tai muu oikeustoimi on tehty kirjallisesti. Asiakirja on esitettävä alkuperäisenä. Rekisteriin merkitään vain oikeuden yksilöimiseksi tarvittavat tiedot sopimuksen tyypistä, oikeuden voimassaoloajasta ja oikeudenhaltijasta. Kirjatun oikeuden tarkempi sisältö käy ilmi sen perustavasta asiakirjasta.

Kirjaamismenettelyssä noudatetaan II osan yleisiä menettelysäännöksiä. Sovellettaviksi tulevat säännökset hakemuksesta ja sen vireilletulosta, täydennysmenettelystä ja kuulemisesta sekä ratkaisun tekemisestä ja toimituskirjan antamisesta.

10 §. *Suostumus.* Kirjaamista varten ei, nykyisestä poiketen, yleensä tarvita kiinteistön omistajan suostumusta tai kuulemista. Kiinteistön omistajalla, joka on perustanut toiselle oikeuden käyttää kiinteistöään tai ottaa siitä metsää tai maa-aineksia, ei ole oikeutta kieltää sen pysyvyyttä turvaavaa kirjausta. Kirjaamishakemuksen yhteydessä ei ole tarvetta myöskään varata hänelle tilaisuutta tulla kuulluksi. Jos oikeuden perustajalla ei ole lainhuutoa kiinteistöön, voi kuuleminen olla tarpeen oikeuden pätevyyden ja sen pysyvyyden selvittämiseksi. Jos oikeuden perustaja on luovuttanut kiinteistön edelleen, oikeuden kirjaukseen tarvitaan kuitenkin luovutuksen saajan suostumus. Suostumuksen korvaa tietenkin tuomioistuimen päätös siitä, että erityinen oikeus on saanut etusijan.

Kiinteistön omistajan suostumus on kuitenkin *1 momentin* nojalla välttämätön silloin, kun kyseessä on 4 §:ssä tarkoitetun omistuksenpidätysehdon tai muun siihen verrattavan sitoumuksen kirjaus. Tarkoituksena ei ole, että tällaisten kirjausten käyttö laajenisi hallitsemattomasti. Pelkästään vakiosopimuksessa oleva omistuksenpidätysehto ei siten yksin riitä, vaan kiinteistön omistajan on annettava nimenomainen suostumus kirjaamiseen. Kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa koskeva 5 §:n mukainen kirjaus voidaan tehdä vain kiinteistön omistajan oman hakemuksen perusteella.

Pykälän *2 momentissa* säädetään tarvittavista suostumuksista siinä tapauksessa, että kirjaaminen edellyttää etusijajärjestyksen muuttamista.

Yhteisomistajien hallintasopimuksen kirjaamiseen tarvitaan mahdollisten panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijoiden suostumus, koska kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle. Panttioikeuden haltijoilla ei yleensä ole syytä estää hallintasopimuksen kirjaamista, jos määräosat on kiinnitetty erikseen. Silloinkin kun panttioikeudenhaltija ei halua antaa suostumustaan, kirjaamisviranomainen saa kirjata sopimuksen, jos velkojalle aiheutuu vain vähäistä haittaa. Kirjaamisviranomaisen on aina varattava paremmalla sijalla olevien oikeuksien haltijoille tilaisuus tulla kuulluksi.

Jos kiinteistöön on aikaisemmin vahvistettu kiinnityksiä, etusijajärjestystä on muutettava myös kirjattessa esineitä käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi tai määritettäessä kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa. Kirjaus voidaan tehdä vain siinä tapauksessa, että kaikkien kiinteistöön perustettavaa oikeutta paremmalla etusijalla olevien panttioikeuksien haltijat antavat suostumuksensa. Suostumus on annettava kirjallisena ja panttikirjat on yleensä esitettävä tuomioistuimelle niin kuin 6 luvun 7 §:ssä säädetään.

Pykälän *3 momentissa* säädetään tilanteesta, jossa kiinteistön omistajan omaisuuteen kohdistuu yrityskiinnitys. Tällöin irtaimeksi omaisuudeksi katsottavia esineitä saadaan kirjata

kuuluviksi kiinteistöön vain yrityskiinnityksen haltijoiden kirjallisella suostumuksella.

11 §. *Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään.* Vaikka oikeuden perustaja ei ole huudattanut saantoaan, erityisen oikeuden haltija voi hakea oikeutensa kirjaamista. Erityisen oikeuden kirjauksen yhteydessä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista selvittää esikysymyksenä kiinteistön omistajana esiintyneen saannon laillisuutta, vaan kirjaamishakemus jätetään *1 kohdan* nojalla lepäämään, kunnes kiinteistön omistajalle on myönnetty lainhuuto. Kiinteistön omistaja, joka on laiminlyönyt lainhuudatusvelvollisuutensa, voidaan uhkasakolla painostaa hakemaan lainhuutoa, jos se on tarpeen erityisen oikeuden kirjaamiseksi. Lepäämäänjättäminen tulee kysymykseen myös silloin, kun oikeuden perustaja tai siirtäjä ei ole kirjannut käyttöoikeuttaan kiinteistöön.

Pykälän *2—5 kohdan* perusteet vastaavat 12 luvun 2 §:ssä tarkemmin esitettyjä perusteita lainhuutohakemuksen lepäämäänjättämiselle. Erityisesti on kuitenkin huomattava, että kiinteistön ulosmittaus, takavarikko tai konkurssi eivät yleensä mitenkään vaikuta sellaisen erityisen oikeuden kirjaukseen, joka on perustettu ennen pakkotäytäntöönpanon aloittamista. Poikkeuksena ovat 4 ja 5 §:ssä tarkoitetut kirjaukset, joita koskevat hakemukset on heti hylättävä, jos kiinteistön omistajan vallintavalta on menetetty.

12 §. *Kirjaamisasian hylkääminen.* Hakemus on *1 kohdan* mukaan hylättävä, jos hakijan oikeus ei laadultaan ole kirjaamiskelpoinen. Tällä perusteella on hylättävä esimerkiksi hakemus, jolla pyydetään kirjattavaksi sopimukseen perustuva kielto kiinnittää kiinteistöä taikka muu vallintarajoitus. Jos asiakirjaa, jolla oikeus on perustettu tai siirretty, ei esitetä tai jos sitä ei ole tehty laissa säädetyllä tavalla, hakemus on hylättävä *2 kohdan* nojalla. Erityisten oikeuksien perustamiselle tai siirtämiselle ei yleensä ole säädetty muotovaatimuksia tai ne on annettu vain ohjeellisina.

Kirjausta ei *3 kohdan* mukaan voida tehdä, ellei oikeuden perustaja esitetyn selvityksen mukaan ole kiinteistön omistaja. Kirjaushakemus jätetään sen sijaan lepäämään, jos kysymys on vain siitä, ettei oikeuden perustaja vielä ole hakenut lainhuutoa. Jos tarkoituksena on kirjata esimerkiksi vuokraoikeuden uusi haltija, on vastaavasti selvitettävä, että oikeuden luovuttaja on ollut vuokramies. Vaikka edellinen vuokramies ei olisi kirjannut vuokraoikeutta, riittää, että hänen oikeutensa muutoin selvitetään.

Pykälän *4 kohdan* nojalla hakemus on hylättävä, jos oikeuden perustajalla ei ollut valtaa oikeuden perustamiseen vallintarajoituksen tai lainsäädäntöön perustuvien rajoitusten vuoksi. Esimerkiksi vuokraoikeuden perustamista varten voidaan tarvita kiinteistön omistajan puolison suostumus taikka alaikäisen osalta holhouslautakunnan tai tuomioistuimen lupa. Käyttöoikeuden siirtämiseen tarvitaan usein maanomistajan suostumus. Edellä 10 §:ssä tarkoitetun panttioikeuden haltijan suostumuksen puuttuminen aiheuttaa myös hakemuksen tai kiinteistönomistajan ilmoituksen hylkäämisen. Erityisen oikeuden kirjaamista koskeva hakemus on *5 kohdan* mukaan hylättävä, jos rekisteriin on ennen erityisen oikeuden perustamista tehty merkintä kiinteistön kuulumisesta konkurssipesään.

Kirjaukset, joilla määritetään kiinteistön ainesosia ja tarpeistoa, vaikuttavat pakkotäytäntöön. Niiden avulla voidaan myös yrittää siirtää omaisuutta velkojien ulottumattomiin tai suosia jotakin velkojaryhmää. Tästä syystä 4 ja 5 §:ssä tarkoitettuja kirjauksia ei *6 kohdan* mukaan saa tehdä sen jälkeen, kun kiinteistöön on kohdistettu ulosmittaus tai turvaamistoimi taikka kun konkurssi on alkanut.

Hakemus on hylättävä myös siinä tapauksessa, että joku muu kuin oikeuden perustaja on luovutuksen nojalla hakenut lainhuutoa kiinteistöön ennen kuin oikeuden kirjaamista on haettu eikä lainhuudon hakija anna suostumusta oikeuden kirjaamiseen. Tästä on säännös *7 kohdassa.*

Hakemus on *8 kohdan* mukaan hylättävä, jos oikeustoimi, jolla kirjattava oikeus on perustettu tai siirretty, on muutoin pätemätön tai oikeus ei ilmeisesti jää pysyväksi. Erityistä oikeutta ei voida kirjata esimerkiksi silloin, kun kirjaamisen kohteeseen on aiemmin haettu saman oikeuden kirjaamista tai jonkin muun sellaisen oikeuden kirjaamista, joka estää haunalaisen oikeuden toteuttamisen. Jos kirjaamisviranomaisella on aihetta epäillä, että aiemmin kirjattu oikeus estää haunalaisen oikeuden kirjaamisen, hakijan on esitettävä tarvittava selvitys siitä, että oikeudet voivat toteutua samanaikaisesti. Hakija ei voi kirjaamismenettelyssä vedota siihen, että hänen oikeutensa on perustettu ennen kirjattua oikeutta, vaan kysymys

paremmasta oikeudesta on ratkaistava oikeudenkäynnissä.

13 §. *Oikeuden muuttamisen, siirron ja lakkaamisen kirjaaminen.* Kirjatun oikeuden muutokset, kuten sopimus käyttöoikeuteen kuuluvan alueen muuttamisesta tai oikeuden voimassaoloajan lyhentämisestä, sekä oikeuden luovutukset saadaan *1 momentin* mukaan myös kirjata. Järjestelmän toimivuuden vuoksi myös kirjatun erityisen oikeuden sisältöä koskevat muutokset sekä oikeuden lakkaaminen ja oikeudenhaltijan vaihtuminen on merkittävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos oikeudenhaltija on kirjaamisella suojannut asemansa, hänen voidaan edellyttää huolehtivan myös kirjauksen oikeellisuudesta. Erityisiä oikeuksia koskevien muutosten ja siirtojen kirjaaminen 2 §:ssä tarkoitettuja käyttöoikeuksia lukuun ottamatta on vapaaehtoista. Kyseisessä pykälässä tarkoitettujen maanvuokraoikeuksien siirrot on kirjattava määräajassa.

Muutosta koskevan hakemuksen tekemisessä ja käsittelyssä noudatetaan soveltuvin osin edellä selostettuja säännöksiä. Oikeudenhaltijan lisäksi muutoksen kirjaamista voi hakea kiinteistön omistaja. Muutoksen kirjaamisen ja kirjauksen poistamisen edellytyksistä eräissä tapauksissa säädetään 14 ja 15 §:ssä.

Kirjaamiseen perustuvan julkisen luotettavuuden lähtökohtana on, että rekisteriin merkityt tiedot pitävät paikkansa. Sivullinen voi *2 momentin* mukaan luottaa siihen, että oikeus vastaa sisällöltään kirjausta. Oikeudenhaltija ei voi vedota esimerkiksi vuokrakauden pidentämistä koskevaan kirjaamattomaan sopimukseen, jollei kiinteistön luovutuksensaaja ole siitä tiennyt. Kirjaamatonta muutosta ei myöskään oteta huomioon kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa.

14 §. *Edellytykset kirjauksen muuttamiseen.* Pykälä koskee oikeuden muutoksen kirjaamisen edellytyksiä silloin, kun kiinteistöön kohdistuu muitakin rasituksia tai kun muutettuun oikeuteen kohdistuu toisia oikeuksia tai kiinnityksiä.

Muutosta ei saa kirjata, jos se heikentäisi muiden oikeudenhaltijoiden asemaa. Pykälän *1 momentti* koskee tilannetta, jossa kirjattua oikeutta on sovittu muutettavaksi sen jälkeen, kun kiinteistöön on haettu kiinnitystä tai toisen erityisen oikeuden kirjaamista. Muutosta ei saa kirjata, jos ne oikeudenhaltijat, joiden oikeutta muutos heikentää, eivät ole muutosta kirjallisesti hyväksyneet. Esimerkiksi jos asianosaiset ovat sopineet soranotto-oikeuden laajentamisesta, oikeudenhaltija tarvitsee muutoksen kirjaamiseen niiden oikeudenhaltijoiden suostumuksen, jotka ovat hakeneet oikeutensa kirjaamista soranotto-oikeuden kirjaamisen jälkeen. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus panttioikeuden haltijan tai toisen erityisen oikeuden haltijan oikeuteen on vähäinen.

Silloin kun 2 §:ssä tarkoitettuun käyttöoikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä tai kun siihen kohdistuu toisia erityisiä oikeuksia, käyttöoikeuden sisällön muuttaminen voi vaikuttaa näiden oikeuksien arvoon tai pysyvyyteen. Jos kirjatun oikeuden muutos heikentää siihen perustettuja ja kirjattuja oikeuksia, muutoksen kirjaaminen edellyttää *2 momentin* mukaan näiden oikeudenhaltijoiden suostumuksen. Jos oikeuden muutos parantaa muiden asemaa, kuten oikeuden voimassaoloaikaa pidennettäessä, tai jos muutoksen vaikutus muiden oikeuksiin on vähäinen, suostumusta ei tarvita.

15 §. *Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen.* Yleensä erityisen oikeuden kirjaus on voimassa oikeuden voimassaoloajan. Kirjaus voidaan aina poistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä oikeudenhaltijan hakemuksesta. Kirjauksen poistamista ei tarvitse hakea, kun oikeus lakkaa sen voimassaoloajan päättymisen vuoksi, vaan kirjaamisviranomainen poistaa kirjauksen viran puolesta. Jos sopimuskautta on pidennetty tai oikeus on annettu entiselle oikeudenhaltijalle uudestaan, tästä on esitettävä selvitys kirjaamisviranomaiselle ennen alkuperäisen sopimuskauden päättymistä. Eläkeoikeutta koskeva kirjaus voidaan oikeudenhaltijan kuoltua poistaa viran puolesta. Kuolinpesän osakkaat voivat kuitenkin pyytää kirjauksen pysyttämistä kuuden kuukauden kuluessa perittävän kuolemasta. Kirjaus näet tuottaa etusijan eläkeoikeuteen liittyneisiin suorittamatta jääneisiin etuuksiin.

Jos kirjattuun oikeuteen kohdistuu kiinnityksiä tai erityisiä oikeuksia, kirjausta ei voida poistaa pelkästään oikeudenhaltijan hakemuksesta. Silloinkaan kun vuokraoikeus on lakannut irtisanomisen, sopimuksen tai muun syyn takia kesken sopimuskauden, kirjausta ei *2 momentin* mukaan saada poistaa ennen kuin siihen kohdistuvat kiinnitykset ja muut kirjaukset on kuoletettu. Kuolettaminen ei puolestaan ole mahdollista ilman kuoletettavien oikeuksien haltijoiden suostumusta. Jos esimerkiksi 30 vuodeksi tehty maanvuokrasopimus kolmen

vuoden kuluttua sopimuksen tekemisestä irtisanotaan sopimusrikkomuksen vuoksi, ei kirjausta saada poistaa ennen kuin vuokraoikeuteen kohdistuva laitoskiinnitys on kuoletettu.

Kirjatun oikeuden lakkaaminen kesken sopimuskauden ei 18 luvun 5 §:n mukaan välittömästi heikennä panttivelkojan oikeusasemaa. Panttioikeuden haltijalla on edelleen oikeus saada suoritus saamiselleen kiinnitetystä käyttöoikeudesta ja alueella olevista oikeudenhaltijan rakennuksista. Vaikka vuokra- tai muu käyttöoikeus on sopijapuolten välisessä suhteessa lakannut, se voidaan myydä kirjatun sopimuksen ehtojen mukaisena pakkohuutokaupalla siihen kohdistuvien panttisaamisten suoritukseksi. Panttioikeuden haltijan kiinnitykseen perustuva oikeus lakkaa vasta sillä hetkellä, kun kiinnitys poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Kiinnitys saadaan kuitenkin momentin mukaan poistaa kiinteistön omistajan hakemuksesta, jollei pantinhaltija määräajassa ryhdy toimiin saamisensa perimiseksi. Tällä tavoin oikeudellinen välitila voidaan nopeasti selvittää. Tarkoituksena on että, erityisen oikeuden kirjaus, joka ei enää vastaa todellisia olosuhteita, voidaan poistaa taikka pakkotäytäntöönpanon kautta muuttaa uudelle oikeudenhaltijalle kuuluvaksi.

Kirjauksen poistamista koskeva hakemus on tällöin jätettävä lepäämään, kunnes on selvillä, hakeeko pantinhaltija saatavaansa määräajassa vai ei. Kirjaamisviranomainen antaa lepäämään jättämistä koskevan päätöksen tiedoksi panttioikeuden haltijoille. Päätöksessä panttioikeuden haltija osoitetaan nostamaan kanne saamisen perimiseksi uhalla, että kiinnitys muutoin kuoletetaan. Velkojille on varattava kolmen kuukauden pituinen aika kanteen nostamiseen taikka muiden vakuusjärjestelyjen tekemiseen. Tiedoksiantotapa riippuu siitä, ovatko panttikirjojen haltijat tiedossa. Jollei tästä ole varmuutta, päätös on annettava tiedoksi kuuluttamalla.

Pantinhaltija voi estää kirjauksen poistamisen ja kiinnityksen kuolettamisen hakemalla tässä ajassa saamistaan maksettavaksi ja esittämällä selvityksen vireille pannusta haastehakemuksesta. Yksityinen muistutus saamisesta ei riitä, vaan pantinhaltijan on ryhdyttävä oikeudenkäyntitoimiin. Maksun hakeminen johtaa siihen, että kirjattu käyttöoikeus myydään pakkohuutokaupalla ja ostajasta tulee uusi oikeudenhaltija, jonka asema määräytyy alkuperäisen sopimuksen mukaan. Jos pantinhaltija ei hae maksua, kiinnitys kuoletetaan ja kirjaus voidaan poistaa.

Pykälän *3 momentin* mukaan kiinteistön ainesosaa ja tarpeistoa koskeva 5 §:n mukainen kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksesta. Jos kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä, joiden arvo kirjauksen poistamisen vuoksi heikkenee, kirjaus voidaan tehdä vain asianomaisten panttioikeuden haltijoiden kirjallisella suostumuksella. Kiinteistön omistaja on 5 §:n nojalla voinut esimerkiksi yrityskiinnityksen vakuusarvon nostamiseksi kirjauttaa ilmoituksen, jonka mukaan kiinteistöllä sijaitsevat nosturit ovat irtainta omaisuutta. Tämän jälkeen luotonantaja on kirjannut luoton vakuudeksi yrityskiinnityksen, jonka piiriin myös ilmoituksessa mainitut nosturit ovat tulleet kuulumaan. Halutessaan poistaa aikaisempaan ilmoitukseensa perustuvan kirjauksen, kiinteistön omistajan on tässä tapauksessa saatava sille yrityskiinnityksen haltijan lupa. Mahdollisten kiinteistöpanttivelkojien lupaa ei sen sijaan tarvita, koska heidän asemansa ei kirjauksen poistamisen seurauksena heikkene.

IV OSA. KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS

15 luku. Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §. *Luvun soveltamisala.* Osassa on säännökset kiinteistön, sen määräalan ja määräosan sekä eräiden vuokraoikeuksien ja käyttöoikeuksien kiinnittämisestä ja käyttämisestä luoton vakuutena. Sopimukseen perustuvan kiinteistöpanttioikeuden lisäksi osassa on säännökset lakiin perustuvasta lakisääteisestä panttioikeudesta.

Pykälän *1 momentissa* säädetään, mihin kohteisiin kiinnitykseen perustuva panttioikeus voidaan perustaa. Kiinteistön lisäksi kiinnittää voidaan kuten nykyäänkin myös kiinteistön määräosa eli murtoluvulla osoitettu osa kiinteistöstä. Kiinteän omaisuuden tapaan vakuutena voidaan käyttää maanvuokraoikeutta tai muuta toisen maahan kohdistuvaa käyttöoikeutta alueella olevine rakennuksineen. Tämä niin sanottu laitoskiinnitys voidaan vahvistaa vain sellaisiin käyttöoikeuksiin, jotka ovat vapaasti siirrettävissä ja joiden perusteella oikeudenhaltija saa rakentaa alueelle rakennuksia tai kiinteitä laitteita. Muut kiinteistöön kohdistu-

vat käyttöoikeudet ja erityiset oikeudet voivat kuulua yrityskiinnityksen piiriin. Yrityskiinnityslakia tai muita lakeja, joissa säädetään irtaimen omaisuuden kiinnittämisestä, ei ehdoteta tässä yhteydessä muutettaviksi.

Ehdotuksen mukaan kiinnitys voidaan vahvistaa myös kiinteistön määräalaan eli kiinteistöstä luovutettuun rajoiltaan määrättyyn alueeseen. Nykyisin määräaloja ei voida lainkaan käyttää vakuutena. Ottaen huomioon, että maakaupoista noin kolmasosa on määräalojen kauppoja, uudistus laajentaa merkittävästi vakuudeksi kelpaavaa omaisuutta. Vaikka määräala on vain välivaihe ennen sen kiinteistöksi muodostamista, lohkomistoimitukset voivat käytännössä viivästyä esimerkiksi osittamisrajoitusten vuoksi useita vuosia. Määräalan kiinnittäminen on tarpeellista myös siksi, että nykyinen maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, joka on koskenut myös määräalojen kauppoja, ehdotetaan poistettavaksi.

Kiinteistön määräalan ja määräosan osalta on *2 momentin* mukaan noudatettava samoja säännöksiä kuin kiinteistön kiinnittämisessä ja panttauksessa. Esimerkiksi määräalan kiinnittämisen edellytyksenä on, että määräalan omistajalle on myönnetty lainhuuto. Selvyyden vuoksi eräisiin säännöksiin on kuitenkin otettu nimenomainen maininta säännöksen soveltamisesta kiinteistöstä luovutettuun määräalaan. Käyttöoikeuden kiinnittämisestä ja panttaamisesta säädetään 19 luvussa.

2 §. *Panttioikeuden perustaminen.* Pykälän *1 momentissa* kuvataan, miten kiinteää omaisuutta käytetään saamisen vakuutena. Panttioikeuden perustamisessa voidaan erottaa eri vaiheita, joihin liittyy tiettyjä oikeusvaikutuksia. Vasta kaikkien edellytysten täyttyessä velkojalla on kiinteistöön sen omistajan muita velkojia ja kiinteistön uutta omistajaa sitova panttioikeus.

Kiinteistöön on ensin sen omistajan hakemuksesta vahvistettava kiinnitys, josta todistuksena hänelle annetaan panttikirja. Kiinnittämisellä panttioikeudelle varataan tietty etusija. Kiinnittämisen jälkeen omistaja antaa panttaussitoumuksen eli hän lupaa antaa velkojalle panttikirjan saamisen vakuudeksi. Panttaussopimus on vapaamuotoinen. Sen perusteella velkojalla on oikeus vaatia panttikirjan luovuttamista. Panttioikeuden perustamisen kolmannessa vaiheessa panttikirjan hallinta luovutetaan velkojalle. Panttaussopimus ja panttikirjan luovutus tehdään usein samanaikaisesti. Panttioikeuden syntymisen neljäntenä edellytyksenä on, että velkojalla on todellinen saaminen.

Järjestelmä poikkeaa nykyisestä siinä, ettei kiinnitystä enää vahvisteta velkakirjan tai muun saamistodisteen osoittaman saamisen vakuudeksi. Kiinnitys on rahamäärältään kiinteä, joten panttikirja osoittaa aina sen enimmäismäärän, jonka velkoja voi saada perityksi kiinteistöstä.

Ehdotuksen mukaan kiinnityksellä tai sen todistukseksi annetulla panttikirjalla ei ole välitöntä yhteyttä todelliseen velkasuhteeseen. Velkojan on aina osoitettava saamisensa, jonka vakuudeksi panttikirja on luovutettu. Panttioikeus tuottaa velkojalle oikeuden saada maksu kiinteistöstä tietyllä etusijalla.

Pykälän *2 momentissa* viitataan siihen, että kiinteistöön voi kohdistua panttioikeuksia myös suoraan lain nojalla. Panttioikeuden voivat saada tietyt kiinteistön käyttöön tai omistukseen perustuvat julkisoikeudelliset tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettaviksi pannut saamiset. Maakaaren 20 luvussa on yleiset säännökset siitä, miten lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön syntyy ja mitä oikeuksia se tuottaa velkojalle. Siitä, mitkä julkisoikeudelliset saamiset voivat saada panttioikeuden, säädetään asianomaisissa laeissa.

16 luku. **Kiinteistökiinnitys**

1 §. *Kiinnityksen kohde.* Tavallisin kiinnityksen kohde on kokonainen kiinteistö eli tila tai tontti, joka on merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinnitys saadaan *1 momentin* mukaan vahvistaa vain sellaiseen kiinteistöön, johon voidaan myöntää lainhuuto. Siten valtion metsämaata, pakkolunastusyksikköä, yleisiin tarpeisiin erotettua aluetta, erillistä vesijättöä, yleistä vesialuetta tai yleistä aluetta ei voida käyttää vakuutena. Myöskään kiinteistöjen yhteistä aluetta ei voida kiinnittää.

Kiinnitys voidaan vahvistaa myös kiinteistöstä luovutettuun määräalaan ja määräosaan. Kiinteistön omistaja ei sen sijaan voi kiinnittää omistamaansa kiinteistöä määräosina taikka määräaloina. Kun määräalaan on myönnetty lainhuuto, se voidaan pantata kiinteistön tavoin. Velkojan on vakuuden riittävyyttä arvioidessaan otettava huomioon määräalan vakuuskäyttöön liittyvät epävarmuustekijät. Määräalan lohkomiselle tai tontinmittaukselle voi olla lainsäädännöllisiä esteitä. Määräalan

arvoon vaikuttaa myös se, että muodostettavan kiinteistön rajat määrätään lopullisesti vasta lohkomistoimituksessa.

Kumottavan kiinnitysasetuksen säännös, joka estää tontinvuokraoikeuksin vuokratun tontin kiinnittämisen, siirretään *2 momenttiin*. Rajoituksen käytännön merkitys on vähäinen, sillä maanvuokralain 2 luvun mukaisia tontinvuokrasopimuksia on vain muutamia. Muut maanvuokrasopimukset tai kiinteistöön perustetut käyttöoikeudet eivät rajoita kiinteistön kiinnittämistä.

2 §. *Yhteiskiinnitys.* Pykälässä säädetään siitä, milloin kahteen tai useampaan kiinteistöön on mahdollista vahvistaa yhteiskiinnitys. Maataloutta ja muuta elinkeinotoimintaa voidaan harjoittaa useiden eri kiinteistöjen alueella. Yhden käyttöyksikön muodostavien kiinteistöjen yhteinen vakuusarvo on yleensä suurempi kuin yksittäisten kiinteistöjen vakuusarvojen summa. Vakuuksien käsittely on myös yksinkertaisempaa käytettäessä vain yhtä panttikirjaa. Yhteiskiinnityksiä syntyy myös kiinteistönmuodostuksessa. Yhteiskiinnitys ehdotetaan näistä syistä edelleen sallittavaksi.

Kiinteistöt tai määräalat voidaan kiinnittää yhdessä vain, jos ne kuuluvat samalle omistajalle taikka samoille omistajille yhtä suurin määräosin. Jos eri omistajien kiinteistöt voitaisiin rajoituksetta kiinnittää yhdessä, ne joudutaisiin pakkotäytäntöönpanossa aina tarjoamaan erikseen myytäviksi vain vastuusuhteiden selvittämistä varten. Järjestelmän selvyyden vuoksi on lisäksi edellytettävä, ettei kiinteistöjä ole mahdollista kiinnittää vuoroin yhdessä ja vuoroin erikseen. Kiinnitysten keskinäinen etusija voidaan yksinkertaisella tavalla määrätä vakuutta arvioitaessa sekä pakkohuutokaupassa vain, jos yhdessä myytäviin kiinteistöihin kohdistuu samat panttioikeudet. Yhteiskiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä onkin, että kiinnitettäviin kiinteistöihin ei kohdistu aikaisempia erilliskiinnityksiä.

Kirjaamisviranomaisten alueellisesta toimivallasta seuraa, että kiinnitettävien kiinteistöjen on sijaittava saman käräjäoikeuden piirissä. Käytännössä kaukana toisistaan sijaitsevat kiinteistöt vain harvoin muodostavat vakuusarvoon vaikuttavaa toiminnallista kokonaisuutta.

Jos yhteiskiinnitys on vahvistettu, kiinteistöjä voidaan *2 momentin* mukaan jatkossa kiinnittää vain yhdessä. Niin kauan kun kiinteistöt pysyvät yhdellä omistajalla, ne muodostavat vakuutena yhden kokonaisuuden.

Aikaisemmin yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen erillistä kiinnittämistä ei kuitenkaan voida kieltää silloin, kun kiinteistön omistaja luovuttaa jonkin yhteiskiinnitykseen kuuluvan kiinteistön taikka määräalan kiinnitetystä kiinteistöstä jollekin toiselle. Vaikkei toiselle kuuluvaan kiinteistöön kohdistuvia kiinnityksiä saataisi kuoletetuiksi, kiinteistöjen omistajilla tulee olla mahdollisuus käyttää kiinteistöjä vakuutena. Luovuttajalle jäänyt kiinteistö tai kiinteistöt sekä luovutuksensaajan kiinteistö voidaan tällöin kiinnittää erikseen. Erilliskiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta voi kuitenkin olla vaikea toteuttaa pakkotäytäntöönpanossa. Paremmalla etusijalla oleva yhteiskiinnitys otetaan nimittäin huomioon alinta hyväksyttävää tarjousta laskettaessa.

Kiinteistön määräosan käyttäminen itsenäisenä vakuuskohteena on tarkoituksenmukaista silloin, kun kiinteistöllä on useampia asuinrakennuksia, jotka ovat eri talouksien hallinnassa. Jos yhteisomistajien hallintasopimus on 14 luvun 3 §:n mukaisesti kirjattu, se osoittaa samalla kiinnityksen kohteen.

Jos kiinteistö on rakennettu yhdeksi käyttöyksiköksi, se kiinnitetään tavallisesti kokonaisuutena eikä määräosina. Esimerkiksi puolisot omistavat usein asuinkiinteistön yhdessä niin, että kumpikin omistaa puolet kiinteistöstä. Koska omakotitalokiinteistön osan myyminen ei tuota korkeaa kauppahintaa, tällainen osuus ei yleensä kelpaa vakuudeksi. Määräosin omistettu kiinteistö voidaan *3 momentin* mukaan edelleen kiinnittää kokonaisena. Velkojien keskinäisen etusijan määräämiseksi edellytyksenä on, että aikaisemmatkin kiinnitykset on vahvistettu koko kiinteistöön. Koko kiinteistön kiinnittäminen ja panttaaminen edellyttävät luonnollisesti kaikkien yhteisomistajien suostumusta.

Vaikka määräosin omistettuun kiinteistöön on vahvistettu koko kiinteistöön kohdistuva kiinnitys, säännös ei estä myöhempiä erilliskiinnityksiä. Tällöin erilliskiinnityksen vakuusarvoa heikentää se, että paremmalla etusijalla oleva yhteiskiinnitys otetaan koko määrästään huomioon määräosan pakkotäytäntöönpanossa.

3 §. *Kiinnityksen hakija.* Kiinteistön omistajan oikeuteen määrätä kiinteistöstä kuuluu myös oikeus päättää kiinteistön käyttämisestä vakuutena. Pykälän *1 momentin* mukaan omistaja voi kuitenkin kiinnittää kiinteistön vain, jos hänellä on lainhuuto siihen. Lainhuutoon

rinnastetaan sitä vastaava kiinnekirja. Lainhuuto on kiinnityksen vahvistamisen ehdoton edellytys. Jos kuitenkin kiinteistön omistajalla on lainhuuto emäkiinteistöön, hänen ei tarvitse hakea lainhuutoa voidakseen kiinnittää omistamansa, kyseisestä kiinteistöstä muodostetun lohkokiinteistön tai tontin. Uusi omistaja voi hakea samanaikaisesti sekä lainhuudon myöntämistä että kiinnityksen vahvistamista. Tällöin kirjaamisviranomaisen on ratkaistava lainhuudatusasia ennen kiinnityksen vahvistamista.

Ehdotuksen mukaan kiinnitystä ei voida myöntää velkojan hakemuksesta. Kiinteistön omistaja voi kuitenkin valtuuttaa esimerkiksi pankin tai muun velkojan hakemaan kiinnityksen panttioikeuden perustamista varten. Tällöin luotonantaja toimii kiinnitystä hakiessaan kiinteistön omistajan asiamiehenä ja tarvitsee 4 §:n 3 momentin mukaisen valtakirjan.

Silloin kun omistusoikeuden siirtyminen tai voimassa pysyminen riippuu luovutussopimuksen ehdosta, luovutuksensaaja ei voi saada lainhuutoa kiinteistöön eikä siten voi hakea siihen kiinnityksiä. Myöskään kiinteistön myyjä ei saa kaupan tekemisen jälkeen määrätä kiinteistöstä, koska hän ei enää ole kiinteistön omistaja. Kiinteistön vakuuskäytön salliminen välitilan aikana on kuitenkin usein sekä myyjän että ostajan tavoitteiden mukaista. Ostaja voi rahoittaa kauppahinnan maksamista tai edellytettyjä investointeja käyttämällä ostamaansa kiinteistöä vakuutena. Tämän vuoksi *2 momentissa* säädetään, että kiinnitys voidaan vahvistaa lykkäävästä tai purkavasta ehdosta huolimatta, jos kiinteistön luovuttaja antaa siihen suostumuksensa. Lisäksi edellytetään, että uusi omistaja on hakenut lainhuutoa ja hakemus on jätetty lepäämään. Samoin edellytyksin voidaan kiinnittää myös perustettavan yhtiön lukuun hankittu kiinteistö.

4 §. *Kiinnityksen hakeminen.* Hakemuksella on ehdotetussa järjestelmässä nykyistä suurempi merkitys, koska kirjaamisviranomaiselle ei anneta saamisen osoittavaa asiakirjaa. Kiinnityshakemus korvaa velkakirjojen kiinnittämisessä nykyisin vaaditun omistajan kiinnitysuostumuksen. Kiinnitystä on *1 momentin* mukaan haettava kirjallisesti ja kiinteistön omistajan on allekirjoitettava hakemus. Hakemuksessa on yksilöitävä kiinnityksen kohde ilmoittamalla sen rekisterinumero. Haettavan kiinnityksen suuruus on ilmoitettava kiinteämääräisesti Suomen rahassa. Koska panttioikeus voidaan toteuttaa vain Suomessa ja panttioikeuden haltijat käytännössä ovat Suomessa toimivia, ei ole katsottu tarpeelliseksi sallia ulkomaan rahassa määritettyjä kiinnityksiä. Yhden valuutan käyttö helpottaa myös etusijan arviointia. Suomen rahassa ilmaistua kiinnitysvakuutta voidaan tietenkin käyttää myös muussa rahayksikössä määritetyn saamisen suorittamiseksi. Kiinnitykseen ei liitetä nykyisenkaltaisia korko- tai perimiskululausekkeita. Tämä on otettava huomioon arvioitaessa kiinnityksen riittävyyttä.

Ehdotuksessa ei ole säännöksiä siitä, millä yhteisön toimielimellä on oikeus päättää kiinnityksen hakemisesta. Maakaaren voimaanpanosta ehdotetun lain 19 §:n mukaan aikaisemmat säännökset siitä, että kiinnittämiseen tarvitaan jonkun toisen suostumus taikka että päätös kiinnityksen hakemisesta on tehtävä tietyssä yhteisön toimielimessä, koskevat maakaaren voimaantulon jälkeen panttioikeuden perustamista. Niitä ei sovelleta kiinnitystä haettaessa, koska kiinteistöä rasittava panttioikeus ei synny vielä kiinteistön kiinnittämisellä. Nykyisistä tiukoista vaatimuksista siitä, missä yhteisön toimielimessä päätös kiinnityssuostumuksen antamisesta on tehtävä, voidaan siten osin luopua. Riittävää on, että kiinnityshakemuksen allekirjoittaa esimerkiksi osakeyhtiön toimitusjohtaja tai muu yhtiön nimen kirjoittamiseen oikeutettu.

Yhdellä hakemuksella voidaan hakea useiden kiinnitysten vahvistamista samaan kiinteistöön tai samoihin kiinteistöihin. Tällöin hakemuksessa on ilmoitettava kunkin kiinnityksen suuruus erikseen. Jos samaan aikaan haettavien kiinnitysten ei ole tarkoitus olla samalla etusijalla, hakemuksessa on ilmoitettava niiden keskinäinen etusijajärjestys. Haetut kiinnitykset voidaan numeroida ja pyytää etusijan vahvistamista numerojärjestyksessä.

Käytännössä on tavallista, että luotonantaja antaa luoton ennen kiinnitysvakuuden hankkimista. Vaikka kiinnityshakemus voidaan ratkaista ja panttikirja valmistaa nopeasti, on vaarana, että hakemus peruutetaan tai että panttikirjaa ei luovuteta velkojalle. Tämän vuoksi hakemukseen voidaan *2 momentin* nojalla liittää kiinteistönomistajaa sitova määräys, jonka mukaan panttikirja saadaan luovuttaa vain hakemuksessa mainitulle velkojalle. Jos panttikirjan saaja on tällä tavoin hakemuksessa määrätty, hakemusta ei saa peruuttaa tai muuttaa esimerkiksi kiinnityksen määrää alentamalla ilman panttikirjan saajan suostumusta.

Kiinteistön omistajan puolesta kiinnityshakemuksen voi tehdä hänen valtuuttamansa asiamies. Valtuutuksen on *3 momentin* mukaan oltava kirjallinen ja yksilöity. Valtakirjasta tulee käydä ilmi asiamiehen nimi, haettavan kiinnityksen suuruus sekä kiinteistö, jonka kiinnittämistä haetaan. Yleisvaltuutus, jonka mukaan valtuutetulla on oikeus tehdä päämiehensä puolesta kaikkia oikeustoimia, on riittävä kiinnityksen hakemiseen.

Tarvittaessa oikeusministeriö tai käräjäoikeudet voivat valmistaa yleisesti saatavissa olevia lomakkeita kiinnityksen hakemista varten. Lomakkeet helpottavat kiinnitysten hakemista ja nopeuttavat hakemusten käsittelyä.

Kiinnityshakemuksen tekemisessä ja asian käsittelyssä noudatetaan muutoin II osan yleisiä säännöksiä kirjaamisasioista. Kiinnityshakemus voidaan siten esittää kirjaamisviranomaiselle taikka toimittaa postitse tai lähetin välityksellä. Jollei hakemukseen ole liitetty selvitystä maksetusta leimaverosta, hakijaa pyydetään täydentämään hakemustaan.

5 §. *Panttikirja.* Päätös kiinnitysasiassa tehdään merkitsemällä ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan panttikirja todistukseksi kiinnityksestä. Jos samalla hakemuksella on haettu useita kiinnityksiä, jokaisesta kiinnityksestä annetaan eri panttikirja. Panttikirjan ohella ei anneta muuta toimituskirjaa. Panttikirjaan merkitään kiinnitetyn kiinteistön tai määräalan tunnus, kiinnityksen rahamäärä sekä hakemuksen vireilletulopäivä. Kiinnityksen etusija käy ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavasta rasitustodistuksesta. Säännökset panttikirjan muodosta ja siihen merkittävistä tiedoista annetaan asetuksella.

Koska panttikirja ei liity mihinkään nimenomaiseen velkasuhteeseen, sitä voidaan käyttää myös myöhemmin syntyvien saamisten vakuutena.

6 §. *Kiinnityshakemuksen jättäminen lepäämään.* Kiinnityshakemus voidaan jättää lepäämään samaan tapaan kuin lainhuutohakemus. Hakemuksen jättäminen lepäämään on mahdollista, kun hakijan omistusoikeutta tai hänen valtaansa määrätä kiinteistöstä ei ole selvitetty. Kiinnityshakemus voidaan jättää lepäämään vain, jos jokin pykälässä mainittu seikka estää muutoin vahvistamiskelpoisen hakemuksen välittömän hyväksymisen. Luettelo on tyhjentävä.

Käytännössä on tavallista, että lainhuuto- ja kiinnityshakemukset jätetään kirjaamisviranomaiselle samanaikaisesti. Kiinnitystä ei voida myöntää niin kauan kun lainhuutohakemuksen käsittely on kesken esimerkiksi hakemuksen täydentämis- tai kuulemismenettelyn vuoksi. Lainhuutohakemuksen lepäämään jättämisestä seuraa myös kiinnityshakemuksen jättäminen lepäämään, jollei kiinnitystä voida 3 §:n 2 momentin nojalla myöntää kiinteistön aikaisemman omistajan suostumuksen perusteella. Kiinnityshakemus on jätettävä lepäämään, jos vireillä on riita hakijan saannon purkamisesta taikka paremmasta oikeudesta kiinteistöön.

Kun kiinteistö on ulosmitattu tai siihen on kohdistettu turvaamistoimenpide, velallinen ei saa perustaa rasituksia kiinteistöön. Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan selvitettävä rekisteristä mahdolliset vallintarajoituksia koskevat merkinnät. Kiinnitys on kuitenkin vahvistettava, jos sitä koskeva hakemus on tullut vireille ennen kuin ulosmittauksesta tai takavarikosta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnityksen vahvistaminen ei merkitse välttämättä sitä, että panttikirjan saaja saisi ulosmittausvelkojiin nähden tehokkaan panttioikeuden. Silloinkaan kun rekisteriin on ennen hakemuksen vireilletuloa tehty merkintä ulosmittauksesta, kiinnityshakemusta ei välittömästi hylätä, vaan se jätetään lepäämään. Näin velallisella on mahdollisuus hankkia uusia vakuuksia pakkotäytäntöönpanon torjumiseksi. Kiinnitys vahvistetaan, jos ulosmittaus tai turvaamistoimi peruuntuu. Käytännössä vain osa kiinteistön ulosmittauksista johtaa pakkorealisointiin. Jos näin kuitenkin tapahtuu, ehdotetun ulosottolain 5 luvun 31 §:n mukaan kiinnityshakemusta ei oteta huomioon varoja jaettaessa ja hakemus raukeaa. Ulosmittaus ja takavarikko merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ulosottoviranomaisen tai tuomioistuimen ilmoituksesta.

Lepäämään jättämistä koskevasta päätöksestä ja asian jatkokäsittelystä on muutoin voimassa, mitä 6 luvun 8 §:ssä säädetään. Kirjaamisviranomainen ottaa siten lepäämään jätetyn kiinnityshakemuksen omasta aloitteestaan uudelleen käsiteltäväksi, kun hakijalle on myönnetty lainhuuto tai kun ulosottomies on ilmoittanut ulosmittauksen peruuntumisesta.

7 §. *Kiinnityshakemuksen hylkääminen.* Pykälässä on luettelo perusteista, joilla kiinnityshakemus on hylättävä. Hakemusta ei yleensä saa hylätä varaamatta hakijalle mahdollisuutta täydentää tai korjata hakemustaan. Hylkäämisperusteeksi ei riitä pelkästään se, että hakemuk-

seen ei ole liitetty jotakin asiakirjaa. Kiinnitys-hakemus jätetään tutkimatta, jos hakija ei kirjaamisviranomaisen kehotuksesta huolimatta toimita pyydettyä täydennystä tai lepäämäänjättämispäätöksessä mainittua lisäselvitystä. Käytännössä kiinnityshakemuksia vain poikkeuksellisesti hylätään.

Kiinnitystä saa 2 §:n mukaan hakea vain lainhuudon saanut kiinteistön omistaja. Mikäli hakijalla ei ole lainhuutoa eikä hän ole jättänyt kirjaamisviranomaiselle lainhuutohakemusta, kiinnityshakemus on heti hylättävä.

Jotta hakemus voidaan käsitellä, siitä on käytävä ilmi kiinnitettävä kiinteistö ja kiinnityksen suuruus. Hakemuksen on lisäksi oltava kiinteistön omistajan tai tämän valtuuttaman asiamiehen allekirjoittama. Kirjaamisviranomaisen on myös selvitettävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, onko yhteiskiinnityksen myöntämiseen 2 §:n 2 momentissa tarkoitettu este, onko hakija konkurssissa tai koskeeko kiinteistöä muu vallintarajoitus. Kaikki nämä seikat estävät kiinnityksen vahvistamisen. Pykälässä oleva luettelo hylkäämisperusteista ei ole tyhjentävä, vaan hakemus voidaan hylätä muullakin perusteella.

8 §. *Kiinnityksen etusija ja voimassaolo.* Vahvistettu kiinnitys on *1 momentin* mukaan voimassa hakemuksen vireilletulopäivästä lähtien. Kiinnityksen oikeusvaikutukset määräytyvät hakemispäivän mukaan eikä sen mukaan, minä päivänä lopullinen ratkaisu eli rekisterimerkintä tehdään. Kiinnitysasia myös ratkaistaan vireilletulopäivän olosuhteiden mukaan. Myöhemmät tapahtumat eivät vaikuta kiinnityksen etusijaan tai voimassaoloon. Kiinnityspäätöksen tekemiseen ja toimituskirjan valmistamiseen kuluva aika ei siten heikennä panttioikeudensaajan asemaa.

Kiinnityksen vahvistamisesta ei vielä välittömästi seuraa, että kiinteistöön kohdistuisi panttioikeus. Kiinnittämisellä omistaja vain varaa mahdollisuuden tarvittaessa perustaa panttioikeuden, jolla on tietty etusija. Hakemuksen vireilletulo määrää *2 momentin* mukaan kiinnitysten etusijan. Koska etusija määräytyy hakemuspäivän mukaan, luotto voidaan usein myöntää jo ennen kiinnityksen lopullista vahvistamista. Aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija ennen myöhemmin haettua kiinnitystä ja erityisen oikeuden kirjausta. Aikaprioriteettijärjestystä noudatetaan päivän tarkkuudella, joten samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija. Silloin kun samalla hakemuksella haetaan useampia kiinnityksiä, hakemuksessa määrätään yleensä niiden keskinäinen etusija. Kiinnitysten ja kirjattujen erityisten oikeuksien etusijajärjestystä voidaan myöhemmin muuttaa.

Panttikirjan arvo vakuutena määräytyy kiinnityksen etusijan mukaan. Etusijalla on merkitystä silloin, kun kiinteistö vastaa käypää hintaa suuremmista saamisista. Etusijajärjestys määrää sen, mitkä panttioikeudet pysyvät ja mitkä raukeavat kiinteistön pakkohuutokaupassa. Kiinteistö voidaan myydä pakkohuutokaupassa vain, jos tarjous ylittää haunalaista saamista paremmalla etusijalla olevien saamisten yhteismäärän. Panttioikeuden haltija, jonka kiinnitys pysyisi pakkohuutokaupassa voimassa, saa halutessaan saamisensa aina suoritetuksi rahana.

Kiinnitys on *3 momentin* nojalla voimassa, kunnes se kuoletetaan. Kiinnitystä ei siis tarvitse uudistaa.

Nykyisin kiinteistökiinnitys on voimassa kymmenen vuotta, jollei kiinnitystä tätä ennen tehdyn hakemuksen perusteella uudisteta. Uudistamisen jälkeen kiinnitys on voimassa jälleen kymmenen vuotta. Kiinnityksen uudistamispakko on ollut tarpeen kirjaamisjärjestelmän alkuaikoina, jolloin kiinnitysrekisteri ei ollut ajanmukainen. Uudistamisen tarkoituksena on ollut myös se, että maksettuja velkoja koskevat vanhentuneet merkinnät poistuvat rekisteristä.

Nautintaoikeuksien ja muiden erityisten oikeuksien kiinnitysten uudistamisesta on luovuttu jo aikaisemmin. Myöskään yrityskiinnityksiä ei uudisteta. Uudistamispakon käyttämiseen ei kiinteistökiinnityksessäkään enää ole perusteita. Kiinnitykset merkitään atk-käyttöiseen rekisteriin eivätkä ne ole sidoksissa todelliseen velkasuhteeseen. Uudistamispakon poistaminen säästää sekä hakijan että kirjaamisviranomaisen aikaa ja kustannuksia.

Lainvoimaista kiinnitystä ei yleensä voida purkaa tai julistaa mitättömäksi esimerkiksi hakemuksen tekemiseen liittyvän pätemättömyysperusteen vuoksi. Panttauksen sitovuus ratkaistaan sen mukaan, onko panttaussitoumus annettu pätevästi. Panttaukseen oikeustoimena sovelletaan yleisiä oikeustoimilain säännöksiä. Kiinteistön oikeaan omistajaan nähden tehokkaan panttauksen edellytyksenä on, että panttioikeuden perustajalla on lainhuuto kiinteistöön.

Sitovaa panttioikeutta ei voi kuitenkaan koskaan saada silloin, kun kiinteistö on joutunut

pois sen oikealta omistajalta 13 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla, eli saantokirjan väärennyksellä, törkeällä pakolla taikka saantoon perustumattomalla kirjaamismerkinnällä. Tällöin voi olla yksinkertaisinta, että saannonmoitekanteen yhteydessä kiinnitys julistetaan mitättömäksi tai kiinnityspäätös puretaan ylimääräisessä muutoksenhaussa. Kiinnityksen poistamisesta seuraava panttioikeuden raukeaminen ei kuitenkaan heikennä vilpittömässä mielessä toimineen panttivelkojan varallisuusasemaa, sillä hän voi saada korvauksen valtiolta.

Kiinnitysratkaisuun voidaan hakea muutosta kuten muihin kirjaamisratkaisuihin. Myös kiinnityksiä koskevia virheellisiä merkintöjä voidaan 8 luvussa säädetyin edellytyksin korjata.

Panttikirjan kuolettaminen ei vaikuta kiinnityksen pysyvyyteen. Kadonnut tai turmeltunut panttikirja voidaan kuolettaa asiakirjain kuolettamisesta annetun lain mukaisesti. Tällöin on kysymys pelkästään asiakirjan kuolettamisesta ja sen korvaamisesta uudella. Kiinnityksen kuolettamisesta säädetään 18 luvun 5 ja 6 §:ssä.

9 §. *Merkintä panttikirjan haltijasta.* Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan *1 momentin* mukaan merkitä tieto siitä, kenen hallinnassa panttikirja on. Jos kiinnityshakemukseen on merkitty panttikirjan saaja, tämä tieto voidaan merkitä rekisteriin jo kiinnityksen vahvistamisen yhteydessä. Muussa tapauksessa velkoja tai kiinteistön omistaja voi myöhemmin ilmoittaa panttikirjan haltijan merkittäväksi rekisteriin. Rekisterin merkinnällä ei ole vaikutusta määrättäessä sitä, kenellä on panttioikeus kiinteistöön. Rekisteriin ilmoittautunut velkoja voi kuitenkin luottaa siihen, että hän saa nopeasti tiedon esimerkiksi kiinteistön ulosotosta. Siten hän voi ajoissa valvoa oikeuksiaan asianosaiskeskustelussa ja kiinteistön pakkohuutokaupassa.

Panttikirjaa ei pääsääntöisesti tarvitse esittää kirjaamisviranomaiselle panttikirjan haltijaa koskevaa ilmoitusta tehtäessä. Viranomaisen harkinnassa on, missä muodossa tehty ilmoitus hyväksytään. Oikeusministeriö voi antaa luvan ilmoituksen tekemiseen myös konekielisenä. Jos ilmoituksen totuudellisuutta on syytä epäillä, panttikirja voidaan vaatia esitettäväksi.

Koska panttikirja ei ole sidoksissa todelliseen saamissuhteeseen, se voi ajan kuluessa olla usean velkojan hallussa ja palautua välillä myös kiinteistön omistajalle. Jos joku toinen on ennestään merkitty rekisteriin panttikirjan haltijaksi, kirjaamisviranomaisen on *2 momentin* nojalla lähetettävä tälle ilmoitus uudesta haltijaa koskevasta merkinnästä. Tämä varotoimenpide ei kuitenkaan ole tarpeen, jos uuden ilmoituksen tekijä on esittänyt panttikirjan kirjaamisviranomaiselle.

Se, joka on merkitty panttikirjan haltijaksi, voi esimerkiksi saamisen tultua maksetuksi ilmoittaa, ettei panttikirja enää ole hänellä. Kirjaamisviranomainen poistaa *3 momentin* mukaan tällöin hallintaa koskevan tiedon rekisteristä.

10 §. *Yhteiskiinnityksen syntyminen kiinteistönmuodostuksessa.* Kiinnitys pysyy voimassa kiinteistönmuodostuksesta huolimatta. Kiinnitys kohdistuu *1 momentin* mukaan yhteiskiinnityksenä täysimääräisesti kaikkiin muodostettuihin kiinteistöihin. Kun tilasta esimerkiksi halkomalla muodostetaan kolme tilaa, kiinnitys kohdistuu niihin jokaiseen täysimääräisesti. Emätilaan vahvistettu kiinnitys kohdistuu vastaavasti kantatilan ohella siitä lohkomalla muodostettuihin lohkotiloihin. Kiinteistöjen keskinäinen vastuu yhteiskiinnitykseen perustuvan panttisaamisen suorittamisesta määräytyy 17 luvun 9 §:ssä säädetyn järjestyksen mukaan.

Pykälässä tarkoitettu yhteiskiinnitys ei voi kohdistua sellaiseen määräalaan, jonka luovutuksensaaja on hakenut lainhuutoa ennen kiinnityksen hakemista, vaikka siitä ei ole vielä muodostettu itsenäistä kiinteistöä.

Pykälän *2 momentissa* viitataan jakolain säännöksiin kiinteistötoimituksen vaikutuksista kiinnitykseen. Jakolain 201 §:n mukaan tila voidaan muodostaa lohkomalla kahdesta tai useammasta kiinteistöstä. Yhteislohkomisessa noudatetaan niin sanottua määräosaisperiaatetta. Tällöin muodostettu kiinteistö vastaa kunkin emätilan kiinnityksistä määräosuuksin sen mukaan kuin sillä on osuutta kustakin tilasta ja tämän manttaalia on lohkomisen johdosta vähennetty. Myös silloin kun määräala lohkomalla liitetään toiseen kiinteistöön, kohdistuvat luovuttavaan tilaan vahvistetut kiinnitykset määräalan manttaaliosuuden mukaiseen osaan muodostetusta kiinteistöstä. Vastaavankaltaisia säännöksiä on muuallakin jakolaissa esimerkiksi tilusvaihtoa koskevissa säännöksissä. Kiinnitysten määräosaisperiaate on oikeudellisesti hankala ja tuottaa ongelmia panttioikeutta toteutettaessa. Kiinteistönmuodostamista koskevassa uudistuksessa siitä onkin tarkoitus kokonaan luopua.

Kiinteistö voi eräiden lakien perusteella va-

pautua kiinnitysvastuusta. Lunastuslain nojalla lunastettu kiinteistö ei enää vastaa siihen kohdistuneista rasituksista. Kiinteistönmuodostamislainsäädännön uudistushankkeen yhteydessä on ehdotettu, että lohkotila olisi mahdollista tietyillä edellytyksillä vapauttaa siihen kohdistuvasta kiinnityksestä lohkomistoimituksessa. Myös lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta annettu laki (4/37) mahdollistaa eräin edellytyksin kiinnitysvastuusta vapauttamisen. Lakia ei kuitenkaan ole käytännössä enää sovellettu.

17 luku. **Panttioikeus kiinteistöön**

1 §. *Oikeus perustaa panttioikeus.* Ainoastaan kiinteistön omistajalla on *1 momentin* mukaan oikeus perustaa panttioikeus kiinteistöön. Kiinteistön omistaja voi antaa panttikirjan oman taikka myös jonkun toisen velan vakuudeksi. Panttioikeuden haltija tai muu, jolla on panttikirja hallussaan, ei voi pantata kiinteistöä, koska panttikirjan hallinta ei osoita oikeutta perustaa panttioikeutta kiinteistöön.

Se, ketä pidetään kiinteistön omistajana, määräytyy yleisten varallisuusoikeudellisten sääntöjen mukaan. Kiinteistön ostaja voi luovuttaa panttikirjan heti kaupan tekemisen jälkeen lainhuudatusta odottamatta, jollei omistusoikeuden siirtymiselle ole kauppakirjassa asetettu ehtoja. Kiinteistön omistajalle myönnetty lainhuuto kuitenkin turvaa velkojan panttioikeuden pysyvyyttä.

Muualla lainsäädännössä on säännöksiä siitä, kuka voi omistajan edustajana päättää kiinteistön panttauksesta. Esimerkiksi holhouslain mukaan vajaavaltainen tarvitsee panttaukseen holhoustuomioistuimen suostumuksen. Yhteisölainsäädännössä on säännöksiä siitä, millä toimielimellä on oikeus päättää kiinteistön käyttämisestä vakuutena ja mihin tarkoituksiin vakuus voidaan antaa. Maakaaren voimaanpanosta ehdotetun lain 19 §:n mukaan muussa lainsäädännössä tarkoitettu suostumus ja toimivaltaisen elimen päätös tarvitaan nimenomaan panttaukseen eikä kiinnittämiseen.

Kiinteistön omistaja voi *2 momentin* mukaan valtuuttaa asiamiehen tekemään puolestaan panttaussitoumuksen ja antamaan panttikirjan. Valtuutus on annettava kirjallisesti ja siinä on ilmoitettava valtuutetun nimi sekä ne panttikirjat, jotka valtuutettu on oikeutettu luovuttamaan panttioikeuden perustamiseksi. Toimivallan rajoitukset, jotka voivat koskea esimerkiksi velan ehtoja tai sen käyttötarkoitusta, voidaan antaa vapaamuotoisesti.

2 §. *Panttioikeuden syntyminen.* Pykälän *1 momentin* mukaan kiinnitykseen perustuva panttioikeus syntyy, kun kiinteistön omistaja luovuttaa panttikirjan velkojalle tämän saamisen vakuudeksi. Panttioikeuden syntymisen edellytyksenä on, että velkoja on kiinteistön omistajan panttaussitoumuksen mukaisesti saanut panttikirjan hallintaansa. Panttioikeus on todellisen saamisen liitännäinen. Panttikirja tulee luovuttaa nimenomaan vakuustarkoitukseen. Esimerkiksi pankille ei synny panttioikeutta silloin, kun panttikirja on jätetty sen haltuun vain säilytettäväksi.

Velan tultua maksetuksi velkoja palauttaa panttikirjan kiinteistön omistajalle, joka voi luovuttaa panttikirjan uudelleen toisen saamisen vakuudeksi. Kiinteistön omistajalla ei ole panttioikeutta omaan kiinteistöönsä silloinkaan, kun panttikirja on hänen hallussaan. Omistajan hallussa olevalle panttikirjalle ei merkitä jako-osuutta pakkotäytäntöönpanossa. Tämä vaikuttaa etusijajärjestykseen niin, että omistajalla olevaa panttikirjaa huonommalla etusijalla olevat panttisaamiset nousevat järjestyksessä yhden portaan ylöspäin. Velkojien hallussa olevat panttikirjat otetaan vastaavasti huomioon pakkotäytäntöönpanossa vain siltä osin kuin niiden määrä on todellisen saamisen vakuutena.

Omistajanpanttioikeutta ei tunneta Suomen voimassa olevassa oikeudessa eikä sitä ehdoteta nytkään omaksuttavaksi. Ruotsissa omistajanpanttioikeuden etuna on pidetty rasitustodistuksen luotettavuutta. Sivulliset voivat olettaa, että kaikki rasitustodistuksesta ilmenevät panttivastuut todella kohdistuvat kiinteistöön. Järjestelmästä seuraa, että omistajalla olevan panttikirjan ulosmittauksella etuoikeudettomat velkojat saavat panttikirjan osoittaman etuoikeuden saamiselleen. Tällainen menettely ei vastaa etuoikeuslainsäädännön uudistamisessa omaksuttuja periaatteita. Nykyään ulosmittaus ei tuota etuoikeutta sitä hakeneelle velkojalle.

Jos panttikirja on luovutettu tulevan saamisen vakuudeksi, velkoja saa *2 momentin* nojalla panttioikeuden kiinteistöön vasta saamisen syntyessä. Velkojan saaminen voi olla ehdollinen, jolloin velan lopullinen syntyminen ja määrä ovat panttauksesta sovittaessa vielä epävarmoja. Luottokäytännössä noudatettavissa vakiosopimuksissa pantti annetaan usein yleis-

vakuutena, jolloin se on nimenomaisesti panttaussopimuksessa tarkoitetun saamisen lisäksi vakuutena velallisen muistakin, siis myös tulevista, velvoitteista panttivelkojaan nähden. Yleispanttauksen rajoittamattomuuteen liittyy epäkohtia etenkin silloin, kun vakuus on annettu jonkun muun kuin pantin omistajan veloista. Kiinnitysperusteisessa vakuusjärjestelmässä kiinnityksen määrä osoittaa kuitenkin aina vastuun enimmäisrajan.

Jos panttikirjan arvo ylittää panttikirjan haltijan vakuustarpeen, kiinteistön omistaja voi käyttää panttikirjaa myös muiden saamisten vakuutena. Myöhemmällä panttioikeuden haltijalla on tällöin jälkipanttioikeus eli toissijainen oikeus panttikirjaan ja sen tuottamaan panttioikeuteen. Jälkipanttioikeuden syntyminen edellyttää *3 momentin* mukaan panttausilmoituksen tekemistä panttikirjan haltijalle. Panttausilmoitus korvaa panttikirjan hallinnan luovutuksen. Kiinteistö voidaan pantata ilmoituksenvaraisesti myös muulloin, kun panttikirja on jonkun kolmannen hallinnassa. Kiinteistön omistaja voi tehdä ilmoituksen suullisesti tai muutoin vapaamuotoisesti. Velkojan on sen sijaan esitettävä omistajan kirjallinen todistus panttauksesta. Todistus voi olla panttaussitoumuksen ohella myös muu omistajan allekirjoittama asiakirja, josta omistajan panttaustahto käy ilmi. Säännös vastaa kauppakaaren 10 luvun 1 §:ään siirrettyä yleistä säännöstä kolmannen hallussa olevan esineen tai arvopaperin panttauksesta.

Kun ilmoitus jälkipanttauksesta on saapunut panttikirjan haltijalle, tämän on huolehdittava myös jälkipantinsaajan eduista. Hän ei saa luovuttaa panttikirjaa kiinteistönomistajan hallintaan ja hänen on mahdollisessa pakkohuutokauppatilanteessa pidettävä huoli siitä, että jälkipantinsaaja saa tiedon pakkohuutokaupasta.

Yksi muoto ilmoituksenvaraisesta panttauksesta on se, että kiinnityshakemuksessa panttikirja 16 luvun 4 §:n 2 momentin mukaisesti määrätään annettavaksi suoraan tietylle velkojalle. Velkoja saa tällöin panttioikeuden kiinteistöön välittömästi, kun kiinnitys on vahvistettu. Ennen kuin panttikirja on luovutettu velkojan hallintaan, kirjaamisviranomainen pitää panttikirjaa velkojan lukuun.

3 §. *Panttaussitoumus.* Pykälän *1 momentissa* on viittaus kauppakaaren 10 lukuun ehdotettuihin panttausta koskeviin säännöksiin. Ehdotettu kauppalain 10 luvun 14 § koskee luotonantajan tiedonantovelvollisuutta ja 15 § yleisvakuuden antamista muun kuin vakuuden antajan velasta. Säännökset on tarkoitettu koskemaan kaikkia panttaussitoumuksia vakuudeksi annettavan omaisuuden laadusta riippumatta.

Ennen kuin velkoja on saanut panttikirjan hallintaansa tai asianmukainen panttausilmoitus on tehty panttikirjan haltijalle, velkojalla ei ole panttioikeutta. Velkoja voi kuitenkin *2 momentin* mukaan vaatia, että panttaussitoumuksen antaja noudattaa sopimusta ja luovuttaa panttikirjan hallinnan.

Panttaussitoumuksella ei ole oikeusvaikutuksia suhteessa kolmansiin. Jos velallinen on panttaussitoumuksen antamisen jälkeen myynyt kiinteistön, velkoja ei voi kohdistaa ostajaan mitään vaatimuksia. Sama koskee tilannetta, jossa panttikirja on annettu panttaussitoumuksen jälkeen vakuudeksi jollekin muulle velkojalle. Panttaussitoumus ei sido myöskään kiinteistön omistajan ulosmittaus- tai konkurssivelkojia.

Velkoja, jolle panttaussitoumus on annettu, ei voi saada panttikirjaa itselleen vilpillisessäkään mielessä olevalta panttikirjan haltijalta. Nykyisin velkoja voi velkakirjalain 14 §:n mukaan saada kiinnitetyn haltijavelkakirjan palautetuksi sellaiselta velkojalta, joka on saanut vakuuden vilpillisessä mielessä. Käytännössä kyseisellä säännöksellä ei kaksoispanttauksen osalta ole ollut merkitystä. Velkojan edellytetään luottoa antaessaan huolehtivan kaikista vakuusoikeuden pysyvyyteen vaikuttavista seikoista.

Panttaussitoumuksen rikkomisesta aiheutuu yleiset sopimusoikeudelliset seuraamukset. Pykälään on otettu selvyyden vuoksi säännös panttaussitoumuksen antajan vahingonkorvausvelvollisuudesta.

4 §. *Panttausvallan katkeaminen.* Pykälässä säädetään panttausvallasta silloin, kun jokin yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä taikka määräala kiinnitetystä kiinteistöstä on ennen panttaushetkeä siirtynyt toisen omistukseen.

Edellä esitetyn pääsäännön mukaan panttausvalta kuuluu yksinomaan kiinteistön omistajalle. Kiinteistön omistaja, joka on luovuttanut osan kiinnityksen kohteesta toisen omistukseen, ei saa käyttää luovuttamaansa kiinteistöä tai sen osaa omien velkojensa vakuutena.

Kun kiinnitys ja siitä todistukseksi annettu panttikirja ei enää vastaa omistussuhteita, ku-

kaan kiinteistönomistajista ei voi yksin määrätä panttikirjan käytöstä. Selvyyden vuoksi *1 momentissa* edellytetään, että kiinnitys muutetaan vastaamaan uusia olosuhteita ennen kuin panttikirja voidaan luovuttaa uusien velkojen vakuudeksi. Tämä tapahtuu poistamalla kiinnitys luovutetun kiinteistön tai määräalan osalta noudattaen 18 luvun 6 §:n säännöksiä yhteiskiinnityksen purkamisesta. Kiinteistönomistajat voivat keskenään ratkaista, kuka heistä saa käyttää aikaisemmin vahvistettuun kiinnitykseen perustuvaa panttikirjaa.

Jos kiinteistöstä luovutetaan osuus, edellyttää koko kiinteistöä koskevan panttikirjan luovuttaminen tai panttisaamisten kasvattaminen tietenkin kaikkien osaomistajien suostumuksen. Omistuksen jakautuminen määräosiin esimerkiksi perinnönjaon seurauksena ei sinänsä estä kiinnittämästä tai panttaamasta koko kiinteistöä.

Panttioikeuden haltijan vilpittömän mielen suojasta säädetään 10 §:ssä.

Kiinteistön omistajan oikeus käyttää aikaisemmin vahvistettuihin kiinnityksiin perustuvia panttikirjoja vakuutena katkeaa heti, kun kiinteistöstä on myyty määräala. Määräalaan kohdistuvia kiinnityksiä ei kuitenkaan voida poistaa ennen saannon lainhuudattamista. Sen estämiseksi, ettei kiinteistön omistaja voisi tässä tilanteessa lainkaan käyttää omaisuuttaan vakuutena, hän voi *2 momentin* mukaan edelleen käyttää koko kiinteistöä koskevia panttikirjoja. Velkoja ei tällöin saa panttioikeutta kiinteistöstä aikaisemmin luovutettuun määräalaan.

5 §. *Panttioikeuden sisältö.* Panttioikeuden tarkoituksena on varmistaa saamisen maksaminen siinä tapauksessa, että velallinen ei vapaaehtoisesti maksa velkaansa. Velkojalla ei ole panttioikeuden perusteella oikeutta itse myydä kiinteistöä, vaan panttioikeus toteutetaan yleensä kiinteistön ulosotossa. Kun pakkohuutokaupassa kertyneitä varoja jaetaan, velkoja saa *1 momentin* mukaan suorituksen saamiselleen kiinnityksen tuottamalla etusijalla panttikirjan osoittamaan määrään. Jos pantattu kiinteistö pakkolunastetaan, panttioikeudet toteutetaan lunastuskorvauksesta. Korvaus talletetaan lääninhallitukselle, joka vaadittaessa jakaa sen velkojille etusijajärjestyksen mukaan.

Konkurssissa panttivelkojien oikeudet säilyvät ennallaan. Konkurssipesään kuuluva kiinteistö voidaan myydä vapaaehtoisella kaupalla, jolloin panttioikeudet pysyvät voimassa, taikka ulosottoteitse. Pakkohuutokaupalla myytäessä panttisaaminen voidaan vaatia maksettavaksi kiinnityksen tuottamalla etusijalla. Yrityksen saneerauksesta ja yksityishenkilön velkajärjestelystä annetuissa laeissa on säännöksiä siitä, miten vakuusvelkojen maksaminen turvataan. Tuomioistuimen vahvistaman maksuohjelman aikana velkoja ei voi yleensä saada kiinteistöä myydyksi pakkohuutokaupalla, vaan hänen oikeutensa suoritukseen määräytyy maksuohjelman mukaan. Maksuohjelmassa ei voida alentaa maksamatta olevan panttisaamisen pääomaa ja sille on määrättävä vähintään nykyarvon turvaava korko. Panttioikeus pysyy maksuohjelman ajan voimassa siltä varalta, että maksuohjelma raukeaa tai velallinen joutuu konkurssiin.

Panttikirjan osoittama kiinnityksen suuruus ilmaisee sen enimmäismäärän, jonka velkoja voi panttioikeuden nojalla saada kiinteistön arvosta etuoikeudella. Vakuutta voidaan käyttää saamisen pääoman, koron ja muiden luottokustannusten sekä perimiskulujen suoritukseksi. Koska panttikirjassa ilmaistulle kiinnityksen pääomalle ei lasketa korkoa, velkojan on arvioitava vakuuden riittävyys ottaen huomioon myös mahdolliset liitännäisvaatimukset.

Kuten edellä on selostettu, kiinnitykseen perustuvan panttioikeuden etusija määräytyy kiinnityshakemuksen vireilletulopäivän mukaan. Saamisten ja kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien keskinäinen etusijajärjestys ehdotetaan säädettäväksi ulosottolaissa. Tätä koskeva säännös on ehdotetussa ulosottolain 5 luvun 26 §:ssä.

Panttioikeuden haltijalla on *2 momentin* mukaan oikeus tuomioistuimessa vaatia erääntynyt saamisensa maksettavaksi pantatusta kiinteistöstä, vaikka kiinteistö on siirtynyt velalliselta jonkun muun omistukseen. Pakkotäytäntöönpanoa eli ulosmittausta ja pakkomyyntiä varten velkoja tarvitsee tuomioistuimen tuomion. Kun panttisaaminen määrätään tuomiossa maksettavaksi saamisen vakuutena olevasta kiinteistöstä, kiinteistö katsotaan samalla ulosottolain 4 luvun 22 §:n mukaan välittömästi ulosmitatuksi. Velkojan on kahden kuukauden kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulosta pyydettävä kiinteistön myymistä.

Panttioikeuden haltijalla ei ole oikeutta myydä panttikirjaa tai luovuttaa sitä omien velkojensa vakuudeksi. Panttikirja liittyy välittömästi siihen saamiseen, jonka vakuudeksi se on velkojalle annettu. Panttioikeuden haltija saa kuitenkin luovuttaa panttikirjan siirtäessään

sen saamisen, jonka vakuutena panttikirja on. Siirronsaaja tulee aikaisemman panttioikeuden haltijan sijaan velkojaksi ja panttioikeuden haltijaksi.

Panttikirjalla ei ole itsenäistä, todellisesta saamisesta erillistä varallisuusarvoa eikä sitä *3 momentin* mukaan voida ulosmitata. Velkojan hallussa olevaa panttikirjaa ei siten ulosmitata hänen velastaan, vaan ulosmittaus on kohdistettava siihen velkojan saamiseen, jonka vakuudeksi panttikirja on annettu. Jos ulosmittaus tapahtuu kiinteistön omistajan velan suorittamiseksi, ulosmittaus kohdistuu suoraan kiinteistöön eikä omistajan hallinnassa mahdollisesti olevaan panttikirjaan. Ulosottomies ottaa kuitenkin kummassakin tapauksessa panttikirjan varotoimenpiteenä haltuunsa. Velkoja voi suostua ulosmittaushakemuksensa peruuttamiseen, jos hän saa velalliselta esimerkiksi lisää vakuuksia. Tällöin panttikirjan luovuttaminen ulosmittausvelkojalle ei kuitenkaan perustu ulosottoon, vaan omistajan panttaussitoumukseen.

6 §. *Kiinnityksen kuolettamisen ja saamisen vanhentumisen vaikutus panttioikeuteen.* Kiinnityksen kuolettaminen tai muuttaminen vaikuttaa *1 momentin* mukaan välittömästi kiinnitykseen perustuvaan panttioikeuteen. Kuten jäljempänä selostetaan, kiinnityksen muutoksiin vaaditaan aina panttioikeuden haltijan suostumus. Muutettava panttikirja on toimitettava kirjaamisviranomaiselle korjausmerkintöjen tai uuden panttikirjan antamista varten. Silloin kun kiinnitys kuoletetaan esimerkiksi pakkolunastuksen tai pakkohuutokaupan vuoksi, panttikirjaa ei voida kaikissa tapauksissa mitätöidä. Kiinnityksen kuolettamisen jälkeen panttikirjaa ei voida enää tehokkaasti käyttää. Panttioikeus on mitätön myös silloin, kun kiinnitys on julistettu 16 luvun 7 §:n 3 momentin nojalla mitättömäksi. Vaikka panttioikeus kiinteistöön on menetetty, velkoja voi saada maksun talletetuista varoista taikka vahingonkorvauksena valtiolta.

Panttioikeuden haltijalla on *2 momentin* mukaan oikeus saada suoritus saamiselleen kiinteistöstä, vaikka hänen saamisensa velallista kohtaan on vanhentunut. Velka vanhentuu yleensä kymmenen vuoden kuluessa saamisen syntymisestä, jollei vanhentumista ole välillä keskeytetty esimerkiksi velkaa lyhentämällä tai korkoja maksamalla. Jos saaminen on vanhentunut, velallisen ei tarvitse maksaa velkaansa. Velkoja voi kuitenkin periä saamisensa velallisen antamasta vakuudesta. Merkitystä ei ole sillä, onko velallinen kiinteistön omistaja vai onko hän luovuttanut sen edelleen. Kiinteistö voidaan ulosmitata myös edellisen omistajan vanhentuneesta saamisesta.

Vakuusvelkoja ei menetä oikeuttaan silloinkaan, kun hän ei ole valvonut saamistaan konkurssivalvonnassa. Kiinteistöpanttioikeudella turvattu saaminen ei lakkaa myöskään yrityssaneerausmenettelyssä, vaikka saamista ei ole ilmoitettu. Tuntemattomille velkojille osoitetun kuulutuksen laiminlyönti ei sekään estä panttivastuun toteuttamista. Säännöstä vastaavat muutokset ehdotetaan tehtäviksi määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille annettuun asetukseen.

7 §. *Vakuusarvon heikkeneminen.* Velan takaisinmaksusta ja ehdoista, joiden perusteella velka erääntyy maksettavaksi, sovitaan luottosopimuksessa. Velan eräännyttyä voidaan sen vakuudeksi perustettu panttioikeus toteuttaa. Maakaareen ehdotetaan otettavaksi säännös velkojan oikeudesta saada saatavansa perityksi jo ennen sen erääntymistä kiinteistön vakuusarvon heikkenemisen seurauksena. Nimenomaista säännöstä asiasta pidetään tarpeellisena, vaikka esimerkiksi rahalaitosten käyttämissä vakiosopimuksissa on ehtoja luoton irtisanomisesta vakuusarvon heikkenemisen perusteella. Säännös vastaa yrityskiinnityslain 15 §:n säännöstä velkojan oikeudesta välittömään maksuun.

Jos velkojan mahdollisuus saada suoritus saamiselleen kiinteistöstä vaarantuu sen vuoksi, että kiinteistön arvo vakuutena olennaisesti heikkenee, hänellä on *1 momentin* nojalla oikeus saada suoritus saamiselleen, vaikkei se muutoin ole erääntynyt maksettavaksi. Vakuuskohteen arvon heikkenemisen tulee olla merkityksellistä nimenomaan erääntymätöntä saamistaan vaativan velkojan osalta. Arvioinnissa on otettava huomioon muun muassa panttioikeuden perustana olevan kiinnityksen etusija.

Velkoja ei saa periä saamistaan ennenaikaisesti silloin, kun vakuusarvon heikkenemisen syynä on kiinteistöjen yleisen markkinahinnan aleneminen. Tarkoituksena ei myöskään ole rajoittaa omistajan tavanomaista määräämisvaltaa, kuten esimerkiksi hänen oikeuttaan hakata kiinteistöltään metsää hakkuuohjelman mukaisesti. Ennenaikaisen perimisoikeuden edellytyksenä on aina, että vakuutena oleva kiinteistö on ominaisuuksiltaan vahingoittunut.

Sillä, johtuuko arvon aleneminen velallisen menettelystä vai luonnontapahtumasta tai muusta hänen vaikutusvaltansa ulkopuolisesta seikasta, ei ole merkitystä.

Panttioikeuden haltijan on *2 momentin* mukaan reagoitava kiinteistön vakuusarvon heikkenemiseen kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hän sai tiedon tapahtumasta. Jollei panttioikeuden haltija tässä ajassa hae saamistaan maksettavaksi, hän menettää oikeutensa ennenaikaiseen maksuun. Yksityisluonteinen ilmoitus velalliselle saamisen välittömästä erääntymisestä ei riitä, vaan velkojan on pantava vireille kanne saamisen perimiseksi.

Oikeus periä saaminen ennen sovittua eräpäivää ei merkitse sitä, että saaminen olisi kaikissa suhteissa katsottava erääntyneeksi. Eräät liitännäisvelvoitteet, kuten velvollisuus maksaa viivästyskorkoa, alkavat tällöinkin vasta eräpäivästä.

8 §. *Oikeus vakuutus- ja lunastuskorvaukseen.* Pantatun kiinteistön vahingoittumisesta maksettava vakuutuskorvaus kuuluu panttioikeuden piiriin. Vakuutus on voimassa panttioikeuden haltijan hyväksi siitä riippumatta, koska vakuutus on otettu ja onko kyseinen velkoja mainittu vakuutussopimuksessa edunsaajana. Ennen korvauksen maksamista vakuutuksenantajan on selvitettävä, kohdistuuko kiinteistöön panttisaamisia. Vahvistettujen kiinnitysten lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä käyvät ilmi myös panttioikeuden haltijoiksi ilmoittautuneet velkojat.

Velkojalla on *1 momentin* mukaan oikeus saada kiinteistön vahingoittumisesta maksettavasta vakuutuskorvauksesta maksu saamiselleen ennen kiinteistön omistajaa. Velkojan oikeuteen ei vaikuta se, onko saaminen erääntynyt. Jos velkojia on useita, korvaus maksetaan kiinnitysten osoittaman etusijajärjestyksen mukaan. Säännös koskee myös korvausta kaikesta siitä, mikä kuuluu ainesosana tai tarpeistona kiinteistöön. Jos esimerkiksi kiinteistöllä oleva rakennus tai kiinteä laite tuhoutuu tulipalossa, kiinteistöpanttioikeuden haltijalla on oikeus saada maksu vakuutuskorvauksesta.

Vaikka velkojalla on ensijainen oikeus korvaukseen, se maksetaan käytännössä useimmissa tapauksissa jonkin *2 momentissa* mainitun perusteen tai sopimuksen nojalla suoraan omistajalle. Kiinteistön omistaja saa nostaa vakuutuskorvauksen, jos hän on korjannut vahingon tai asettanut vakuuden korvauksen käyttämisestä kiinteistön kunnostamiseen. Tällöin vakuusoikeuden turvaaminen ei edellytä korvauksen maksamista velkojalle. Korvaus on maksettava suoraan kiinteistön omistajalle myös silloin, kun korvauksen määrä on kiinteistön arvoon verrattuna vähäinen tai kun kiinteistön arvo vakuutustapahtuman jälkeenkin riittää kaikkien sitä rasittavien panttisaamisten suoritukseen. Muissa tapauksissa korvauksen maksaminen omistajalle edellyttää panttioikeuden haltijan suostumusta.

Muutoin kiinteistön vahinkovakuutuksessa on noudatettava vakuutussopimuslain säännöksiä.

Pykälän *3 momentin* viittaussäännöksen mukaan panttioikeuden haltijan oikeudesta lunastuskorvaukseen sekä kiinteistötoimituksessa määrättyyn korvaukseen on voimassa, mitä siitä erikseen säädetään. Lunastuslain mukaan kiinteistön lunastamisesta maksettava korvaus on talletettava lääninkassaan, jos velkojat eivät suostu korvauksen maksamiseen suoraan omistajalle ja jollei jäljelle jäävän omaisuuden katsota vastaavan sitä rasittavista oikeuksista. Talletettu korvaus jaetaan vaatimuksesta velkojien kesken.

Kiinteistötoimituksissa määrättävät tilikorvaukset voivat olla huomattavan suuria, jos toimituksessa osa kiinteistöstä siirretään toisen omistamaan kiinteistöön. Jakolain mukaan jaossa määrätty rahavastike tai korvaus kuuluu tilaan. Rakennuspaikan lunastamisesta suoritettava lunastushinta on kaavoitusalueen jakolain mukaan talletettava ja jaettava velkojille noudattaen ulosottolain säännöksiä.

9 §. *Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäinen vastuu panttioikeudesta.* Panttioikeus kohdistuu *1 momentin* mukaan täysimääräisenä jokaiseen yhteiskiinnityksen perusteella pantattuun kiinteistöön sekä pantatusta kiinteistöstä halkomalla, lohkomalla tai tontinmittauksella muodostettuihin kiinteistöihin. Tämä merkitsee esimerkiksi sitä, että emäkiinteistöön perustetusta panttioikeudesta vastaavat siitä muodostetut kantakiinteistö ja lohkokiinteistö yhdessä. Panttivastuu on lähtökohtaisesti jakamatonta, joten saaminen voidaan kokonaisuudessaan periä mistä tahansa panttina olevasta kiinteistöstä.

Yhteiskiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että kiinnitettävät kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle. Eri omistajille kuuluvat kiinteistöt voivat kuitenkin olla yhdessä panttivastuussa, jos jokin yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä myydään taikka jos panttina olevasta

kiinteistöstä luovutetaan määräala tai määräosa, josta muodostetaan itsenäinen kiinteistö. Panttina olevien kiinteistöjen kuuluessa eri omistajille on vaarana, että luovutettu kiinteistö tai määräala joutuu panttioikeuden perusteella myydyksi sellaisesta velasta, josta sen omistaja ei ole henkilökohtaisessa vastuussa. Kiinteistön luovutuksensaajan suojaamiseksi myyjän velkojilta 2 ja 3 momenttiin on otettu säännökset siitä, missä järjestyksessä eri omistajille kuuluvat kiinteistöt vastaavat yhteiskiinnitykseen perustuvasta panttisaamisesta. Koska kaikki kiinteistöt voidaan ehdotettujen säännösten mukaan tarvittaessa myydä panttioikeuden toteuttamiseksi, kiinteistöjen keskinäisen etusijan määrääminen ei heikennä velkojien asemaa.

Kun pantatut kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, perimistoimet on *2 momentin* nojalla kohdistettava henkilökohtaisesti velasta vastuussa olevan kiinteistöön. Hyvän pankkitavan mukaan näin menetellään käytännössä nykyäänkin, vaikka periaatteessa velkoja voi vapaasti valita mistä kiinteistöstä saaminen peritään. Velallisen omistaman kiinteistön vastuun ensisijaisuutta koskevan säännöksen mukaan panttina oleva toisen omistama kiinteistö tai määräala voidaan myydä vasta siinä tapauksessa, että henkilökohtaisessa vastuussa olevan velallisen kiinteistöstä saatu kauppahinta ei riitä koko panttisaamisen suoritukseksi. Säännös ei estä velkojaa hakemasta kanteella suoritustuomiota yhtäaikaa kaikkiin panttina oleviin kiinteistöihin. Yhteiskiinnitetyt kiinteistöt voidaan säännöksestä huolimatta myös ulosmitata samanaikaisesti. On huomattava, että kiinteistön luovutuksensaaja voi menettää tässä momentissa tarkoitetun suojan, jos velallinen luovuttaa myöhemmin kiinteistönsä toisen omistukseen. Vieraasta velasta vastuuseen joutuminen on mahdollista niin kauan kuin yhteiskiinnitys on voimassa.

Tavallisimmin eri omistajien kiinteistöt tulevat samaan kiinnitykseen perustuvan panttisaamisen vakuudeksi, kun pantatusta kiinteistöstä myydään lohkotila tai määräala. Pykälän *3 momentti* koskee vastuuta velasta, josta kiinteistö on vakuutena silloin, kun lohkotila tai määräala myydään. Määräalan kaupan ja lainhuudatuksen jälkeen myyjä ei sen sijaan voi käyttää luovutettua määräalaa uusien velkojensa vakuutena. Pantattu kiinteistö vastaa panttisaamisesta ennen määräalaa ja siitä myöhemmin muodostettua lohkotilaa tai tonttia. Kantakiinteistön vastuun ensisijaisuus säilyy omistajanvaihdoksesta huolimatta. Järjestelmällä suojataan lohkokiinteistöjä ja tontteja velvotteilta, joiden suorittamiseen niiden omistajat eivät ole henkilökohtaisesti sitoutuneet. Lohkokiinteistö ja tontti voidaan myydä pakkohuutokaupalla vasta kun on todettu, ettei kantakiinteistön kauppahinta riitä panttisaamisen suoritukseksi.

Lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäinen vastuu emäkiinteistön velvoitteista määräytyy lainhuudatuksen perusteella. Kiinteistö, johon on haettu myöhemmin lainhuutoa, vastaa velvoitteesta ennen kiinteistöä, johon lainhuutoa on haettu aikaisemmin. Lainhuudattamattomien kiinteistöjen keskinäinen vastuu määräytyy saantohetken mukaan. Lohkokiinteistön tai tontin omistajan edun mukaista on siten nopeasti kirjata oikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos lohkokiinteistöstä on edelleen muodostettu uusia kiinteistöjä, niiden omistajat voivat vedota edeltäjänsä lainhuutoon.

Määräalan vastuun toissijaisuus suhteessa kiinteistöön ei edellytä, että määräalan omistusoikeus on kirjattu. Useiden pantatusta kiinteistöstä luovutettujen määräalojen ja niistä myöhemmin muodostettujen kiinteistöjen keskinäinen vastuu määräytyy edellä kuvatulla tavalla sen mukaan, milloin määräaloihin on haettu lainhuutoa.

Ehdotettujen ulosottolain säännösten mukaan kiinteistöjen keskinäinen vastuujärjestys määrää sen, missä järjestyksessä ulosmitatut kiinteistöt voidaan myydä pakkotoimin. Panttioikeuden jakamattomuudesta seuraa, että saaminen saattaa tulla perityksi suoraan toissijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä, jos se myydään jostakin muusta velasta. Tällöin toissijaisesti vastuussa olevan kiinteistön omistaja voi yleensä esittää takautumisvaatimuksen. Ehdotuksen mukaan hän saa suoraan lakiin perustuvan panttioikeuden oman vaatimuksensa vakuudeksi. Tätä koskevat säännökset ehdotetaan otettaviksi ulosottolain 5 luvun uuteen 37 b §:ään.

10 §. *Suoja kiinteistön luovutuksessa.* Jos joku muu kuin kiinteistön omistaja luovuttaa velkojalle panttikirjan, velkoja ei pääsääntöisesti saa panttioikeutta kiinteistöön. Panttioikeus on kuitenkin *1 momentin* mukaan pysyvä, vaikka panttioikeuden perustaja on ennen panttaushetkeä luovuttanut kiinteistön toiselle, jollei velkoja panttikirjan saadessaan tiennyt

eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön luovutuksesta.

Kiinteistön omistajan panttausvalta ei 4 §:n mukaan ulotu myöskään kiinteistöstä luovutettuun määräalaan. Kiinteistön omistaja ei yleensä saa käyttää aikaisempaan kiinnitykseen perustuvaa panttikirjaa ennen kuin kiinnitys on kuoletettu toisen omistukseen siirtyneen kiinteistön tai määräalan osalta. Myös tällöin velkoja voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa. Jos hän ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää määräalan siirtymisestä toisen omistukseen, panttioikeus kohdistuu panttikirjan osoittamaan kiinteistöön kokonaisuudessaan.

Velkojan on vakuuden vastaanottaessaan selvitettävä, että panttikirjan luovuttaja on kiinteistön omistaja. Yleensä riittää, että velkoja tarkistaa omistajatiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Rekisteritiedot tultaneen vastaisuudessa tarkistamaan pääsääntöisesti luottolaitosten suorakäyttöyhteyksien avulla, jolloin kirjaamisviranomaisen antamaa erillistä todistusta ei tarvita. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoilla on 7 luvun 3 §:n mukainen julkisuusvaikutus. Kun kiinteistön tai sen osan saanto on lainhuudatettu taikka rekisteriin on merkitty tieto luovutussaannosta, sen katsotaan tulleen kaikkien tietoon. Tästä periaatteesta, jonka mukaan rekisteriin merkityn tiedon osalta ei voi saada vilpittömän mielen suojaa, poiketaan kuitenkin panttioikeuden saajan eduksi.

Rahoitustoiminnan joustavuuden takaamiseksi *2 momentissa* ehdotetaan, että velkoja voi luottaa enintään kuukauden vanhaan tietoon kiinteistön omistajasta. Poikkeusta voidaan pitää perusteltuna, koska kiinteistön tai määräalan ostajan on muutoinkin ennen kaupan tekemistä selvitettävä, kenen hallussa panttikirjat ovat ja minkä saamisten vakuudeksi ne on annettu. Ostajan tulee huolehtia siitä, että vapaana olevat panttikirjat luovutetaan hänelle. Jos panttikirja on vakuutena, hän voi välittömästi estää uusien panttisaamisten syntymisen ilmoittamalla omistajanvaihdoksesta velkojalle. Pantatun kiinteistön myynnin yhteydessä on vastuiden määrän selvittämisen ja niiden myöhemmän järjestämisen vuoksi yleensä muutoinkin välttämätöntä neuvotella panttivelkojan kanssa. Hakemalla saantonsa lainhuudatusta uusi omistaja voi estää myyjää hakemasta uusia kiinnityksiä.

Ehdotettu yhden kuukauden aika on se enimmäisaika, jonka aikana velkoja voi rekisterimerkinnästä huolimatta saada vilpittömän mielen suojaa. Jos pantinsaajalla on muutoin aihetta epäillä omistusoikeuden siirtyneen, hänen selonottovelvollisuutensa kasvaa. Siihen, mitä on yksittäistapauksessa pidettävä riittävänä huolellisuutena, voivat vaikuttaa useat seikat. Esimerkiksi sillä, onko luotonhakijana tunnettu vaiko ennestään tuntematon asiakas, on merkitystä arvioitaessa pantinsaajalta edellytettävää huolellisuutta.

Panttikirja voidaan antaa myös tulevien saamisten vakuudeksi. Etenkin yritysten rahoituksessa rahoittajan saaminen koostuu useista, vaihtelevan suuruisista veloista, joiden vakuudeksi on annettu yleispanttaussitoumus. Tarkoituksenmukaista on, ettei velkoja aina uuden saamisen syntyessä tai aikaisempaa velkaa uudella sitoumuksella korvattaessa joudu tarkistamaan, onko panttina oleva kiinteistö edelleen velallisen omistuksessa. Tämän vuoksi *3 momentissa* ehdotetaan, että velkoja voi saada vilpittömän mielen suojaa, jos panttioikeuden perustaja on panttikirjan luovuttaessaan ollut kiinteistön omistaja. Lisäksi vaaditaan että saamisen oikeusperuste on syntynyt ennen kuin velkoja on saanut tietää omistajanvaihdoksesta tai aiheen epäillä sitä. Panttioikeus voi jäädä pysyväksi, vaikka saamisen määrä ja sen lopullinen toteutuminen ovat epäselviä velkojan saadessa tiedon omistuksenvaihdoksesta. Edellytyksenä on tällöin, että velkoja ei enää itse voi vaikuttaa saamisen syntymiseen tai sen suuruuteen. Näin on esimerkiksi silloin, kun panttikirja on luovutettu pankille, joka puolestaan on taannut urakkasopimuksen rikkomisesta seuraavat korvaukset.

Jos panttioikeuden haltija saa vilpittömän mielen suojaa, panttioikeus jää rasittamaan kiinteistöä. Kiinteistön ostajalla voi tällöin olla oikeus vaatia myyjältä hinnanalennusta tai, virheen ollessa olennainen, kaupan purkua vallintavirheen perusteella.

11 §. *Suoja oikeaa omistajaa vastaan ja valtion vahingonkorvausvastuu.* Panttausvalta on lähtökohtaisesti kiinteistön omistajalla. Luotonannon kannalta on välttämätöntä, että pantinsaaja voi luottaa lainhuudon tuomaan omistajaolettamaan. Lainhuudon oikeusvaikutuksista ja vilpittömän mielen suojasta säädetään yhtenäisesti 13 luvun 4 ja 5 §:ssä. Velkoja saa tehokkaan panttioikeuden, jos panttioikeuden perustajalla on ollut panttaushetkellä lainhuuto kiinteistöön eikä velkoja tällöin ole tiennyt eikä

hänen ole pitänyt tietää, ettei panttioikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja. Pantinsaajan luottamuksen suoja perustuu olettamaan, että kirjaamisviranomaisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitsemät tiedot kiinteistön omistajasta pitävät paikkansa.

Panttikirjan saaja ei kuitenkaan voi vedota vilpittömän mielen suojaansa oikeaa omistajaa vastaan silloin, kun panttioikeuden perustajan tai hänen edeltäjänsä saanto on 13 luvun 5 §:ssä tarkoitetulla tavalla virheellinen. Jos lainhuutotieto on virheellinen sen vuoksi, että saantokirja on väärennetty tai saatu aikaan törkeällä pakolla taikka saantoperuste kokonaan puuttuu, kiinteistön oikea omistaja saa kiinteistönsä takaisin ja myöhemmin perustetut panttioikeudet raukeavat.

Viittaussäännöksen nojalla sovellettaviksi tulevat myös valtion vahingonkorvausvastuuta koskevat 13 luvun säännökset. Valtio vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat lainhuutotiedon virheellisyydestä. Vahingonkorvausvastuu ei kuitenkaan ulotu niihin tilanteisiin, joissa kiinteistö tai sen osa on luovutettu edelleen ennen panttausta.

Jos panttioikeus jää pysyväksi, kiinteistön oikealla omistajalla on oikeus saada aiheutuneesta vahingosta korvaus valtion varoista. Vahingonkorvausta valtiolta voi vastaavasti saada myös panttioikeuden haltija, joka vilpittömästä mielestään huolimatta menettää panttioikeuden. Korvauksen edellytyksenä on, että panttioikeuden haltijalle on syntynyt todellista vahinkoa virheellisestä rekisterimerkinnästä. Velkojalla ei ole oikeutta korvaukseen, jos hän panttioikeuden menettämisestä huolimatta voi saada saamisensa perityksi velalliselta.

12 §. *Suoja pakkotäytäntöönpanossa.* Pykälässä säädetään velkojan vilpittömän mielen suojasta silloin, kun panttioikeus on perustettu kiinteistön ulosmittauksen tai takavarikon taikka kiinteistön omistajan konkurssiin asettamisen jälkeen.

Kun kiinteistö on ulosmitattu tai takavarikoitu, sen omistaja ei saa luovuttaa kiinteistöä eikä pantata sitä. Kiellon vastainen oikeustoimi on tehoton velkojia kohtaan. Nykyisen ulosottolain 7 luvun 8 §:n 4 momentin mukaan panttioikeuden saaja voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa siihen asti, kunnes hukkaamiskiellosta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ehdotuksen mukaan nämä periaatteet säilytetään sellaisinaan voimassa. Tarkoituksenmukaista kuitenkin on, että vilpittömän mielen suojaamista koskevat säännökset sijoitetaan kiinteän omaisuuden osalta maakaareen. Perussäännös määräämisvallan menettämisestä säilyisi ulosottolaissa siirrettynä ulosmittausta koskevan 4 luvun 30 §:ään.

Pykälän mukaan panttioikeus on velkojiin nähden tehokas, vaikka kiinteistön omistaja on pakkotäytäntöönpanon vuoksi menettänyt määräämisvaltansa, jos velkoja on panttikirjan saadessaan ollut perustellussa vilpittömässä mielessä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehty merkintä ulosmittauksesta tai takavarikosta poistaa välittömästi mahdollisuuden saada vilpittömän mielen suojaa.

Vaikka konkurssivelallisen oikeustoimet ovat konkurssisäännön mukaan lähtökohtaisesti tehottomia, velallisen sopijapuoli voi saada vilpittömän mielen suojaa, jos kyseessä on arvopaperin tai juoksevan velkakirjan luovuttaminen tai panttaus. Kun nykyinen järjestelmä perustuu kiinnitettyjen haltijavelkakirjojen käyttöön, velkojan on velkakirjalain 14 §:n säännöksen nojalla katsottu voivan saada tehokkaan panttioikeuden velallisen konkurssista huolimatta.

On tarkoituksenmukaista järjestää velkojan suoja yhdenmukaisesti, kun kiinteistön omistaja on menettänyt panttausvaltansa pakkotäytäntöönpanon vuoksi. Ulosottoviranomaisen sekä tuomioistuimen velvollisuutena on välittömästi ilmoittaa määräämisvallan menettämisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Rekisterin julkisen luotettavuuden kannalta on tärkeää, että sen tietoihin voidaan luottaa tällaisessakin tilanteessa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että panttikirjan saanut velkoja saa pätevän panttioikeuden, jos hän panttikirjan saadessaan ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää ulosmittauksesta, takavarikosta taikka kiinteistön kuulumisesta konkurssipesään.

Velkoja voi saada vilpittömän mielen suojaa myös silloin, kun panttikirja on luovutettu tulevien saamisten vakuudeksi eikä vallintarajoitusta ole merkitty rekisteriin ennen saamisen oikeusperusteen syntymistä.

Vaikka velkoja on tämän lain mukaan saanut tehokkaan panttioikeuden kiinteistöön, oikeus voidaan eräin edellytyksin saada peräänty mään takaisin konkurssipesään tai ulosoton piiriin. Takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 14 §:n säännöstä vakuuden peräänty misestä voidaan soveltaa, jos vakuudesta ei ollut sovittu velan syntyessä tai jos panttioi-

keuden saamiseksi tarvittavia toimia ei ollut tehty ilman aiheetonta viivytystä.

13 §. *Kiinteistön luovutuksen purkaminen ja sen vaikutus panttioikeuteen.* On mahdollista, että kiinteistö palautuu myyjälle panttioikeuden perustamisen jälkeen. Kiinteistön kauppa tai muu luovutus voidaan purkaa tuomiolla sopimusrikkomuksen perusteella. Myös luovutuskirjassa oleva lykkäävä tai purkava ehto voi aiheuttaa omistusoikeuden palautumisen. Sopijapuolet voivat myös muutoin sopia kaupan purkamisesta tekemällä uuden luovutuskirjan.

Pykälän *1 momentin* mukaan panttioikeus pysyy siinäkin tapauksessa, että panttioikeuden perustaja menettää kiinteistön takaisin luovuttajalle. Panttioikeus pysyy riippumatta siitä, kumman osapuolen sopimusrikkomuksen vuoksi kauppa puretaan. Säännöksellä suojataan pantinhaltijaa, jonka ei voida edellyttää varautuvan luovutussopimuksen purkautumiseen. Edes silloin kun omistusoikeus ei kaupan purkautumishetkellä ole kauppakirjan mukaan lopullisesti siirtynyt ostajalle, ei ole tarvetta suojata kiinteistön myyjää, koska hänen suostumuksensa on ollut kiinteistön kiinnittämisen ja panttauksen edellytyksenä. Kiinteistöön kohdistuva panttioikeus voidaan ottaa huomioon 2 luvun 32 ja 33 §:n mukaan määrättäessä kaupan purun yhteydessä suoritettavia korvauksia.

Pykälän *2 momentissa* säädetään erikseen tilanteesta, jossa kiinteistön määräalan tai määräosan omistusoikeus palautuu luovutussopimuksen purkautumisen seurauksena kiinteistön omistajalle. Tällöin määräalaan tai määräosaan kohdistuvaa lainhuutoa ei saa poistaa ennen kuin siihen kohdistuvat kiinnitykset ja muut erityiset oikeudet on kuoletettu. Lainhuutomerkinnän poistaminen on kiellettyä siksi, että ainoastaan sen avulla voidaan yksilöidä kiinnitysten ja muiden erityisten oikeuksien kohde. Koska oikeuksien kuolettaminen on mahdollista vain pantinhaltijan tai muun oikeudenhaltijan suostumuksella, kiinteistön ja sen osan palautuminen samalle omistajalle ei loukkaa heidän oikeuksiaan.

Kun kiinnitykset ja muut erityiset oikeudet on kuoletettu, määräalan tai määräosan lainhuuto poistetaan. Kiinteistön omistajalle voidaan myöntää selvennyslainhuuto hänen oikeusasemansa selventämiseksi.

18 luku. Kiinnityksen muuttaminen

1 §. *Etusijajärjestyksen muuttaminen.* Kiinnitysten etusijajärjestyksen muuttamisella vaikutetaan panttikirjojen vakuusarvoon. Etusijaa muutetaan siirtämällä kiinnitys aikaisemmin vahvistettujen kiinnitysten eteen taikka myöhemmin vahvistettujen kiinnitysten jälkeen. Siirrolla panttisaamisten ja kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien maksunsaantioikeus ja pysyvyys mahdollisessa kiinteistön pakkohuutokaupassa muuttuu. Se ei vaikuta kiinnitysten tai erityisten oikeuksien sisältöön.

Etusijajärjestyksen muuttamisen tavoitteena on usein turvata vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden pysyvyys. Nykyisin etusijajärjestyksen muutoksella pyritään järjestämään määräalan pysyvyys suhteessa kiinteistönomistajan velkojiin. Koska määräala rinnastetaan vastaisuudessa kiinteistöön eikä erityiseen oikeuteen, etusijajärjestyksen muuttamiseen ei tästä syystä ole enää tarvetta.

Etusijajärjestyksen muuttaminen on välttämätöntä silloin, kun aikaisemmin kiinnitettyyn kiinteistöön halutaan tehdä 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tai 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus, jolla muutetaan kiinteistöön tavanomaisesti kuuluvan ainesosan ja tarpeiston piiriä.

Etusijajärjestystä saadaan muuttaa kiinteistön omistajan hakemuksesta. Edellytyksenä on, että ne panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijat, joiden etusija muuttamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen suostumuksensa. Hakemuksen etusijajärjestyksen muuttamiseksi saa tehdä myös panttioikeuden haltija, mutta hän tarvitsee siihen paremmalla etusijalla olevien panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltijoiden hyväksymisen lisäksi myös kiinteistön omistajan suostumuksen.

Pykälän *2 momentissa* kielletään muuttamasta kiinnitysten etusijajärjestystä niin, ettei yhteiskiinnityksen edellytyksenä oleva kiinnitysten samanlaisuuden vaatimus enää täyty.

2 §. *Kiinnityksen laajentaminen.* Pykälän mukaan aikaisemmin vahvistettu kiinnitys voidaan laajentaa koskemaan jotakin toista samalle omistajalle kuuluvaa kiinteistöä. Laajentamisen jälkeen kiinteistöihin kohdistuu yhteiskiinnitys. Laajentaminen voidaan tehdä vain samoilla edellytyksillä kuin yhteiskiinnityksen perustaminen yleensä. Kiinteistöjen tulee sijaita saman

kirjaamisviranomaisen toimialueella ja niihin kohdistuvien kiinnitysten tulee laajennuksen jälkeen olla samanlaiset.

Käytännössä laajentaminen voi tulla kyseeseen silloin, kun samaan käyttöyksikköön kuuluvaksi ostettuun kiinteistöön ei kohdistu lainkaan aikaisempia kiinnityksiä. Tarvittaessa laajentaminen voidaan toteuttaa molemminpuolisesti niin, että kummankin kiinteistön kaikki kiinnitykset muutetaan yhteiskiinnityksiksi. Tällöin edellytyksenä on, että laajentaminen tapahtuu kaikkien panttioikeuden haltijoiden suostumuksella.

3 §. *Kiinnitysten yhdistäminen.* Peräkkäiset kiinnitykset voidaan *1 momentin* mukaan yhdistää yhdeksi kiinnitykseksi, josta annetaan yksi panttikirja. Yhdistäminen tehdään kiinteistön omistajan hakemuksesta ja kyseisten panttikirjojen haltijan suostumuksella. Kiinnitysten yhdistäminen saattaa tulla ajankohtaiseksi silloin, kun kiinnitykset ovat rahan arvon alentuessa jääneet määrältään epäkäytännöllisen pieniksi.

Samaan kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset voidaan yhdistää, jos niillä on sama etusija tai jos ne seuraavat etusijajärjestyksessä välittömästi toisiaan. Yhdistäminen edellyttää käytännössä sitä, että yhdistettäviin kiinnityksiin perustuvat panttikirjat ovat kiinteistön omistajalla tai yhdellä panttioikeuden haltijalla. Yhdistämisen jälkeen annetaan yhteen kiinnitykseen perustuva panttikirja. Koska yhdistetyllä kiinnityksellä on sama etusija kuin yhdistetyistä kiinnityksistä huonoimmalla sijalla olevalla kiinnityksellä, etusijajärjestyksessä kiinnitysten välissä oleva erityisen oikeuden kirjaus ei estä kiinnitysten yhdistämistä.

Pykälän *2 momentin* mukaan yhdistetyn kiinnityksen rahamäärä saadaan määrätä yhdistettävien kiinnitysten yhteenlaskettua rahamäärää pienemmäksi, esimerkiksi joksikin tasamääräksi. Tällöin kyse on kiinnityksen yhdistämistä ja osittaista kuolettamista koskevasta hakemuksesta. Myös esimerkiksi etusijajärjestyksen muuttamista ja kiinnitysten yhdistämistä voidaan hakea samalla kertaa.

4 §. *Kiinnityksen jakaminen.* Rahamäärältään suuri kiinnitys ei aina vastaa kiinteistön omistajan vakuustarvetta. Silloin kun vakuuksia tarvitaan useille eri luotonantajille, voi jälkipanttauksen sijasta olla tarkoituksenmukaista jakaa kiinnitys osiin. Kiinnitys saadaan *1 momentin* mukaan jakaa useiksi kiinnityksiksi, jotka ovat rahamäärältään yhteensä jaetun kiinnityksen suuruisia. Hakemuksen voi tehdä kiinteistön omistaja panttioikeuden haltijan suostumuksella.

Jakamalla syntyneet kiinnitykset saavat *2 momentin* mukaan jaetun kiinnityksen etusijan. Hakemuksessa voidaan pyytää, että jakamalla syntyneille kiinnityksille määrätään tietty keskinäinen etusijajärjestys.

5 §. *Kiinnityksen kuolettaminen.* Kiinnitys ja siihen perustuva panttioikeus saadaan kuolettamalla heti lakkaamaan. Kuolettamiseen ei yleensä ole syytä velan maksamisen vuoksi, sillä omistajan hallussa oleva panttikirja on vapaasti käytettävissä minkä tahansa saamisen vakuudeksi.

Panttikirjalla on taloudellista arvoa kiinteistön omistajalle. Tämän vuoksi kiinnityksen kuolettamista voi hakea vain kiinteistön omistaja. Jos panttikirja on velkojalla tämän saamisen vakuutena, kiinnityksen kuolettamiseen tarvitaan hänen suostumuksensa. Tällöin velkoja luovuttaa alkuperäiset panttikirjat kirjaamisviranomaiselle niiden mitätöimistä varten.

Kiinnitys voidaan kuolettaa myös osittain. Kiinnityksen rahamäärästä voidaan kuolettaa esimerkiksi puolet. Nykyisin kiinnitys voidaan panttivelkojan hakemuksesta kuolettaa myös jonkin yhteiskiinnitetyn kiinteistön osalta. Tätä järjestelyä nimitetään ehdotuksessa kiinnityksen purkamiseksi ja sitä koskevat säännökset ovat 6 §:ssä.

Kiinnityksen kuolettamisessa kiinnitys on sen sijaan poistettava kaikista yhteiskiinnityksen kohteista. Menettely ei heikennä muiden panttioikeuden tai erityisen oikeuden haltijoiden asemaa eikä heidän suostumustaan tarvita. Ehdotuksen mukaan yhteiskiinnityksen kuolettamiseen ei tarvita myöskään muiden kiinteistönomistajien suostumusta.

6 §. *Yhteiskiinnityksen purkaminen.* Yhteiskiinnityksen purkamisella tarkoitetaan järjestelyä, jossa useaan kiinteistöön kohdistuva kiinnitys poistetaan vain jonkin tai joidenkin kiinteistöjen osalta. Yhteiskiinnityksen purkaminen tulee kysymykseen yleensä silloin, kun kiinnitetystä kiinteistöstä luovutettu määräala tai siitä muodostettu lohkotila halutaan vapauttaa aikaisemmista kiinnityksistä. Purkamisen edellytykset riippuvat siitä, kuuluvatko kiinteistöt yhdelle vai useammalle omistajalle.

Silloin kun yhteiskiinnitetyt kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, niihin kohdistuvat aina samat kiinnitykset. Kun yhteiskiinnitys on kerran vahvistettu, sitä käsitellään yhtenä ko-

konaisuutena eikä erilliskiinnityksiä saa vahvistaa. Kaikki yhteiskiinnitykset on *1 momentin* mukaan purettava samalla kertaa.

Pykälän *2 momentissa* säädetään yhteiskiinnityksen purkamisesta silloin, kun kiinteistöt kuuluvat eri omistajille. Yhteiskiinnitystä ei saa purkaa niin, että se jää rasittamaan jonkun muun kuin hakijan omistamaa kiinteistöä ilman sen omistajan suostumusta. Vaikka yhteiskiinnitys on jaoton niin, että panttisaaminen voi tulla perityksi kokonaan yhdestä vastuussa olevasta kiinteistöstä, yhteiskiinnityksen purkaminen voi tosiasiassa heikentää huonommalla etusijalla olevien panttivelkojien ja erityisten oikeuksien haltijoiden asemaa. Tämän vuoksi yhteiskiinnitys saadaan purkaa vain niiden panttioikeuden haltijoiden suostumuksella, joiden saamisten vakuutena oleva kiinteistö jää edelleen panttivastuuseen. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita niiltä oikeudenhaltijoilta, joiden kirjaukset ovat purettavaa kiinnitystä paremmalla etusijalla. Koska eri omistajille kuuluvat kiinteistöt myydään pakkotäytäntöönpanossa aina erikseen, kaikkia yhteiskiinnityksiä ei ole välttämätöntä kuolettaa samanaikaisesti.

Yhteiskiinnityksen purkamista on *3 momentissa* yksinkertaistettu silloin, kun kiinteistöjen keskinäinen vastuu on laissa säädetty. Käytännössä valtaosa yhteiskiinnitystilanteista kuuluu tämän säännöksen piiriin. Kiinteistöstä myydyn määräalan ja siitä muodostetun lohkokiinteistön vastuu on yleensä toissijaista, jolloin kiinnityksen poistamiseen sen osalta tarvitaan vain kyseiseen kiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltijan suostumus. Purkamisen yhteydessä ei tällöin edes kuulla ensisijaisesti vastuussa olevan kiinteistön omistajaa eikä siihen kohdistuvien panttioikeuksien tai erityisten oikeuksien haltijoita. Koska vastuun ensisijaisuuteen ja koko säännöksen soveltamiseen vaikuttaa se, onko jonkun kiinteistön omistaja henkilökohtaisesti vastuussa velasta, velallinen on purkamisen yhteydessä selvitettävä. Panttioikeuden haltija ei saa antaa suostumustaan kiinnityksen poistamiseen velallisen kiinteistön tai määräalan osalta.

Käytännössä määräala myydään usein ehdolla, etteivät kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja panttioikeudet jää rasittamaan määräalaa. Määräala voidaan vapauttaa nykyistä nopeammin panttivastuusta, sillä yhteiskiinnitys voidaan purkaa heti kun määräalaan on haettu lainhuuto. Jotta myyjä voisi täyttää sopimusehdon, hän voi ehdotuksen mukaan panttioikeuden haltijan suostumuksella hakea kiinteistöön vahvistetun kiinnityksen poistamista määräalan taikka siitä muodostetun lohkokiinteistön tai tontin osalta. Koska kiinnityksen poistaminen on lohkokiinteistön tai tontin omistajan edun mukaista, hänen suostumuksensa ei ole tarpeen. Yhteiskiinnitys saadaan purkaa myös pantinhaltijan hakemuksesta kiinteistöjen omistajia kuulematta.

7 §. *Menettely kiinnitystä muutettaessa.* Vahvistetun kiinnityksen muuttamista koskevissa asioissa noudatetaan *1 momentin* mukaan soveltuvin osin samoja menettelysäännöksiä kuin kiinnitystä vahvistettaessa. Hakemus, josta vaadittu toimenpide käy selvästi ilmi, on annettava kirjallisena. Hakemukseen on liitettävä myös tarvittavat suostumukset. Kiinteistön tai määräalan omistajana kirjaamisjärjestelmässä pidetään sitä, jolle viimeksi on myönnetty lainhuuto. Hakijan saanto on selvitettävä lainhuudatuksessa ennen muiden hakemusten käsittelyä. Sovellettaviksi tulevat muun muassa säännökset hakemuksen täydentämismenettelystä ja päätöksen tekemisestä. Kirjaamisviranomaisen on selvitettävä voimassa olevat kiinnitykset ja niiden etusija.

Hakemukseen on *2 momentin* mukaan liitettävä muutettavista kiinnityksistä annetut panttikirjat alkuperäisinä. Panttioikeuden haltija voi toimittaa panttikirjan myös suoraan kirjaamisviranomaiselle. Yhteiskiinnityksen purkamisessa tarvitaan myös niiden panttioikeuden haltijoiden suostumus, joiden asema voi muutoksessa heikentyä, vaikka muutosta ei välittömästi tehdä heidän vakuutenaan oleviin kiinnityksiin. Tällöin panttikirjaa ei ole 6 luvun 7 §:n mukaan välttämätöntä aina esittää.

Muutoksen jälkeen kirjaamisviranomainen *3 momentin* mukaisesti joko mitätöi vanhan panttikirjan ja antaa niiden sijaan uuden, muuttunutta olotilaa vastaavan panttikirjan tai tekee merkinnän muutoksesta alkuperäiseen panttikirjaan. Samasta kiinnityksestä ei saa olla liikkeellä useita panttikirjoja.

Kiinnitys voidaan eräissä tapauksissa kuolettaa tai poistaa myös viranomaisen ilmoituksen perusteella. Tällöin on soveltuvin osin noudatettava, mitä kuolettamishakemuksen käsittelystä säädetään.

Ulosottolain 5 lukuun ehdotettavien muutosten mukaan kiinnityksiä ei enää yleensä kuoleteta pakkotäytäntöönpanon vuoksi. Selvyyden vuoksi on kuitenkin kuoletettava ne kiin-

nitykset, joihin perustuvia panttikirjoja ei ole esitetty ulosottomiehelle tai jotka ovat riitaisten panttisaamisten vakuutena. Kun jokin yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä on myyty, voi tulla tarpeelliseksi sekä poistaa kiinnitys myydystä kiinteistöstä että alentaa kiinnitysten rahamäärää panttivastuuseen jäävien kiinteistöjen osalta.

Ulosottolain 5 luvun 51 §:n mukaan huutokaupan toimittajan on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle, mitkä kiinnitykset on kuoletettava tai minkä kiinteistön osalta kiinnitys on poistettava. Kirjaamisviranomaisen on tehtävä tarvittavat merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja, jollei kiinnitystä ole kokonaan kuoletettu, annettava muutettua kiinnitystä vastaava panttikirja.

8 §. *Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen.* Kun panttikirja on periaatteessa voimassa määräämättömän ajan ja vakuuskäytössä useidenkin eri velkojien hallussa, se saattaa vahingoittua. Panttikirjan haltija saa *1 momentin* mukaan vaihtaa vahingoittuneen tai kuluneen panttikirjan uuteen samansisältöiseen panttikirjaan. Vaihdettavan panttikirjan tulee kuitenkin olla sellaisessa kunnossa, että se on täysin tunnistettavissa. Panttikirja saadaan selvyyden vuoksi vaihtaa myös silloin, kun kiinnitetty määräala on saanut kiinteistönmuodostuksessa uuden kiinteistötunnuksen. Panttikirjan vaihtamista voi hakea kiinteistön omistaja tai panttioikeuden haltija, jolla on panttikirja hallussaan.

Panttikirjan vaihtamisesta on erotettava sen kuolettaminen. Asiakirjan kuolettaminen tulee kyseeseen, kun asiakirja on hävinnyt tai turmeltunut. Panttikirja kuoletetaan kiinteistön sijaintipaikkakunnan tuomioistuimessa noudattaen asiakirjain kuolettamisesta annettua lakia. Tarkoituksenmukaista on, että kiinnityksestä annetaan tällöin todistukseksi uusi panttikirja. Se, jonka hakemuksesta panttikirja on kuoletettu, saa *2 momentin* nojalla kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä kuoletettua panttikirjaa vastaavan panttikirjan.

Kirjaamisviranomaisen on *3 momentin* mukaan tehtävä uuden panttikirjan antamisesta merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

9 §. *Oikeus muutettuun panttikirjaan.* Panttioikeuden haltija saa muutosta vastaavan uuden panttikirjan tai alkuperäisen panttikirjan, johon on tehty muutosta koskevat merkinnät, haltuunsa samoin oikeuksin kuin mitä hänellä oli korvattuun panttikirjaan. Sama koskee vaihdettua tai panttikirjan kuolettamisen jälkeen annettavaa panttikirjaa. Uutta panttausta ei tarvita. Se, toimitetaanko panttikirja suoraan panttioikeuden haltijalle vai hakijalle, riippuu siitä, kuka on toimittanut korvattavan panttikirjan kirjaamisviranomaiselle.

19 luku. **Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin**

1 §. *Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde.* Kiinnityskelpoisiksi on tarkoituksenmukaista tehdä vain ne käyttöoikeudet, joilla yleensä on eniten vakuusarvoa ja jotka voidaan tarvittaessa myydä pakkohuutokaupassa. Tämän vuoksi kiinnitys voidaan *1 momentin* mukaan vahvistaa vain sellaisiin maanvuokraoikeuksiin ja muihin määräaikaisiin käyttöoikeuksiin, jotka sallivat oikeudenhaltijan rakentaa alueelle ja jotka ovat maanomistajaa kuulematta siirrettävissä. Kiinnityskelpoisten oikeuksien piiri on määritelty samoin kuin 14 luvun 2 §:ssä tarkoitettu käyttöoikeus, jonka saanto on määräajassa kirjattava ja johon voi kohdistua muita kirjattavia oikeuksia. Kiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta ei edelleenkään voi perustaa rajoitetumpiin erityisiin oikeuksiin, kuten soranotto-oikeuteen.

Suurin osa kiinnitettävistä käyttöoikeuksista on maanvuokralain mukaisia vuokraoikeuksia. Kiinnityksen kohteena voivat olla myös vastikkeettomat määräaikaiset käyttöoikeudet, joita tyypillisesti perustetaan sukulaisten taikka muutoin läheisten henkilöiden kesken. Laitoskiinnityksen edellytyksenä on, että perustamissopimus sallii oikeudenhaltijan rakentaa alueelle rakennuksen tai asentaa sille kiinteitä laitteita. Edellytyksenä ei ole, että alueella on kiinnitystä haettaessa vuokramiehen tai muun käyttöoikeuden haltijan omistamia rakennuksia. Käyttöoikeutta voidaan käyttää vakuutena rakentamista varten otettaville lainoille. Mahdollista on myös se, että kiinteistön omistaja vuokratessaan maa-alueen samalla myy alueella olevan rakennuksen vuokramiehelle. Kiinnityskelpoisuuden edellytyksenä on myös se, että oikeus voidaan kiinteistön omistajaa kuulematta siirtää edelleen. Luovutuksensaajien piiriä ei saa rajoittaa sopimuksessa niin, että vain ennalta määrätty tai muutoin pieni henkilöryhmä voi tulla kyseeseen mahdollisina pakkohuutokauppaostajina.

Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä

on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Käyttöoikeuden kirjauksella on oikeudellista merkitystä myös panttioikeuden haltijan oikeusasemaan. Käyttöoikeuden kirjaamisen ajankohta ratkaisee käyttöoikeuden ja siten myös siihen kohdistuvien panttioikeuksien pysyvyyden kiinteistön pakkohuutokaupassa.

Käyttöoikeuksiin ei *2 momentin* mukaan saa lainkaan vahvistaa yhteiskiinnityksiä. Kiinnitystä ei saa myöskään vahvistaa koskemaan sekä kiinteistöä että käyttöoikeutta. Sen sijaan lähinnä vuokratontilla olevien paritalojen vakuuksien järjestämiseksi voi olla tarpeen kiinnittää osuus vuokraoikeudesta. Määräosaan perustuvaa oikeutta voidaan selventää kirjaamalla vuokramiesten keskinäinen hallintasopimus.

2 §. *Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen hakija.* Kiinnitystä saa hakea käyttöoikeuden haltija, jonka oikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnityskelpoisen maanvuokraoikeuden haltija on velvollinen hakemaan kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa oikeuden perustamissopimuksen tai luovutussopimuksen tekemisestä.

3 §. *Kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen.* Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen hakemisesta, kiinnitysmenettelystä ja kiinnityksen oikeusvaikutuksista on *1 momentin* mukaan soveltuvin osin voimassa, mitä 16 luvun 4—9 §:ssä säädetään kiinteistökiinnityksestä. Kiinnitystä voidaan myös muuttaa samalla tavalla kuin kiinteistökiinnitystä.

Pykälän *2 momentin* viittaussäännöksen mukaan kiinteistöpanttioikeutta koskevia säännöksiä on soveltuvin osin noudatettava, kun kyseessä on panttioikeus käyttöoikeuteen. Sovellettaviksi tulevat säännökset panttioikeuden perustamisesta sekä oikeusvaikutuksista.

4 §. *Käyttöoikeuden muuttaminen.* Panttioikeuden haltijan kannalta on tärkeää, ettei käyttöoikeutta muuteta kesken alkuperäisen sopimuskauden. Esimerkiksi vuokra-alueen olennainen pienentäminen taikka vuokrakauden lyhentäminen vähentää käyttöoikeuden arvoa vakuutena. Tämän vuoksi ehdotetaan, ettei kiinteistön omistajan ja vuokramiehen tai muun käyttöoikeuden haltijan välinen sopimus käyttöoikeuden muuttamisesta sido pantinhaltijaa ennen kuin muutos on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Muutoksen kirjaamisen edellytyksenä on 14 luvun 14 §:n mukaan se, että panttioikeuden haltija, jonka oikeutta muutos voi heikentää, on hyväksynyt muutoksen. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus jäljelle jäävään vakuusarvoon on vähäinen.

5 §. *Käyttöoikeuden lakkaaminen.* Pääsääntönä *1 momentin* mukaan on, että panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin raukeaa, kun sen kohteena oleva oikeus sopimuskauden päättyessä lakkaa. Panttioikeuden raukeaminen voidaan ottaa huomioon vakuutta arvioitaessa. Toisaalta panttioikeuden haltijan on voitava luottaa siihen, että kiinnityksen kohde pysyy voimassa kirjatun sopimuksen mukaisena koko alkuperäisen sopimuskauden.

Jos sopimuskautta pidennetään ennen sopimuksen mukaisen voimassaoloajan päättymistä, panttioikeus pysyy edelleen voimassa. Edellytyksenä on, että pidentämisestä on ennen sopimuskauden päättymistä tehty ilmoitus kirjaamisviranomaiselle, joka tekee merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Käyttöoikeus saattaa lakata kesken sopimuskauden eri syistä. Esimerkiksi kiinteistön omistaja voi purkaa sopimuksen vuokramiehen laiminlyötyä vuokranmaksun. On myös mahdollista, että muuttuneissa olosuhteissa kiinteistön omistaja ja käyttöoikeuden haltija sopivat käyttöoikeuden lakkaamisesta. Sopimukset enempää kuin sopimusrikkomuksetkaan eivät saa heikentää panttioikeuden haltijan asemaa. Käyttöoikeuden vakuusarvo perustuu siihen, että käyttöoikeuteen kuuluvat rakennukset ja laitteet voidaan pitää alueella. Panttioikeus ei *2 momentin* mukaan välittömästi raukea käyttöoikeuden lakatessa kesken sopimuskauden, vaan se pysyy muuttumatta voimassa, kunnes kiinnitys on kuoletettu ja oikeuden kirjaus on poistettu.

Erityisen oikeuden kirjauksen poistamisen edellytyksistä säädetään 14 luvun 15 §:ssä. Kirjausta ei saa poistaa ennen kuin kiinnitykset on kuoletettu. Jos kiinnitykseen perustuva panttikirja on annettu vakuudeksi, kiinnityksen kuolettaminen edellyttää panttioikeuden haltijan suostumusta. Kiinnitys saadaan kuolettaa myös kiinteistön omistajan hakemuksesta, jollei pantinhaltija vaadi maksua saamiselleen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun hän sai tiedon kirjauksen poistamista koskevasta hakemuksesta. Yksityinen muistutus saamisesta ei riitä, vaan panttioikeuden haltijan on pantava velkomuskanne vireille.

Maanvuokraoikeus tai muu käyttöoikeus ja

maapohjan omistusoikeus voivat tulla samalle henkilölle esimerkiksi perinnön seurauksena. On myös melko tavallista, että käyttöoikeuden haltija ostaa myöhemmin maapohjan, johon käyttöoikeus kohdistuu. Tällöinkin käyttöoikeuteen kohdistuvat panttioikeudet pysyvät voimassa, kunnes kirjaus on poistettu taikka kiinnitykset on siirretty koskemaan koko kiinteistöä.

Mikäli panttioikeus pysyy voimassa, pakkotäytäntöönpanon kohteena ovat käyttöoikeus sekä alueella olevat käyttöoikeuteen kuuluvat rakennukset. Kun käyttöoikeus myydään ulosottoteitse, se myydään ulosottolakiin ehdotetun 5 luvun 37 d §:n nojalla kirjatun sopimuksen mukaisena. Käyttöoikeus ja alueella olevat oikeudenhaltijan rakennukset siirtyvät uudelle omistajalle alkuperäisin ehdoin jäljellä olevaksi sopimuskaudeksi. Jos kiinteistön omistaja siirtää lakanneen vuokraoikeuden vapaaehtoisin oikeustoimin edelleen, kyseessä on uuden vuokrasopimuksen perustaminen.

Käyttöoikeuden lakkaamisen tai yhtymyksen jälkeen siihen ei *3 momentin* mukaan saa vahvistaa uusia kiinnityksiä eikä kiinteistön omistaja saa luovuttaa käyttöoikeuteen kohdistuvia panttikirjoja pantiksi. Velkoja voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa, jollei hän ole pantin saadessaan tiennyt käyttöoikeuden lakkaamisesta.

6 §. *Kiinnityksen siirtäminen kiinteistöön.* Silloin kun käyttöoikeus on tullut kiinteistön omistajalle tai käyttöoikeus on muutoin lakannut, voidaan sopia kiinnitysten laajentamisesta koskemaan koko kiinteistöä. Kiinteistön omistaja voi *1 momentin* mukaan panttioikeuden haltijoiden suostumuksella hakea käyttöoikeuteen vahvistettujen kiinnitysten siirtämistä koskemaan koko kiinteistöä.

Käyttöoikeuteen vahvistetut kiinnitykset saavat siirron perusteella käyttöoikeuden kirjauksen mukaisen etusijan suhteessa kiinteistöön vahvistettuihin kiinnityksiin. Kaikki kiinnitykset on siirrettävä samalla kertaa, jolloin niiden keskinäinen etusijajärjestys säilyy. Silloin kun kiinteistöön kohdistuu käyttöoikeuden kirjausta huonommalla etusijalla olevia kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia, siirtämiseen vaaditaan oikeudenhaltijoiden suostumus.

Kun kiinnitykset on siirretty ja käyttöoikeuden kirjaus on poistettu, sekä kiinteistöön että käyttöoikeuteen kohdistuvat panttioikeudet laajenevat koskemaan koko kiinteistöä ja kiinteistön omistajalle kuuluvia tai hänelle siirtyneitä rakennuksia ja laitteita. Ennen kuin käyttöoikeuden kirjaus on poistettu, käyttöoikeuden lakkaaminen ei *2 momentin* mukaan vaikuta kiinteistökiinnitysten kohteeseen.

7 §. *Rakennusten luovuttaminen käyttöoikeuden haltijalle.* Kiinteistöön kuuluvan rakennuksen tai laitteen luovutus ei pääsäännön mukaan vaikuta siihen, mitä kiinteistöön kuuluu sen ainesosana ja tarpeistona ennen kuin omaisuus on siirretty pois kiinteistöltä. Kiinteistökiinnityksen piiriin kuuluu kaikki se, mikä tavanomaisesti katsotaan kuuluvan kiinteistöön. Sillä, onko kiinnitys vahvistettu tai panttioikeus perustettu ennen rakennusten tai muun esineen luovutusta vaiko sen jälkeen taikka onko velkoja tiennyt luovutuksesta, ei ole merkitystä.

Erityisen oikeuden kirjaamista koskevan 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan käyttöoikeuden haltijalle myydyt rakennukset, koneet ja laitteet voidaan kuitenkin kirjata käyttöoikeuteen kuuluviksi. Säännös koskee ainoastaan elinkeinotoiminnassa käytettäviä kiinteistöjä. Kirjauksen edellytyksenä on, että kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijat antavat siihen suostumuksensa. Luovutetut rakennukset ja laitteet siirtyvät kirjauksen avulla kiinteistön omistajan velkojia sitovasti käyttöoikeuden ja siihen kohdistuvien kiinnitysten piiriin. Kirjaus voidaan 14 luvun 8 §:n mukaan tehdä vain parhaalle etusijalle, jolloin luovutetut rakennukset ja laitteet eivät kuulu minkään kiinteistökiinnityksen kohteeseen.

20 luku. **Lakisääteinen panttioikeus**

1 §. *Luvun soveltamisala.* Edellä on selostettu kiinnitykseen ja kiinteistön omistajan panttaussuostumukseen perustuvaa panttioikeutta. Kiinteistöön voi kohdistua rasituksia myös suoraan jonkin muun lain nojalla.

Lakisääteisen eli legaalisen panttioikeuden perusteella kiinteistö vastaa suoraan lainsäännöksen nojalla julkisoikeudellisesta tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannusta saamisesta. Lakisääteinen panttioikeus syntyy ilman kiinteistön omistajan suostumusta ja se on nykyisin sitova kirjaamattomana.

Lakisääteisten panttioikeuksien joukko on kirjava. Kiinnitysasetuksen 22 §:n 4 momentin perussäännöksen lisäksi lakisääteisestä panttioikeudesta säädetään yli 20 muussa laissa. Säännökset ovat usein puutteellisia ja eri lakien nojalla syntyvien panttioikeuksien oikeusvaiku-

tukset ovat osin erilaisia. Näitä oikeusvaikutuksia ehdotetaan yhtenäistettäviksi. Lisäksi voimassa olevaan maakaareen perustuvan maksamattoman kauppahinnan panttioikeus ehdotetaan poistettavaksi. Vireillä on myös uudistus, jonka tarkoituksena on vähentää nykyisten lakisääteistä panttioikeutta koskevien säännösten määrää. Tavoitteena on, että lakisääteinen panttioikeus säilytetään vain silloin, kun velkojalla on merkittävä saaminen eikä tarvittavaa vakuutta voida edellyttää hankittavan kiinteistökiinnityksellä.

Lakisääteistä panttioikeutta koskevia säännöksiä sovelletaan *1 momentin* mukaan silloin, kun kiinteistö jonkin lainkohdan mukaan vastaa julkisoikeudellisesta tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannusta maksusta taikka muusta siihen rinnastettavasta saamisesta. Säännökset siitä, mitkä saamiset voidaan turvata lakisääteisellä panttioikeudella, ovat asianomaisissa laeissa. Maakaaren säännökset eivät yksin tuota yhdellekään saamistyypille etuoikeutettua asemaa. Kiinteistön vastuun tulee perustua nimenomaiseen lain säännökseen. Tällaisia on erityisesti metsä- ja vesilainsäädännössä sekä kiinteistötoimituksia koskevissa laeissa.

Julkisoikeudellisia maksuja ovat muun muassa kunnalle suoraan lain nojalla tai yksipuolisesti vahvistetun taksan perusteella maksettavat suoritukset kuten jätevesimaksu. Julkisoikeudelliseen maksuun rinnastettavana voidaan pitää esimerkiksi tiemaksua, joka suoritetaan tiekunnalle sen vahvistaman maksuunpanoluettelon mukaisesti. Viranomaisen päätöksellä pannaan maksuun muun muassa metsänparannuslaissa (140/87) sekä valtion osanotosta eräiden maa- ja vesirakennustöiden kustannuksiin annetussa laissa (433/63) tarkoitetut lainat ja takaisin perittäviksi määrätyt avustukset sekä jakolain mukaisessa toimituksessa määrätyt tilikorvaukset. Myös sellaiset tilikorvaukset, joista osapuolet ovat jakotoimituksen yhteydessä sopineet, kuuluvat säännöksen piiriin.

Lakisääteinen panttioikeus voi kohdistua kiinteistöjen lisäksi myös kiinteistön määräosaan, määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun oikeuteen käyttää toisen omistamaa kiinteistöä. Näihin kohdistuvia lakisääteisiä panttioikeuksia koskevat *2 momentin* mukaan samat säännökset kuin kiinteistöön kohdistuvia panttioikeuksia.

2 §. *Lakisääteisen panttioikeuden kirjaaminen.* Lakisääteinen panttioikeus on *1 momentin* mukaan määräajassa ilmoitettava kirjattavaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Nykyisin lakisääteisten panttioikeuksien kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on varsin puutteellista. Järjestelmää, jossa kiinteistöön kohdistuvat rasitukset voivat pitkiäkin aikoja olla salaisia, ei voida pitää tyydyttävänä. Ehdotuksen mukaan lakisääteinen panttioikeus on sitova vain, jos se on ilmoitettu kirjaamisviranomaiselle. Säännös koskee kaikkia lakisääteisiä panttioikeuksia.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoituksena on osoittaa kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ajanmukaisesti. Velkojien kannalta on tärkeää, ettei kiinteistö vastaa yllättävistä, aikoja sitten syntyneistä saamisista. Myös kiinteistön myöhempiä omistajia on tarpeen suojata selvällä aikarajalla, jota aikaisemmin syntyneitä saamisia ei voida periä kiinteistöstä. Ehdotuksen mukaan ilmoitus on toimitettava kirjaamisviranomaiselle vuoden kuluessa saamisen syntymisestä. Vuosi on riittävä aika ilmoituksen tekemiseen ja sen harkitsemiseen, onko saaminen tarpeellista turvata panttioikeudella. Saamisen erääntymisajalla ei ole merkitystä tätä määräaikaa laskettaessa. Ilmoituksen voi tehdä joko viranomainen tai velkoja.

Jollei ilmoitusta ole tehty säädettynä aikana, lakisääteinen panttioikeus raukeaa eikä sitä enää saa kirjata. Jos lakisääteinen panttioikeus on rauennut, saaminen voidaan periä ainoastaan siitä henkilökohtaisesti vastuussa olevalta.

Voimassa olevan kiinnitysasetuksen 22 §:n 4 momentin mukaan etuoikeutettuja ovat vain kolmen viimeisen vuoden maksamattomat julkisoikeudelliset saamiset ja tänä aikana erääntyneet korot ja muut maksut. Eräiden lakien mukaisten saamisten etuoikeutta ei ole rajoitettu mihinkään määräaikaan. Ehdotuksen mukaan kirjattu lakisääteinen panttioikeus pysyy voimassa, kunnes sen turvaama saaminen liitännäiskustannuksineen on suoritettu.

Pykälän *2 momentissa* säädetään siitä ajankohdasta, jolloin kirjaamisilmoitus aikaisintaan voidaan tehdä. Ajankohta määräytyy sen mukaan, onko turvattava saaminen kertaluonteinen suoritus vaiko toistuvaissuoritus.

Kertaluonteinen suoritus, kuten maanmittausmaksu tai maanmittaustoimituksessa määrätty korvaus, voidaan ilmoittaa kirjattavaksi heti sen jälkeen, kun maksuvelvollisuus on määrätty. Julkisista varoista myönnettävän lainan takaisinmaksun turvaava panttioikeus voidaan ilmoittaa kirjattavaksi lainan myöntämistä kos-

kevan päätöksen jälkeen. Kirjaamisilmoitus voidaan siis tehdä jo ennen päätöksen lainvoimaisuutta ja ennen kuin laina on annettu velallisen käyttöön.

Yleisiä kiinteistöihin kohdistuvia maksuvelvoitteita ei kirjata. Juoksevia saamisia ei myöskään saa kirjata ennen niiden erääntymistä. Käytännössä erääntymättömien maksujen kirjaaminen rasittaisi tarpeettomasti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Jos toistuvaismaksu perustuu tuomioistuimen päätökseen, ilmoitus voidaan kuitenkin tehdä välittömästi päätöksen jälkeen. Esimerkiksi tuomioistuimen päätös eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/20) 14 §:ssä tarkoitetusta vuotuisesta korvauksesta voidaan heti kirjata. Myös vesilain mukainen vesioikeuden lupapäätökseen perustuva toistuvaissuoritus on kirjattavissa, jos maksuvelvollisuuden voidaan katsoa johtuvan kiinteistön käytöstä.

Siitä, millä tavoin ilmoitus on tehtävä ja mitä tietoja ilmoituksesta tulee käydä ilmi, säädetään *3 momentin* mukaan asetuksella. Saamisen suuruuden lisäksi ilmoituksesta tulee käydä ilmi vastuussa oleva kiinteistö rekisterinumerolla yksilöitynä, saamisesta henkilökohtaisesti vastuussa oleva velallinen, saamisen syntymisajankohta sekä se lain säännös, jonka nojalla panttioikeutta vaaditaan. Asetuksella säädetään myös se rahamäärä, jota pienempiä saamisia ei kirjata. Tämän seurauksena vähämerkityksiset saamiset eivät voi saada panttioikeutta. Tarkoitus on, että viranomaiset toimittavat ilmoituksen tietojärjestelmään konekielisenä.

3 §. *Luovutuksen ja pakkotäytäntöönpanon vaikutus.* Ennen kuin lakisääteinen panttioikeus on kirjattu, se ei ole tehokas vilpittömässä mielessä olevaan kiinteistön luovutuksensaajaan nähden eikä sitä oteta huomioon pakkotäytäntöönpanossa.

Kun lakisääteinen panttioikeus on kirjattu, se sitoo kiinteistön myöhempiä omistajia. Kiinteistön ostaja on sen sijaan *1 momentin* mukaan suojattu sellaisilta, edellisen omistajan aikana syntyneiltä panttioikeuksilta, joista hän ei kauppaa tehdessään tiennyt eikä hänen pitänyt tietää. Kilpailevien oikeuksien pysyvyyttä koskevan 13 luvun 13 §:n yleisen periaatteen mukaisesti suojan edellytyksenä on lisäksi, että ostaja hakee saannolleen lainhuutoa ennen kuin aikaisemmin syntynyttä lakisääteistä panttioikeutta koskevaa kirjausta on haettu.

Vilpittömän mielen suojaa voi saada vain sellainen uusi omistaja, joka on saanut kiinteistön kaupalla tai muulla luovutuksella. Esimerkiksi perintöön, testamenttiin tai yhtiön purkautumiseen perustuva omistajanvaihdos ei vaikuta lakisääteiseen panttioikeuteen tai sen kirjaamiseen. Muut velkojat eivät voi estää lakisääteisen panttioikeuden kirjaamista.

Kiinteistön myyjän on ennen kaupan tekemistä ilmoitettava ostajalle kaikki kiinteistöön kohdistuvat panttioikeudet. Jos myyjä on laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuutensa ja jos ostaja saa vilpittömän mielen suojaa, myyjän on *2 momentin* mukaan korvattava lakisääteisen panttioikeuden raukeamisesta aiheutunut vahinko velkojalle. Vahingonkorvausvastuulla on merkitystä vain niissä tapauksissa, joissa kiinteistön myyjä tai muu luovuttaja ei ennestään ole henkilökohtaisessa vastuussa saamisen suorittamisesta.

Lakisääteinen panttioikeus ei *3 momentin* mukaan sido ulosmittaus- tai konkurssivelkojia, jollei sitä ole ilmoitettu kirjaamisviranomaiselle. Muutettavaksi ehdotetun ulosottolain 5 luvun 26 §:n mukaan pakkotäytäntöönpanossa otetaan huomioon vain ne lakisääteiset panttioikeudet, jotka on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Koska julkisoikeudelliset saamiset ovat verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin annetun lain (367/61) mukaan yleensä eräännyttyään ulosottokelpoisia, velkoja voi kuitenkin saada kiinteistön ulosmitatuksi myös omasta saamisestaan etuoikeudettomana velkojana.

4 §. *Kirjauksen vaikutukset.* Lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön on *1 momentin* mukaan voimassa siitä päivästä, jona sitä koskeva ilmoitus on saapunut kirjattavaksi. Lakisääteisen panttioikeuden osoittamiseksi ei anneta panttikirjaa. Kirjattu lakisääteinen panttioikeus pysyy voimassa, kunnes kirjaus on poistettu rekisteristä.

Kun lakisääteinen panttioikeus on kirjattu, saamisella on *2 momentin* nojalla parempi etusija kuin kiinnitykseen perustuvalla saamisella. Säännös vastaa ehdotettua ulosottolain 5 luvun 26 §:n säännöstä kiinteistön pakkohuutokaupassa noudatettavasta etusijajärjestyksestä. Lakisääteisen panttioikeuden turvaamilla saamisilla on keskenään yhtäläinen etusija. Samalla etusijalla kuin saaminen suoritetaan myös saamisen korko ja muu liitännäiskustannus, jos se on kirjattu. Siltä osin kuin korko on suorittamatta pitemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta ennen ulosmittauksen toimittamista,

sillä ei kuitenkaan ole etuoikeutta. Velkojan, jonka saamisen vakuutena on lakisääteinen panttioikeus, on valvottava saamisensa todellinen määrä ennen pakkohuutokauppaa pidettävässä velkojainkeskustelussa.

Etuoikeutetun saamisen määrä ja se, kohdistuuko kiinteistöön pätevä panttioikeus, voidaan *3 momentin* mukaan kirjaamisesta huolimatta ratkaista oikeudenkäynnissä tai hallintopäätöstä koskevassa muutoksenhaussa. Kiinteistön omistajan lisäksi joku toinen velkoja voi riitauttaa lakisääteisen panttioikeuden myös ulosotossa.

5 §. *Kirjaamisen esteet.* Vaikka viranomaisille voidaan antaa lupa ilmoitusten toimittamiseen konekielisenä, kirjaamisviranomaisen tehtävänä on tarkistaa kirjaamisen edellytykset. Kirjaamisviranomainen tarkistaa *1 momentin* mukaan, että ilmoitus on tehty 2 §:ssä säädetyssä määräajassa ja että kiinteistö lainkohdan mukaan vastaa kyseisestä saamisesta. Kirjaamismenettelyssä otetaan huomioon myös 3 §:ssä mainitut seikat, jotka vaikuttavat panttioikeuden sitovuuteen.

Lakisääteinen panttioikeus kirjataan rekisteriin kiinteistön omistajaa kuulematta, jos lainhuuto on viimeksi myönnetty ilmoituksessa mainitulle velalliselle. Jos kiinteistö on luovutettu jonkun toisen omistukseen ja luovutuksensaaja on jättänyt lainhuutohakemuksensa kirjaamisviranomaiselle, hän voi saada vilpittömän mielen suojaa. Tällöin kirjaamisen edellytyksenä on, että luovutuksensaaja antaa suostumuksensa lakisääteisen panttioikeuden kirjaamiseen.

Kirjaamisviranomainen ei saa tehdä lakisääteistä panttioikeutta koskevaa merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sen jälkeen, kun kiinteistö on merkitty ulosmitatuksi tai takavarikoiduksi taikka kuuluvaksi konkurssipesään.

Koska lakisääteinen panttioikeus on ilmoitettava kirjattavaksi vuoden kuluessa saamisen syntymisestä, esimerkiksi kiinteistön ulosmittaus voisi lopullisesti estää lakisääteisen panttioikeuden syntymisen, vaikka ulosmittaus myöhemmin raukeaisi. Tämän estämiseksi ilmoitus voidaan *2 momentin* mukaan jättää lepäämään, kunnes lakisääteisen panttioikeuden kirjaamisen edellytykset on selvitetty. Tänä aikana velkoja voi esimerkiksi oikeudenkäynnissä osoittaa, että panttioikeus sitoo luovutuksensaajaa. Jos ilmoituksen käsittely on keskeytetty ulosmittauksen vuoksi, lakisääteinen panttioikeus voidaan kirjata ulosmittauksen peräännyttyä.

6 §. *Kirjauksen poistaminen.* Velkojan on ilmoitettava lakisääteistä panttioikeutta koskeva kirjausmerkintä poistettavaksi, kun sen perustana oleva saaminen on lakannut tai kun panttioikeus ei enää ole voimassa. Ilmoituksen on velvollinen tekemään panttioikeuden haltija, mutta kirjaus voidaan poistaa myös kiinteistön omistajan hakemuksesta. Jotta kirjaus voidaan poistaa velallisen hakemuksesta, hänen on esitettävä selvitys saamisen lakkaamisesta tai panttioikeuden raukeamisesta.

Panttivelkoja voi muutoinkin ilmoittaa panttioikeutta koskevan kirjaamisen kokonaan tai osittain poistettavaksi. Näin voidaan vapauttaa esimerkiksi lohkotila emätilaan kohdistuvista rasituksista.

7 §. *Kiinteistöpanttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen.* Tässä luvussa säädetyn lisäksi lakisääteiseen panttioikeuteen sovelletaan muita kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta yleisesti koskevia säännöksiä.

Sovellettavia ovat esimerkiksi säännökset panttioikeuden sisällöstä, kiinteistönmuodostuksen vaikutuksista ja vakuutus- ja lunastuskorvauksen maksamisesta. Myös yhteiskiinnityksen purkamista koskevia säännöksiä on sovellettava, jos rasitus halutaan poistaa lohkotilan osalta. Ilmoitusten käsittelyssä sovelletaan myös II osan yleisiä säännöksiä kirjaamisasian käsittelystä, kuten säännöksiä täydentämismenettelystä ja asiaan osallisten kuulemisesta.

V OSA. ERINÄISET SÄÄNNÖKSET

21 luku. **Tarkemmat säännökset ja voimaantulo**

1 §. *Tarkemmat säännökset.* Kirjaamisasioiden käsittelyyn liittyvistä yksityiskohdista, kuten päiväkirjan pitämiseen sekä asiakirjavihkon laatimiseen ja arkistoimiseen liittyvistä kysymyksistä, säädetään asetuksella. Asetuksella voidaan säätää myös rekisteriin merkittävistä tiedoista sekä tuomioistuimen ja muiden viranomaisten välillä tehtävistä ilmoituksista.

2 §. *Voimaantulosäännös.* Maakaaren voimaantulosta ehdotetaan säädettäväksi tähän hallituksen esitykseen liittyvässä maakaaren voimaanpanosta annettavassa laissa.

1.2. Laki maakaaren voimaanpanosta

1 §. *Maakaaren voimaantulo.* Ehdotetulla

maakaarella (jäljempänä; uusi maakaari) uudistetaan laajan oikeudenalan lainsäädäntö kokonaisuudessaan. Tavoitteena on saada aikaan uudet säännökset kiinteistön kaupasta, kiinteistön omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamisesta sekä kiinteistöpanttioikeudesta. Tarvittavien siirtymäsäännösten määrän vuoksi lain voimaanpanosta säädetään erikseen laissa.

Uudistuksen voimaantulolle on varattava noin yhden vuoden aika siitä, kun maakaari on hyväksytty ja vahvistettu. Tarkoituksenmukaista on, että laki tulee voimaan kalenterivuoden alusta. Voimaantulo edellyttää muun muassa muutosten tekemistä asetuksiin sekä lainhuutoja kiinnitysrekisterin atk-ohjelmiin. Lisäksi leimaverolakiin on tehtävä muutoksia. Kiinteistöalalla toimivien on tarpeen selvittää uuden maakaaren edellyttämät muutokset sopimusehtoihin ja toimintatapoihin kiinteistön kaupassa ja rahoituksessa. Erityisesti pankkien ja muiden luottolaitosten on tarkistettava vakuuksien käsittelyyn liittyviä käytäntöjään. Uudistus edellyttää melko laajaa koulutusta tuomioistuinlaitoksessa sekä rahoitus- ja kiinteistöalalla.

Jo ennen uuden maakaaren voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanemiseksi tarpeellisiin toimenpiteisiin kuten erilaisten kirjaamisessa tarvittavien lomakkeiden valmistamiseen. Kirjaamishakemuksia voidaan myös etukäteen ottaa vastaan käräjäoikeuksissa.

2 §. *Kumottavat säädökset.* Uusi maakaari korvaa kokonaisuudessaan vuoden 1734 lain maakaaren. Maakaarella kumotaan myös kahdeksan muuta lakia tai laintasoista asetusta sekä näiden säädösten perusteella annetut asetukset ja päätökset. Kumottavista säädöksistä pykälän *1 ja 2 kohta* koskevat lähinnä kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta, *3—6 kohta* lainhuudatusta sekä lainhuudatus- ja kiinnitysasioiden käsittelyä tuomioistuimessa ja *7—9 kohta* kiinnitystä. Keskeiset kumottavat säädökset ovat vanhan maakaaren ohella lainhuudatuslaki, jossa on säännökset lainhuudatusvelvollisuudesta ja lainhuudon oikeusvaikutuksista, sekä kiinnitysasetus, jossa on säännökset saamisten ja erityisten oikeuksien kiinnittämisestä.

Nykyisessä maakaaressa on enää vain muutama säännös, joita sovelletaan. Lainhuudatuksesta ja kiinteistön kiinnittämisestä sekä maan- ja huoneenvuokrasta säädetään nykyisin eri laeissa. Säännökset sukulunastuksesta on kumottu jo aikaisemmin ja nyt maakaaren kumoamisen yhteydessä poistuvat säännökset myös osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeudesta. Samoin kumotaan säännökset ylimuistoisesta nautinnasta. Siihen voi kuitenkin edelleen vedota se, joka on saanut kyseisen oikeuden ennen uuden maakaaren voimaantuloa. Maanjakoon liittyvät kysymykset kuuluvat asiallisesti kiinteistönmuodostamista koskevaan lainsäädäntöön. Kiinteistöjen rajoja koskevista säännöksistä itsenäistä sisältöä on vain maakaaren 12 luvun 4 §:n säännöksellä omistusoikeudesta vesijättöön.

Kiinteistön kauppaa koskevista nykyisen maakaaren säännöksistä merkitystä on lähinnä luovutuksen muotoa koskevalla 1 luvun 2 §:llä sekä saannonmoitetta, kaupanvastuuta ja maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskevalla 11 luvulla. Uudessa maakaaressa on säännökset kiinteistön kaupan muodosta, sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sekä sivullissuhteista. Sen sijaan säännös maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta poistetaan. Myyjä voi vastaisuudessa turvata kauppahinnan maksamisen omistuksenpidätysehdolla tai kiinnitysperusteisella panttioikeudella kuten muutkin velkojat.

Kohdassa 2 tarkoitetussa vuonna 1864 annetussa asetuksessa on säännökset kielletyistä ehdoista. Sen mukaan kiinteistöön ei saa kiinnittää useita eläkeoikeuksia eikä sopia niin sanotusta takaisinottoehdosta. Lain nojalla on myös vakiintuneesti katsottu, että purkavat ehdot kiinteistön kaupassa ovat pätemättömiä. Myös uuteen maakaareen sisältyy säännös kielletyistä ehdoista, joiden tarkoituksena on turvata kiinteistön omistusolojen pysyvyys ja se, ettei maan käyttöä rajoiteta epätarkoituksenmukaisesti. Esimerkiksi takaisinottoehto, jonka mukaan kiinteistön myyjä saa määrähinnasta lunastaa kiinteistön takaisin itselleen, on edelleen pätemätön. Purkavat ja lykkäävät ehdot sen sijaan ovat sallittuja, mutta niiden voimassaoloaika rajoitetaan enintään viideksi vuodeksi. Enää ei ole tarpeen rajoittaa kiinteistöä rasittavien eläkeoikeuksien lukumäärää.

Lainhuudatuslain säännökset lainhuudatusajasta ja -menettelystä sekä lainhuudon oikeusvaikutuksista korvataan uuden maakaaren säännöksillä. Pykälän 4—6 kohdassa mainitut lait sisältävät kirjaamisasioiden käsittelyä tuomiokunnissa ja raastuvanoikeuksissa koskevia säännöksiä. Laki lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteristä on jo osin korvannut mainitut säännökset. Kirjaamismenettely säännellään kokonaisuudessaan uudessa maakaaressa.

Kiinnitysasetuksessa säädetään sekä saamisten kiinnittämisestä että muun muassa maanvuokraoikeuksien pysyvyyden kiinnittämisestä. Kiinnitysasetuksessa säädetään myös etuoikeusjärjestyksestä, joka määrää missä järjestyksessä saamiset maksetaan kiinteistön pakkohuutokaupassa. Säännökset kiinnitykseen perustuvasta panttioikeudesta ja erityisten oikeuksien kirjaamisesta sisältyvät uuteen maakaareen. Pakkohuutokaupassa noudatettavaa etusijajärjestystä koskevat säännökset siirretään uudistuksen yhteydessä ulosottolakiin.

Metsäkiinnityslaki, jonka mukaan velkakiinnityksen yhteydessä tilaan voidaan vahvistaa erityinen metsäkiinnitys, ehdotetaan kumottavaksi. Metsäkiinnityksellä rajoitetaan maanomistajan metsänkäyttöoikeutta ja sen nojalla velkoja voi suoraan ulosottomieheltä saada hakkuukiellon alueelle. Kiinteistön vakuusarvon heikkeneminen esimerkiksi liiallisen metsänhakkuun vuoksi voi uuden maakaaren 17 luvun 7 §:n mukaan olla peruste, jonka nojalla panttioikeuden haltija saa välittömästi hakea saamisensa maksettavaksi. Metsäkiinnityksen käyttö on ollut vähäistä. Turvaamistoimista päättäminen on muissakin asioissa siirretty ulosottoviranomaisilta tuomioistuimille.

Laintasoinen asetus toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä kumotaan ja siihen sisältyvä kirjaamisaikaa rajoittava säännös sijoitetaan uuteen maakaareen.

Lisäksi voimaanpanolailla kumoutuvat edellä tarkoitettujen lakien nojalla annetut säännökset ja määräykset. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinteistön rasitustodistuksesta annettu asetus (36/55) ja kiinnitysrekisteristä annettu asetus (37/55). Tarvittavat alemmanasteiset säännökset kirjaamismenettelystä on tarkoitus koota yhteen asetukseen.

3 §. *Maakaaren säännösten soveltaminen.* Maakaaren kokonaisuudistuksella on vaikutuksia useaan säädökseen. Kumottaviin lakeihin on muualla lainsäädännössä runsaasti viittauksia, joiden muuttaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Laeissa on myös yleisempiä viittauksia kumottavissa säädöksissä oleviin oikeussääntöihin. Esimerkiksi kiinteistön kaupan muotosäännöksiin viitataan eräissä lainkohdissa suoraan, kuten maaseutuelinkeinolain (1295/90) 44 §:ssä, taikka yleisesti, kuten kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 16 §:ssä. Kun laissa tai asetuksessa viitataan lainkohtaan tai siinä muutoin tarkoitetaan säännöstä, jonka sijaan on tullut maakaaren säännös, sovelletaan *1 momentin* mukaan uutta säännöstä. Näin esimerkiksi ilmoitukset, jotka on muun lainsäädännön mukaan merkittävä lainhuutorekisteriin, kiinnitysrekisteriin tai kiinnitysasiain pöytäkirjaan, merkitään uuden maakaaren voimaantulon jälkeen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Uudessa maakaaressa käytetään osin nykyisestä lainsäädännöstä poikkeavaa käsitteistöä. Kiinnittämisellä tarkoitetaan vain menettelyä, jonka avulla saadaan panttikirja. Pykälän *2 momentin* mukaan nykyisissä laeissa oleva maininta määräalan erottamisoikeuden kiinnittämisestä koskee uuden maakaaren voimaantulon jälkeen määräalan lainhuudattamista, ja maininta maanvuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden kiinnittämisestä koskee sen kirjaamista.

Kiinteistön panttaamisen rakenteellisen uudistamisen vuoksi ei nykyistä käsitteistöä velkakiinnityksistä voida yksinkertaisesti muuntaa koskemaan joko kiinnityksen hakemista tai panttikirjan luovuttamista vakuudeksi. Ehdotetun voimaanpanolain 9 §:n mukaan kiinnitetty haltijavelkakirja samastuu panttikirjaan. Vastaavasti se, mitä aikaisemmassa lainkohdassa säädetään kiinnitetystä velkakirjasta koskee saamista, jonka vakuutena velkojalla on kiinteistöpanttioikeus. Ehdotetun lain 19 §:n mukaan suostumukset ja luvat, jotka aikaisemmin on vaadittu kiinteistön kiinnittämiseen, tarvitaan uuden maakaaren voimaantulon jälkeen kiinteistön panttaamiseen.

4 §. *Luovutusta koskevat säännökset.* Uuden maakaaren luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan *1 momentin* mukaan vain lain voimaantulon jälkeen tehtävään kiinteistön kauppaan, vaihtoon, lahjaan tai muuhun luovutukseen. Myyjän ja ostajan oikeudet ja velvollisuudet samoin kuin kaupan muotovaatimukset määräytyvät siten kaupantekohetkellä voimassa olevien sääntöjen mukaan. Myös ennen uuden maakaaren voimaantuloa tehtyyn kauppaan liittyvät kysymykset sivullissuojasta ratkaistaan aikaisempien sääntöjen mukaan, jollei lainhuudatuksesta muuta johdu.

Uuden maakaaren säännöksiä maanvuokraoikeuden tai muun toisen maahan kohdistuvan käyttöoikeuden luovutuksesta sovelletaan vain lain voimaantulon jälkeen tehtyihin siirtoihin. Maakaaren soveltamista ei kuitenkaan estä se, että kiinteistön omistajan ja ensimmäisen oi-

keudenhaltijan välinen sopimus oikeuden perustamisesta on tehty ennen lain voimaantuloa.

Maakaaren mukaan kiinteistön ostaja voi eräin edellytyksin valita, kohdistaako hän kiinteistön laatuvirheeseen perustuvat vaatimuksensa omaan sopimuspuoleensa vai sellaiseen elinkeinonharjoittajaan, joka on aikaisemmin omistanut kiinteistön tai esimerkiksi urakoitsijana rakentanut kiinteistöllä olevan rakennuksen. Laille ei tarkoitus antaa taannehtivia vaikutuksia, joten vaatimusten esittäminen sopimussuhteen ulkopuoliseen tahoon on *2 momentin* mukaan mahdollista vain, jos myös kyseisen elinkeinonharjoittajan suoritus on tehty lain voimaantulon jälkeen.

5 §. *Lainhuuto.* Pykälän *1 momentti* koskee ennen uuden maakaaren voimaantuloa annetun lainhuudon oikeusvaikutuksia. Aikaisemmin annettu, voimassa oleva lainhuuto samoin kuin kiinnekirja vastaavat maakaaressa tarkoitettua lainhuutoa omistusoikeuden selvityksenä esimerkiksi kiinnitystä haettaessa. Ennen uuden maakaaren voimaantuloa vahvistettuihin lainhuutoihin ei kuitenkaan voida jälkikäteen liittää kaikkia uuden maakaaren mukaisia oikeusvaikutuksia. Jos lainhuuto on vahvistettu ennen uuden maakaaren voimaantuloa, sillä ei ole välittömiä oikeusvaikutuksia, vaan se on lainhuudatuslain säännösten mukaisesti vain määräaikaisen nautinnan alkamisajankohta. Sen sijaan aikaisemminkin vahvistettuun lainhuutoon voi maakaaren 13 luvun säännösten mukaisesti vedota se, joka on saanut omistusoikeuden tai erityisen oikeuden kiinteistöön uuden maakaaren voimaantulon jälkeen. Näin se, joka on ostanut kiinteistön uuden maakaaren voimassaoloaikana, voi saada vilpittömän mielen suojaa myyjän aikaisemman lain nojalla saaman lainhuudon perusteella.

Panttioikeus kiinteistöön jää pysyväksi uuden maakaaren mukaisesti, jos lainhuudon saajaksi merkitty on luovuttanut kiinnitetyn haltijavelkakirjan tai panttikirjan velkojalle uuden lain aikana. Myös valtion vahingonkorvausvastuu voi tulla kysymykseen vain, jos oikeustoimi on tehty uuden maakaaren voimaantulon jälkeen.

Jos lainhuuto on annettu uuden maakaaren voimaantulon jälkeen, sillä on *2 momentin* mukaan maakaaren mukaiset välittömät oikeusvaikutukset silloinkin, kun saanto on tapahtunut aikaisemmin. Esimerkiksi saantokirjassa oleva muotovirhe korjaantuu välittömästi, jos saantokirjan perusteella on uuden maakaaren aikana myönnetty lainhuuto.

6 §. *Kirjaaminen.* Uuden maakaaren mukaan määräalan omistajan on haettava saannolleen lainhuutoa määräajassa. Kirjaamisvelvollisuus koskee myös maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan käyttöoikeuden haltijaa, jos oikeus on kiinteistön omistajan suostumuksetta siirrettävissä ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan tällaista kirjaamisvelvollisuutta ei ole. Nykyiset pysyvyyskiinnitykset koskevat lisäksi ensi sijassa itse oikeuden kirjausta, eikä vuokraoikeuden siirtoja ole yleensä edes voitu kirjata. Jotta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kävisivät ilmi määräalojen ja käyttöoikeuksien todelliset omistajat ja haltijat, kirjaamisvelvollisuus ulotetaan *1 momentin* mukaan koskemaan myös niitä määräalan omistajia ja käyttöoikeuksien haltijoita, jotka ovat saaneet oikeutensa ennen uuden maakaaren voimaantuloa. Kahden vuoden pituinen kirjaamisaika alkaa maakaaren voimaantulosta.

Jos määräalan lohkomista tai tontinmuodostamista on haettu ennen uuden maakaaren voimaantuloa, määräalaan ei *2 momentin* mukaan tarvitse hakea lainhuutoa. Lainhuudatusvelvollisuus alkaa tällöin, kuten nykyäänkin, vasta kiinteistön muodostamisen jälkeen.

Pykälän *3 momentin* mukaan määräalan erottamisoikeuden ja erityisen oikeuden pysyvyyskiinnitys vastaavat uudessa maakaaressa tarkoitettua kirjausta. Esimerkiksi määräalan omistaja voi vedota kiinnitettyyn erottamisoikeuteensa hakiessaan määräalan lohkomista. Määräalan erottamisoikeuden kiinnitystä ei ole enää tarpeen uudistaa. Samaan tapaan kuin ennen uuden maakaaren voimaantuloa annettuun lainhuutoon, myös pysyvyyskiinnitykseen voi uudessa maakaaressa säädetyin oikeusvaikutuksin vedota vain se, joka on saanut oikeuden lain voimaantulon jälkeen.

7 §. *Vireillä oleva kirjaamishakemus.* Jos lainhuudatusta tai erityisen oikeuden kiinnittämistä koskeva hakemus on vireillä uuden maakaaren tullessa voimaan, sen käsittelyssä on *1 momentin* mukaan noudatettava uusia säännöksiä. Tämä merkitsee sitä, että esimerkiksi määräalan erottamisoikeuden pysyvyyskiinnityksen sijaan hakijalle myönnetään lainhuuto määräalaan. Haettaessa muutosta aikaisemman lain aikana tehtyyn ratkaisuun noudatetaan

kuitenkin aikaisempia säännöksiä ja niiden perusteella annettua muutoksenhakuohjausta. Lain voimaantulon jälkeen jätettyihin hakemuksiin noudatetaan uuden maakaaren säännöksiä siitä riippumatta, milloin saanto on tapahtunut tai oikeus on perustettu.

Jos hakijalle on lainhuudatuslain nojalla annettu kuulutus, lainhuudatushakemuksen käsittelyssä noudatetaan *2 momentin* mukaan jatkossakin aikaisemmin voimassa olleita säännöksiä. Maakaaren voimaantulon vuoksi ei tarvitse antaa uutta kuulutusta.

8 §. *Lainhuudatusaika.* Lainhuudatusajan pituus on nykyään erilainen entisten kihlakunnanoikeuksien ja raastuvanoikeuksien toimialueilla. Kihlakunnanoikeuden alueella lainhuudatusaika on kuusi kuukautta ja raastuvanoikeuden alueella kolme kuukautta omistusoikeuden siirtymisestä. Erot ovat säilyneet alioikeusuudistuksen jälkeenkin, jolloin lainhuudatusajan määrää se, onko käräjäoikeus muodostettu kihlakunnanoikeudesta, raastuvanoikeudesta vai molemmista. Lainhuudatusaikaa pidentävät etuostolain ja maanhankintalain säännökset. Uuden maakaaren mukaan lainhuudatusaika on kaikkialla kuusi kuukautta, joka lasketaan pääsäännön mukaan luovutuskirjan tekemisestä. Veronkorotusten välttämiseksi lainhuudatusajan pituus määräytyy saantohetkellä voimassa olevan lain mukaan. Määräalan lainhuudatusta koskee 6 §:n mukaan kiinteä kahden vuoden määräaika.

9 §. *Kiinnitetty haltija- tai määrännäisvelkakirja.* Kiinteistön panttauksessa luovutaan velkakirjojen ja muiden saamistodisteiden kiinnittämisestä. Uudessa järjestelmässä kiinteistöön vahvistetaan tietyn rahamäärän suuruinen kiinnitys, josta kirjaamisviranomainen antaa todistukseksi panttikirjan. Sitä voidaan käyttää minkä tahansa saamisen vakuutena. Panttikirja korvaa nykyään yleisesti vakuustarkoituksiin käytetyn kiinnitetyn haltijavelkakirjan eli niin sanotun panttivelkakirjan.

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa kiinnitettyyn haltija- ja määrännäisvelkakirjaan sovelletaan *1 momentin* perusteella välittömästi uusia säännöksiä panttikirjasta. Kiinnitetty haltijavelkakirja tuottaa kiinnityksen osoittaman etuoikeuden velkakirjan pääoman, kolmen vuoden korkojen ja perimiskulujen yhteismäärään. Tämä vastaa nykyistä kiinteistön pakkohuutokaupassa huomioon otettavan etuoikeutetun saamisen enimmäismäärää.

Koska kiinnitetty velkakirja vastaa panttikirjaa, panttioikeuden perustamisessa noudatetaan uuden maakaaren säännöksiä. Myös panttioikeuden sisältö määräytyy maakaaren mukaan siitä riippumatta, milloin panttioikeus on perustettu. Tämä merkitsee muun muassa sitä, ettei velkoja saa luovuttaa kiinnitettyä velkakirjaa muutoin kuin saamisen siirtämisen yhteydessä. Välittömästi sovellettaviksi tulevat myös säännökset lohkokiinteistön vastuun toissijaisuudesta. Panttauksen sitovuus ja sen kohde määräytyvät kuitenkin panttausajankohdan säännösten mukaisesti. Näin esimerkiksi se, koskeeko kiinteistöön kiinnitetyn velkakirjan ennen uuden maakaaren voimaantuloa tehty panttaus myös kiinteistöstä luovutettua määräalaa, ratkaistaan aikaisempien säännösten nojalla.

Pykälän *2 momentin* mukaan kiinnitetyt haltija- tai määrännäisvelkakirjat on muutettava panttikirjoiksi myös ulkonaisesti.

Nykyisin kiinnitys on sen raukeamisen uhalla uudistettava kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun se on vahvistettu tai viimeksi uudistettu. Kiinnitetyn velkakirjan haltijan on tässä ajassa haettava velkakirjan vaihtamista panttikirjaksi. Jollei hakemusta velkakirjan muuttamisesta panttikirjaksi tehdä ajoissa, kiinnitys raukeaa. Menettelystä ei aiheudu luotonantajille erityistä vaivaa tai kustannuksia. Kymmenen vuoden siirtymäaika on myös riittävä muutoshakemusten käsittelemiseksi kirjaamisviranomaisissa.

Vaikka kiinnitettyyn velkakirjaan perustuvan etuoikeutetun saamisen määrään ei sinänsä haluta puuttua, on välttämätöntä, että kiinnitykset vaihtamisen yhteydessä pysyvät tasamääräisinä. Kiinnitykset ovat voimassa pysyvästi, joten lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen ja yleiskatsauksellisuus kärsisivät eri suuruusluokkaa olevista kiinnityksistä. Korkojen ja perimiskulujen lisääminen pääomaan vaikeuttaisi vaihtoa paitsi kirjaamisteknisesti myös leimaverotukseen liittyvistä syistä. Pykälän *3 momentin* mukaan kiinnitys muutetaan velkakirjan osoittaman pääoman suuruiseksi. Useimmissa tapauksissa tästä ei aiheudu vakuusarvon menetystä, koska saamista on uudistamisajan kuluessa lyhennetty. Jos luoton vakuutena on käytetty aikaisemmin kiinnitettyä velkakirjaa, velkojalla on ennen uuden maakaaren voimaantuloa mahdollisuus uudistaa velkakirja ja siten varmistaa myös kiinnitettyjen korkojen etuoikeuden hyväksikäyttö kymmenenä seuraavana vuotena.

Nykyisin on mahdollista kiinnittää myös ulkomaan rahan määräinen velkakirja. Panttikirjaksi vaihdon yhteydessä kiinnitys muutetaan Suomen rahan määräiseksi. Kurssi määräytyy hakemispäivän mukaan.

Velkakirjan vaihtamista koskevan hakemuksen käsittelyssä tulevat 3 momentin mukaan noudatettaviksi soveltuvin osin kiinnityksen muuttamista koskevat uuden maakaaren säännökset. Kiinnitetyn haltijavelkakirjan vaihtoa voi hakea kiinteistön omistaja tai velkoja, jolla on velkakirja hallussaan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin samoin kuin korvattavaan velkakirjaan tehdään merkintä siitä, että kiinnitetyn velkakirjan sijaan on annettu panttikirja. Kiinteistö on edelleen saamisen vakuutena ilman eri panttaustointa. Korvattua velkakirjaa ei sen jälkeen voida käyttää vakuustarkoituksiin. Kiinnitettyyn velkakirjaan liitetyt leimamerkit mitätöidään ja panttikirjaan merkitään todistus maksetusta leimaverosta.

Panttikirjaksi vaihtamisen yhteydessä on usein tarkoituksenmukaista yhdistää aikaisempia kiinnityksiä ja muuttaa kiinnitysten määrää tasasummaksi tai järjestellä kiinnitysten etusijoja. Muuttamisessa on noudatettava uuden maakaaren säännöksiä.

10 §. *Kiinnitetty tavallinen velkakirja tai muu saamistodistus.* Tavallisia velkakirjoja, jotka siis osoittavat todellisen velkasuhteen ja sen ehdot, on viime aikoina kiinnitetty lähinnä vain tiettyjen julkisista varoista myönnettyjen tai tuettujen lainojen vakuudeksi. Yksi syy tavallisten velkakirjojen käyttöön on ollut mahdollisuus erityissäännösten nojalla vapautua leimaveron maksamisesta. Voimassa olevan maakaaren nojalla on voitu kiinnittää myös muita asiakirjoja kuin varsinaisia velkakirjoja. Esimerkiksi kauppakirjaan on voitu hakea kiinnitys myyjän kauppahintasaamisen turvaamiseksi. Ennen kuin kiinnitetty velkakirja tai muu saamistodistus on korvattu panttikirjalla, siihen sovelletaan *1 momentin* mukaan aikaisempia säännöksiä. Tavallista kiinnitettyä velkakirjaa ei voida sen tultua maksetuksi käyttää muiden saamisten vakuutena.

Pykälän *2 momentissa* säädetään tavallisen velkakirjan vaihtamisesta panttikirjaksi. Säilyttääkseen panttioikeuden kiinteistöön velkojan on kiinnityksen uudistamisesta säädetyssä ajassa esitettävä kirjaamisviranomaiselle selvitys sen hetkisestä todellisesta saamisesta. Selvityksen perusteella velkojalle annetaan panttikirja, joka osoittaa panttioikeuden kiinteistöön. Kiinnitettyyn velkakirjaan tehdään merkintä siitä, että se on panttivelkakirjana mitätön. Velkakirja jää muutoin voimaan todisteeksi saamisesta ja sen ehdoista. Esimerkiksi niin sanottua aravalainaa koskeva kiinnitetty tavallinen velkakirja jää osoittamaan yksin velkasuhdetta.

Vaihdon yhteydessä kiinnityksen määrä on suhteutettava kiinnitetyn velkakirjan sillä hetkellä maksamattomaan saamisen määrään. Jos panttikirja annettaisiin alkuperäisen kiinnityksen osoittamaan määrään, voisi heikommalla etusijalla olevien velkojien asema kärsiä. Kiinnitys muutetaan jäljellä olevan pääoman, sille lasketun kolmen vuoden koron ja perimiskulujen yhteismäärään, joka kuitenkin pyöristetään ylöspäin lähimpään tuhanteen markkaan.

Tietyt rahalaitokset ovat käyttäneet myös tavallisia velkakirjoja panttivelkakirjojen tapaan vakuusasiakirjoina. Jos kiinnitetyssä velkakirjassa on ehto, jonka mukaan sitä käytetään muiden saamisten vakuutena, kiinnitys muutetaan velkakirjan pääoman suuruiseksi todellisen saamisen määrää selvittämättä.

Kiinnitys voidaan vahvistaa myös vuokrasaamisten vakuudeksi. Tällöin on kyse myöhemmin syntyvästä saamisesta, joten velan jäljellä olevaa pääomaa ei vielä ole lainkaan. Pykälän *3 momentin* mukaan pääoman määräksi otetaan tällöin kiinnityksen enimmäismäärä taikka, jos saaminen on ilmoitettu vuosittaisena summana, kolmen vuoden yhteenlaskettu saaminen. Lisäksi panttikirjan määrässä otetaan huomioon kiinnityksen osoittama korko kolmelta vuodelta ja perimiskulut, joiden yhteismäärä pyöristetään edellä selostetulla tavalla. Uuden maakaaren voimaantulon jälkeen tarvittava vakuus järjestetään kiinnityspanttioikeuden yleisten säännösten mukaan.

11 §. *Samalle omistajalle kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitys.* Koska kiinnitykset ja panttikirjat ovat voimassa pysyvästi, aikaisemmin vahvistetut yhteiskiinnitykset on järjestettävä vastaamaan uuden maakaaren yleisiä säännöksiä. Yhteiskiinnitykseen perustuva panttioikeus toteutetaan eri tavoin riippuen siitä, kuuluvatko kiinteistöt samalle vai eri omistajille. Tämän jaon vuoksi tarvitaan säännökset siitä, miten yhteiskiinnitetyt velkakirjat on eri tilanteissa vaihdettava panttikirjoiksi.

Jos yhteiskiinnityksen kohteena olevat kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille yhtäsuurin määräosin, kiinnitykset on panttikirjaksi vaihtamisen yhteydessä järjes-

tettävä vastaamaan uuden maakaaren 16 luvun 2 §:n edellytyksiä. Mainitun säännöksen mukaan kiinteistöt voidaan kiinnittää yhdessä, jos kiinteistöihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat kiinnitykset ja jos kiinteistöt sijaitsevat saman kirjaamisviranomaisen toimialueella. Jos kiinnitykset täyttävät nämä edellytykset, yhteiskiinnitys pysyy *1 momentin* mukaan panttikirjaksi vaihtamisen yhteydessä entisellään ja panttikirja annetaan kaikkia kiinteistöjä koskevana.

Kiinnitysten yhtenevyys voidaan *2 momentin* mukaan myös sopimuksin järjestää panttikirjaksi vaihtamisen yhteydessä. Tällöin erilliskiinnitys laajennetaan kiinteistön omistajan ja panttioikeuden haltijoiden sopimuksen mukaisesti koskemaan kaikkia yhteiskiinnityksen kohteita. Edellytyksenä on, että kaikki kiinnitykset muutetaan samanaikaisesti. Tavallisesti kiinnitetyt velkakirjat ovat vakuutena yhdellä tai kahdella luottolaitoksella, jolloin yhteiskiinnitysten järjestämisestä päästään helposti sopimukseen.

Siltä varalta, ettei sopimukseen kiinnitysten järjestämisestä päästä, lakiin ehdotetaan otettaviksi säännökset yhteiskiinnitysten jakamisesta. Kukin yhteiskiinnitys jaetaan kohdistumaan eri kiinteistöihin niin, että erilliskiinnitysten yhteismäärä vastaa kiinnitetyn velkakirjan rahamäärää. Vaihdettavan velkakirjan haltija saa määrätä, mihin kiinteistöön tai kiinteistöihin kiinnitys kohdistetaan. Koska voimassa olevan lain mukaan velkoja saa valita, mistä kiinteistöstä saaminen peritään, menettely ei sinänsä heikennä kiinteistön omistajan tai muiden velkojien asemaa.

Koska kiinnitetyt haltijavelkakirjat voivat tulla vaihdettaviksi niiden uudistamisen eikä etusijan mukaisessa järjestyksessä, kiinnitysten kohdentaminen tarkoituksenmukaisella tavalla voi olla ongelmallista. Tämän vuoksi *3 momentissa* säädetään menettelystä, jolla kirjaamisviranomainen voi velvoittaa kaikki kiinnitetyt velkakirjat vaihdettaviksi samaan aikaan tai niiden etusijajärjestyksen mukaan.

Uuden maakaaren mukaan ei ole mahdollista kiinnittää kiinteistöjä, joihin kohdistuu sekä yhteiskiinnityksiä ja erilliskiinnityksiä niin kauan kuin kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle. Siirtymäkauden aikana tämän periaatteen noudattaminen voisi aiheuttaa tilanteen, jossa vakuuksia ei voitaisi lainkaan järjestää. Pykälän *4 momentin* mukaan aikaisemman lain aikana vahvistetut yhteiskiinnitykset eivät estä vahvistamasta kiinteistöihin erillisiä kiinnityksiä.

12 §. *Eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitys.* Silloin kun yhteiskiinnitetyt kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, kiinteistöt on ehdotuksen mukaan myytävä ulosotossa erikseen noudattaen tiettyä etusijajärjestystä, jolla pyritään välttämään kiinteistön pakkomyynti vieraasta velasta. Laissa säädetyn etusijajärjestyksen turvaamiseksi yhteiskiinnityksiä ei voida jakaa yksin velkojan osoittamalla tavalla. Kiinnitysten epäyhtenevyys ei myöskään oleellisesti vaikuta pakkotäytäntöönpanoon, sillä eri omistajille kuuluvat kiinteistöt myydään vastaisuudessa aina jokainen erikseen. Jollei yhteiskiinnityksen purkamisesta päästä sopimukseen, yhteiskiinnitys pysyy *1 momentin* mukaan voimassa ja panttikirja annetaan yhteiskiinnityksen mukaisena. Yhteiskiinnityksen purkamisen edellytyksistä säädetään uuden maakaaren 18 luvun 6 §:ssä.

Jollei kiinnitetty velkakirja ole velan vakuutena, yhteiskiinnitys on panttikirjaksi vaihtamisen yhteydessä poistettava muun kuin hakijan omistaman kiinteistön osalta. Säännös vastaa uuden maakaaren yleistä periaatetta, jonka mukaan eri omistajille kuuluviin kiinteistöihin kohdistuvaa panttikirjaa ei voida käyttää uusien velkojen vakuutena.

Nykyisen kiinnitysasetuksen mukaan on mahdollista, että kiinteistöjen omistajat tekevät ja kiinnittävät sopimuksen kiinteistöjen keskinäisestä vastuusta. Sopimuksen perusteella se kiinteistön omistaja, jonka kiinteistöstä yhteiskiinnitetty velka on peritty, saa panttioikeuden muihin kiinteistöihin sopimuksen mukaisen takautumisoikeutensa vakuudeksi. Tällaisia sopimuksia ei käytännössä ole tehty. Jos kuitenkin sopimus vastuunjaosta on kiinnitetty ennen uuden maakaaren voimaantuloa, on sitä *2 momentin* nojalla edelleen noudatettava.

Se, että kiinteistö omistetaan määräosin, ei *3 momentin* mukaan estä antamasta koko kiinteistöön kohdistuvaa panttikirjaa.

13 §. *Vireillä oleva kiinnityshakemus.* Jos kiinnityshakemus on vireillä uuden maakaaren voimaan tullessa, hakemus ratkaistaan aikaisemmin voimassa olleiden säännösten mukaisesti. Todistukseksi kiinnityksestä annetaan kuitenkin panttikirja, johon tehdään myös merkintä maksetusta leimaverosta. Kiinnityksen ja panttikirjan suuruus määräytyvät velkakirjan pääoman mukaan.

Vaikka kiinnityshakemus ei ole vireillä uuden maakaaren tullessa voimaan, velkakirjaan tehty kiinnityssuostumus ei välittömästi tule merkityksettömäksi. Hakemus voidaan panna vireille yhden vuoden aikana lain voimaantulon jälkeen, jolloin kiinnitys vahvistetaan velkojan hakemuksesta velkakirjan pääoman määräiseksi.

14 §. *Lakisääteinen panttioikeus.* Uudessa maakaaressa ei ole säännöksiä siitä, millä julkisoikeudellisilla tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannuilla saamisilla on lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön. Uuden maakaaren 20 luvussa säädetään vain siitä menettelystä, jolla lakisääteinen panttioikeus tulee sitovaksi. Se, mitkä saamiset voivat saada kirjaamisen perusteella lakisääteisen panttioikeuden, säädetään asianomaisissa erityislaeissa. Tarkoitus on myöhemmin muuttaa erityislakien säännökset vastaamaan uuden maakaaren säännöksiä. Siltä varalta, ettei muutoksia saada aikaan ennen maakaaren voimaantuloa, tarvitaan säännökset siitä, mihin saamisiin uuden maakaaren säännöksiä sovelletaan.

Nykyiset säännökset etuoikeutetuista saamisista ovat varsin epäyhteneväisiä. Uuden maakaaren voimaantullessa eri säännösten perusteella syntyvät oikeusvaikutukset yhtenäistyvät. Maakaaren mukaan kirjatulla lakisääteisellä panttioikeudella on paras etusija eikä panttioikeus raukea määräajassa. Lakisääteinen panttioikeus on esinevakuus, joka ei kohdistu kiinteistön omistajan muuhun varallisuuteen. Tämän mukaisesti *1 momentissa* ehdotetaan, että uuden maakaaren säännöksiä on sovellettava siitä riippumatta, miten asianomainen säännös on kirjoitettu, jos kiinteistö tai sen omistaja jonkin lainkohdan mukaan vastaa saamisen suorittamisesta taikka jos saamisella on etuoikeus. Omistajanvaihdoksen yhteydessä velallinen ei myöskään vaihdu suoraan lainsäännöksen perusteella.

Velkojalla on tietyissä tapauksissa erityissäännöksen nojalla oikeus hakea kiinnitystä kiinteistön omistajan suostumuksetta tai tätä kuulematta. Tällainen säännös on esimerkiksi perintökaaren 25 luvun 2 §:ssä, jonka mukaan rahasuoritukseen oikeutettu perillinen tai testamentinsaaja voi hakea kiinnitystä jaon kohteena olleeseen maatilaan. Uuden maakaaren voimaantulon jälkeen kiinnitys vahvistetaan *2 momentin* mukaan saamisen suuruiseksi ja etusija määräytyy hakemispäivän mukaan. Panttauksen katsotaan tällöin tapahtuneen kiinnitystä haettaessa eikä erillistä panttaussuostumusta tarvita.

Pykälän *3 momentissa* säädetään ennen uuden maakaaren voimaantuloa syntyneestä lakisääteisestä panttioikeudesta ja sen kirjaamisesta. Myös ennen maakaaren voimaantuloa syntyneet lakisääteiset panttioikeudet, jotka nykyään ovat voimassa kirjaamattomina, on ilmoitettava merkittäviksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ilmoitus on tehtävä kolmen vuoden kuluessa maakaaren voimaantulosta uhalla, että lakisääteinen panttioikeus muutoin raukeaa.

Mikäli lakisääteisestä panttioikeudesta on ennen maakaaren voimaantuloa tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, se vastaa maakaaressa tarkoitettua oikeuden kirjausta. Jollei aikaisemmasta kirjauksesta käy ilmi saamisen rahamäärää, se on kuitenkin ilmoitettava.

15 §. *Etuoikeus alkaneessa täytäntöönpanossa.* Jos kiinteistö on ulosmitattu tai kiinteistön omistajan konkurssi on alkanut ennen uuden maakaaren voimaantuloa, etuoikeusjärjestys määräytyy aikaisempien säännösten mukaan. Tämä merkitsee muun muassa sitä, että kiinnitysasetuksen 22 §:n 3 momentin mukaisesti saamisen etuoikeus koskee myös ulosoton aikana erääntyvää korkoa. Ulosottomenettelyssä noudatetaan niin ikään ulosmittauksen alkaessa voimassa ollutta lainsäädäntöä.

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa syntynyt lakisääteinen panttioikeus otetaan kirjaamattomanakin pakkotäytäntöönpanossa huomioon aikaisempien säännösten mukaisella etuoikeudella, jos pakkohuutokauppaan johtanut ulosmittaus on tapahtunut kolmen vuoden kuluessa lain voimaantulosta. Saaminen otetaan velkojainluetteloon vain velkojan vaatimuksesta.

16 §. *Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus.* Nykyisen maakaaren mukaan myyjällä on suoraan lain nojalla panttioikeus kiinteistöön maksamatta olevasta kauppahinnasta. Myyjän on kuitenkin haettava saamisensa kiinnittämistä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun ostaja saa lainhuudon. Myyjän saamisen etusija määräytyy kaupantekohetken mukaan.

Uuden maakaaren voimaantulon jälkeen kiinteistön myyjä ei enää saa maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta kiinteistöön. Sen varalta, että myyjä on luottanut kauppahinnan panttioikeuteensa eikä ole hankkinut muuta vakuutta, on välttämätöntä pysyttää ennen lain

voimaantuloa syntynyt panttioikeus ennallaan. Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen sovelletaan *1 momentin* mukaan aikaisemmin voimassa olleita säännöksiä. Koska kiinnityksen hakemiselle varattu määräaika riippuu saannon lainhuudattamisesta, *2 momenttiin* on otettu säännös, jonka mukaan panttioikeus raukeaa viimeistään kymmenen vuoden kuluttua uuden maakaaren voimaantulosta.

17 §. *Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä vastaavat rekisterit.* Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain 26 §:n mukaan oikeusministeriö tekee päätöksen rekisterin käyttöönotosta kunkin kirjaamisviranomaisen toimialueella. Kyseinen atk-käyttöinen rekisteri ei ole vielä käytössä koko maassa. Eräissä kirjaamisviranomaisissa lainhuutorekisteri, kiinnitysrekisteri ja tontinvuokrarekisteri ovat edelleen korttirekistereinä. Niillä alueilla, joilla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri ei ole käytössä, kyseisiä korttirekistereitä pidetään *1 momentin* mukaan uudessa maakaaressa tarkoitettuna rekisterinä. Kirjaamismenettelyä samoin kuin kirjaamisen oikeusvaikutuksia koskevat säännökset ovat samat rekisterijärjestelmästä riippumatta. Merkintöjen tekemisessä kortteihin noudatetaan aikaisemmin voimassaolleita säännöksiä.

Koska maanvuokralain 2 luvussa tarkoitetun tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisessä noudatetaan mainitun lain 50 §:n mukaan, mitä kiinnitysasiain käsittelystä on säädetty, maakaaren voimaantulon jälkeen on tontinvuokrasopimusten rekisteröintiä koskevissa asioissa sovellettava uuden maakaaren erityisen oikeuden kirjaamista koskevia säännöksiä.

Atk-käyttöinen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri rakentuu kiinteistörekisterin tiedoille kiinteistönjaotuksesta. Ennen kuin rekisteri on otettu käyttöön oikeusministeriön päätöksellä toimitaan edelleen maanmittauskonttorin tai kiinteistöinsinöörin ilmoitusten varassa. Uuden maakaaren voimaantulon yhteydessä kumoutuvan kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen 25 §:n mukainen ilmoitusvelvollisuus jää siten *2 momentin* mukaan siirtymäkauden ajaksi voimaan koskemaan myös lohkomisia ja tontinmittauksia.

Uuden maakaaren 7 luvun 4 §:n mukaan valtiolla on ankara vastuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoissa tai sen perusteella annetuissa todistuksissa olevista kirjoitusvirheistä tai muista teknisistä virheistä. Samanlainen säännös sisältyy voimassa olevaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun lakiin. Korvausvastuu ei kuitenkaan *3 momentin* mukaan koske virheitä, jotka on tehty ennen atk:n avulla pidettävän rekisterin käyttöönottoa. Uuden maakaaren voimaantulon jälkeen tehdyistä virheistä valtio vastaa rekisterin laadusta riippumatta.

18 §. *Ylimuistoinen nautinta ja eräät muut aikaisemmat oikeudet.* Ylimuistoisella nautinnalla tarkoitetaan vuoden 1734 lain maakaaren mukaan sitä, että joku on hallinnut kiinteää omaisuutta niin kauan, ettei voida selvittää, kuinka hänen saantomiehensä ovat sen saaneet. Ylimuistoisen nautinnan perusteella on voitu saada omistusoikeus kiinteistöön tai sen osaan taikka jokin muu oikeus kiinteään omaisuuteen. Ylimuistoiseen nautintaan perustuvat oikeudet voivat nykyään tulla kyseeseen lähinnä Pohjois-Suomessa koskien esimerkiksi kalastusoikeutta. Uuden maakaaren voimaantulo ei *1 momentin* mukaan vaikuta ylimuistoiseen nautintaan, jos oikeus vedota siihen on saatu aikaisemmin. Sovellettaviksi tulevat edelleen myös säännökset niistä alueista, joiden osalta ylimuistoiseen nautintaan voidaan vedota, samoin kuin säännökset todistelusta.

Pykälän *2 momenttiin* on selvyyden vuoksi otettu säännös, jonka mukaan vanhan maakaaren 12 luvun säännöksiä voidaan edelleen tarvittaessa soveltaa alueilla, joissa kylien rajat ovat jääneet toimittamatta.

Naapurin lunastusoikeutta koskevat voimassa olevan maakaaren 7 luvun säännökset ovat menettäneet merkityksensä kaupunkien kiinteistönjaotusta ja rakentamisrasitteita koskevan julkisoikeudellisen sääntelyn vuoksi. Naapurin lunastusoikeutta ei ole käytetty vuosikymmeniin. Osatalokkaan lunastusoikeutta käytetään sen sijaan jossain määrin nykyäänkin tonttirekisteriin merkityn tontin määräosan lunastamiseksi. Yhteisomistussuhteen purkamiseen voidaan soveltaa myös eräistä yhteisomistussuhteista annettua lakia. Rakennuslain 54 §:n lunastamismahdollisuutta voidaan käyttää silloin, kun kaavatontin alue halutaan saada yhdelle omistajalle tontin rekisteröimistä varten.

Uuteen maakaareen ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa säännöksiä lunastusoikeudesta. Aikaisemmin voimassa olleita säännöksiä sovelletaan *3 momentin* mukaan vain sellaiseen osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeutta koskevaan kanteeseen, joka on pantu vireille ennen uuden maakaaren voimaantuloa. Muutoin osa-

talokkaan ja naapurin lunastusoikeudet lakkaavat, kun laki tulee voimaan.

19 §. *Viranomaisen lupa tai toisen suostumus.* Panttioikeuden syntymisen kannalta on uuden maakaaren mukaan keskeistä se, että panttikirja annetaan velkojan haltuun saamisen vakuudeksi. Kiinnittämisellä ei vielä sinänsä perusteta rasituksia kiinteistöön. Tarvittavat luvat ja suostumukset onkin syytä liittää kiinteistön panttaukseen eikä sitä edeltävään kiinnityksen hakemiseen. Tämän mukaisesti *1 momentissa* säädetään, että toisen suostumus taikka yhteisön toimivaltaisen elimen päätös tai viranomaisen lupa tai suostumus, joka jonkin lainkohdan mukaan tarvitaan kiinteän omaisuuden kiinnittämiseen, on uuden maakaaren voimaantulon jälkeen hankittava silloin, kun panttikirja luovutetaan vakuudeksi.

Holhoojan on esimerkiksi hankittava holhoustuomioistuimen lupa, kun hän käyttää vajaavaltaisen omistamaa kiinteistöä uuden lainan vakuutena. Vastaavasti panttaukseen tarvitaan sellainen yhteisön toimivaltaisen elimen päätös, joka aikaisemmin vaadittiin kiinnityksen hakemiseen. Tämä merkitsee myös sitä, että toimivallan tarkistaminen siirtyy tuomioistuimilta velkojille. Pankin tai muun luottolaitoksen on vakuuden ottaessaan selvitettävä, että panttauksesta on tehty päätös asianmukaisessa toimielimessä.

Kiinteistön luovutuksen muotosäännöstä ehdotetaan *2 momentissa* muutettavaksi niin, että julkisen kaupanvahvistajan lisäksi ei tarvita muuta todistajaa. Kaupanvahvistajan todistus on riittävä myös niissä tapauksissa, joissa laissa edellytetään kahden esteettömän henkilön todistusta suostumusta annettaessa. Tällaisia säännöksiä on avioliittolaissa ja perintökaaressa.

20 §. *Tarkemmat säännökset.* Tarkempia säännöksiä maakaaren voimaanpanolain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

21 §. *Voimaantulo.* Laki maakaaren voimaanpanosta voi tulla voimaan heti, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

1.3. Avioliittolaki

38 ja 39 §. Puoliso ei saa *38 §:n 1 momentin* mukaan ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa sellaista kiinteää omaisuuttaan, joka on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Rajoitus koskee myös tällaisen omaisuuden antamista vuokralle samoin kuin sopimusta vastikkeettoman käyttö- tai hallintaoikeuden myöntämisestä kiinteistöön.

Momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että rajoitus tulee pääsäännön mukaan koskemaan kaikkia tapauksia, joissa puolisoiden yhteisesti käytettäväksi tarkoitettu koti tai sen käyttöoikeus luovutetaan. Sillä seikalla, mikä on omaisuuden pääasiallinen käyttötarkoitus, ei enää yksin ole ratkaisevaa merkitystä. Puolison suostumusta ei kuitenkaan tarvita silloin, kun kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi pääasiallisesti muuhun kuin asuintarkoitukseen ja yhteisen kodin rajaaminen oikeustoimen ulkopuolelle vähentäisi merkittävästi kysymyksessä olevan kiinteän omaisuuden yhteenlaskettua arvoa. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun asunnon ja siihen liittyvän pihamaan sijainti kiinteistöllä on sellainen, ettei piha-alueesta irroitettuja alueita voida muutoin hyödyntää. Asemakaavoitetulla alueella saattavat puolestaan tontin osittamiskiellot johtaa siihen, että kiinteistön osan luovuttaminen ei ole taloudellisesti järkevää.

Ehdotus merkitsee sitä, että puoliso voi edelleen vapaasti määrätä kiinteästä omaisuudestaan, jos oikeustoimen kohde on rajattu siten, että se ei koske puolisoiden yhteistä kotia eikä siihen liittyvää maa-aluetta. Sitä vastoin puolisoiden yhteiseen käyttöön tarkoitettua kotia koskevat oikeustoimet edellyttäisivät nykyistä useammassa tapauksessa kummankin puolison suostumusta. Ehdotus parantaa erityisesti maatiloilla elävien perheiden asumisturvaa.

Tähän momenttiin ehdotetaan myös siirrettäväksi *39 §:n 1 momentin 1 kohta*, joka koskee toisen maalla olevan rakennuksen ja sen perustana olevan käyttöoikeuden luovutusta tai vuokraamista. Säännöksen piiriin kuuluvat esimerkiksi kunnan vuokratontilla sijaitsevat omakotitalot. Luovutus- ja rakentamiskelpoisen vuokraoikeuden siirrot on uuden maakaaren mukaan kirjattava kuten kiinteistön omistusoikeussaannot ja kirjauksella on samat oikeusvaikutukset kuin lainhuudolla.

Puoliso, joka ei ole antanut tarvittavaa suostumusta, voi *2 momentin* mukaan kanteella vaatia oikeustoimen julistamista tehottomaksi. Kanne on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun hän sai tiedon oikeustoimesta. Nykyisen säännöksen mukaan kanne on kuitenkin aina nostettava viimeistään vuoden

kuluessa siitä, kun kiinteistöön on luovutuksen jälkeen ensi kerran myönnetty lainhuuto. Säännös vastaa voimassa olevan lainhuudatuslain määräaikaiseen nautintaan perustuvaa säännöstä.

Maakaariehdotuksen mukaan lainhuudolla on välittömiä vilpitöntä mieltä suojaavia vaikutuksia. Ehdotuksen mukaan kiinteistön luovutus ei voi myöskään puolison vallintarajoituksen vuoksi tulla tehottomaksi, jos saannolle on myönnetty lainhuuto. Edellytyksenä on lisäksi, ettei luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää vallintarajoituksesta. Samat kirjaamisen oikeusvaikutukset suojaavat myös vuokramiestä tai muuta käyttöoikeuden haltijaa. Ehdotus ei käytännössä heikennä puolison asumisturvaa, koska kirjaamisviranomainen tutkii kirjaamisen yhteydessä, onko luovutukseen tai muuhun oikeustoimeen vaadittava suostumus hankittu.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti muiden tässä esityksessä ehdotettujen lakien kanssa. Maakaaren voimaanpanosta ehdotetun lain 5 §:ssä säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista siirtymäkauden aikana.

1.4. Asetus määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille

6 §. Velka tai muu saaminen vanhentuu yleensä kymmenessä vuodessa sen syntymisestä. Velan osittainen maksu, velkomus tai todisteellinen muistutus katkaisevat kuitenkin vanhentumisen ja saavat aikaan uuden vanhentumisajan alkamisen. Sama vaikutus on kiinnitetyn velkakirjan uudistamisella. Nykyisestä kiinnitysten uudistamispakosta seuraa se, etteivät kiinnitetyt saamiset voi vanhentua kiinnitysten voimassa ollessa. Ehdotuksen mukaan kiinnitysten uudistamisesta luovutaan kokonaan. Kiinnitys ja sen osoittava panttikirja ovat voimassa pysyvästi.

Uudistuksella ei ole tarkoitus vaikuttaa vakuusvelkojien erityisasemaan. Pykälän *2 momentin* mukaan velkoja voi velallisen henkilökohtaisen vastuun vanhentumisesta huolimatta saada suorituksen saamiselleen panttioikeuden kohteena olevasta kiinteistöstä tai käyttöoikeudesta. Hän voi vaatia, että kiinteistö myydään pakkotäytäntöönpanossa, vaikka hän olisi laiminlyönyt valvoa saamisensa velalliseen nähden. Velkoja saa maksun vain, jos kiinteistön kauppahinta siihen riittää. Säännös vastaa 1 momentin säännöstä irtaimen omaisuuden pantinhaltijan oikeudesta saada suoritus käteispantista.

13 §. Saaminen voi lakata myös julkisen haasteen johdosta esimerkiksi yhtiön purkautuessa. Julkisessa haasteessa kutsutaan tuntemattomia velkojia ilmoittamaan saamisensa tuomioistuimelle. Jollei velkoja valvo saamistaan, hän menettää oikeutensa. Poikkeuksena ovat velkojat, joilla on panttioikeus irtaimeen tai kiinteään omaisuuteen. Nämä velkojat voivat julkisen haasteen jälkeenkin realisoida vakuutena olevan omaisuuden. Pykälään ei ehdoteta asiallisia muutoksia, mutta sen sanamuotoa tarkistetaan vastaamaan muuttunutta käsitteistöä.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti muiden tässä esityksessä ehdotettujen lakien kanssa.

1.5. Laki asiakirjain kuolettamisesta

1 §. Pykälässä on lueteltu ne asiakirjat, jotka voidaan tuomioistuimessa kuolettaa. Siihen ehdotetaan lisättäväksi uusi *4 momentti*, jonka mukaan myös panttikirja voidaan kuolettaa. Ehdotettu säännös ei asiallisesti muuta nykyistä tilannetta, sillä myös kiinnitetty haltijavelkakirja eli panttivelkakirja voidaan kuolettaa.

Kuolettamiseen voidaan ryhtyä silloin, kun panttikirja on kadonnut kiinteistön omistajalta taikka velkojalta. Hakijan on selvitettävä, että panttikirja on ollut viimeksi hänen hallussaan ja että se on kadonnut tai turmeltunut. Kulunut tai vahingoittunut panttikirja voidaan vaihtaa uuteen maakaaren 18 luvun 8 §:n mukaisesti.

Panttikirja voidaan *5 momentin* nojalla kuolettaa, jos se on saatu aikaan sellaisissa olosuhteissa, ettei panttikirjaa käyttämällä voida saada kiinteistön omistajaa sitovaa panttioikeutta edes silloin, kun velkoja on saanut panttikirjan vakuudeksi vilpittömässä mielessä. Uuden maakaaren 13 luvun 5 §:n mukaan kiinteistön saanto samoin kuin kiinteistöön myöhemmin perustetut panttioikeudet raukeavat, jos lainhuudon perustana oleva asiakirja on väärennetty tai jos kiinteistön omistaja on törkeästi pakotettu luovutukseen. Kiinteistön oikea omistaja saa kiinteistönsä takaisin myös silloin, kun virheellinen lainhuutomerkintä ei lainkaan

perustu kirjaamisviranomaisen ratkaisuun. Panttioikeus voi jäädä oikeaa omistajaa sitovaksi muissakin tilanteissa vain silloin, kun panttioikeuden perustajalle on myönnetty lainhuuto. Jos panttikirja on hankittu väärentämällä ainoastaan kiinnityshakemus, sitovaa panttioikeutta ei voida perustaa. Kiinteistön omistajan tulee näissä tilanteissa saada panttikirja ja kiinnitys kuoletetuiksi.

3 §. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että siinä mainitaan panttikirja kiinteistöön kiinnitetyn vaatimuksen sijasta. Panttikirjan kuolettamista on haettava siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee. Säännös poikkeaa nykyisestä vain siinä, että ratkaiseva on kiinteistön senhetkinen oikeuspaikka. Tuomioistuinten alueiden muuttuessa kiinteistöjä koskevat asiakirjat siirretään. Myös ennen uuden maakaaren voimaantuloa kiinnitettyjen velkakirjojen kuolettamista on haettava kiinteistön sijaintipaikan alioikeudessa.

16 a §. Kun asiakirja kuoletetaan, sen haltija kutsutaan virallisessa lehdessä julkaistavalla kuulutuksella määräajassa esittämään asiakirja tuomioistuimelle. Ehdotetun pykälän *1 momentin* mukaan hakemuksesta on lisäksi erikseen ilmoitettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalle omistajalle ja sille velkojalle, joka on merkitty panttikirjan haltijaksi. Tiedoksiantotehtävät kuuluvat alioikeusuudistuksen mukaan tuomioistuimelle. Sen on myös ilmoitettava hakemuksesta ja ratkaisusta kirjaamisviranomaiselle rekisterimerkintöjen tekemistä varten.

Tuomioistuimen päätös panttikirjan kuolettamisesta ei yleensä aiheuta kiinnityksen kuolettamista. Koska vakuuden perustamiseksi tarvittavan panttikirjan tulee olla kirjaamisviranomaisen valmistama, hakijalla on oikeus saada uusi panttikirja. Pykälän *2 momentissa* säädetään, että kirjaamisviranomaisen on pyynnöstä annettava uusi samansisältöinen panttikirja kuoletetun sijaan ja tehtävä siitä merkintä rekisteriin. Uusi panttikirja annetaan sille, joka on kuolettamista hakenut. Jos panttikirja on kuoletettu ehdotetun 1 §:n 5 momentin nojalla, kirjaamisviranomainen merkitsee myös sen perustana olevan kiinnityksen kuoletetuksi.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti uuden maakaaren voimaantulon kanssa.

1.6. Etuostolaki

2 §. Pykälään ehdotetaan eräitä tarkennuksia, jotka perustuvat uuden maakaaren säännöksiin kiinteistön kaupan muotovaatimuksista. Etuostossa kunta tulee ostajan sijaan kaupassa alunperin sovituilla ehdoilla. Kiinteistön kaupan muotovaatimusta ehdotetaan maakaaressa tarkistettavaksi niin, että vain tietyt vähimmäisehdot on otettava vahvistettavaan kirjalliseen kauppakirjaan muiden ehtojen ollessa päteviä myös vapaamuotoisina. Harkitessaan etuosto-oikeuden käyttämistä kunnan tulee saada tieto myös muista kuin vahvistetusta kauppakirjasta ilmenevistä kaupan ehdoista ja määräyksistä. Jos myyjä kehotuksesta huolimatta ei ole selvittänyt kunnalle kaikkia kaupan ehtoja, myyjä ei voi *1 momentin* mukaan esittää niihin perustuvia vaatimuksia. Kunta tulee myös suhteessa kolmansiin samaan asemaan kuin missä alkuperäinen ostaja on ollut. Näin kunta voi vedota ostajan vilpittömään mieleen suhteessa esimerkiksi henkilöön, joka väittää omistavansa kiinteistön. Se, kenellä katsotaan eri tilanteissa olevan etusija, määräytyy uuden maakaaren yleisten säännösten mukaan.

Pykälän *3 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi säännökset siitä menettelystä, jolla kunta selvittää vapaamuotoisesti sovitut kaupan ehdot. Kehotus, jossa myyjää pyydetään ilmoittamaan kaikki kaupassa sovitut ehdot kunnalle, voidaan lähettää tavallisena virkakirjeenä ilman saantitodistusta tai todistusta kirjeen vastaanottamisesta. Kirje voidaan toimittaa siihen osoitteeseen, joka on merkitty kaupanvahvistajan ilmoitukseen. Kehotuksessa on mainittava se päivä, johon mennessä ehdot on ilmoitettava. Myyjälle on varattava vähintään kahden viikon pituinen aika laskettuna siitä päivästä, jona hänen katsotaan saaneen tiedon kehotuksesta. Jos kehotus lähetetään postitse, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä.

19 §. Säännöstä ehdotetaan muutettavaksi niin, että etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu kolmen kuukauden aika ei enää vaikuta lainhuudatusaikaan. Kiinteistön kaupassa lainhuutoa on uuden maakaaren 11 luvun 1 §:n mukaan haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä silloinkin, kun saanto ei ole vielä lopullinen. Lainhuuto voidaan, kuten nykyäänkin, myöntää vasta kun kunnan etuosto-oikeus on menetetty.

Nykyinen järjestys, jonka mukaan etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika useimmissa tapauksissa siirtää kiinteistön kaupan lainhuudatusajan alkamisajankohtaa, on tehnyt lainhuudatusajan laskemisen varsin monimutkaiseksi ja tarpeettomasti myöhentänyt omistussuhteiden kirjaamista. Sen jälkeen kun etuostolakia muutettiin vuonna 1990 niin, että lähes kaikki kiinteistön kaupat kaavoitustilanteesta riippumatta kuuluvat etuosto-oikeuden piiriin, nykyisen lainhuudatuslain 2 §:n määräajat eivät vastaa todellisia lainhuudatusaikoja.

Kuuden kuukauden lainhuudatusaika on niin pitkä, että kiinteistön ostaja voi halutessaan jäädä odottamaan kunnan päätöstä etuosto-oikeuden käyttämisestä. Jos lainhuutoa on haettu ennen kuin kunnan etuosto-oikeus on menetetty, lainhuutohakemus on jätettävä lepäämään. Kiinteistön ostaja voi jo lepäämään jätetyn lainhuudon perusteella hakea kiinnityksiä kiinteistöön. Lainhuuto ja kiinnitykset vahvistetaan viran puolesta etuosto-oikeuden käyttämiselle varatun ajan päätyttyä, jollei kunta tätä ennen ole kirjallisesti ilmoittanut etuosto-oikeuden käyttämisestä kirjaamisviranomaiselle.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti muiden tässä esityksessä ehdotettujen lakien kanssa.

1.7. Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata

8 §. Pykälän 1 ja 2 momentista poistetaan säännökset, joiden mukaan velvollisuus hakea maanhankintalupaa siirtää lainhuudatusajan alkamisajankohtaa. Voimassa olevan säännöksen mukaan lainhuudatusaika ei ala kulua ennen kuin maanhankintalupa on myönnetty tai lunastusoikeus on rauennut. Maanhankintalupa-asiassa on tehtävä päätös yleensä kolmen kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Yhtenäinen kuuden kuukauden pituinen lainhuudatusaika lasketaan maakaariehdotuksen mukaan luovutuskirjan tekemisestä. Jos lainhuutoa on haettu ennen kuin maanhankintalupa-asia on ratkaistu, hakemus on jätettävä lepäämään. Kirjaamisviranomainen ottaa lainhuutohakemuksen omasta aloitteestaan käsiteltäväkseen, kun lupa-asia on lopullisesti ratkaistu taikka maaseutuelinkeinopiiri tai maa- ja metsätalousministeriö on menettänyt lunastusoikeutensa.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti muiden tässä esityksessä ehdotettujen lakien kanssa.

1.8. Laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä

1—14 ja 19 §. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa laissa säädetään atk-pohjaisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamisesta ja myös kirjaamismenettelystä niissä alioikeuksissa, joissa rekisteri on otettu käyttöön. Laissa on muun muassa säännökset kirjaamisasian ratkaisemisesta, rekisteritietojen korjaamisesta sekä valtion velvollisuudesta korvata rekisterissä olevasta teknisestä virheestä tai puutteesta aiheutunut vahinko. Kirjaamismenettelystä ehdotetaan säädettäväksi maakaaressa, minkä vuoksi kirjaamista koskevat säännökset ehdotetaan siirrettäviksi maakaaren II osaan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun lakiin jäävät säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamisesta ja käyttöönottamisesta sekä eri viranomaisten yhteistyöstä.

15 §. Ehdotetun pykälän mukaan oikeusministeriö toimii lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osalta henkilörekisterilaissa tarkoitettuna rekisterinpitäjänä. Rekisterinpitäjänä oikeusministeriö huolehtii rekisteritietojen ajantasaisuudesta ja oikeellisuudesta sekä päättää niiden käytöstä. Oikeusministeriö päättää myös rekisteritietojen suorakäyttöön tarvittavista luvista sekä siitä, millä edellytyksillä ilmoituksia saadaan toimittaa suoraan tietojärjestelmään.

Kirjaamisasioiden käsitteleminen ja ratkaisujen merkitseminen rekisteriin kuuluvat kirjaamisviranomaisille eli käräjäoikeuksille.

16 §. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen rekisteri, josta kenellä tahansa on oikeus saada käyttöönsä tietoja. Rekisterin julkisuudesta ja siitä luovutettavista tiedoista säädetään uuden maakaaren 7 luvun 3 §:ssä. Todistuksista ja suorakäyttöyhteydellä luovutetuista tiedoista peritään maksuja. Kiinteistötietojärjestelmää ylläpitävillä viranomaisilla on kuitenkin oikeus saada tietoja maksutta omaan käyttöönsä. Tällainen oikeus on tuomioistuimella ja muulla oikeushallinnon viranomaisella sekä kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavalla viranomai-

sella. Kunnalla on oikeus saada maksutta tietoja niistä kiinteistöistä, joista se pitää kiinteistörekisteriä.

21 §. Pykälän *1 momentissa* säädetään rekisterinpitäjän oikeudesta saada lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ylläpitämiseksi tarpeelliset tiedot muista rekistereistä. Tiedot kiinteistönjaotuksesta perustuvat maanmittaushallinnon ja kuntien kiinteistöinsinöörien ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisterin pitäjän on annettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavat tiedot maksutta. Tietojensiirto viranomaisten välillä tapahtuu käytännössä automaattisen tietojenkäsittelyn avulla.

Pykälän *2 momentissa* säädetään niistä tiedoista, joita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan siirtää muista tietojärjestelmistä. Tietojen siirrosta päättää oikeusministeriö. Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien haltijoiden yksilöimiseksi tarvitaan tunnistetietoja. Väestötietojärjestelmästä voidaan päivittää esimerkiksi tiedot oikeuden haltijan nimestä ja henkilötunnuksesta. Yhteisön yksilöimiseksi merkitään vastaavasti nimi ja rekisteritunnus, kuten kaupparekisterinumero. Näiden lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan siirtää myös tietoja, jotka vaikuttavat kiinteistön omistajan tai oikeudenhaltijan oikeuteen määrätä kiinteistöstä tai erityisestä oikeudesta. Tällaisia tietoja ovat muun muassa vajaavaltaiseksi julistaminen sekä yhtiön purkautuminen.

Pykälän *3 momentin* nojalla maanmittaushallinnon, joka pitää kaupanvahvistajien ilmoitusten perusteella kauppahintarekisteriä, on toimitettava tiedot kiinteistön luovutuksesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjälle. Erityisen saantorekisterin pitämisestä ehdotetaan luovuttavaksi. Samat tavoitteet voidaan saavuttaa merkitsemällä kiinteistön luovutuksen saantotiedot suoraan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Käytännössä myös nykyisin saantorekisterissä on vain maanmittaushallinnon välittämiä tietoja.

Nykyinen saantorekisteri on luonteeltaan informatiivinen eikä siihen liity oikeusvaikutuksia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osana saantotiedoilla tulee olemaan julkisuusvaikutus, joka poistaa mahdollisuuden vedota vilpittömän mielen suojaan.

22 §. Asetuksenantovaltuutusta koskevasta säännöksestä ehdotetaan poistettavaksi rekisteriin merkittäviä tietoja, saantorekisteriä sekä päiväkirjan pitämistä koskevat maininnat. Tarkemmat säännökset kirjaamisasian käsittelystä annetaan uuden maakaaren nojalla.

26 a §. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä poikkeuksellisissa olosuhteissa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyistä kirjaamismerkinnöistä valmistetaan varmistustallenteet. Oikeusministeriön on *1 momentin* mukaan huolehdittava siitä, että varmistustallenteet säilyvät kaikissa olosuhteissa. Säilytyspaikan on muun muassa oltava erillään käytössä olevasta rekisteristä.

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin käyttö automaattisen tietojenkäsittelyn avulla estyy tai vaikeutuu esimerkiksi tietoliikenneyhteyksien katkeamisen vuoksi, eikä kysymyksessä ole lyhytaikainen este, oikeusministeriö voi *2 momentin* nojalla päättää, miten rekisteriä on väliaikana pidettävä. Häiriön laadun ja arvioidun keston mukaan rekisteriä voidaan ryhtyä pitämään tuomioistuimessa manuaalisesti taikka automaattisen tietojenkäsittelyn avulla, vaikka yhteys keskitettyyn tietojärjestelmään ei toimi. Oikeusministeriön on varmuustallenteiden avulla järjestettävä väliaikaisen rekisterin perustamista ja käyttöä varten tarpeelliset tiedot.

Oikeusministeriön päätös voi koskea yhden tai useamman kirjaamisviranomaisen toimialuetta kokonaan tai osittain. Päätöksessä on mainittava se aika, jona väliaikaista rekisteriä pidetään. Tarvittaessa voidaan antaa uusi päätös.

Kirjaamisen oikeusvaikutusten kannalta ei ole sinänsä merkitystä, miten rekisteriä teknisesti pidetään. Jollei todistuksia voida tulostaa rekisteristä eikä tietoja voida hankkia teknisen käyttöyhteyden avulla, ei kuitenkaan voida edellyttää, että rekisterin merkinnät olisivat ajantasaisesti kaikkien tiedossa. Tämän vuoksi oikeusministeriö voi *3 momentin* nojalla päättää uuden maakaaren säännöksistä poiketen, minkä ajan kuluessa rekisteritietojen katsotaan tulleen kaikkien tietoon. Tällöin kiinteistön ostaja tai velkoja voi saada vilpittömän mielen suojaa, jos hän on luottanut todistukseen, joka on annettu päätöksessä määrättynä, esimerkiksi kolmen kuukauden pituisena, aikana. Päätöksessä voidaan myös määrätä, että viranomaisten ilmoitukset, kuten tiedot kiinteistönjaotuksen muutoksista ja ulosmittauksista, on toimitettava kirjallisina.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos

on tarkoitettu tulemaan voimaan samaan aikaan kuin maakaari.

1.9. Maanvuokralaki

12—14 §. Maanvuokralain 12—14 §:ssä säädetään vuokraoikeuden pysyvyydestä kiinteistön luovutuksensaajaan, toiseen erityisen oikeuden haltijaan ja kiinteistön oikeaan omistajaan nähden. Nämä säännökset ehdotetaan korvattaviksi viittauksella uuteen maakaareen. Maakaaressa ehdotettu järjestelmä parantaa erityisen oikeuden haltijan asemaa nykyisestä. Tämän vuoksi myös maanvuokraoikeuden pysyvyyteen liittyvät kysymykset voidaan jättää pääosin ratkaistaviksi yleisten säännösten mukaan.

Nykyisen *12 §:n* mukaan vuokraoikeus pysyy kiinteistön luovutuksesta huolimatta voimassa, jos luovutuskirjaan on otettu määräys sopimuksen pysyvyydestä tai vuokramies on ennen luovutusta ottanut vuokra-alueen hallintaansa. Vuokraoikeus sitoo myös silloin, kun sen pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitetty.

Uuden maakaaren 3 luvun 7 §:n lähtökohtana on, että ennen kiinteistön luovutusta perustettu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus sitoo kiinteistön luovutuksensaajaa. Aikaisemmin perustettu vuokraoikeus kuitenkin raukeaa maakaaren 13 luvun 3 §:n mukaan, jos kiinteistön ostaja tai muu luovutuksensaaja hakee lainhuutoa ennen vuokraoikeuden kirjaamista eikä hän saantohetkellä tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistöä rasittavasta vuokraoikeudesta. Maanvuokralakiin ehdotetaan jätettäväksi vuokramiestä suojaava erityissäännös, jonka mukaan vuokraoikeus jää aina sitovaksi, jos vuokramies on ottanut alueen hallintaansa ennen kiinteistön luovutusta. Tällöin kiinteistön luovutuksensaaja yleensä on tiennyt vuokrasopimuksesta, joten säännös ei merkittävästi rajoita luovutuksensaajan vilpittömän mielen suojaa.

Vuokraoikeus jää maakaaren yleisten säännösten mukaan pysyväksi, jos omistaja vaihtuu perinnön, testamentin tai muun kuin luovutuksen perusteella. Sen sijaan enää ei tehdä eroa sen mukaan, onko luovutus ollut vastikkeellinen vai vastikkeeton. Jos alue myydään pakkohuutokaupalla, vuokrasopimus sitoo ostajaa ainoastaan, kun myynti on tapahtunut sellaisin ehdoin.

Maanvuokralain *13 §* koskee kiinteistön tai alueen vuokraamista kahdelle. Nykyisin ensiksi tehty maanvuokrasopimus on aina pysyvä. Myös uuden maakaaren mukaan sopimuksen tekoaika on pääsäännön mukaan ratkaiseva. Jollei vuokraoikeuksia voida toteuttaa samanaikaisesti, myöhemmin perustettu oikeus raukeaa. Uusien kirjaamista koskevien säännösten mukaan myöhemmin perustetun vuokraoikeuden haltija voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojaa hakemalla ensimmäisenä oikeutensa kirjausta.

Maanvuokralain nykyisen *14 §:n 1 momentin* mukaan vuokraoikeus ei jää sitovaksi, jos vuokra-alue tai osa siitä moitekanteen perusteella joutuu pois vuokranantajalta. Ehdotettu kirjaamisjärjestelmän julkinen luotettavuus merkitsee sitä, että myös vuokramies tai muun erityisen oikeuden haltija voi luottaa lainhuutoja kiinnitysrekisterissä olevaan lainhuutotietoon. Uuden maakaaren 13 luvun 4 §:n mukaan vuokrasopimus sitoo kiinteistön oikeaa omistajaa, jos vuokraoikeuden perustajalla oli lainhuuto kiinteistöön eikä vuokramies tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei tämä ollut kiinteistön oikea omistaja.

Maanvuokralain ehdotetun 12 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön omistajan, jolla on parempi oikeus kiinteistöön, on määräajassa ilmoitettava vuokramiehelle vuokrasopimuksen päättymisestä. Jos hän jättää ilmoituksen tekemättä, vuokrasopimus jää voimaan. Määräaika on yhdenmukaistettu kaikissa tilanteissa kolmeen kuukauteen siitä, kun saanto tapahtui tai kun kiinteistön omistaja sai tiedon vuokraoikeudesta.

Ehdotetun pykälän 3 momentissa on yleinen viittaus, jonka mukaan vuokraoikeuden kirjaamisesta sekä sen kiinnittämisestä ja panttaamisesta säädetään uudessa maakaaressa.

25 §. Pykälässä on säännökset siitä, mitä vuokraoikeuteen vahvistetuille kiinnityksille tapahtuu, kun vuokrasopimus päättyy tai sitä muutetaan. Uuden maakaaren 14 ja 19 luvussa on yksityiskohtaiset säännökset siitä, miten vuokraoikeuteen kohdistuvan panttioikeuden haltijan oikeudet turvataan, kun vuokraoikeus lakkaa tai sen sisältöä muutetaan sopimuksella. Tämän vuoksi kyseinen maanvuokralain säännös ehdotetaan kumottavaksi.

46 ja 48 §. Maanvuokralain 2 luvussa on säännökset tontinvuokrasta ja tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisestä. Tontinvuokrasopimukset ovat jääneet harvinaisiksi. Tontinvuokrasopimusten rekisteröinnissä sovelletaan tois-

sijaisesti sitä, mitä erityisen oikeuden kirjaamisesta on säädetty. Selvyyden vuoksi ehdotetaan kumottaviksi maakaaren kanssa ristiriitaiset menettelysäännökset päätöksen tekemisajankohdasta sekä pöytäkirjan ja päiväkirjan pitämisestä.

Koska maanvuokralainsäädäntö on tarkoitus uudistaa myöhemmin kokonaan, tontinvuokrasopimuksia koskevia, uuden maakaaren säännöksistä vain vähän poikkeavia esineoikeudellisia säännöksiä ei ole tarkoituksenmukaista tässä vaiheessa muuttaa.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti uuden maakaaren voimaantulon kanssa. Aikaisempia säännöksiä sovelletaan kuitenkin silloin, kun sivullissuhteita koskeva oikeudellinen ristiriita on syntynyt ennen maakaaren voimaantuloa. Jos vuokraoikeuden kirjausta on haettu uuden maakaaren aikana, sillä on maakaaren mukaiset välittömät oikeusvaikutukset siitä riippumatta, koska vuokraoikeus on perustettu tai siirretty.

1.10. Laki kuluttajavalituslautakunnasta

9 d §. Hallituksen esityksessä asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi ehdotetaan, että kuluttajavalituslautakunta voi antaa ratkaisusuosituksia asunnon kauppaa koskevissa riita-asioissa. Asunnon ostajana oleva yksityishenkilö voisi saada asian lautakunnan käsiteltäväksi siitä riippumatta, onko myyjänä elinkeinonharjoittaja vai toinen yksityishenkilö. Lautakunta voi ehdotuksen mukaan käsitellä myös asuinkiinteistön tai vapaa-ajan kiinteistön kauppaa koskevaa riitaa. Lautakunnan päätös ei ole sitova, eikä asian vireillläolo lautakunnassa estä riidan käsittelyä tuomioistuimessa.

Ehdotetun maakaaren 2 luvun 2 §:n 2 momentissa on asetettu määräaika, jonka kuluessa purkavaan tai lykkäävään ehtoon perustava kanne on pantava vireille käräjäoikeudessa. Määräaika on kolme kuukautta ehdon voimassaolon päättymisestä. Jollei kannetta ole tänä aikana nostettu, lainhuuto voidaan myöntää ostajalle. Samassa määräajassa on vaadittava myös kiinteistön kaupan esisopimuksen täyttämistä. Kiinteistön kauppaa ei maakaaren 2 luvun 34 §:n mukaan voida purkaa, ellei sitä koskevaa kannetta ole nostettu kymmenen vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

Silloin kun kiinteistön kaupassa syntyy riita kiinteistön palauttamisesta myyjälle sopimusrikkomuksen tai oikeustoimilain mukaisen pätemättömyysperusteen nojalla, ratkaisua ei yleensä voida saada lautakuntamenettelyn avulla. Siltä varalta, että riitaa ryhdytään käsittelemään kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppaosastossa, on kuitenkin tarpeen erikseen säätää maakaaressa tarkoitettujen määräaikojen katkaisemisesta. Pykälän *1 momentin* mukaan määräaika ei kulu sinä aikana, kun asia on vireillä lautakunnassa. Kanne voidaan lisäksi *2 momentin* nojalla panna vireille käräjäoikeudessa kolmen kuukauden kuluessa päätöksen antamisesta, vaikka maakaaren mukaista määräaikaa olisi jäljellä tätä lyhyempi aika. Näin jää aikaa selvittää, suostuuko toinen osapuoli tekemään sopimuksen kiinteistön palauttamisesta, vai onko asia saatettava tuomioistuimen ratkaistavaksi.

Samoin kuin tuomioistuimen myös kuluttajavalituslautakunnan on *3 momentin* mukaan ilmoitettava sen käsiteltäväksi tulleesta riidasta, joka koskee kiinteistön kaupan purkua tai kiinteistön palautumista sopimusrikkomuksen perusteella myyjälle. Ilmoitus aiheuttaa muun muassa sen, ettei lykkäävän tai purkavan ehdon vuoksi lepäämään jätettyä lainhuutohakemusta oteta viran puolesta ratkaistavaksi. Tieto vireillä olevasta riidasta merkitään lainhuutoja kiinnitysrekisteriin.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti muiden tässä esitykessä ehdotettujen lakien kanssa.

1.11. Jakolaki

21 §. Tilan halkomista voi hakea tilan tai sen määräosan omistaja. Halkomisessa tila jaetaan osuuslukujen suhteessa useaksi tilaksi. Tavallisesti halkominen toimitetaan silloin, kun kiinteistön yhteisomistajat eivät pääse sopimukseen tilan jakamisesta määräaloina. Pykälään ehdotetaan tehtäväksi lisäys, jonka mukaan hakijalla tulee olla lainhuuto omaan saantoonsa. Ehdotus liittyy tuomioistuimen ja kiinteistönmuodostamisviranomaisen välisen työnjaon järjestämiseen siten, että omistusoikeuteen liittyvät kysymykset tutkitaan lainhuudatuksessa ennen kiinteistönmuodostamista. Koska kysy-

myksessä on kiinteistötoimituksen edellytys, säännös on syytä siirtää lakiin. Nykyisen jakoasetuksen 2 §:ssä on yleinen säännös, jonka mukaan hakijan on omistusoikeutensa selvittämiseksi esitettävä todistus hänelle myönnetystä lainhuudosta.

178 §. Halkomisessa ja muissa jakotoimituksissa voidaan yleensä selvittää, mihin kiinteistöön kohdistuu jaettavana olevaan tilaan kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus. Pykälä vastaa lohkomistoimituksia koskevaa uutta 195 §:ää, jonka mukaan erityisen oikeuden kohteen muuttumisesta on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

183 §. Pykälässä on säännös siitä, kenellä on oikeus saada alue lohkomalla erotetuksi eri tilaksi. Nykyisen pykälän nojalla määräytyy myös määräalan omistajan asema suhteessa kiinteistön uuteen omistajaan. Määräalan omistaja voi nykyään hakea lohkomista vain, jos kiinteistö on edelleen määräalan luovuttajalla tai henkilöllä, joka on tiennyt luovutuksesta, taikka tällaisen omistajan perillisellä.

Uuden maakaaren mukaan määräalan saajalla on sama asema kuin koko kiinteistön luovutuksensaajalla. Määräalan luovutus sitoo lähtökohtaisesti kiinteistön myöhempiä omistajia. Määräalan ostaja voi lainhuutoa hakemalla turvata asemansa kilpailevia oikeuksia vastaan. Maakaaren mukaan lainhuudon hakeminen on myös määräalan omistajan velvollisuus.

Lohkomista voi hakea kiinteistön tai sen määräalan omistaja. Edellytyksenä *1 momentin* mukaan on, että hakijalle on myönnetty lainhuuto. Jos lohkomista hakee määräalan omistaja, lainhuudon tulee olla kirjattu hänelle eikä esimerkiksi sille saantomiehelle, joka on ostanut määräalan kiinteistön omistajalta. Jos määräala on luovutettu edelleen lohkomistoimituksen aikana, luovutuksensaajan on haettava saannolleen lainhuutoa. Saannon ja saantoketjun laillisuus tutkitaan määräalan lainhuudatuksen yhteydessä. Toimitusinsinöörin ei enää tarvitse tutkia saannon pätevyyttä, vaan riittää, että hän selvittää lohkomisen kiinteistönmuodostukseen liittyvät seikat.

Rajojen määrittämisen sekä kiinteistöön ja määräalaan kohdistuvien pantti- ja muiden oikeuksien selvittämiseksi on tärkeää, että luovutetuista määräaloista muodostetaan viipymättä itsenäisiä kiinteistöjä. Uuden maakaaren säännökset, joilla parannetaan määräalan luovutuksensaajan asemaa ja mahdollistetaan määräalan kiinnittäminen, voivat osaltaan hidastaa lohkomisen hakemista. Tämän vuoksi *2 momentissa* ehdotetaan, että lohkomistoimitus tulee yleensä vireille ilman eri hakemusta silloin, kun määräalaan on myönnetty lainhuuto. Viranomaisen tehtävänä on uuden maakaaren 12 luvun 6 §:n mukaan toimittaa tieto määräalaan myönnetystä lainhuudosta kiinteistön sijaintipaikkakunnan maanmittaustoimistoon. Määräalan luovutuksensaajan ei siten tarvitse esittää useita hakemuksia.

Lohkomista ei kuitenkaan voida toimittaa, jos alueesta on tarkoitus muodostaa tontti tai yleinen alue. Määräalan omistajalla voi olla muukin perusteltu syy siihen, ettei lohkomista toimiteta. Toimitus keskeytetään, jos määräalan omistaja ilmoittaa tarkoituksenaan olevan hankkia toinen määräala ja lohkoa ne yhdeksi kiinteistöksi.

Kun lohkokiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin, lainhuuto siirretään viran puolesta koskemaan muodostettua kiinteistöä. Tiedonkulku kirjaamisviranomaisen ja kiinteistönmuodostamisviranomaisen välillä järjestetään automaattisen tietojenkäsittelyn avulla.

Pykälän *3 momenttiin* on selvyyden vuoksi otettu säännös, jonka mukaan tilan lohkomista koskevia edellytyksiä on noudatettava myös silloin, kun kyseessä on yhteisalueosuuden taikka yhteisen alueen tai sen määräalan lohkominen. Jollei yhteiseen alueeseen tai sen määräalaan voida myöntää lainhuutoa esimerkiksi sen vuoksi, ettei yhteistä aluetta ole merkitty kiinteistörekisteriin, hakijan on esitettävä muu selvitys saannostaan.

186 §. Lohkomistoimituksessa voi olla tarve joltakin osin muuttaa määräalan luovutuskirjaa. Jos lisäys tai muutos koskee lisäalueen tai lisäosuuden luovutusta, siihen on sovellettava kiinteistön kaupan muotosäännöstä. Menettelyn nopeuttamiseksi ehdotetaan, ettei lisäalueen tai lisäosuuden saantoa tarvitse erikseen lainhuudattaa. Toimitusinsinöörin on tällöin selvitettävä saannon pätevyyteen liittyvät seikat. Jos luovutus tehdään aikaisempien sopijapuolten kesken, erityistä asiakirjaselvitystä ei uuden saannon tutkimiseksi yleensä tarvita.

195 §. Lohkomistoimituksessa emäkiinteistöstä muodostuu kantatila ja lohkotila. Kantatilan vastuu emätilaan kohdistuneista panttisaamisista on maakaaren 17 luvun 9 §:n mukaan ensisijainen. Vastuusuhteiden selventämiseksi lohkomistoimituksessa on *1 momentin* mukaan todettava, kumpi muodostetuista kiinteistöistä on kantakiinteistö. Koska maakaaren

mukaan kiinteistöstä luovutetun määräalan vastuu on toissijaista, on tämän vastuunjaon pysyttämiseksi määräalasta muodostettava lohkokiinteistö ja jäljelle jäävästä kiinteistöstä kantakiinteistö. Lohkomisessa on myös todettava, mikä lohkokiinteistö on mistäkin kirjatusta määräalasta muodostettu.

Tiedot merkitään kiinteistörekisteriin, josta se ohjautuu myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja siitä annettaviin rasitustodistuksiin.

Kiinteistön lohkominen ei vaikuta kirjattuihin oikeuksiin. Emäkiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset samoin kuin erityisten oikeuksien kirjaukset koskevat lähtökohtaisesti sekä kantakiinteistöä että lohkokiinteistöä. Vuokraoikeus samoin kuin esimerkiksi metsänhakkuuoikeus on usein alueellisesti rajattu tiettyyn kiinteistön osaan. Silloin kun vuokraoikeus tosiasiassa kohdistuu vain kantatilaan, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettava rasitustodistus ei anna oikeaa kuvaa lohkokiinteistöön kohdistuvista rasituksista. Ongelmia aiheutuu erityisesti silloin, kun samaan emäkiinteistöön on kohdistunut useita vuokraoikeuksia.

Pykälän *2 momentin* mukaan lohkomistoimituksessa on määritettävä, kohdistuuko vuokraoikeus tai muu kirjattu oikeus kanta- vai lohkokiinteistöön vaiko niihin kumpaankin. Jos on selvää, että kyseinen alue kuuluu vain toiseen kiinteistöön, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle. Tarkoitus on, että myös kyseinen tieto siirretään yhdessä lohkomistoimitusta koskevien muiden tietojen kanssa suoraan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

202 ja 203 §. Nykyisten säännösten mukaan määräalan erottamisoikeuden kiinnitys on voimassa kymmenen vuotta. Kiinnitys voidaan uudistaa vain, jos lohkomisen suorittamiselle on ollut hakijasta riippumaton este. Jakolaissa säädetään myös erottamisoikeuden kiinnityksen oikeusvaikutuksista.

Maakaariehdotuksen mukaan määräalan saanto kirjataan lainhuudatuksella. Jakolain säännökset erottamisoikeuden kiinnityksestä ja sen edellytyksistä voidaan kumota. Tällöin jakolain koko 26 luku poistetaan.

340 d §. Pykälä koskee valtion omistuksessa olevan kiinteistön tai määräalan liittämistä valtion metsämaahan. Määrälan liittämisestä on 4 momentin mukaan pantava tiedoksianto nähtäville kunnan ilmoitustaululle kolmen kuukauden ajaksi. Kuulutusajan päättymisestä alkavat kulua ne saannon moittimisen määräajat, jotka kiinteistöjen osalta liittyvät lainhuudatukseen. Koska uuden maakaaren mukaan myös määräalan saannolle myönnetään lainhuuto, erityinen kuuluttamismenettely on tarpeeton ja sitä koskeva säännös voidaan poistaa.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti uuden maakaaren voimaantulon kanssa. Jos lohkomistoimitus on vireillä lain voimaan tullessa, noudatetaan aikaisempia säännöksiä eikä määräalan saantoa edellytetä ensin lainhuudatettavaksi.

1.12. Kaavoitusalueiden jakolaki

30 §. Pykälän mukaan määräalan luovutuksensaajalla on oikeus purkaa luovutussopimus, jollei aluetta saada kaavoitusalueiden jakolain 2 luvun säännösten vuoksi lohkoa. Säännös ehdotetaan siirrettäväksi kiinteistön vallintavirhettä koskevaan uuden maakaaren 2 luvun 18 §:ään. Samalla säännös muutetaan vastaamaan uudistettuja säännöksiä lohkomisrajoituksista. Kauppa voidaan ehdotuksen mukaan purkaa silloin, kun aluetta ei voida muodostaa rakennuspaikaksi käytettäväksi tilaksi.

49 §. Ehdotuksen mukaan tontinmittaus voi tulla vireille paitsi tontin omistajan hakemuksesta tai kunnan rakennuslautakunnan määräyksestä myös silloin, kun asemakaavan mukaan tontiksi muodostettavaan määräalaan on haettu lainhuutoa. Tontinmittauksen automaattinen vireilletulo on hyödyllinen vain silloin, kun luovutettu määräala vastaa tonttijaon mukaista tontin aluetta. Uuden maakaaren 12 luvun 6 §:n mukaan kirjaamisviranomainen ilmoittaa lainhuudosta asianomaiselle maanmittaustoimistolle tai kiinteistöinsinöörille, jolloin lohkominen tai tontinmittaus voi tulla vireille ilman eri hakemusta.

64 §. Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi maininta siitä, että tontin omistaja maksaa tontinmittuskustannukset myös silloin, kun toimitukseen on ryhdytty kirjaamisviranomaisen ilmoituksen vuoksi.

83 §. Pykälän *2 momentin* mukaan kunnan on julkistettava yleisen alueen rekisteröinti panemalla sitä koskeva tiedoksianto kunnan ilmoitustaululle kolmen kuukauden ajaksi. Tiedoksiantoa ei kuitenkaan tehdä, jos kunta on hankkinut alueen lunastamalla taikka sillä on lainhuuto alueeseen. Kunnan ilmoitustaululle pantavan tiedoksiannon tarkoituksena on *3*

momentin mukaan korvata lainhuudatukseen liittyvä julkisuus ja liittää siihen lainhuudon oikeusvaikutukset.

Mainitut lainkohdat ehdotetaan kumottaviksi, koska jäljempänä ehdotettavan 117 §:n uuden 3 momentin mukaan myös yleisen alueen rekisteröimisen edellytyksenä on, että vapaaehtoisen saannon laillisuus on tutkittu lainhuudatusmenettelyssä.

116 §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jonka mukaan tontinmittauksen merkitsemisen edellytyksenä on, että tontin alueen omistaja on merkitty lainhuudonsaajaksi koko siihen alueeseen, josta tontti muodostetaan. Silloin kun alue on hankittu lunastuslain tai rakennuslain perusteella lunastamalla, lainhuutoa ei kuitenkaan tarvita.

116 a §. Pykälän *1 momentin* mukaan myös tontinmuodostuksessa määrätään kantakiinteistö. Uuden maakaaren 17 luvun 9 §:n mukaan kiinteistöstä luovutetun määräalan ja siitä muodostetun lohkotilan tai tontin vastuu aikaisemmin perustetuista panttioikeuksista on toissijaista. Tontinmuodostuksessa ei kuitenkaan nykyään käytetä kantakiinteistön käsitettä. Tulkinnan selventämiseksi ehdotetaan, että kiinteistörekisteriin on tonttia rekisteröitäessä merkittävä, mikä kiinteistöistä on kantakiinteistö. Kantakiinteistö on useimmissa tapauksissa se tila, joka jää tontin erottamisen jälkeen jäljelle. Jos kiinteistön koko alue muodostetaan tonteiksi, kantakiinteistö on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kiinteistön omistajaksi merkitylle tuleva tontti. Näin niiden alueiden vastuu, jotka on merkitty rekisteriin määräaloiksi, säilyy kiinteistönmuodostuksesta huolimatta toissijaisena.

Kirjaamisviranomaiselle on *2 momentin* mukaan ilmoitettava, kohdistuuko kirjattu vuokraoikeus tilaan, jonka alueesta tontti muodostetaan, vai muodostettavaan tonttiin. Eräissä suurissa kaupunkikunnissa on tavallista, että vuokra-alue on alunperin sovittu koskemaan tietyn kaavatontin aluetta. Epäselvyttä aiheutuu siitä, että nykyisin vuokraoikeuden kirjaukset jäävät tontinmuodostuksen jälkeenkin kohdistumaan tilaan. Oikean tiedon hankkiminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä on monimutkaista esimerkiksi selvitettäessä vuokraoikeuteen kohdistuvien laitoskiinnitysten vakuusarvoa.

Kiinteistönä tontti tai yleinen alue syntyy vasta, kun se merkitään kiinteistörekisteriin. Viran puolesta tehtävä vuokraoikeuden kohdentaminen voidaan tehdä vasta tässä yhteydessä. Päätöksen perusteet selvitetään tarvittaessa jo tontinmittauksessa, jossa voidaan kuulla myös vuokraoikeuden haltijaa.

117 §. Uuden *3 momentin* mukaan yleisen alueen mittauksen merkitsemisen edellytyksenä on, että alueen omistus on selvitetty lainhuudatuksessa taikka lunastustoimituksessa. Rakennuslain 47 §:n mukaan kunta saa erotuttaa katualueen itselleen korvauksetta vahvistettuaan ensimmäisen kerran asemakaavan alueelle. Tähän katualueeseen kunnan ei tarvitse hakea lainhuutoa.

131 §. Pykälän mukaan koko tontti on lainhuudatettava, jos jokin osa siitä on hankittu lainhuudatettavalla saannolla. Koska 116 §:n uuden 3 momentin mukaan tontin kiinteistörekisteriin merkitsemisen yleisenä edellytyksenä on, että rekisteröitävän tontin alue on lainhuudatettu sen omistajalle, voidaan tämä pykälä kumota.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti uuden maakaaren voimaantulon kanssa. Jos on vireillä lain voimaan tullessa, noudatetaan aikaisempia säännöksiä eikä määräalan saantoa edellytetä ensin lainhuudatettavaksi.

1.13. Laki, sisältävä määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta

10 §. Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, mihin kiinteistöön kuuluu vedenpinnan laskiessa muodostunut vesijättö. Säännös vastaa asiallisesti kumottavan maakaaren 12 luvun 4 §:ssä mainittua oikeusohjetta, jonka mukaan vesijättö ei kuulu rantakiinteistöön, vaan pysyy lähtökohtaisesti vesialueen osana. Näin veden pinnan taikka maanpinnan korkeuden laskeminen tai nouseminen ei vaikuta tilan rajaan suhteessa kylän yhteiseen vesialueeseen taikka toiseen kiinteistöön. Muut nykyisen maakaaren 12 lukuun sisältyvät säännökset kylien ja tilojen rajoista on jo aikaisemmin korvattu jakolakiin ja eräisiin muihin lakeihin otetuilla säännöksillä, vaikkei niitä ole kumottu.

1.14. Ulosottolaki

Ulosottolakiin ehdotetaan tehtäviksi uuden maakaaren edellyttämät muutokset. Kiinteis-

tön panttausjärjestelmän uudistaminen ja muun muassa määräalan käsitteleminen kiinteän omaisuuden tavoin sekä luovutuksessa että panttauksessa on otettava huomioon myös pakkotäytäntöönpanoa koskevissa säännöksissä. Ulosottolakiin ei sen ehdoteta tehtäväksi muutoksia, jotka johtuvat vain käsitteiden muuttumisesta. Näin esimerkiksi se, mitä säädetään kiinnitetystä velkakirjasta koskee saamista, jonka vakuutena on panttioikeus kiinteistöön. Ulosottolain terminologian tarkistus aiheuttaisi muutoksia lukuisiin pykäliin. Eri ajoilta olevat käsitteet ja vanhentunut kieliasu vaikeuttavat ulosottolain tulkintaa. Enempiin muutoksiin ei kuitenkaan ole katsottu olevan aihetta, koska ulosottolain kokonaisuudistus on valmisteilla.

4 luku. **Ulosmittauksesta**

26 §. Pykälässä säädetään siitä, kenen velasta kiinteistö voidaan ulosmitata.

Nykyisen säännöksen mukaan kiinteistön luovutus ei estä ulosmittaamasta kiinteistöä sen edellisen omistajan velasta ennen kuin uusi omistaja on hakenut lainhuutoa. Ulosmittaus kuitenkin perääntyy, jos uusi omistaja hakee lainhuudon määräajassa ulosmittauksen jälkeen. Mikäli ulosottomiehelle ilmoitetaan luovutuksesta, täytäntöönpano on keskeytettävä lainhuudon hakemiselle asetetuksi määräajaksi.

Yleisenä periaatteena on, että ulosmittaus voidaan kohdistaa vain velallisen omaan omaisuuteen. Kiinteistö siirtyy uuden omistajan varallisuuspiiriin heti, kun pätevä luovutussopimus on tehty. Ulosottomies voi kuitenkin ehdotuksen *1 momentin* mukaan lähtökohtaisesti luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevaan tietoon kiinteistön omistajasta. Jos velallisella on lainhuuto kiinteistöön, häntä pidetään kiinteistön omistajana ja kiinteistö voidaan ulosmitata hänen velastaan. Jos kiinteistön luovutus voidaan heti luotettavasti osoittaa esimerkiksi esittämällä asianmukaisesti vahvistettu kauppakirja, ulosmittausta ei saa toimittaa. Sivullinen voi myös väittää velallisen omistavan vain osan kiinteistöstä tai velallisen oman saannon olevan pätemätön.

Selvää on, että kiinteistö voidaan ulosmitata, vaikkei velallisella ole siihen lainhuutoa, jos hänen omistusoikeutensa kiinteistöön voidaan muutoin selvittää.

Ulosoton tehokkuus edellyttää, ettei ulosmittaus esty pelkästään velallisen tai muun tekemän väitteen perusteella. Sivullisen väitteellä on merkitystä ulosoton kannalta vain siinä tapauksessa, että väitteen tekijä kykenee esittämään näyttöä omistusoikeudestaan kiinteistöön. Jollei hän heti voi näyttää väitettään luotettavalla tavalla toteen, mutta esittää sille todennäköisiä perusteita, riita omistusoikeudesta on ratkaistava oikeudenkäynnissä. Tällöin sovelletaan, mitä ulosottolain 4 luvun 10 §:ssä säädetään menettelystä silloin, kun ulosmittauksen kohteena on irtain omaisuus. Ulosottomiehen on tällöin keskeytettävä ulosmittaus ja osoitettava väitteen tekijä nostamaan tuomioistuimessa kanne paremmasta oikeudesta kiinteistöön. Oikeudenkäynnissä voidaan myös tutkia, voidaanko luovutettu kiinteistö ulosottolain 3 luvun 35 §:n nojalla peräyttää ulosoton piiriin jollakin takaisinsaantiperusteella.

Kiinteistön omistaja ei välittömästi menetä oikeuttaan, vaikka ulosmittaus on toimitettu jonkun muun velasta. Ennen kuin kiinteistö on myyty pakkohuutokaupalla omistaja voi valittaa ulosmittauksesta ja saada sen kumotuksi. Käytännössä hyväksytään selvissä tapauksissa myös se, että ulosottomies itse oikaisee asiallisesti virheellisen ulosmittauspäätöksen.

Omistajanvaihdokset eivät vaikuta kiinteistöpanttioikeuteen ja siksi täytäntöönpanoa on väitteistä huolimatta jatkettava, jos ulosottoa haetaan panttisaamisen perusteella.

Kiinteistön ulosmittaus ulottuu sen ainesosiin ja tarpeistoon. Käytännössä ongelmia aiheuttaa tilanne, jossa esimerkiksi velallisen puoliso tai muu kiinteistöllä asuva taikka tavarantoimittaja väittää omistavansa jotakin kiinteistöllä olevaa omaisuutta. Nykyisin riita siitä, mitä myytyyn kiinteistöön kuuluu, ratkaistaan vasta huutokauppaostajan ja sivullisen välisessä oikeudenkäynnissä. Pykälän *2 momentin* mukaan myös tämänkaltainen riita osoitetaan eri oikeudenkäynnissä ratkaistavaksi jo ennen huutokaupan toimittamista. Kiinteistön ulosoton ulkopuolelle jää sellainen omaisuus, joka maakaaren 14 luvun 5 §:ssä tarkoitetun kirjauksen perusteella ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona.

Pykälän *3 momentin* mukaan kiinteistön ulosmittausta ei saa kohdistaa siitä aikaisemmin luovutettuun määräosaan tai määräalaan. Ehdotus parantaa erityisesti määräalan saajan oikeusasemaa suhteessa kiinteistön omistajan velkojiin. Pääsäännön mukaan ennen ulosmittausta luovutettua määräalaa ei saa ulosmitata

eikä myydä kiinteistön omistajan velasta. Ulosottomies saa tiedon luovutuksesta ensi sijassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, johon myös määräalan saannot on kirjattava. Julistaessaan kiinteistön ulosmitatuksi, ulosottomiehen on selvästi rajattava kiinteistöstä luovutetut määräalat ulosmittauksen ulkopuolelle. Tämän on käytävä ilmi sekä ulosmittauspöytäkirjasta että huutokauppakuulutuksesta.

Pääsäännöstä huolimatta määräala voidaan kuitenkin joutua ulosmittaamaan kiinteistön ulosmittauksen yhteydessä. Uuden maakaaren 17 luvun 8 §:n mukaan määräala on nimittäin vastuussa ennen sen luovutusta kiinteistöön perustetuista panttioikeuksista. Ulosmitattaessa useita maa-alueita samalla kertaa on otettava huomioon myös ulosottolain 5 luvun uusi 37 a §, joka määrää kiinteistöjen ja määräalojen myyntijärjestyksen. Jos on ilmeistä, että kiinteistön myynnistä saatava hinta riittää panttisaamisten suoritukseksi, toissijaisesti vastuussa olevaa määräalaa ei saa ulosmitata. Kun täytäntöönpano kohdistetaan määräalaan, se on ulosmitattava ja myytävä kiinteistöstä erillään.

27 §. Pykälässä on säännös ehdollisesti luovutetun kiinteistön ulosmittaamisesta.

Silloin kun kiinteistön koko kauppahintaa ei suoriteta kaupantekohetkellä, myyjä voi turvata saatavansa esimerkiksi omistuksenpidätysehdolla. Luovutuksen pysyvyyden ehdoksi voidaan sopia muukin seikka, kuten kiinteistön rakentaminen kaavoituksen edellyttämällä tavalla. Vaikka ostajan saanto ei ole vielä lopullinen, kiinteistö voidaan *1 momentin* mukaan ulosmitata hänen velastaan. Ulosmittaus kohdistuu tällöinkin velallisen omaisuuteen eli kiinteistön omistusoikeuteen, jota myyjän ehto rajoittaa. Luovutuksensaajan omistusoikeutta rajoittava ehto on 5 luvun uuden 32 a §:n mukaan otettava huomioon pakkohuutokaupassa. Jos omistusoikeus kiinteistöön palautuu myyjälle, ulosmittaus kohdistuu ilman eri toimitusta velalliselle palautettavaan kauppahintaan.

Myyjän velasta ei *2 momentin* mukaan saa ulosmitata toiselle ehdollisestikaan luovutettua kiinteistöä, ellei velkojalla ole panttioikeutta kiinteistöön. Ulosottomiehen on tällöin toimitettava saamisen eli ostajan maksamatta olevan kauppahinnan ulosmittaus. Jos kiinteistön luovutuksesta on tehty vain vapaamuotoinen käsirahasopimus, kiinteistö sen sijaan kuuluu edelleen myyjäosapuolen varallisuuteen ja on ulosmitattavissa hänen velastaan.

30 §. Pykälässä säädetään ulosmittauksen oikeusvaikutuksista.

Nykyisessä *1 momentissa* kielletään velallista luovuttamasta tai muutoin määräämästä ulosmitatusta irtaimesta omaisuudesta. Kiellon vastainen oikeustoimi on velkojiin nähden tehoton, jollei yleisistä vilpittömän mielen suojaa koskevista säännöksistä muuta johdu. Kiinteän omaisuuden ulosmittauksen oikeusvaikutusten osalta *2 momentissa* viitataan takavarikkoa koskevan 7 luvun 3 §:n 2 momenttiin. Kun kiinteistö on takavarikoitu tai ulosmitattu, siihen ei saa hakea uusia velkakiinnityksiä. Ulosmitatun kiinteistön luovutus tai kiinnitys on tehoton, jollei 7 luvun 8 §:n 4 momentista muuta johdu. Tämän säännöksen mukaan kiinteistön luovutuksensaaja tai velkoja voi saada vilpittömän mielen suojaa ennen kuin ulosmittauksesta tai takavarikosta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Ulosmittauksen ja turvaamistoimen vaikutuksista erityisen oikeuden kirjaamiseen sekä kiinnityksen vahvistamiseen ehdotetaan säädettäväksi maakaaressa. Myös säännökset vilpittömän mielen suojasta eri tilanteissa on tarkoituksenmukaista sijoittaa kiinteän omaisuuden osalta keskitetysti uuteen maakaareen. Ulosoton ja takavarikon oikeusvaikutuksia koskevat säännökset pysyvät sisällöltään lähes entisellään. Nykyisestä poiketen velallinen voi kuitenkin ulosotosta huolimatta hakea uusia kiinnityksiä, joiden avulla pakkohuutokauppa voidaan joissain tilanteissa välttää. Kiinnityshakemus on maakaaren 16 luvun 6 §:n 3 kohdan perusteella jätettävä ulosoton ajaksi lepäämään.

Muutokset tekevät mahdolliseksi sen, että irtaimen ja kiinteän omaisuuden ulosmittauksen oikeusvaikutuksista voidaan säätää yhdenmukaisesti samassa lainkohdassa. Pykälästä poistetaan samalla lakiviittaukset siihen, miten irtaimen ulosmittaus on toimitettava. On muutoinkin selvää, että vain lain mukaan toimitettu ulosmittaus voi saada aikaan säädetyt oikeusvaikutukset. Pykälässä mainitaan lisäksi, ettei velallinen saa vahingoittaa tai muutoin hukata hallintaansa jäänyttä omaisuutta. Kiinteistön osalta säännös täydentää ulosottolain 4 luvun 25 §:ssä olevaa kieltoa hakata metsää tai ottaa muuta etua yli kotitarvekäytön.

32 §. Pykälässä säädetään, minkälaisen

omaisuuden ulosotossa noudatetaan kiinteistön ulosmittausta ja myymistä koskevia säännöksiä.

Nykyisin kiinteistön ulosmittausta koskevia säännöksiä on noudatettava myös ulosmitattaessa kiinteistön määräosa tai sellainen vuokraoikeus, johon on vahvistettu velkakiinnityksiä. Muut vuokra- ja käyttöoikeudet sekä kiinteistön määräala ulosmitataan irtainta omaisuutta koskevien säännösten mukaan.

Ehdotetun *1 momentin* mukaan ulosottolain kiinteää omaisuutta koskevia säännöksiä sovelletaan sekä kiinteistön määräosaan että määräalaan. Omistusoikeus määräalaan rinnastetaan maakaariehdotuksessa kiinteistön omistusoikeuteen. Määräala on lainhuudatettava ja se voidaan kiinnittää ja pantata kiinteistön tavoin. Määräalan vastuu kiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista on toissijaista niin kuin 5 luvun uudessa 37 a §:ssä säädetään lohkokiinteistöstä.

Kiinteistön ulosmittausta koskevia säännöksiä on *2 momentin* mukaan noudatettava myös uuden maakaaren 19 luvun 1 §:ssä tarkoitettuun kiinnityskelpoiseen maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen. Kiinnityskelpoisuuden edellytyksenä on, että käyttöoikeus on maanomistajan suostumuksetta siirrettävissä ja että alueella on tai sille saadaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Mainitut oikeudet ja niiden siirrot on maakaaren 14 luvun 2 §:n mukaan kirjattava. Kiinteistön ulosmittausta ja pakkomyyntiä koskevia säännöksiä noudatetaan riippumatta siitä, onko käyttöoikeuteen vahvistettu kiinnitys.

Muut kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet, kuten soranotto-oikeus ja metsänhakkuuoikeus, ulosmitataan samalla tavalla kuin muukin irtain omaisuus. Ulosottomiehen on kuitenkin *3 momentin* mukaan ilmoitettava ulosotosta kirjaamisviranomaiselle, jos erityinen oikeus on kirjattu. Ulosmittauksesta samoin kuin sen peruuntumisesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

5 luku. **Ulosmitatun omaisuuden rahaksi muuttamisesta**

7 §. Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi, koska määräalan myymisessä ja kuuluttamisessa on noudatettava muutettavaksi ehdotetun ulosottolain 4 luvun 32 §:n nojalla kiinteistön myyntiä koskevia säännöksiä.

17 §. Pykälän uusi *2 momentti* liittyy ehdotuksiin, joilla lisätään velallisen mahdollisuuksia määrätä ulosmitatun kiinteän omaisuuden myyntitavasta. Kiinteistön omistaja saa ulosottolain 5 luvun uuden ehdotetun 36 §:n mukaan määrätä ulosmitattujen kiinteistöjen myyntijärjestyksen sekä vaatia vaihtoehtoisen tarjouksen toimittamista. Lisäksi 36 a §:ssä ehdotetaan järjestelyä, jossa pakkohuutokaupassa voidaan myydä määrätty alue kiinteistöstä taikka jossa koko kiinteistö tarjotaan vaihtoehtoisesti määräaloina myytäväksi.

Huutokaupan toimittajan on selvitettävä, aikooko kiinteistön omistaja esittää myyntiä koskevia vaatimuksia. Selvitystä ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos on ilmeistä, ettei ulosmitattua kiinteistöä voida käytännössä myydä osina. Määräalan myynti ei esimerkiksi tule kysymykseen tonttien osalta eikä yleensä myöskään silloin, kun kiinteistö on pantattu täyteen arvoonsa.

Huutokaupan toimittaminen ja siitä tiedottaminen edellyttävät, että huutokaupan kohde on hyvissä ajoin tiedossa. Ehdotuksen mukaan ulosottomiehen on huutokauppaa valmistellessaan selostettava kiinteistön omistajalle, mitä vaihtoehtoja tällä on käytettävissään, ja kehotettava tätä määräajassa esittämään vaatimuksensa. Ilmoitus voidaan toimittaa tunnettuun osoitteeseen virkakirjeellä. Jos kiinteistön omistaja laiminlyö kehotuksen, hän ei enää voi vaatia esimerkiksi vaihtoehtoisen tarjouksen järjestämistä. Huutokaupan toimittaja voi kuitenkin ottaa kiinteistön omistajan myöhemminkin esittämät näkemykset huomioon arvioidessaan itse tarkoituksenmukaista myyntitapaa.

21 §. Pykälässä säädetään huutokaupan kuuluttamisesta.

Kiinteistön pakkohuutokaupasta on kuulutettava etukäteen virallisessa lehdessä sekä jossakin paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Kuulutuksessa velkojille annetaan menettelyohjeet oikeuksiensa valvomiseksi. Velkojia on *1 momentin* mukaan kehotettava ilmoittamaan huutokaupan toimittajalle todellisen saamisensa määrä korkoineen viimeistään asianosaiskeskustelussa. Velkojan on esitettävä panttikirjan lisäksi myös velkakirja tai muu saamisen osoittava asiakirja, jos sellainen on. Velkojan on valvottava saamisensa silloinkin, kun saamisen vakuutena on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevä panttioikeus kiin-

teistöön. Vuokramiehiä ja muita erityisen oikeuden haltijoita on vastaavasti kehotettava esittämään vaatimuksensa.

Tunnetuille oikeudenhaltijoille on *2 momentin* mukaan toimitettava erikseen ilmoitus huutokaupasta sekä asianosaiskeskustelusta. Säännöstä tarkistetaan niin, että tieto on toimitettava niille tunnetuille velkojille ja oikeudenhaltijoille, joiden vaatimukset voidaan ottaa 5 luvun muutettavaksi ehdotetun 26 §:n mukaan huomioon huutokaupassa. Lisäksi ilmoitus on toimitettava velalliselle ja kiinteistön omistajalle.

Ilmoitus on toimitettava asianosaisille postitse vähintään neljä viikkoa ennen huutokauppapäivää, jotta velkojilla ja muilla asianosaisilla on riittävästi aikaa etujensa valvomiseen.

26 §. Pykälässä säädetään kiinteistön huutokaupassa noudatettavasta etusijajärjestyksestä.

Ehdotuksen mukaan säännökset kilpailevien saamisten ja oikeuksien keskinäisestä etusijajärjestyksestä kiinteistön pakkohuutokaupassa siirretään ulosottolakiin, josta ne luontevimmin tulevat otettaviksi huomioon. Nykyisin etusijajärjestyksestä säädetään kiinnitysasetuksessa, joka kumotaan uuden maakaaren voimaantullessa.

Saamisten ja erityisten oikeuksien etusijajärjestys kiinteistön pakkohuutokaupassa säilyy pääkohdin ennallaan. Etusijajärjestystä koskevaa säännöstä kuitenkin yksinkertaistetaan.

Pykälän *1 momentissa* on lueteltu etusijajärjestyksessä ne saamiset ja erityiset oikeudet, jotka otetaan huomioon kiinteistön pakkohuutokaupassa. Etusijalla on merkitystä silloin, kun kauppahinta ei riitä kaikkien kiinteistöstä suoritettavien saamisten maksuksi. Paremmalla etusijalla olevat saamiset on tällöin suoritettava ensisijaisesti. Jollei kauppahinta riitä samalla etusijalla olevien saamisten maksuun, kunkin velkojan jako-osuus määräytyy saamisten suuruuden mukaisessa suhteessa. Erityisten oikeuksien, kuten maanvuokra- tai soranotto-oikeuden, osalta etusija määrää oikeuden pysyvyyden. Erityinen oikeus on säilytettävä pakkohuutokaupassa, jos sillä on parempi etusija kuin uloshaetulla saamisella.

Parhaalla etusijalla ovat *1 kohdan* mukaan täytäntöönpanokulut, jotka aiheutuvat lähinnä huutokaupasta ja sen kuuluttamisesta. Kiinteistön hoidosta ennen huutokaupan toimittamista voi myös aiheutua kustannuksia.

Seuraavana etusijajärjestyksessä toteutetaan *2 kohdan* mukaan julkisoikeudellinen tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantu saaminen, jonka vakuutena on panttioikeus kiinteistöön. Maakaariehdotuksen mukaan lakisääteisen panttioikeuden syntymisen edellytyksenä on, että se on asianmukaisesti kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kaikilla kirjatuilla lakisääteisillä panttioikeuksilla on sama etusija. Kun kiinteistö on ulosmitattu tai pantu takavarikkoon ja hukkaamiskielto on merkitty rekisteriin, uusia lakisääteisiä panttioikeuksia ei enää saa kirjata. Maakaaren voimaanpanosta ehdotetun lain 14 §:n mukaan kolmen vuoden siirtymäkauden aikana myös kirjaamaton lakisääteinen panttioikeus otetaan huomioon, jos velkoja esittää sitä koskevan vaatimuksen asianosaiskeskustelussa.

Tärkein ryhmä etusijajärjestyksessä ovat *3 kohdassa* tarkoitetut saamiset, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet. Panttisaamisten keskinäinen etusija määräytyy kiinnityksen hakemisajan mukaan. Kiinnitys osoittaa sen enimmäismäärän, jonka velkoja voi saada etuoikeutettuna. Jos saaminen ylittää vakuutena olevan panttikirjan määrän, loppuosa siitä otetaan huomioon tavallisena saamisena, mikäli kiinteistö on ulosmitattu sen suorittamiseksi. Jos velkojan saaminen on panttikirjan rahamäärää pienempi, vain todellinen määrä siihen liittyvine korkoineen ja kuluineen otetaan huomioon. Myös erityisen oikeuden etusija määräytyy kirjaamisen hakemispäivän perusteella. Etusijajärjestys käy ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavasta rasitustodistuksesta.

Uuden maakaaren 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan elinkeinotoiminnassa käytettävällä kiinteistöllä oleva rakennus, laite tai kone saadaan kirjata kuuluvaksi muulle kuin kiinteistön omistajalle, jos se on tuotu kiinteistölle omistuksenpidätysehdoin taikka esimerkiksi leasingsopimuksen tai muun vuokraussopimuksen perusteella. Tällainen sivullisen oikeus otetaan huomioon samalla tavalla kuin kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet. Oikeus viedä esine pois kiinteistöltä pysyy voimassa, jos myynti on tehty sellaisin ehdoin.

Koska maakaariehdotuksen 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdan sekä 5 §:n mukaiset kirjaukset siitä, mitä katsotaan kiinteistöön kuuluvaksi, voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle, ne rajaavat aina pakkohuutokaupassa myytävän kohteen.

Myös eräät kirjaamattomat erityiset oikeudet

nauttivat ehdotuksen mukaan suojaa kiinteistön pakkohuutokaupassa. Eläkeoikeus sekä vuokraoikeus kiinteistöön saavat *4 kohdan* mukaisen etusijan ennen ulosottovelkojaa, jos oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön hallintaansa ennen ulosmittausta. Säännöksen tarkoituksena on erityisesti suojata vuokralaisen asumista. Muita erityisiä oikeuksia, kuten metsänhakkuuoikeuksia taikka metsästys- ja kalastusoikeuksia, ei sen sijaan kirjaamattomina oteta huomioon huutokaupassa.

Ennen etuoikeudetonta ulosmittausvelkaa suoritetaan *5 kohdan* mukaan uuden 32 a §:n mukainen kauppahintasaaminen, joka on kauppakirjan nimenomaisen ehdon mukaan omistusoikeuden siirtymisen edellytys.

Viimeisinä kiinteistön myynnistä saatavasta kauppahinnasta suoritetaan ne saamiset, joista kiinteistö on ulosmitattu ja joiden vakuutena ei ole panttioikeutta kiinteistöön. Velkojainluetteloon otetaan mukaan kaikki saamiset, joista kiinteistö on ulosmitattu ennen asianosaiskeskustelua. Kiinteistön ulosmittaus ei tuota etuoikeutta saamiselle. Velkojien maksunsaantijärjestyksestä annettu laki (1578/92) koskee myös kiinteistön pakkohuutokaupassa saatujen varojen jakoa. Tämän mukaisesti paremman etusijan voi saada elatusapusaaminen, kun taas lain 6 §:ssä mainitut saamiset suoritetaan vasta kaikkien muiden saamisten jälkeen.

Pykälän *2 momentti* vastaa konkurssisäännön 80 §:ää (1585/92), jonka mukaan pantatun omaisuuden myyntihinnasta on ulosmittaus- ja myyntikulujen jälkeen suoritettava konkurssipesälle ne välttämättömät kustannukset, jotka aiheutuvat pesälle esineen hoidosta ja myymisestä.

27 §. Velkoja, jonka saaminen on ulosmittausvelkojan saamista paremmalla sijalla, voi yleensä päättää, ottaako hän ennenaikaisen maksun kauppahinnasta vai jättääkö hän panttisaamisensa ostajan vastattavaksi. Ehdotetun *2 momentin* mukaan kiinteistöön ei voida jättää ostajan vastattavaksi ehdollisia tai riitaisia saamisia taikka saamisia, joita ei ole asianmukaisesti valvottu. Saaminen, jonka vakuutena on panttioikeus useisiin kiinteistöihin, on niin ikään maksettava rahana. Jos samalle omistajalle kuuluvat yhteiskiinnitetyt kiinteistöt on myyty 36 §:n mukaisesti yhdessä tai jos määräosin omistettu kiinteistö on myyty kokonaan, saaminen voidaan kuitenkin jättää ostajan vastattavaksi. Käytännössä velkojat yleensä vaativat maksun saamiselleen.

29 §. Ehdotuksen mukaan velkojan on viimeistään asianosaiskeskustelussa ilmoitettava huutokaupan toimittajalle saamisensa todellinen määrä korkoineen ja muine liitännäisvaatimuksineen sekä annettava ne panttikirjat, joiden perusteella panttioikeutta vaaditaan. Huutokaupan toimittaja merkitsee asianmukaisesti valvotut panttisaamiset ja erityiset oikeudet velkojainluetteloon 26 §:ssä säädetyssä etusijajärjestyksessä. Velkojainluettelon mukaan määrätään alin pakkohuutokaupassa hyväksyttävä kauppahinta sekä se, miten kauppahinta jaetaan saamisten kesken.

Velkojan on selvitettävä huutokaupan toimittajalle todellinen saamisensa, joka voi olla panttikirjan osoittamaa rahamäärää pienempi. Velkojan on ilmoitettava saatavan pääoma ja korot laskettuina huutokauppapäivään saakka sekä esitettävä tarpeelliset asiakirjat, joiden perusteella muu velkoja tai kiinteistön omistaja voi tarvittaessa riitauttaa saamisen. Huutokaupan toimittaja tarkistaa, että panttikirja kohdistuu myytävään kiinteistöön. Hänen tehtävänään ei ole oma-aloitteisesti tutkia, onko vaatimus muutoin oikea. Jos vaatimusta kohtaan tehdään muistutus, ulosottomies merkitsee saatavan riitaiseksi ja osoittaa velkojan panemaan kanteen vireille saamisensa vahvistamiseksi.

31 §. Kiinteistöpanttioikeus ei ole menetetty, vaikka velkoja ei valvoisikaan saatavaansa. Nykyisin valvomattomat kiinnitetyt velkakirjat jäävät rasittamaan kiinteistöä. Tällöin ostaja voi saada sattumanvaraista etua, jos panttivelkakirja on ollut kadoksissa tai se ei muutoin ole ollut koko määrästään vakuutena. Pykälän *1 momentin* mukaan mahdollinen saaminen otetaan asianosaisluettelossa edelleen valvomattomanakin huomioon kiinnityksen osoittamaan rahamäärään. Riitautetut ja epäselvät saamiset merkitään asianosaisluetteloon vaaditun enimmäismäärän suuruisina. Näissä tilanteissa kiinnitys kuoletetaan ja jako-osuus pannaan 6 luvun 12 §:n mukaan erilleen. Jollei velkoja vuoden kuluessa esitä vaatimustaan, talletettu rahamäärä jaetaan vakuutta vastaan muiden velkojien kesken tai palautetaan kiinteistön omistaneelle.

Velkojainluetteloon merkitään *2 momentin* mukaan myös vireillä olevaan kiinnityshakemukseen perustuvat saamiset ja erityiset oikeudet. Maakaaren mukaan kiinteistön ulosmittaus tai takavarikko ei yleensä estä hakemasta uusia kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia, vaan hakemus on jätettävä lepäämään

siltä varalta, että täytäntöönpanosta luovutaan. Jos kiinteistö myydään pakkohuutokaupalla, tällaisia hakemuksia ei tietenkään oteta huomioon.

31 a §. Pykälässä säädetään velkojainluettelon tekemisestä ja alimman hyväksyttävän tarjouksen laskemisesta silloin, kun useat kiinteistöt yhdessä vastaavat panttisaamisesta.

Panttivastuun jakamattomuudesta seuraa, että panttisaaminen otetaan *1 momentin* mukaan huomioon täysimääräisenä, vaikka panttioikeus kohdistuu yhteiskiinnityksen vuoksi myös johonkin toiseen kiinteistöön.

Silloin kun yhteiskiinnitetyt kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, ne on 36 §:n 2 momentin mukaan myytävä yhdessä. Maakaaren säännösten vuoksi kaikki kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset ovat yhteiskiinnityksiä. Yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä tehdään *2 momentin* mukaan vain yksi velkojainluettelo ja määrätään ainoastaan yksi yhteinen alin hyväksyttävä tarjous. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisällytetään myös ne lakisääteiset panttioikeudet, jotka kohdistuvat vain johonkin kiinteistöistä. Kiinteistöjä erikseen tarjottaessakaan niille ei lasketa erillisiä alimpia tarjouksia, jotka voisivat estää jonkin tarjouksen hyväksymisen. Erilliset tarjoukset voidaan hyväksyä vain, jos ne yhteenlaskettuina ylittävät kiinteistöjen yhteisen alimman tarjouksen.

Jos myytävänä on kokonaisena kiinnitetty kiinteistö, joka omistetaan määräosin, siitäkin määrätään yksi alin hyväksyttävä tarjous. Velkojainluettelo on kuitenkin tehtävä lisäksi osuuksista erikseen, jos niihin on vahvistettu erilliskiinnityksiä.

Silloin kun eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä on ulosmitattu panttisaamisen suoritukseksi, ne myydään laissa säädetyssä järjestyksessä. Alinta hyväksyttävää tarjousta koskevat säännökset voisivat tällöin estää ulosoton kokonaan. Tämän vuoksi alinta hyväksyttävää tarjousta ei *3 momentin* mukaan lainkaan lasketa, jos kiinteistöt myydään 37 a §:ssä säädetyssä järjestyksessä panttisaamisen perimiseksi. Jos ulosottoa haetaan sen sijaan jostakin muusta saamisesta, alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen lasketaan yhteiskiinnitykseen perustuvan panttisaamisen koko määrä.

32 a §. Pykälä koskee ehdollisesti luovutetun kiinteistön huutokauppaehtoja.

Vaikka kiinteistö on myyty velalliselle ehdollisena, kiinteistö voidaan 4 luvun uuden 27 §:n mukaan ulosmitata hänen velastaan. Ulosotossa myyjän oikeudet on kuitenkin pyrittävä turvaamaan. Kiinteistö on *1 momentin* mukaan myytävä pakkohuutokaupassa niin, että myyjän oikeudet säilyvät. Huutokauppaostaja tulee velallisen sijaan vastaaman alkuperäisen kauppakirjan ehdoista.

Ennen kuin kiinteistön omistusoikeus on lopullisesti siirtynyt, ostaja ei voi ilman myyjän myötävaikutusta hakea kiinnityksiä kiinteistöön eikä käyttää sitä velan vakuutena. Kiinteistöä rasittavat panttioikeudet perustuvat näin joko ennen kiinteistön luovutusta tai sen jälkeen myyjän suostumuksella tehtyihin panttauksiin. Myyjän omistuksenpidätysehtoon tai muuhun ehtoon perustuvat oikeudet joutuvat väistymään, jos ulosottoa on haettu panttisaatavan maksamiseksi.

Tavallisin kiinteistön omistusoikeuden siirtymiseen liittyvä ehto on kauppahinnan maksaminen. Pykälän *2 momentin* mukaan myyjä voi velkojainkeskustelussa vaatia kauppahintasaatavansa kokonaan maksettavaksi, vaikkei kiinteistöä ole ulosmitattu kyseistä saamisesta eikä se sopimuksen mukaan ole erääntynyt. Omistuksenpidätysehdoin myyneellä on siten samankaltainen oikeus vaatia heti suoritusta rahalla maksettavaksi kuin velkojalla, jolla on kiinteistöpanttioikeus. Myyjän kauppahintasaatava suoritetaan kauppahinnasta panttisaamisten jälkeen.

36 §. Pykälässä säädetään siitä, milloin samalle omistajalle kuuluvat kiinteistöt on myytävä erikseen ja milloin yhdessä.

Silloin kun velalliselta on ulosmitattu useita kiinteistöjä, velallinen saa 1 momentin pääsäännön mukaan päättää, missä järjestyksessä kiinteistöt myydään. Säännöksillä, joiden mukaan velallinen saa määrätä ulosmitattujen kiinteistöjen myyntijärjestyksen samoin kuin vaatia kiinteistöjen myymistä erikseen, pyritään ensisijaisesti turvaamaan velallisen mahdollisuus säilyttää asuinkiinteistö itsellään. Kiinteistöjen myynti erikseen voi eräissä tapauksissa tuottaa myös paremman myyntihinnan. Kiinteistön omistajan on ehdotetun 17 §:n 2 momentin mukaan esitettävä pakkohuutokauppaan vaikuttavat vaatimuksensa huutokaupantoimittajalle jo ennen kuulutuksen julkaisemista. Huutokaupan toimittaja päättää, milloin ja missä huutokauppa pidetään.

Uuden maakaaren mukaan saman omistajan kiinteistöihin voidaan edelleenkin vahvistaa yhteiskiinnitys. Yhteiskiinnitys on tarkoituksenmukainen silloin, kun maataloutta tai muuta

yritystä harjoitetaan usean eri rekisteriyksikön alueella. Lähtökohtana voidaan pitää, että yhteiskiinnitetyt kiinteistöt muodostavat yhden käyttöyksikön, josta saadaan korkeampi hinta kuin myytäessä kiinteistöt erikseen. Yhteiskiinnitetyt kiinteistöt on *2 momentin* mukaan ensin yritettävä myydä yhdessä.

Vaihtoehtoinen tarjous on järjestettävä silloin, kun kiinteistön omistaja on vaatinut erikseenmyymistä tai huutokaupantoimittaja arvioi niin saatavan korkeamman kauppahinnan. Huutokaupantoimittaja voi tehdä päätöksensä vielä huutokauppatilaisuudessa. Tällöin yhteistarjous hyväksytään ehdollisena ja kiinteistöt tarjotaan erikseen myytäviksi kiinteistön omistajan osoittamassa järjestyksessä. Erilliset tarjoukset hyväksytään, jos niistä saadaan yhteensä korkeampi tarjous. Vaikka kiinteistöistä yhdessä tehty tarjous olisi korkeampi, erillistarjoukset on hyväksyttävä, jos myynti voidaan toteuttaa velkojien oikeuksia loukkaamatta ja kiinteistön omistaja niin vaatii. Erillistarjousten pysyttäminen voi olla kiinteistön omistajan edun mukaista, jos hän itse tai esimerkiksi hänen puolisonsa tai lapsensa on esittänyt tarjouksen.

Yhden taloudellisen kokonaisuuden muodostavat kiinteistöt on muulloinkin kuin yhteiskiinnitystilanteessa edullista myydä yhdessä. Pykälän *3 momentin* mukaan kiinteistöt sekä määräalat saadaan myydä yhdessä, jos ne kuuluvat samalle omistajalle ja ne muodostavat yhden käyttöyksikön. Säännöstä ei ole kirjoitettu ehdottomaksi niin, että edellytysten täyttyessä yhteismyyntiä olisi aina yritettävä. Ulosottomiehen tehtävänä on arvioida, miten kiinteistöistä saadaan paras hinta ja voidaanko yhteismyynti toteuttaa.

Silloin kun kiinteistöt on kiinnitetty erikseen, niitä myytäessä on pidettävä huolta siitä, ettei kenenkään velkojan tai muun oikeudenhaltijan oikeuksia syrjäytetä. Jollei kiinteistöjä yhdessä myytäessä saada tarjousta, joka riittää kaikkien etuoikeutettujen saamisten ja erityisten oikeuksien kattamiseen, kiinteistöt on aina tarjottava myytäviksi erikseen niiden keskinäisen arvon määrittämiseksi. Jos yhteistarjous on suurempi kuin kiinteistöjä erikseen myytäessä tehdyt tarjoukset yhteensä, se jää pysyväksi. Kauppahinta jaetaan erikseen tehtyjen tarjousten mukaisessa suhteessa kuhunkin kiinteistöön kohdistuvien panttisaamisten täyttämiseksi.

Huutokauppaehdot saadaan kaikkien asiaan osallisten kesken sopia toisenlaisiksi kuin ulosottolaissa säädetään. Silloin kun kiinteistöt ovat samojen saamisten vakuutena, velkojat voivat keskenään sopia, miten kauppahinta jaetaan, jolloin vaihtoehtoista tarjouskierrosta ei tarvita. Sopia voidaan myös siitä, että saman omistajan kiinteistöt myydään yhdessä, vaikka ne eivät muodosta yhtä käyttöyksikköä. Jos myyntiehdoilla poiketaan myyntijärjestyksestä taikka alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta tavalla, joka voi heikentää velallisen asemaa, tarvitaan myös hänen suostumuksensa.

36 a §. Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset, joiden mukaan pakkohuutokaupalla voidaan myydä koko kiinteistön sijasta vain jokin siihen kuuluva alue.

Nykyisin ei ole lainkaan mahdollista, että pakkohuutokaupalla myytäisiin vain osa velallisen kiinteistöstä. Kiinteistö on ulosottolain 4 luvun 29 §:n 2 momentin mukaan aina ulosmitattava ja myytävä ainesosineen ja tarpeistoineen. Tämä on perustunut näkemykseen, jonka mukaan osien erikseenmyynti merkitsisi maaomaisuuden haitallista pirstomista. Kielteiseen kantaan on vaikuttanut myös se, ettei määräalaa ole kirjaamisjärjestelmässä käsitelty itsenäisenä kohteena. Silloin, kun kiinteistö voidaan osittaa ja kiinteistön arvo ylittää siihen kohdistuvat panttioikeudet, järjestelmästä voi aiheutua velalliselle tarpeettomia menetyksiä.

Ehdotuksen mukaan pakkohuutokaupalla voidaan eräissä tilanteissa myydä myös alue kiinteistöstä, kuten rantatontti tai metsäpalsta. Ulosmittaus on kuitenkin kohdistettava koko kiinteistöön, jolloin kiinteistön omistaja ei voi enää myydä tai pantata kiinteistöä. Mahdollisuudet määräalan myyntiin voidaan lisäksi selvittää vasta ulosoton myöhemmässä vaiheessa, kun panttioikeudet ja oikeudenhaltijoiden kanta erikseenmyyntiin on selvitetty. Myyntitapa sekä myytävän alueen rajat on määrättävä ennen huutokauppakuulutuksen julkaisemista.

Määräala voidaan myydä pakkohuutokaupalla vain sillä edellytyksellä, etteivät panttioikeudet kiinteistöön jää rasittamaan määräalaa. Kiinteistön osan luovuttaminen vähentää kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien arvoa. Lisäksi esimerkiksi myytävän alueen sijainti kiinteistöllä voi olla sellainen, että jäljelle jäävät osat eivät muodosta taloudellisesti järkevää kokonaisuutta. Lähtökohtana *1 momentissa* onkin, että alue voidaan myydä vain, jos kaikki asianosaiset siihen suostuvat. Tällöin alue myydään vapaana kiinteistöön kohdistuvista rasituksista eikä kaupassa sovelleta alimman hy-

väksyttävän tarjouksen periaatetta, joka käytännössä usein estäisi myynnin. Kauppahinta jaetaan kiinteistön pakkohuutokaupassa sovellettavan etusijajärjestyksen mukaan, jolleivat velkojat toisin sovi. Etusijajärjestyksen noudattaminen ei ole tarkoituksenmukaista silloin, kun hakijan saaminen ei tule kokonaan suoritetuksi. Tämä johtaisi vain perättäisiin huutokauppoihin.

Vapaaehtoiset järjestelyt eivät merkittävästi paranna ylivelkaantuneen velallisen mahdollisuuksia säilyttää asuntoansa. Vakuuden luotettavuus kuitenkin heikentyisi, jos velallinen saisi pakkotäytäntöönpanossa vapaasti päättää kiinteistön alueiden myynnistä. Myöskään ei ole katsottu mahdolliseksi, että ulosottomies joutuisi ratkaisemaan velallisen ja eri velkojien välistä riitaa siitä, alentaako määräalan luovutus jäljelle jäävän omaisuuden arvoa ja miten kauppahinta on jaettava. Eturistiriidan ratkaiseminen ja myyntiehtojen määrääminen kuuluu tuomioistuimelle. Velkajärjestelyn yhteydessä tuomioistuin voisi maksuohjelmassa määrätä, että velallinen saa pitää asuinrakennuksen siihen liittyvine piha-alueineen ja muu osa kiinteistöstä on muutettava rahaksi.

Jos ulosottomies arvioi, että kiinteistöistä voidaan alueina myytäessä saada korkeampi hinta tai jos kiinteistön omistaja on sitä vaatinut, alueiden myynti voidaan *2 momentin* nojalla toimittaa oikeudenhaltijoiden suostumuksesta riippumatta. Tällöin huutokaupassa noudatetaan yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä koskevaa vaihtoehtoisten tarjousten menettelyä. Ensin tarjotaan myytäväksi koko kiinteistö ja sen jälkeen kiinteistö alueisiin jaettuna. Alin hyväksyttävä tarjous määrätään yhteisenä.

Pykälän *3 momentin* mukaan kiinnitykset on poistettava myydyn määräalan osalta. Kiinnitys on kuoletettava myös kiinteistöstä siltä osin kuin panttisaamiselle on kertynyt suoritusta. Näin muut panttisaamiset parantavat etusijaansa. Huutokaupan toimittajan on ilmoitettava myynnistä sekä kuolettavista kiinnityksistä kirjaamisviranomaiselle, joka tekee vastaavat merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos hakijan saaminen on tullut kokonaan suoritetuksi, huutokaupan toimittajan on ilmoitettava ulosmittauksen peruuntumisesta.

37 §. Kiinteistön määräosia käsitellään ulosotossa samalla tavalla kuin itsenäisiä kiinteistöjä. Pääsäännön mukaan määräosa kiinteistöstä ulosmitataan ja myydään erikseen. Ulosottoon ei voida ilman eri perustetta vetää mukaan esimerkiksi velallisen puolisolle kuuluvaa osuutta omakotitalokiinteistöstä. Jotta määräosin omistetun kiinteistön koko arvoa voitaisiin käyttää vakuutena, määräosien omistajat voivat yhdessä kiinnittää ja pantata koko kiinteistön. Jos ulosottoa haetaan panttisaatavasta, jonka vakuutena on koko kiinteistö, se voidaan myös myydä kokonaisuutena. Tällöin myynnissä noudatetaan eräin poikkeuksin, mitä edellä on säädetty yhden käyttöyksikön myymisestä.

37 a §. Pykälässä säädetään siitä, missä järjestyksessä eri omistajille kuuluvat yhteiskiinnitetyt kiinteistöt sekä saman kiinnityksen piirissä oleva kiinteistö ja siitä luovutettu osa on myytävä.

Eri omistajille kuuluvat kiinteistöt voivat tulla ulosmitatuiksi samasta saamisesta vain silloin, kun saamisen vakuutena on kiinteistöpanttioikeus. Näin on silloin, kun pantatusta kiinteistöstä on luovutettu määräala tai -osa sekä silloin, kun jokin yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä on myyty.

Nykyisin samasta saamisesta ulosmitatut kiinteistöt on myytävä noudattaen varsin monimutkaista vaihtoehtoisten myyntien järjestelmää, jossa kiinteistöjä tarjotaan myytäviksi vuoroin yhdessä vuoroin erikseen. Koska eri omistajille kuuluvat kiinteistöt eivät yleensä muodosta taloudellista kokonaisuutta ja yhteiskiinnitykset koskevat yhtäläisesti kaikkia kiinteistöjä, kiinteistöjen tarjoaminen yhdessä myytäviksi ei ole enää tarpeen. Ehdotuksen *1 momentin* mukaan eri omistajille kuuluvat kiinteistöt on myytävä aina erikseen. Jokaisesta kiinteistöstä laaditaan myös erillinen velkojainluettelo. Kiinteistöt saadaan kuitenkin myydä samassa huutokauppatilaisuudessa.

Nykyisin velkoja voi vapaasti valita, mistä vakuutena olevasta kiinteistöstä saaminen peritään. Pykälään ehdotetaan otettavaksi nimenomainen säännös siitä, että ensin on myytävä velallisen omistama kiinteistö. Näin on meneteltävä silloinkin, kun saaminen olisi varmemmin ja yhdellä kertaa perittävissä jostakin muusta vakuutena olevasta kiinteistöstä. Tarkoituksena on välttää sitä, että kiinteistö tulisi myydyksi sen omistajalle vieraasta velasta.

Tavallisin tilanne, jossa eri omistajille kuuluvat kiinteistöt vastaavat yhdessä panttioikeudesta, syntyy kun pantatusta tilasta on lohkomisella tai tontinmittauksella muodostunut useita kiinteistöjä. Kantakiinteistön omistaja on yleensä henkilökohtaisesti vastuussa pant-

tisaamisesta. Jos kantatila siirtyy toisen omistukseen, on mahdollista, ettei kukaan kiinteistöjen omistajista ole varsinainen velallinen. Uuden maakaaren 17 luvun 9 §:n mukaan kantakiinteistön vastuu on ensisijainen. Lohkokiinteistö ja tontti voidaan myydä vain, jos kantakiinteistöstä saatu kauppahinta ei riitä uloshaetun saamisen suoritukseksi.

Jos kiinnitetystä kiinteistöstä on muodostettu useita lohkokiinteistöjä tai tontteja, muodostetut kiinteistöt on myytävä kukin vuorollaan kunnes koko saaminen on suoritettu. Lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäinen vastuu määräytyy omistusoikeuden kirjaamisen perusteella. Jos lohkokiinteistöstä on edelleen muodostettu useita kiinteistöjä, niiden vastuuta määrättäessä on otettava huomioon, koska ensiksi mainittuun lohkokiinteistöön on haettu lainhuuto.

Koska määräalan ulosotossa on 4 luvun uuden 32 §:n mukaan noudatettava, mitä lohkokiinteistöstä säädetään, pykälää sovelletaan myös luovutettuihin määräaloihin. Määräalan vastuu on siten toissijaista. Keskinäistä etusijaa määrättäessä onkin ratkaisevaa, milloin määräalaan on haettua lainhuutoa eikä esimerkiksi se, koska se on lohottu.

Jollei kiinteistöjen keskinäistä myyntijärjestystä voida 1 ja 2 momentin mukaan ratkaista, velkoja saa *3 momentin* mukaan päättää, missä järjestyksessä kiinteistöt on panttisaamisen perimiseksi myytävä. Yleistä ratkaisua ei ole löydettävissä silloin, kun useat omistajat ovat velallisia tai kiinteistöt on muodostettu halkomalla. Myöskään kiinteistön omistajien keskinäinen sopimus vastuunjaosta ei ole velkojaa sitova, jollei hän ole hyväksynyt sopimusta. Epäselvyyksien välttämiseksi on tarkoituksenmukaista, että kiinteistöjen keskinäiset vastuusuhteet ratkaistaan etukäteen tekemällä tarvittavat muutokset kiinnityksiin.

37 b §. Pykälän mukaan toissijaisesti vastuussa olevan kiinteistön omistaja voi saada panttioikeuden takautumissaamiselleen, jos panttisaaminen on tullut maksetuksi hänen omistamansa kiinteistön pakkohuutokaupassa.

Velkoja, jolla on panttioikeus useaan kiinteistöön, ei ole sidottu 37 a §:ssä säädettyyn myyntijärjestykseen silloin, kun kiinteistö on ulosmitattu jostakin muusta saatavasta. Panttivelkoja voi tällöin periä koko saatavansa minkä tahansa ulosmitatun kiinteistön kauppahinnasta. Panttisaatavaa ei voi 27 §:n 2 momentin mukaan jättää ostajan vastattavaksi, kun yhteiskiinnitetyt kiinteistöt kuuluvat eri omistajille.

Silloin kun pakkohuutokauppahinnasta on maksettu velkaa, josta joku toinen kiinteistönomistaja on henkilökohtaisessa vastuussa, huutokauppavelallisella voi olla oikeus saada korvausta perusteettoman edun palautuksena. Lohkokiinteistön omistaneella velallisella voi olla oikeus korvaukseen myös silloin, kun kantakiinteistö olisi ollut ensisijaisesti vastuussa. Ehdotuksen mukaan ulosoton seurauksena kiinteistönsä menettänyt voi saada takautumisvaatimuksensa vakuudeksi panttioikeuden ensisijaisesti vastuussa olevaan kiinteistöön. Panttioikeus syntyy suoraan lain nojalla eikä toisen kiinteistön omistajan panttaussuostumus ole tarpeen. Ulosottomiehen tehtävänä ei ole ratkaista sitä, onko velallisella pätevä takautumisoikeus. Jos saamisoikeuden peruste on riitainen, se ratkaistaan oikeudenkäynnissä.

Alimman hyväksyttävän tarjouksen periaatteesta seuraa, että toissijaisesti vastuussa oleva kiinteistö voidaan myydä vain, jos parhaalla etusijalla oleviin yhteiskiinnityksiin perustuvat saamiset tulevat täysin suoritetuiksi. Kun alkuperäisen velkojan koko panttisaatava on maksettu, panttikirja on annettava huutokauppavelalliselle. Velallinen voi tällöin vaatia enintään sen määrän, joka on suoritettu alkuperäiselle velkojalle. Vain poikkeustapauksessa on mahdollista, että kiinteistö myydään, vaikkei yhteiskiinnitykseen perustuvaa panttisaamista ole kokonaan maksettu. Tällöin panttikirja palautetaan velkojalle. Samalla huutokaupan toimittaja ilmoittaa hänelle, että huutokauppavelallisella on jälkipanttioikeus.

Saamisen periminen lohkokiinteistöstä voi olla velkojan kannalta tarpeetonta, jos ensisijaisesti vastuussa olevan kantakiinteistön arvon riittää edelleen velan vakuudeksi. Velkoja voi tällöin luopua saamisensa perimisestä toissijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä.

37 c §. Pykälässä säädetään kiinnityksen kuolettamisesta silloin, kun panttioikeus on kohdistunut useisiin kiinteistöihin.

Kun saaminen on suoritettu, velkojan panttioikeus lakkaa. Ulosottolain 5 luvun 48 §:ään ehdotetun 3 momentin mukaan uusi omistaja voi kuitenkin yleensä hyödyntää aikaisempia kiinnityksiä ja panttikirjoja. Silloin kun kiinnitys kohdistuu eri omistajille kuuluviin kiinteistöihin, panttikirjaa ei enää voida käyttää vakuutena. Tämän vuoksi ehdotetaan, että yhteis-

kiinnitys on pakkohuutokaupan jälkeen kuoletettava myydyn kiinteistön osalta. Jos panttisaaminen on tullut kokonaan suoritetuksi, yhteiskiinnitys kuoletetaan kaikkien kiinteistöjen osalta. Yhteiskiinnitys pysyy kuitenkin voimassa, jos kaikki kiinnitetyt kiinteistöt on yhteistarjouksen perusteella myyty samalle ostajalle.

Mikäli kauppahinta ei riitä koko panttisaamisen suoritukseksi, panttioikeus muihin kiinteistöihin pysyy jäljelle jääneen saamisen osalta voimassa. Kiinnityksen rahamäärä osoittaa panttioikeuden enimmäismäärän. Jos panttisaamiselle on kertynyt osasuoritus, yhteiskiinnityksen määrää on alennettava kuolettamalla suoritusta vastaava määrä muiden kiinteistöjen osalta. Kun saaminen on täysin suoritettu, kiinnitys on kokonaan kuoletettava.

Jos panttisaaminen on suoritettu toissijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä ja panttioikeus on siirtynyt huutokauppavelalliselle, kiinnitys kuoletetaan vain myydyn kiinteistön osalta.

Kuolettaminen samoin kuin merkintöjen tekeminen panttikirjaan kuuluvat kirjaamisviranomaisen tehtäviin. Ulosottoviranomaisen ilmoitusvelvollisuudesta ehdotetaan säädettäväksi 5 luvun 51 §:ssä.

37 d §. Pykälä koskee erityistilannetta, jossa ulosmitattu maanvuokra- tai muu käyttöoikeus on lakannut tai muuttunut kesken sopimuskauden. Säännöstä sovelletaan vain silloin, kun käyttöoikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä ja se on panttina.

Vaikka kiinnitetty maanvuokraoikeus lakkaa kesken sopimuskauden, panttioikeus pysyy uuden maakaaren 19 luvun 5 §:n mukaan voimassa sekä vuokraoikeuteen että oikeudenhaltijan rakennuksiin, kunnes kiinnitys on kuoletettu. Panttioikeuden haltijan on maakaaren 14 luvun 15 §:n 2 momentin mukaan haettava maksua saamiselleen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun hän sai tiedon kirjauksen poistamista koskevasta hakemuksesta. Muussa tapauksessa kiinnitys kuoletetaan ja kirjaus voidaan poistaa. Jos panttioikeus pysyy voimassa, käyttöoikeus ja siihen kuuluvat rakennukset on myytävä yhdessä. Käyttöoikeus siirtyy ostajalle kirjatun sopimuksen mukaisena.

Käyttöoikeus myydään kirjatun sopimuksen mukaisena myös silloin, kun esimerkiksi vuokra-aluetta on supistettu tai vuokrakauden pituutta lyhennetty sopimuksella. Muutos tulee panttivelkojia sitovaksi vain, jos se on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Muutoksen kirjaus edellyttää niiden kiinteistöön ja käyttöoikeuteen kohdistuvien oikeuksien haltijoiden suostumusta, joiden asemaa muutos heikentää.

48 §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jonka mukaan kiinteistön ostaja saa huutokaupan toimittajalta ne panttikirjat, joihin perustuva panttioikeus on rauennut huutokaupassa. Panttikirjat luovutetaan kauppakirjan ja muiden kiinteistöä koskevien asiakirjojen antamisen yhteydessä.

Nykyisin kiinnitetyt velkakirjat toimitetaan aina kirjaamisviranomaiselle kuolettamista varten, jollei saaminen ole siirtynyt ostajan vastattavaksi. Ehdotetun muutoksen tekee mahdolliseksi se, ettei panttikirja enää ole velkakirja, vaan todistus kiinnityksestä. Menettely on edullinen huutokauppaostajalle, joka voi käyttää leimattuja panttikirjoja uudestaan. Jos rauenneeseen panttioikeuteen liittyvää panttikirjaa ei ole jätetty huutokaupan toimittajalle taikka panttisaaminen on muutoin epäselvä tai riitainen, kiinnitys kuoletetaan.

50 §. Pykälässä säädetään kiinteistön pakkohuutokaupan oikeusvaikutuksista.

Pykälän *1 momenttiin* tehdään selvyyden vuoksi eräitä lähinnä käsitteisiin liittyviä tarkistuksia. Myyty kiinteistö ei vastaa saamisista, joiden maksamiseen kauppahinta ei ole riittänyt ulosottolain 6 luvun 9:ssä tarkoitetun jakoluettelon mukaan. Näiden velkojien panttioikeus kiinteistöön raukeaa. Myytyä kiinteistöä eivät myöskään rasita aikaisemmin syntyneet julkisoikeudelliset saamiset. Panttioikeus pysyy voimassa vain, jos panttisaatava on 5 luvun 27 tai 46 §:n mukaan siirtynyt ostajan vastattavaksi. Samoin raukeavat ne erityiset oikeudet, joita ei ole huutokaupassa pysytetty.

Huutokauppavelallinen ei enää vastaa myöskään henkilökohtaisesti ostajalle siirtyneiden panttisaamisten suorittamisesta.

Pykälän *2 momenttiin* ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, että pakkohuutokaupassa kiinteistön ostaneeseen ei pääsäännön mukaan voida myöhemmin kohdistaa väitettä siitä, että joku muu kuin velallinen on omistanut myydyn kiinteistön tai jotakin siihen tavanomaisesti kuuluvaa. Ulosottomiehen tehtävänä on asiakirjoista selvittää kiinteistön omistussuhteet. Lisäksi sivullinen voi ulosmittauksen aikana esittää väitteitä paremmasta oikeudesta kiinteistöön tai sen ainesosiin. Ostajalla on oikeus luottaa siihen, että viranomaisen toimittamaan kauppaan ei liity vaaraa kiinteistön menettämisestä jollekin muulle henkilölle. Huutokauppa-

ostajaa vastaan ei ehdotuksen mukaan voida esittää väitettä siitä, että velallinen on ennen huutokauppaa luovuttanut kiinteistön tai osan siitä jollekin kolmannelle. Myöskään oikean omistajan saannonmoitekanne ei menesty, ellei moiteperusteena ole saantokirjan väärennys tai muu maakaaren 13 luvun 5 §:ssä tarkoitettu vahva peruste.

Huutokauppaostajan saantosuojan edellytyksenä ei ole, että kiinteistö olisi huudatettu luovuttajan eli tässä tapauksessa velallisen nimiin. Ulosottomiehen selvitykselle voidaan antaa sama vaikutus kuin kirjaamisviranomaisen saannon laillisuuden selvittämiselle. Julkinen pakkohuutokauppa on myyntitapana sellainen, ettei huutokauppaostajan vilpitöntä mieltä ole katsottu tarpeelliseksi asettaa saantosuojan edellytykseksi.

Jos kiinteistön oikea omistaja menettää kiinteistön pakkohuutokaupan johdosta, hänellä on oikeus vaatia korvaus valtiolta uuden maakaaren säännösten mukaisesti. Vahingonkorvausta voi vaatia myös huutokauppaostaja, joka joutuu väistymään oikean omistajan vahvan väitteen johdosta.

51 §. Pykälässä säädetään huutokaupan toimittajan ilmoitusvelvollisuudesta.

Pykälän *1 momentin* mukaan huutokaupan toimittajan on ilmoitettava ulosmittauksen perääntymisestä tai kiinteistön myynnistä asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle. Ilmoitukseen on liitettävä ote ulosottolain 6 luvun 9 §:ssä tarkoitetusta jakoluettelosta sekä tieto rauenneista ja pysytetyistä oikeuksista tarvittavien rekisterimerkintöjen tekemistä varten. Rauennutta erityistä oikeutta koskeva kirjaus poistetaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Kiinnityksiä ei ehdotuksen mukaan yleensä enää kuoleteta pakkohuutokaupan vuoksi, vaan kiinnitykseen perustuva panttikirja luovutetaan ostajalle tai vakuutena takaisin velkojalle. Kiinnitys on kuitenkin kuoletettava silloin, kun panttikirjaa ei ole lainkaan esitetty tai saaminen on epäselvä tai riitainen. Huutokaupan toimittajan on *2 momentin* mukaan ilmoitettava tuomioistuimelle kuoletettavat kiinnitykset. Panttivelkojan oikeudet kohdistuvat tämän jälkeen talletettuihin varoihin. Huutokaupan toimittajan on ilmoitettava miltä osin yhteiskiinnitys on kuoletettava tai poistettava. Myös panttikirjat on tällöin toimitettava kirjaamisviranomaiselle niiden mitätöimistä tai muuttamista varten.

54 §. Nykyisessä pykälässä on säännökset määräalan ostajalle annettavasta kauppakirjasta, kirjaamisviranomaiselle huutokaupasta tehtävästä ilmoituksesta sekä määräalan erottamisoikeuden kiinnittämisestä. Koska ehdotuksen mukaan määräalan pakkohuutokaupassa noudatetaan kiinteistöä koskevia säännöksiä, pykälä voidaan tarpeettomana poistaa.

6 luku. Ulosmittauksesta kertyneitten varain tilityksestä ja jakamisesta

12 §. Pykälä koskee kauppahinnasta saadun jako-osan tallettamista silloin, kun saaminen on epäselvä tai riitainen. Siinä olevaa viittausta ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että samaa menettelyä noudatetaan myös silloin, kun jonkin panttikirjan perusteella ei ole lainkaan esitetty vaatimuksia kiinteistön pakkohuutokaupassa.

13 §. Pykälään, jossa säädetään talletettujen varojen jaosta, ehdotetaan tehtäväksi viittausta koskeva tarkistus.

7 luku. Turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpano

3 §. Nykyisin säännökset kiinteistön ulosmittauksen ja takavarikon oikeusvaikutuksista on sijoitettu ulosottolain takavarikkoa koskevaan 7 lukuun. Ehdotuksen mukaan sekä irtaimen että kiinteän omaisuuden ulosmittauksen oikeusvaikutukset säänneltäisiin keskitetysti ulosottolain 4 luvun 30 §:ssä. Takavarikon osalta viitataan selvyyden vuoksi tähän säännökseen. Maakaaressa on puolestaan säännökset siitä, miten ulosmittaus ja takavarikko otetaan huomioon kirjaamisasioissa.

8 §. Pykälän *4 momentin* säännös lainhuutoja kiinnitysrekisteriin tehdyn ulosmittausmerkinnän oikeusvaikutuksista ehdotetaan kumottavaksi. Maakaareen siirretään vastaava periaate, jonka mukaan kiinteistön ostaja tai panttioikeuden saanut velkoja voi saada vilpittömän mielen suojaa, jos oikeustoimi on tehty ennen kuin ulosmittauksesta tai takavarikosta on tehty merkintä rekisteriin.

Voimaantulosäännös. Ehdotettu lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti maakaaren kanssa. Aikaisempia säännöksiä sovelletaan, jos ulosmittaus on toimitettu ennen lain voimaantuloa.

Ehdotetun maakaaren voimaanpanolain

9 §:n mukaan kiinnitettyjä haltijavelkakirjoja pidetään suoraan lain nojalla panttikirjoina. Laissa on säännöksiä myös siitä, kuinka kiinnitetyt velkakirjat vaihdetaan panttikirjoiksi ja miten on meneteltävä yhteiskiinnitysten muuttamiseksi uuden maakaaren säännösten mukaisiksi. Ennen kuin yhteiskiinnitetyt velkakirjat on vaihdettu panttikirjoiksi on mahdollista, että kiinteistöihin kohdistuu erilaisia kiinnityksiä. Kiinnitysvastuun jakamisen vuoksi voi siksi siirtymäkauden aikana olla välttämätöntä järjestää edelleen vaihtoehtoisia tarjoamisia ja laatia useita velkojainluetteloita. Tällöin kiinteistöjen myynnissä noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

1.15. Konkurssisääntö

10 §. Pykälän *1 momentissa* säädetään nykyään konkurssipesään kuuluvan kiinteän omaisuuden kiinnittämisestä. Säännös koskee kiinnitystä sekä velan vakuudeksi että vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden pysyvyydeksi. Kiinnitys saadaan vahvistaa vain, jos hakemus perustuu maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskeviin säännöksiin taikka kiinnitystä on haettu ennen konkurssin alkamista ja, milloin sitä haetaan velan vakuudeksi, se voidaan perustaa velan syntyessä annettuun sitoumukseen. Vastoin säännöstä vahvistettu kiinnitys on tehoton.

Kirjaamisen ja kiinnityksen edellytyksistä ehdotetaan säädettäväksi myös tältä osin maakaaressa. Konkurssin vaikutuksista vuokraoikeuden tai muun toisen maahan kohdistuvan oikeuden kirjaamiseen säädetään uuden maakaaren 14 luvun 12 §:ssä. Konkurssi ei yleensä estä kirjaamasta erityistä oikeutta, joka on perustettu ennen kuin konkurssista on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ratkaisevaa on siten se, milloin sopimus vuokraoikeudesta tai muusta erityisestä oikeudesta on tehty, eikä se, milloin kirjaamista on haettu. Tilanne on toinen maakaaren 14 luvun 4 ja 5 §:ssä tarkoitetuissa kirjauksissa, joissa voidaan muuttaa kiinteistön ainesosan ja tarpeistoa koskevia suhteita. Tällaisia kirjauksia, joilla on välittömiä vaikutuksia velkojien maksunsaantiin, ei voida tehdä sen jälkeen kun konkurssista on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Jos oikeustoimi loukkaa velkojien oikeuksia, se voidaan peräyttää takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain nojalla. Tällöin kirjaus menettää merkityksensä. Silloin kun edellytyksiä oikeustoimen peräyttämiseen ei ole, kirjaus suojaa vuokramiestä ja muuta oikeudenhaltijaa myös konkurssia seuraavassa kiinteistön ulosotossa, jossa yleensä otetaan huomioon vain kirjatut oikeudet.

Kiinteistökiinnitystä ei saa uuden maakaaren 16 luvun 6 §:n mukaan vahvistaa, jos hakemus on tehty sen jälkeen kun konkurssista on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Aikaisemmin haetun kiinnityksen nojalla annettava panttikirja luovutetaan konkurssipesälle, jollei sitä ole hakemuksen perusteella annettava suoraan velkojalle saamisen vakuudeksi. Vakuus voi kuitenkin peräytyä takaisinsaantia koskevien säännösten mukaan, jos sellaisesta vakuudesta ei ollut sovittu velan syntyessä tai jos kiinnitystä ei ollut haettu ilman aiheetonta viivytystä.

Ehdotuksen mukaan konkurssisäännössä vain viitataan muualla lainsäädännössä oleviin säännöksiin konkurssin vaikutuksista kiinnityksen vahvistamiseen ja erityisen oikeuden kirjaamiseen. Momentissa ei ehdoteta viitattavaksi suoraan maakaareen, sillä säännös koskee myös muuta kiinnityskelpoista omaisuutta. Kiinnityskelpoista omaisuutta ovat tietyt kuljetusvälineet sekä elinkeinonharjoittajan irtain omaisuus, joiden kiinnittämistä koskevissa laeissa on erityiset säännökset konkurssin vaikutuksista.

Konkurssin alkamisesta tehtävistä ilmoituksista ja siitä, kenelle ilmoitusvelvollisuus kuuluu, säädetään asetuksella. Viranomainen merkitsee tiedon konkurssista rekisteriin välittömästi saatuaan ilmoituksen.

Voimaantulosäännös. Lainmuutos on tarkoitettu tulemaan voimaan samaan aikaan maakaaren voimaantulon kanssa.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Hakemusten tekemistä ja käsittelyä koskevat menettelysäännökset ovat keskitetysti maakaaressa. Tarkemmat säännökset kirjaamisasioiden käsittelystä, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä ja siitä annettavista todistuksista sekä esimerkiksi viranomaisten välisistä ilmoituksista annetaan asetuksella. Asetuksella säädetään myös kaupanvahvistajista ja heidän

tehtävistään. Tarvittavat asetukset annetaan siirtymäkauden aikana.

3. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan kalenterivuoden alusta sen jälkeen, kun noin vuosi on kulunut lakien hyväksymisestä ja vahvistamisesta. Riittävän pitkä voimaantuloaika on edellytys sille, että tuomioistuimilla sekä kiinteistöja rahoitusalalla toimivilla on valmiudet ryhtyä soveltamaan uutta lainsäädäntöä.

Lakien voimaantulo edellyttää lisäksi alemmanasteisten säädösten ja tietokonejärjestelmien muutoksia sekä eri viranomaisten välisten tietoliikenneyhteyksien luomista. Tarkoituksenmukaista on myös se, että alioikeuksissa on uuden maakaaren voimaantullessa käytössä automaattisen tietojenkäsittelyn avulla pidettävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Rekisterin on tarkoitus olla käytössä koko maassa vuoden 1996 alusta.

Lakeihin liittyviä siirtymäsäännöksiä on selostettu maakaaren voimaanpanosta ehdotetun lain perusteluissa.

4. Säätämisjärjestys

Maakaariehdotuksen kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan vain uuden maakaaren voimaantulon jälkeen tehtäviin sopimuksiin.

Kirjaamisjärjestelmän uudistamisen tarkoituksena on saada aikaan julkista luotettavuutta nauttiva rekisteri, jonka tietojen varassa voidaan turvallisesti tehdä kiinteistöä koskevia sopimuksia. Lainhuudatukseen ja muihin kirjaamisratkaisuihin on siksi liitettävä välittömiä oikeusvaikutuksia. Kirjaaminen katkaisee kilpailevien oikeudenhaltijoiden mahdollisuuden vedota aikaisemmin perustettuihin oikeuksiin, joita ei ollut kirjattu. Lainhuudatus luo omistajaolettaman, jonka perusteella kiinteistön luovutuksensaaja samoin kuin panttivelkojakin saa suojaa kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan. Yleisten esineoikeudellisten periaatteiden mukaisesti suojaa voi saada vain vilpittömässä mielessä toiminut.

Esineoikeudellisissa säännöksissä kysymys on keskenään kilpailevien oikeuksien pysyvyyden ratkaisemisesta. Ehdotuksen mukaan kirjaamisella saadaan aikaan ne oikeusvaikutukset, jotka yleensä liittyvät irtaimen omaisuuden tai arvopapereiden hallintaan. Eräissä tapauksissa valtiolla on ensisijainen vastuu järjestelmästä seuraavista vahingoista.

Maakaariehdotuksella on eräitä oikeusvaikutuksia myös ennen lain voimaantuloa syntyneisiin oikeussuhteisiin. Uuteen järjestelmään siirtyminen viivästyisi huomattavasti, jos vaadittaisiin, että kaikki oikeustoimen sitovuuteen vaikuttavat tekijät olisivat uuden maakaaren voimaantulon jälkeiseltä ajalta. Erilaisten esineoikeudellisten sääntöjen soveltaminen aiheuttaisi epäselvyyttä ja estäisi ehdotetun lainsäädännön tavoitteiden saavuttamista. Ehdotuksen mukaan kaikilla uuden maakaaren voimassaoloaikana haetuilla kirjauksilla on maakaaressa säädetyt oikeusvaikutukset. Samoin julkiseen luotettavuuteen voidaan vedota, vaikka kirjaamisratkaisu on tehty aikaisemman lain aikana, jos luovutus tai muu oikeustoimi on tehty uuden maakaaren voimaantulon jälkeen.

Uuteen kiinteistöpanttijärjestelmään siirtyminen ei vaikuta niiden velkojien asemaan, joilla on aikaisemmin vahvistettuun kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön. Kiinnitettyä haltijavelkakirjaa pidetään suoraan maakaaren voimaanpanosta ehdotetun lain säännöksen perusteella maakaaren tarkoittamana panttikirjana kiinnitetyn pääoman, kolmen vuoden korkojen ja perimiskulujen yhteismäärään. Sellaisessa konkurssissa tai ulosotossa, joka on alkanut ennen maakaaren voimaantuloa, noudatetaan aikaisempia sääntöjä etuoikeutetuista saamisista ja erityisistä oikeuksista.

Kiinnitetty velkakirja on vaihdettava panttikirjaksi sinä aikana, jona kiinnitys aikaisempien säännösten mukaan pitäisi uudistaa. Vaihdossa panttikirja annetaan kiinnitetyn saamisen pääoman suuruisena. Aikaisemmin etuoikeutettujen liitännäisvaatimusten jääminen pois pienentää vakuuden määrää. Tällä ei kuitenkaan yleensä ole merkitystä velkojille, sillä myös saamisen määrä on kiinnityksen voimassaolon aikana pienentynyt. Tarvittaessa velkoja voi ennen uuden maakaaren voimaantuloa uudistaa kiinnityksen olemaan voimassa entisen suuruisena seuraavat kymmenen vuotta.

Säännökset siitä järjestyksestä, jossa pantatut kiinteistöt on ulosotossa myytävä, koskevat myös ennen lain voimaantuloa kiinnitettyjä ja pantattuja kiinteistöjä. Myyntijärjestyksen määrääminen laissa ei heikennä panttivelkojien asemaa, koska tarvittaessa kaikki panttioikeuden kohteena olevat kiinteistöt on myytävä

velkojien saamisten perimiseksi. Koska eri omistajille kuuluvat kiinteistöt eivät muodosta taloudellista kokonaisuutta, niiden erikseen myymisestä ei aiheudu myöskään tosiasiallista menetystä. Täytäntöönpanotoimista säädetään tavallisella lailla.

Ehdotetuilla säännöksillä kiinteistön vaihdannan suoja saatetaan vastaamaan muunlaista omaisuutta koskevia suojajärjestelmiä. Esineoikeudellisen suojan kehittämisellä ei puututa hallitusmuodon 6 §:ssä tarkoitettuun omistuksensuojaan. Myöskään ehdotetut siirtymäsäännökset eivät vaikuta aikaisemmin tehtyjen kiinteistön luovutusten tai muiden sopimusten sitovuuteen taikka panttioikeuden sisältöön sellaisella tavalla, että laki olisi säädettävä perustuslainsäätämisjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Maakaari

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

I OSA
KIINTEISTÖN SAANTO

1 luku
Kiinteistön saantoa koskevat yleiset säännökset

1 §

Kiinteistön luovutus

Omistusoikeus kiinteistöön saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla luovutuksella niin kuin tässä laissa säädetään. Perintöön, testamenttiin, ositukseen, lunastukseen sekä muutoin muuhun kuin luovutukseen perustuvasta kiinteistön saannosta säädetään erikseen.

2 §

Kiinteistön osan luovutus

Kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden luovutukseen.

2 luku
Kiinteistön kauppa

1 §

Kauppakirjan muoto

Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

1) luovutustarkoitus;
2) luovutettava kiinteistö;
3) myyjä ja ostaja; sekä
4) kauppahinta ja muu vastike.

Kauppa ei ole sitova, ellei sitä ole tehty tässä pykälässä säädetyllä tavalla. Jos myyjä ja ostaja ovat sopineet kauppakirjaan merkittyä suuremmasta kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta, myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty.

2 §

Purkava ja lykkäävä ehto

Kauppakirjassa voidaan sopia, että kauppa saadaan purkaa jollakin muulla kuin tässä laissa tarkoitetulla perusteella taikka että myyjä pidättää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes kauppahinta on maksettu tai muu ehto on toteutunut.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan, eikä siltä osin kuin se on sovittu olemaan voimassa viittä vuotta pidemmän ajan kaupantekopäivästä. Jollei ehdon voimassaoloaikaa ole merkitty kauppakirjaan, se on voimassa viisi vuotta. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä.

3 §

Valtuutus kiinteistön kauppaan

Valtuutus kiinteistön myyntiin on tehtävä kirjallisesti. Myyjän on allekirjoitettava valtakirja ja siitä on käytävä ilmi asiamies ja myytävä kiinteistö.

4 §

Perustettavan yhtiön lukuun tehty kauppa

Jos kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön lukuun ja vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle tai yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä.

Myyjä menettää osakeyhtiölain (734/78) 2 luvun 14 §:n 3 momentissa tarkoitetun oikeutensa luopua kaupasta, jollei kannetta ole pantu vireille kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä.

5 §

Sopimus kaupan purkamisesta

Sopimus, jolla kiinteistön kauppa puretaan

tai kiinteistö palautetaan myyjälle, on tehtävä 1 ja 3 §:ssä säädetyllä tavalla.

6 §

Kaupanvahvistaja

Kaupanvahvistajasta ja kaupanvahvistajan tehtävistä säädetään asetuksella.

Kaupanvahvistajan esteellisyydestä on voimassa, mitä oikeudenkäymiskaaren 17 luvun 43 §:ssä säädetään todistajan esteellisyydestä.

Kaupanvahvistajan suoritteista perittävistä maksuista ja matkakustannusten korvauksesta säädetään asetuksella. Maksut määrätään kiinteiksi ja kyseisten tehtävien hoidosta valtiolle aiheutuvien keskimääräisten kustannusten suuruisiksi. Virkamiehen on tilitettävä maksu valtiolle tai kunnalle. Muilta osin noudatetaan, mitä valtion maksuperustelaissa (150/92) säädetään.

7 §

Esisopimus

Osapuolet voivat sopia aikomastaan kiinteistön kaupasta tekemällä esisopimuksen. Esisopimuksessa voidaan sopia, että se sitoo vain toista osapuolta.

Esisopimus on tehtävä 1 ja 3 §:ssä säädetyllä tavalla ja siitä on muutoinkin soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistön kaupasta säädetään. Sopimuksessa on lisäksi mainittava se päivä, jona kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä, sekä ne ehdot, joiden täyttyessä kauppa tehdään. Kauppahinta ja muu vastike voidaan kuitenkin jättää myöhemmin sovittaviksi esisopimuksessa mainittujen perusteiden mukaisesti. Jollei esisopimuksen voimassaoloaikaa ole määrätty, se on voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä.

Osapuolella on oikeus 2 §:n 2 momentissa tarkoitetussa määräajassa kanteella vaatia toista osapuolta tekemään kiinteistön kauppa esisopimuksessa sovituilla ehdoilla. Osapuolella on lisäksi oikeus saada korvaus esisopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta. Jos kiinteistö on vastoin esisopimusta luovutettu jollekin muulle, esisopimuksessa tarkoitetulla ostajalla on oikeus saada korvaus vahingostaan myyjältä.

8 §

Korvaus kaupasta vetäytymisestä

Jos osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta sopimusta ei ole tehty 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Jos käsirahaa on annettu, osapuolen on palautettava siitä osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset.

9 §

Sopimusvapaus

Myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Sopimuksella saadaan poiketa tämän lain mukaan myyjälle tai ostajalle kuuluvista oikeuksista ja velvoitteista. Ostajan 17—34 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimalla yksilöidysti siitä, millä tavalla hänen asemansa poikkeaa laissa säädetystä.

10 §

Asuinkiinteistön hankkiminen elinkeinonharjoittajalta

Jos ostaja on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten elinkeinonharjoittajalta, joka ammattimaisesti rakentaa tai myy kiinteistöjä:

1) sopimusehto, joka poikkeaa 17—34 §:n säännöksistä ostajan vahingoksi, ei ole sitova;

2) myyjä ei voi vedota 25 §:n 2 momentissa säädettyyn määräaikaan, jonka kuluessa ilmoitus virheestä on viimeistään tehtävä;

3) myyjä on velvollinen korvamaan sopimusrikkomuksesta johtuvat korjauskustannukset ja muut tarpeelliset kustannukset sekä hyödyttömiksi käyneistä toimenpiteistä aiheutuneet kulut, vaikka kyseessä on 17 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettu salainen virhe tai vaikka myyjä voi osoittaa toimineensa huolellisesti; sekä

4) ostajan vahingonkorvausvelvollisuutta voidaan sovitella, jos maksun viivästyminen on johtunut maksuvaikeuksista, joihin ostaja sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiallisesti omatta syyttään on joutunut.

11 §

Pätemättömät ehdot

Ellei toisin säädetä, kiinteistön kaupassa ei ole sitova:

1) ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle;

2) ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä;

3) ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta; eikä

4) ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton taikka jonka noudattaminen on lainvastaista.

Edellä 1 momentin 2 kohdan estämättä saadaan sopia ehdosta, jonka mukaan ostaja ei saa myyjän suostumuksetta luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana edelleen tai määrättyä kauppahintaa korkeammasta hinnasta. Tällainen ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Ehdon voimassaoloajasta on voimassa, mitä 2 §:n 2 momentissa säädetään.

Kohtuuttoman ehdon sovittelusta säädetään varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ssä.

12 §

Myyjän luovutusvelvollisuus

Jollei luovutusajankohtaa ole sovittu, ostajalla on oikeus saada kiinteistö hallintaansa heti kaupan tekemisen jälkeen. Kiinteistö on luovutettava ostajalle sellaisessa kunnossa kuin mistä kaupassa voidaan katsoa sovitun.

Myyjän on annettava ostajalle ne hallussaan olevat kiinteistön saantokirjat, jotka ovat tarpeen lainhuudon saamiseksi. Sama koskee panttikirjoja, vuokrasopimuksia ja muita näihin verrattavia asiakirjoja, jotka ovat ostajalle kiinteistön omistajana tarpeen.

13 §

Kiinteistön tuotto myyjän hallinta-aikana

Tuotto, joka kiinteistöstä saadaan ennen sovittua hallinnan luovutusajankohtaa, kuuluu myyjälle. Myyjä ei kuitenkaan saa hakata metsää tai ottaa maa-aineksia muuhun kuin myydyn kiinteistön kotitarvekäyttöön eikä perustaa kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia.

Ostaja ei saa oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä niin, että myyjän 1 momentin mukaisten tai sovittujen oikeuksien käyttö estyy.

14 §

Kiinteistön käyttö ennen omistusoikeuden siirtymistä

Ostaja saa kaupan tekemisen jälkeen käyttää kiinteistöä ja oikeudellisesti määrätä siitä sekä luovuttaa oman oikeutensa edelleen, vaikka omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen on kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi.

Ennen omistusoikeuden lopullista siirtymistä ostaja ei kuitenkaan saa myyjän suostumuksetta hakata metsää eikä ottaa maa-aineksia tai muuta kiinteistöön kuuluvaa niin, että kiinteistön arvo merkittävästi alenee. Ostaja ei myöskään saa perustaa kiinteistöä rasittavia panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia ilman myyjän suostumusta.

15 §

Vastuu julkisoikeudellisesta saamisesta

Myyjä vastaa kiinteistöstä menevästä julkisoikeudellisesta tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannusta maksusta tai siihen verrattavasta saamisesta, joka kohdistuu kaupan tekemistä edeltävään aikaan.

Kiinteistön kaupasta suoritettavasta leimaverosta vastaa ostaja.

16 §

Vastuu kiinteistön vahingoittumisesta

Ostaja vastaa vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun myyjästä riippumattoman syyn vuoksi, vaikka kiinteistö on jäänyt myyjän hallintaan tai vaikka omistusoikeuden pysyminen tai siirtyminen on kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi.

17 §

Laatuvirhe

Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:

1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu;

2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteis-

tön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitetusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön; tai

5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1—4 kohdassa tarkoitetun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.

18 §

Vallintavirhe

Kiinteistössä on vallintavirhe, jos:

1) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta 1 kohdassa tarkoitetusta päätöksestä taikka tiedossaan olevasta 2 kohdassa tarkoitetusta luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen 1 ja 2 kohdassa tarkoitetusta päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla;

5) kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa; sekä

6) määräosaa tai määräalaa ei voida kaavoitusalueiden jakolain 2 luvussa tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

19 §

Oikeudellinen virhe

Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos:

1) ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle taikka kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän vaatimuksesta;

2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta taikka kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta 2 kohdassa tarkoitetun tiedon ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; sekä

4) ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys.

Ostaja saa vedota oikeudelliseen virheeseen myös silloin, kun joku väittää, että hänellä on 1 momentissa tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

20 §

Muun kuin myyjän antamat tiedot

Jos myyjän puolesta on toiminut kiinteistön-

välittäjä tai joku muu edustaja, myyjä vastaa myös hänen antamistaan tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä.

Kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta sekä siitä, mitä tietoja kiinteistönvälittäjän tai elinkeinonharjoittajan on annettava kiinteistöä markkinoidessaan, säädetään erikseen.

21 §

Virheen määräytymisen ajankohta

Kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on kauppaa tehtäessä. Myyjä vastaa kiinteistössä tällöin olevasta virheestä, vaikka virhe ilmenee vasta myöhemmin.

Ostaja ei saa vedota virheeseen, jonka myyjä on korjannut ennen kuin kiinteistö on luovutettu ostajalle.

22 §

Ostajan tieto virheestä

Ostaja ei saa laatuvirheenä vedota seikkaan, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottaa tarkastusta seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkevia toimenpiteitä.

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 ja 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

23 §

Kiinteistön vahingoittaminen ja oikeudeton käyttö

Jos myyjä on kaupan tekemisen jälkeen laiminlyönyt kiinteistön asianmukaisen huolenpidon, oikeudettomasti käyttänyt kiinteistöä tai muutoin huolimattomuuttaan vahingoittanut sitä, ostajalla on oikeus hinnanalennukseen tai, jos kiinteistölle aiheutunut vahinko on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

Jos myyjä on kaupan tekemisen jälkeen oikeudettomasti perustanut kiinteistöä rasittavan panttioikeuden tai erityisen oikeuden, sovelletaan, mitä 1 momentissa säädetään.

24 §

Myyjän suoritusvelvollisuuden täyttämättä jättäminen

Jos myyjä ei täytä kiinteistön kauppaan liittyvää rakentamisvelvollisuutta tai muuta suoritusvelvollisuutta, ostajalla on oikeus saada hinnanalennusta tai, jos sopimusrikkomus on olennainen koko kaupan kannalta, oikeus purkaa kiinteistön kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

25 §

Virheestä ilmoittaminen

Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Sama on voimassa, jos ostaja haluaa vedota 23 tai 24 §:ssä tarkoitettuihin sopimusrikkomuksiin.

Jollei ostaja ilmoita laatuvirheestä taikka 23 §:n 1 momentissa tai 24 §:ssä tarkoitetusta sopimusrikkomuksesta myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu, hän menettää oikeutensa vedota siihen.

Myyjä ei vapaudu vastuusta 1 tai 2 momentin nojalla, jos hän on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

26 §

Vaatimuksen kohdistaminen elinkeinonharjoittajaan

Jos ostaja on hankkinut kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten, hänellä on oikeus kohdistaa kiinteistön laatuvirheeseen perustuva vaatimuksensa myyjän sijasta:

1) sellaiseen ammattimaisesti kiinteistöjä rakentavaan tai myyvään elinkeinonharjoittajaan, joka on luovuttanut kiinteistön edellä mainittuun tarkoitukseen myyjälle tai tämän edeltäjälle; tai

2) sellaiseen taloelementtien toimittajaan, urakoitsijaan tai muuhun elinkeinonharjoittajaan, joka on sopimuksen tai kuluttajansuojalain 9 luvun säännösten mukaan vastuussa virheestä myyjälle tai tämän edeltäjälle.

Elinkeinonharjoittaja vastaa tämän pykälän

nojalla vain sellaisesta virheestä, josta hän olisi ollut vastuussa omalle sopijapuolelleen, ja enintään siihen määrään, jonka hän olisi ollut tälle velvollinen maksamaan. Elinkeinonharjoittaja vapautuu vastuusta, jos virheestä on suoritettu korvaus kiinteistön aikaisemmalle omistajalle tai jos tämä on virheilmoituksen laiminlyönnin vuoksi menettänyt oikeutensa vedota virheeseen.

Ostajan on ilmoitettava havaitsemastaan virheestä ja vaatimuksestaan elinkeinonharjoittajalle. Virheilmoituksesta on voimassa, mitä 25 §:n 1 ja 3 momentissa säädetään.

27 §

Myyjän viivästys

Jollei myyjä luovuta kiinteistön hallintaa sovittuna ajankohtana, ostajalla on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä tai, jos viivästys on olennainen eikä ostaja ota kiinteistöä vastaan, kaupan purkua. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

Jollei myyjä luovuta 12 §:n 2 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja ostajalle sovittuna ajankohtana, sovelletaan, mitä 1 momentissa säädetään.

28 §

Ostajan viivästys

Jollei ostaja sovittuna aikana maksa kauppahintaa tai sen osaa taikka suorita muuta sovittua vastiketta, myyjällä on oikeus vaatia sopimuksen täyttämistä sekä lisäksi vahingon korvaamista. Jos viivästys on olennainen eikä ostaja suorita kauppahintaa kokonaan, myyjä saa purkaa kaupan edellyttäen, että kauppakirjan mukaan kauppahinnan maksaminen on kiinteistön omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehtona.

Jos ostajan maksuviivästys johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää, myyjällä ei ole oikeutta saada vahingonkorvausta tai purkaa kauppaa.

Myyjän oikeudesta saada viivästyskorkoa säädetään korkolaissa (633/82).

29 §

Ostajan ennakkoviivästys

Vaikkei kauppahinta tai sen osa ole vielä erääntynyt maksettavaksi, myyjällä on oikeus purkaa kauppa, jos kauppakirjan mukaan kauppahinnan maksaminen on kiinteistön omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehtona ja jos:

1) ostaja on kaupan tekemisen jälkeen asetettu konkurssiin;

2) ostaja on kaupan tekemisen jälkeen todettu ulosmittauksessa varattomaksi; tai

3) on muutoin ilmeistä, ettei ostaja tule täyttämään maksuvelvollisuuttaan.

Myyjä ei kuitenkaan saa purkaa kauppaa, jos maksamatta oleva kauppahinta ei ole määrältään olennainen tai jos siitä asetetaan hyväksyttävä vakuus kohtuullisessa ajassa maksukehotuksen antamisen jälkeen. Jos kauppa puretaan, myyjällä on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

30 §

Oikeus pidättyä suorituksesta

Jos ostajalla on myyjän sopimusrikkomukseen perustuva vaatimus, ostaja saa pidättyä kauppahinnan maksamisesta vaatimustaan vastaavalta osalta.

Jos myyjällä on ostajan sopimusrikkomukseen perustuva vaatimus, myyjällä on oikeus pidättyä kiinteistön hallinnan luovuttamisesta. Jos myyjä on pidättänyt kiinteistön hallinnan, hän saa jatkaa kiinteistön käyttöä 13 §:ssä säädetyllä tavalla.

31 §

Hinnanalennus

Hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Jos kauppahinta on sopimuksen mukaisen kiinteistön käypää arvoa pienempi tai suurempi, hinnanalennusta määrättäessä otetaan huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon suhde.

Myyjän on maksettava hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti kauppahinnan.

32 §

Korvattava vahinko

Vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutuneesta vahingosta.

Jos myyjä osoittaa, ettei kiinteistön virhe tai 24 §:ssä tarkoitettu sopimusrikkomus johdu hänen huolimattomuudestaan, myyjällä ei ole velvollisuutta korvata vahinkoa.

Vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vahingon aiheuttajan mahdollisuus ehkäistä vahinko ja toisen sopijapuolen myötävaikutus vahinkoon sekä muut olosuhteet.

33 §

Kaupan purku

Jos kauppa puretaan, ostajan on luovutettava kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ostajalle.

Jos ostaja on saanut kiinteistöstä merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on maksettava siitä korvaus myyjälle. Myyjän on suoritettava ostajalle kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa. Myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti kauppahinnan.

Ostajalla on oikeus kohtuullisessa ajassa viedä pois kiinteistöltä rakentamansa rakennukset ja sellaiset hankkimansa laitteet, jotka eivät ole kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta välttämättömiä tai joiden irrottamisesta ei aiheudu huomattavaa vahinkoa kiinteistölle.

Sopijapuoli saa pidättyä omasta palautuksestaan, kunnes toinen sopijapuoli täyttää oman velvollisuutensa sekä maksaa korvauksen ja koron, jotka tämä on velvollinen suorittamaan, tai asettaa hyväksyttävän vakuuden niiden suorittamisesta.

34 §

Purkuoikeuden rajoitukset

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa vain, jos hän voi palauttaa kiinteistön takaisin myyjälle.

Ostaja, joka on perustanut kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden taikka jonka toimenpiteen tai laiminlyönnin vuoksi kiinteistön arvo on alentunut, saa purkaa kaupan vain, jos hän maksaa arvon alentumista vastaavan korvauksen myyjälle. Jos kiinteistöä rasittaa ostajan perustama panttioikeus, ostaja saa purkaa kaupan vain maksettuaan myyjälle sen, mikä voidaan panttioikeuden nojalla periä kiinteistöstä.

Kauppaa ei saa purkaa, ellei sitä koskevaa kannetta ole pantu vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Mitä tässä pykälässä säädetään, ei estä ostajaa vetoamasta oikeuksiinsa, jos hänen saantonsa on julistettu tehottomaksi.

3 luku

Saannonmoite ja oikeuksien pysyvyys kiinteistönkaupassa

1 §

Saannonmoite

Kiinteistön oikea omistaja voi vaatia ostajan saannon julistamista tehottomaksi myyjän saantoa rasittavan virheellisyyden perusteella ja kiinteistön palauttamista takaisin omistukseensa.

Perusteista, joilla oikea omistaja menettää oikeutensa saannonmoitteeseen, säädetään 13 luvun 4, 5, 9 ja 10 §:ssä.

2 §

Myyjän saantomiehen vastuu

Ostajalla, joka on saannonmoitteen vuoksi menettänyt kiinteistön, on oikeus kohdistaa tästä johtuvat vaatimuksensa myyjän sijasta siihen myyjän edeltäjään, jonka saannossa olevan virheellisyyden perusteella ostajan saanto on julistettu tehottomaksi.

3 §

Ostajan oikeudet ja velvollisuudet

Ostaja, joka on saannonmoitteen vuoksi menettänyt kiinteistön, saa pitää kiinteistöstä saadun tuoton ja hyödyn, jos hän ei kauppaa tehdessään tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei myyjä ollut kiinteistön oikea omistaja.

Jos kiinteistön arvo on ostajan toimenpiteen tai laiminlyönnin vuoksi alentunut, hänen on maksettava arvon alentumista vastaava korvaus oikealle omistajalle, jollei korvauksen maksamista ole olosuhteisiin nähden pidettävä kohtuuttomana.

4 §

Oikean omistajan korvausvelvollisuus

Oikean omistajan on suoritettava ostajalle

kohtuullinen korvaus kiinteistön hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä, jos ostaja ei kauppaa tehdessään tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei myyjä ollut kiinteistön oikea omistaja, myös sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet kiinteistön arvoa.

Ostajalla on oikeus kohtuullisessa ajassa viedä pois kiinteistöltä rakentamansa rakennukset ja sellaiset hankkimansa laitteet, jotka eivät ole kiinteistön tavanomaisen käytön kannalta välttämättömiä tai joiden irrottamisesta ei aiheudu huomattavaa vahinkoa kiinteistölle.

Ostaja saa pitää kiinteistön hallinnassaan siihen saakka, kunnes 1 momentissa tarkoitetut korvaukset on maksettu tai niiden maksamisesta on asetettu hyväksyttävä vakuus.

5 §

Aika vaatimusten esittämiseen

Kanne 3 ja 4 §:n nojalla on pantava vireille kahden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on moitekanteen vuoksi palautettu oikealle omistajalle. Määräajan päättyminen ei estä vaatimasta kuittausta toisen osapuolen vireillepanemassa oikeudenkäynnissä.

6 §

Saantojen keskinäinen pysyvyys

Jos kiinteistö myydään kahdelle, ensimmäinen saanto on pysyvä. Sama koskee kaupan ja muun saannon keskinäistä pysyvyyttä. Myöhempi kauppa jää kuitenkin pysyväksi 13 luvun 3 §:ssä säädetyillä edellytyksillä.

Myyjän vastuusta sille ostajalle, jonka saanto ei jää pysyväksi, on voimassa, mitä 2 luvun 19 §:ssä säädetään. Ostajien keskinäisestä korvausvelvollisuudesta on soveltuvin osin voimassa, mitä 3 ja 4 §:ssä säädetään.

7 §

Kirjattavan oikeuden pysyvyys

Kiinteistöön ennen kaupan tekemistä perustettu erityinen oikeus, joka voidaan 14 luvun 1 §:n mukaan kirjata, sitoo kiinteistön ostajaa. Perusteista, joilla oikeus ei kuitenkaan jää ostajaa sitovaksi, säädetään 13 luvun 3 §:ssä.

Myyjän kaupanteon jälkeen kiinteistöön perustama kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus ei ole ostajaa sitova, ellei 13 luvun 3 §:stä muuta johdu.

8 §

Kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden pysyvyys

Jollei toisin säädetä, kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppaa tehtäessä tiesi oikeudesta.

9 §

Myyjän vastuu

Jos erityisen oikeuden haltija menettää oikeutensa kiinteistön kaupan vuoksi, hänellä on oikeus saada myyjältä korvaus oikeuden raukeamisesta aiheutuneesta vahingosta.

Jos erityinen oikeus jää ostajaa sitovaksi, ostajalla on myyjään nähden 2 luvun 19 ja 23 §:ssä säädetyt oikeudet.

10 §

Suoja pakkotäytäntöönpanossa

Kiinteistön kauppa on pysyvä, vaikka myyjä on menettänyt oikeutensa kiinteistön luovuttamiseen ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi, jollei määräämisvallan rajoitusta ollut kauppaa tehtäessä merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eikä ostaja muutoinkaan tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei myyjällä enää ollut oikeutta luovuttaa kiinteistöä.

4 luku

Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltuminen muihin luovutuksiin

1 §

Kiinteistöjen vaihto

Mitä 2 ja 3 luvussa säädetään kiinteistön kaupasta, koskee soveltuvin osin kiinteistöjen vaihtoa.

2 §

Kiinteistön lahja

Mitä 2 luvun 1—7 §:ssä, 9 §:n 1 momentissa

ja 11 §:ssä sekä 3 luvussa säädetään kiinteistön kaupasta, koskee soveltuvin osin kiinteistön lahjaa.

Jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen taikka muun olennaisen ehdon tai edellytyksen, lahjanantajalla on oikeus purkaa lahjoitus, mikäli lahjansaaja ei ole luovuttanut kiinteistöä jollekin toiselle. Kanne lahjoituksen purkamisesta on pantava vireille vuoden kuluessa siitä, kun lahjanantaja sai tiedon purkuperusteesta.

3 §

Muu luovutus

Mitä 2 luvun 1—8 §:ssä, 9 §:n 1 momentissa ja 11 §:ssä sekä 3 luvussa säädetään kiinteistön kaupasta, koskee soveltuvin osin kiinteistön luovutusta yhtiöön osaketta tai muuta osuutta vastaan, sopimusta määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta taikka kiinteistön omistusoikeuden luovuttamista muulla näihin verrattavalla oikeustoimella.

4 §

Käyttöoikeuden luovutus

Mitä 2 luvun 9—34 §:ssä, 3 luvussa sekä tässä luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta, koskee soveltuvin osin sellaisen vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma.

Käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi 2 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitetut tiedot, jos oikeuden siirto on kirjattava. Luovutus on toisen osapuolen vaatimuksesta muutoinkin tehtävä kirjallisesti.

II OSA
KIRJAAMISASIAT JA NIIDEN KÄSITTELY

5 luku
Kirjaamisasioita koskevat yleiset säännökset

1 §

Kirjaamisasiat

Kirjaamisasioilla tarkoitetaan tässä laissa lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista sekä kiinnitystä.

Kirjaamisasioista pidetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään myös merkintöjä muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista.

2 §

Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisviranomainen on se käräjäoikeus, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee.

Käräjäoikeus on päätösvaltainen kirjaamisasiassa, kun siinä on yksi lainoppinut jäsen, jollei toisin säädetä. Kirjaamisasiat käsitellään käräjäoikeuden kansliassa.

6 luku
Kirjaamishakemus ja sen käsittely

1 §

Hakemus

Kirjaamishakemuksesta on käytävä ilmi:

1) kiinteistö, jota hakemus koskee;

2) hakijan vaatimus tai pyytämä toimenpide sekä tarvittaessa sen perustelu;

3) hakijan nimi ja kotipaikka sekä henkilötunnus, kaupparekisterinumero tai muu vastaava tunnus; sekä

4) hakijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä puhelinnumero sekä se postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset saadaan lähettää.

Hakemus on tehtävä kirjallisesti ja hakijan tai hakemuksen laatijan on se allekirjoitettava. Hakemukseen on liitettävä tarpeelliset asiakirjat. Hakija saa esittää hakemuksensa suullisesti, jos asia käy selvästi ilmi esitetyistä asiakirjoista ja jollei jäljempänä toisin säädetä.

Asiakirjoista, joista on kirjausta haettaessa suoritettava leimaveroa, säädetään leimaverolaissa (662/43).

2 §

Hakemuksen toimittaminen

Hakemus on esitettävä taikka toimitettava postitse tai lähetin välityksellä kirjaamisviranomaiselle.

Jos hakemus on toimitettu kirjaamisviranomaiselle, joka ei ole asiassa toimivaltainen,

hakemus on siirrettävä oikealle viranomaiselle. Siirrosta on ilmoitettava hakijalle.

3 §

Vireilletulo

Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle.

Hakemus otetaan vastaan, vaikka siitä puuttuu selvitys suoritetusta leimaverosta.

Vireille tulleesta hakemuksesta tehdään viipymättä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

4 §

Viranomaisen selvittämisvelvollisuus

Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan hankittava selvitys sellaisista asian ratkaisemiseksi tarpeellisista seikoista, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä taikka muista kirjaamisviranomaisen käytettävissä olevista rekistereistä.

5 §

Hakemuksen täydentäminen

Jos hakemus on puutteellinen, hakijaa on kehotettava täydentämään hakemustaan. Hakijalle on ilmoitettava, millä tavoin hakemus on puutteellinen, mihin mennessä hakemusta on viimeistään täydennettävä ja mitkä ovat täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisen seuraukset. Täydennyskehotusta ei anneta, jos on ilmeistä, ettei kirjausta voida hakemuksen perusteella tehdä. Hakijalle voidaan tarvittaessa antaa uusi täydennyskehotus.

Jos hakemuksessa ei ole selvitystä suoritetusta leimaverosta tai leimaveroa ei ole suoritettu riittävästi, täydennyskehotukseen on liitettävä laskelma, josta käy ilmi tarvittavan leimaveron määrä.

Jollei hakija noudata täydennyskehotusta, hakemus jätetään tutkimatta.

6 §

Kuuleminen

Kirjattavaan oikeuteen liittyvien seikkojen selvittämiseksi kirjaamisviranomainen voi varata hakijalle tai muulle henkilölle tilaisuuden antaa kirjallinen lausuma taikka kutsua tämän määrättynä aikana kansliaan henkilökohtaisesti tai asiamiehen edustamana kuultavaksi.

Jos esitetään väite kirjaamisen estävästä toisen oikeudesta ja väitteelle esitetään todennäköisiä syitä taikka jos hakijan oikeus on tullut muutoin riitaiseksi, kirjaamisviranomaisen on osoitettava se, jolla asiassa on näyttövelvollisuus, määräajassa saattamaan asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä. Väitteentekijälle kehotus annetaan uhalla, että kirjaus muutoin voidaan tehdä, ja hakijalle uhalla, että hakemus jätetään tutkimatta.

7 §

Suostumuksen antaminen

Kirjaamista varten tarvittava suostumus on annettava kirjallisena tai kirjaamisviranomaiselle suullisesti.

Panttioikeuden haltijan, joka antaa suostumuksensa kirjaukseen, on esitettävä panttikirja. Jos suostumuksen antaja on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin panttikirjan haltijaksi, panttikirjaa ei tarvitse esittää, ellei kirjaamisviranomainen niin määrää.

8 §

Lepäämään jätetyn hakemuksen käsittely

Jos hakemus jätetään lepäämään, hakijaa on kehotettava määräajassa antamaan selvitys siitä, onko kirjaamisasian ratkaisulle enää estettä. Kehotusta ei anneta, jos hakija on pyytänyt asian käsittelyn lykkäämistä tai jos selvityksen pyytäminen on asian käsittelyn kannalta muutoin tarpeetonta. Kehotuksen antamisesta ja selvityksen laiminlyönnin seurauksista on voimassa, mitä 5 §:ssä säädetään.

Kirjaamisviranomainen voi omasta aloitteestaan ottaa lepäämään jätetyn hakemuksen käsiteltäväkseen. Hakemusta ei kuitenkaan saa hylätä ennen kuin hakijalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi.

9 §

Kirjaamisasian ratkaiseminen ja toimituskirja

Kirjaamisasia on ratkaistava viivytyksettä hakemuksen mukaisesti, jollei kirjaamiselle ole estettä. Oikeudellinen seikka, joka on syntynyt hakemuksen vireilletulon jälkeen, ei estä kirjaamista.

Päätös kirjaamisesta tehdään merkitsemällä asian ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ratkaisun sisältö ilmenee rekisteristä. Jos asia

ratkaistaan toisin kuin hakija on pyytänyt, ratkaisusta annetaan lisäksi erillinen päätös. Samoin menetellään, jos hakemus jätetään lepäämään tai asiassa tehdään muu tähän verrattava asian käsittelyä koskeva päätös.

Toimituskirjaksi hakija saa todistuksen rekisteriin asian lopullisesta ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä tai erillisen päätöksen.

10 §

Ratkaisusta ilmoittaminen

Jos asia on ratkaistu toisin kuin hakija on pyytänyt eikä hakija ole saapuvilla käsittelyn päättyessä tai päätöstä ei toimiteta hänelle postitse, hakijalle on viipymättä ilmoitettava päätöksen tekemispäivä. Sama koskee muuta asiaan osallista, jota on kuultu asiaa käsiteltäessä, jollei hakemusta ratkaista hänen esittämiensä vaatimusten mukaisesti.

Silloin kun päätöksen tekemispäivästä on ilmoitettava asiaan osalliselle, päätöksen on oltava saatavilla kirjaamisviranomaisen kansliassa.

11 §

Asiakirjavihko

Kirjaamisasian käsittelyssä kertyneistä asiakirjoista muodostetaan asiakirjavihko. Jos ratkaisun perusteet eivät käy riittävästi selville asiakirjavihkoon liitetystä toimituskirjan jäljennöksestä tai muusta aineistosta, asiakirjavihkoon on tarvittaessa liitettävä ratkaisun perustelut.

12 §

Ilmoitukset

Kirjaamisviranomaiselle toimitettavaa ilmoitusta ja sen käsittelyä koskee soveltuvin osin, mitä kirjaamishakemuksesta säädetään.

Ilmoitusten toimittamisesta automaattista tietojenkäsittelyä käyttäen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojärjestelmään säädetään asetuksella.

13 §

Tieto vireillä olevasta oikeudenkäynnistä

Tuomioistuimen on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle vireille tulleesta asiasta, joka koskee kiinteistön saannon purkamista tai pätemättömyyttä taikka parempaa oikeutta kiinteistöön, sekä ratkaisustaan ja siitä, onko sen antama ratkaisu saanut lainvoiman. Sama koskee kannetta, jossa vaaditaan kirjauksen julistamista mitättömäksi tai sen oikaisemista.

14 §

Täydentävät säännökset

Jollei tässä laissa toisin säädetä, kirjaamisasian käsittelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä oikeudenkäymiskaaressa säädetään riitaasiain käsittelystä käräjäoikeudessa.

Jos kirjaamisviranomainen on kutsunut muun kuin hakijan kuultavaksi, kuultavalla on oikeus saada valtion varoista korvausta niin kuin valtion varoista maksettavista todistelukustannuksista annetussa laissa (666/72) säädetään. Kirjaamisviranomainen voi velvoittaa hakijan suorittamaan valtiolle sen maksettavaksi määrätyn korvauksen, jos kuuleminen on ollut tarpeen hakijan selvitysvelvollisuuden piiriin kuuluvan seikan selvittämiseksi.

7 luku

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

1 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittävät tiedot

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään kirjaamishakemukset, tietoja hakemusten käsittelystä sekä kirjaamista koskevat ratkaisut.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta myös tietoja kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, turvaamistoimesta ja kiinteistön omistajan konkurssista sekä muita tietoja kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista, jotka on tämän tai muun lain taikka asetuksen mukaan ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

2 §

Rekisteristä annettavat tiedot

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat julkisia. Kirjaamisviranomaisten on pyynnöstä annettava rekisteristä todistuksia.

Oikeusministeriö saa luovuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä henkilörekisterilaissa (471/87) tarkoitettuna massaluovutuksena tietoja, jos luovutuksensaajalla on oikeus tallentaa luovutettavat tiedot henkilörekisteriin. Tietojen

luovuttamisesta teknisen käyttöyhteyden avulla kiinteistönvälitystä, luoton myöntämistä sekä muuta näihin verrattavaa toimintaa varten säädetään asetuksella.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettavien todistusten sisällöstä sekä muiden kuin kirjaamisviranomaisten oikeudesta antaa niitä säädetään asetuksella. Todistuksista perittävistä maksuista säädetään erikseen.

3 §

Kirjauksen julkisuusvaikutus

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana päivänä jokaisen tietoon. Tämän jälkeen vilpittömän mielen suojaa ei voida saada, ellei 17 luvun 10 §:stä muuta johdu.

4 §

Teknisestä virheestä aiheutuneen vahingon korvaaminen

Sillä, jolle on aiheutunut vahinkoa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnöissä taikka sen perusteella annetussa toimituskirjassa tai todistuksessa olevasta ilmeisestä kirjoitus- tai laskuvirheestä, teknisestä viasta aiheutuneesta virheestä tai muusta näihin verrattavasta virheestä tai puutteesta, on oikeus saada korvaus valtion varoista.

Jos vahingon syynä on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siirretyssä tiedossa oleva virhe, vahinkoa ei korvata tämän lain mukaan. Kiinteistörekisterin tietojen virheellisyydestä aiheutuneen vahingon korvaa kiinteistörekisterin pitäjä. Jos muu viranomainen kuin kirjaamisviranomainen on antanut lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä virheellisen tai puutteellisen todistuksen eikä virhe tai puute ole aiheutunut rekisterin tietojen virheellisyydestä, vahinko korvataan asianomaisen julkisyhteisön varoista.

Vahingon korvaamisessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 13 luvun 6—8 §:ssä säädetään.

5 §

Saantotiedot

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan merkitä tietoja kiinteistön luovutuksesta ja muusta saannosta ennen lainhuutohakemuksen tekemistä.

Saantotiedoissa olevan virheen tai puutteen perusteella ei voida esittää rekisterin pitäjään kohdistuvia vaatimuksia.

6 §

Arkistoitavaksi siirtäminen

Kirjaamisviranomainen saa siirtää arkistoitavaksi tiedon sellaisesta erityisestä oikeudesta ja rajoituksesta, joka ilmeisesti on lakannut, samoin kuin hylätystä tai tutkimatta jätetystä hakemuksesta sekä muusta merkinnästä, jolla ilmeisesti ei enää ole vaikutusta.

7 §

Rekisterinpito

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamisesta, käyttöönottamisesta ja pitämisestä säädetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetussa laissa (353/87).

8 luku

Virheen korjaaminen

1 §

Asiavirheen korjaaminen

Jos kirjaamisviranomaisen ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen tai ilmeisen väärään lain soveltamiseen, kirjaamisviranomainen voi poistaa virheellisen ratkaisunsa ja ratkaista asian uudelleen.

Asiavirheen saa korjata vain, jos kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu sekä ne, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet siihen suostumuksensa.

2 §

Teknisen virheen korjaaminen

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyissä merkinnöissä on ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe taikka muu näihin verrattava virhe tai puute, kirjaamisviranomaisen on tehtävä tarpeelliset korjaukset merkintöihin.

Ennen virheen korjaamista on sellaisille kirjaamisviranomaisen tiedossa oleville asiaan osallisille, joille voi aiheutua korjauksesta haittaa, varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

3 §

Korjaamismenettely

Virheen korjaamisessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä 6 luvun 9 §:ssä säädetään. Jollei korjaamisasiaa heti ratkaista, sen vireilläolosta on tehtävä merkintä rekisteriin.

Jos kirjaamisasiassa annettuun ratkaisuun on haettu muutosta, korjaamisasian vireilletulosta on ilmoitettava muutoksenhakutuomioistuimelle ja toimitettava sille asiassa annettu ratkaisu.

Päätökseen, jolla virheen korjaamista koskeva hakemus on hylätty, ei saa hakea muutosta valittamalla.

4 §

Toimituskirjoihin ja todistuksiin tehtävät merkinnät korjaamisesta

Virheen korjaamisesta on mahdollisimman pian tehtävä merkintä aikaisemmin annettuun toimituskirjaan tai annettava uusi toimituskirja sen sijaan. Kirjaamisviranomaisen on lisäksi pyrittävä tekemään korjaukset rekisteristä annettuun virheelliseen todistukseen taikka antamaan uusi todistus.

Virheellinen toimituskirja tai todistus on kehotuksesta esitettävä kirjaamisviranomaiselle korjausta varten. Kirjaamisviranomainen voi sakon uhalla velvoittaa asiakirjan haltijan määräajassa täyttämään esittämisvelvollisuutensa. Jollei asianomainen täytä velvollisuuttaan, kirjaamisviranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi.

9 luku

Muutoksenhaku kirjaamisasioissa

1 §

Valittaminen

Muutosta kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa antamaan lopulliseen ratkaisuun haetaan valittamalla hovioikeuteen.

Päätökseen, jolla hakemus on siirretty toiselle kirjaamisviranomaiselle, ei saa hakea muutosta valittamalla.

2 §

Valitusosoituksen antaminen

Kun kirjaamisasia on ratkaistu toisin kuin hakija tai muu asiaan osallinen on pyytänyt, toimituskirjaan on liitettävä kirjallinen valitusosoitus.

3 §

Valitusaika

Määräaika valituksen tekemiseen on 30 päivää ratkaisun tekemisestä. Viimeistään valitusajan päättymispäivänä muutoksenhakijan on puhevallan menettämisen uhalla toimitettava valituskirjelmä asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle.

4 §

Oikeudenkäymiskaaren säännösten soveltaminen

Muutoksenhaussa kirjaamisviranomaisen ratkaisuun noudatetaan tässä laissa säädetyn lisäksi, mitä oikeudenkäymiskaaren 25 luvussa säädetään. Tyytymättömyyttä ei kuitenkaan ilmoiteta.

Muutosta hovioikeuden ratkaisuun kirjaamisasiassa haetaan valittamalla korkeimpaan oikeuteen siten kuin oikeudenkäymiskaaren 30 luvussa säädetään.

5 §

Muutoksenhakutuomioistuimen ratkaisusta ilmoittaminen ja asian palauttaminen

Muutoksenhakutuomioistuimen on viipymättä ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle ratkaisustaan sekä siitä, onko sen antama ratkaisu saanut lainvoiman.

Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan otettava käsiteltäväkseen muutoksenhakutuomioistuimen palauttama asia, ratkaistava tarvittaessa asia uudestaan ja tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tarvittavat merkinnät.

III OSA

KIINTEISTÖN OMISTUSOIKEUDEN JA ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMINEN

10 luku

Kiinteistön omistusoikeuden ja erityisen oikeuden kirjaamista koskevat yleiset säännökset

1 §

Kiinteistön omistusoikeuden kirjaaminen

Omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto.

Lainhuutoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden saannon kirjaamiseen.

2 §

Erityisen oikeuden kirjaaminen

Sopimukseen perustuva oikeus käyttää toisen omistamaa kiinteistöä kirjataan erityisenä oikeutena.

Kirjaamalla voidaan määrittää myös kiinteistöllä sijaitsevan, elinkeinotoiminnassa käytettävän omaisuuden kuulumista kiinteistöön.

11 luku

Lainhuudatusvelvollisuus

1 §

Yleinen lainhuudatusvelvollisuus

Jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön taikka sen määräosan tai määräalan saannolleen lainhuudon.

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä, jollei jäljempänä toisin säädetä.

2 §

Lainhuudatusajan alkaminen perhe- tai perintöoikeudellisessa saannossa

Jos omistusoikeus kiinteistöön on saatu perintönä, lainhuudatusaika alkaa, kun perinnönjako saa lainvoiman. Jollei perinnönjakoa ole omistusoikeuden saamiseksi toimitettava, lainhuudatusaika alkaa perunkirjoitusajan päättymisestä taikka, jos ositus on tarpeen kiinteistön erottamiseksi, kun ositus saa lainvoiman.

Testamenttiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun testamentti saa lainvoiman taikka siitä, kun perinnönjako tai ositus saa lainvoiman, jos jako tai ositus on tarpeen testamentatun kiinteistön erottamiseksi.

Puolisoiden omaisuuden ositukseen perustuvan kiinteistön saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun ositus saa lainvoiman.

3 §

Lainhuudatusajan alkaminen viranomaisen päätökseen perustuvassa saannossa

Jos saanto perustuu kiinteistötoimitukseen, lainhuudatusaika alkaa siitä, kun toimituksesta tehdään merkintä kiinteistörekisteriin. Jollei kiinteistöä ole aikaisemmin merkitty kiinteistörekisteriin, lainhuudatusaika alkaa sen merkitsemisestä. Muun kuin kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavan viranomaisen päätökseen perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun päätös saa lainvoiman.

Pakkohuutokaupassa myydyn kiinteistön lainhuudatusaika alkaa siitä, kun kauppakirja annetaan ostajalle.

4 §

Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävät kiinteistöt

Valtion metsämaan, pakkolunastusyksikön, yleisiin tarpeisiin erotetun alueen, erillisen vesijätön, yleisen vesialueen ja yleisen alueen omistusoikeutta ei kirjata lainhuutona. Jos tällainen kiinteistö taikka sen määräosa tai määräala luovutetaan edelleen, saannolle on haettava lainhuuto.

5 §

Uhkasakko

Jollei kiinteistön omistaja ole hakenut lainhuutoa 1—3 §:ssä säädetyssä ajassa, kirjaamisviranomainen voi sakon uhalla velvoittaa hänet määräajassa hakemaan lainhuutoa. Jollei lainhuutoa haeta määräajassa, kirjaamisviranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi.

6 §

Selvennyslainhuuto

Jakamattoman kuolinpesän osakkaat saavat yhteisesti hakea lainhuudon pesään kuuluvaan kiinteistöön.

Kiinteistön omistaja, joka on aikaisemmin huudattanut saantonsa, saa hakea lainhuudon oikeusasemansa selventämiseksi.

7 §

Lainhuutotiedon merkitseminen viranomaisen aloitteesta

Kirjaamisviranomainen siirtää omasta aloitteestaan määräalaan myönnetyn lainhuudon koskemaan siitä muodostettua kiinteistöä, kun kiinteistö on merkitty kiinteistörekisteriin. Lainhuudon saajaksi merkitään se, jolle lainhuuto määräalaan on viimeksi myönnetty.

Kirjaamisviranomainen voi siirtää omasta

aloitteestaan myös kiinteistöön myönnetyn lainhuudon koskemaan siitä lohkomalla, halkomalla tai tontinmittauksella muodostettua uutta kiinteistöä.

Kirjaamisviranomainen merkitsee tuomioistuimen ilmoituksesta lainhuudon uudeksi saajaksi sen, joka lainvoimaisen tuomion mukaan on kiinteistön omistaja.

12 luku

Lainhuudatusmenettely

1 §

Lainhuutohakemuksessa esitettävät selvitykset

Lainhuudon hakijan on esitettävä selvitys saantonsa laillisuudesta. Hakemukseen on liitettävä saannon perusteena oleva asiakirja alkuperäisenä taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamana jäljennöksenä.

Jollei kiinteistön edellistä omistajaa ole merkitty lainhuudon saajaksi, hänen omistusoikeudestaan on esitettävä selvitys, joka olisi ollut tarpeen hänen saantonsa huudattamiseksi. Jollei tämä ole ollut velvollinen huudattamaan saantoaan, hakijan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys edeltäjän omistusoikeudesta kiinteistöön. Selvitys edeltäjän omistusoikeudesta ei ole tarpeen, jos kiinteistö on myyty pakkohuutokaupalla tai on saatu kiinteistötoimituksessa.

2 §

Lainhuutohakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta:

1) kiinteistön saanto tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen;

2) kiinteistön saannon perustana oleva oikeustoimi tai viranomaisen päätös ei ole tullut lainvoimaiseksi taikka kunnan etuosto-oikeudelle säädetty aika ei ole päättynyt;

3) kiinteistön saantoon tarvitaan muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumus tai päätös;

4) kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun;

5) kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinteistön luovutusta;

6) kirjaamisviranomainen on osoittanut riitaisen asian tutkittavaksi oikeudenkäynnissä taikka hakijalle on myönnetty kuulutus lainhuudon saamiseksi; tai

7) vireillä on riita saannon pysyvyydestä tai paremmasta oikeudesta kiinteistöön.

Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Jollei selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhtiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, lainhuuto myönnetään perustettavan yhtiön lukuun sopimuksen tehneelle.

3 §

Kuulutuslainhuuto

Hakijalle on myönnettävä kuulutus lainhuudon saamiseksi, jos:

1) hakija ei esitä saantokirjaa tai sen 1 §:ssä tarkoitettua oikeaksi todistettua jäljennöstä, mutta hän saattaa todennäköiseksi, että saanto on laillinen; tai

2) hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajana hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön.

Kirjaamisviranomaisen on, kuuluttamalla siten kuin oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 10 §:ssä säädetään, kutsuttava sitä, joka katsoo itsellään olevan paremman oikeuden kiinteistöön kuin hakijalla, esittämään vaatimuksensa kirjaamisviranomaiselle kuuden kuukauden kuluessa kuulutuksen julkaisemisesta virallisessa lehdessä. Kuulutuksesta on lisäksi annettava tieto sellaisille tiedossa oleville henkilöille, joiden oikeutta lainhuuto voi koskea.

Jollei vaatimusta ole esitetty tai kannetta ole nostettu määräajassa, hakijalle voidaan myöntää lainhuuto.

4 §

Lainhuutohakemuksen hylkääminen

Hakemus on hylättävä, jos:

1) saantokirjaa tai sen 1 §:ssä tarkoitetulla

tavalla oikeaksi todistettua jäljennöstä ei ole esitetty;

2) saantokirjaa ei ole tehty laissa säädetyllä tavalla;

3) kiinteistön luovuttajan tai muun edeltäjän omistusoikeutta kiinteistöön ei ole selvitetty;

4) hakijan saannolle ei ole annettu tarvittavaa muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumusta tai päätöstä;

5) omistusoikeus kiinteistöön palautuu luovutussopimuksessa olevan purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi luovuttajalle ja tästä esitetään tuomio tai osapuolten sopimus;

6) kiinteistö kuuluu konkurssipesään ja siitä on ennen saannon tapahtumista tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin; tai

7) hakijan saanto ei muutoin ole pätevä tai se ei ilmeisesti jää pysyväksi.

5 §

Vallintarajoituksen merkitseminen

Jos lakiin tai testamenttiin perustuva käyttöoikeus taikka hakijan saantoon liittyvä ehto rajoittaa hakijan oikeutta luovuttaa kiinteistö taikka perustaa siihen kohdistuvia erityisiä oikeuksia tai panttioikeuksia, vallintarajoituksesta on lainhuudatusasian ratkaisun yhteydessä taikka muutoin pyynnöstä tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

6 §

Ilmoitusten toimittaminen

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava määräalaan myönnetystä lainhuudosta tieto sille maanmittaustoimistolle tai kiinteistöinsinöörille, jonka toimialueella määräala sijaitsee.

13 luku

Lainhuudon oikeusvaikutukset

1 §

Muotovirheeseen vetoaminen

Saantokirjan muotovirheeseen ei saa vedota sen jälkeen, kun saantokirjan perusteella on myönnetty lainhuuto tai lainhuutohakemus on jätetty lepäämään.

2 §

Omistusriita

Lainhuudatusasian ratkaisun estämättä saadaan kysymys omistusoikeudesta kiinteistöön sekä saannon pätevyydestä tutkia oikeudenkäynnissä taikka kiinteistötoimituksessa sen mukaan kuin siitä erikseen säädetään.

3 §

Suoja kaksoisluovutuksessa

Jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus.

Jollei lainhuutoa hakemuksen perusteella myönnetä tai jos huudatettu saanto julistetaan pätemättömäksi taikka jos luovutuksensaaja muutoin menettää saantoon perustuvan oikeutensa, etusija menetetään.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, koskee soveltuvin osin kirjaamisen vaikutusta kiinteistön luovutuksen ja siihen kohdistuvan erityisen oikeuden keskinäiseen etusijaan. Luovutus tai erityinen oikeus saa edellä mainituilla edellytyksillä etusijan myös ennen aikaisempaa kiinteistön saantoa, joka ei perustu luovutukseen.

4 §

Suoja oikeaa omistajaa vastaan

Luovutukseen perustuva kiinteistön saanto on pysyvä, vaikkei luovuttaja ollut kiinteistön oikea omistaja hänen tai hänen edeltäjänsä saannon virheellisyyden vuoksi, jos luovuttajalla saannon tapahtuessa oli lainhuuto kiinteistöön eikä luovutuksensaaja tällöin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei luovuttaja ollut oikea omistaja.

Kiinteistöön perustettu erityinen oikeus tai panttioikeus on sitova, vaikkei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja, jos hänellä oikeutta perustettaessa oli lainhuuto kiinteistöön eikä oikeudenhaltija tällöin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, on soveltuvin osin voimassa, jos luovuttajan tai oikeuden perustajan saanto on tehoton muuhun kuin oikeaan omistajaan nähden. Mitä tässä pykälässä säädetään lainhuudosta, koskee myös vireillä olevaa lainhuutohakemusta, jonka perusteella lainhuuto myönnetään.

5 §

Poikkeukset luovutuksensaajan suojasta

Luovutuksensaaja tai oikeudenhaltija ei saa 4 §:ssä tarkoitettua suojaa, jos:

1) oikean omistajan luovutuskirja tai muu saantokirja taikka tämän puolesta toimineen edustajan valtakirja tai muu kelpoisuuden osoittava asiakirja on väärennetty;

2) oikean omistajan luovutus on pätemätön sen vuoksi, että hänet on siihen pakotettu varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annetun lain 28 §:ssä tarkoitetulla tavalla; tai

3) kiinteistön luovuttaja tai oikeuden perustaja taikka tämän edeltäjä on erehdyksessä merkitty lainhuudon saajaksi tai jos merkintä lainhuudosta ei perustu kirjaamisviranomaisen ratkaisuun.

6 §

Valtion vahingonkorvausvastuu

Sillä, johon nähden kiinteistön saanto taikka erityinen oikeus tai panttioikeus jää 4 §:n perusteella pysyväksi, on oikeus saada tämän vuoksi aiheutuneesta vahingosta korvaus valtion varoista.

Luovutuksensaajalla tai oikeudenhaltijalla, joka menettää 5 §:n perusteella oikeutensa kiinteistöön, on oikeus saada tämän vuoksi aiheutuneesta vahingosta korvaus valtion varoista.

Jos vahingon kärsinyt on pätevättä syyttä jättänyt hakematta oman oikeutensa kirjaamista taikka vetoamatta vilpittömän mielen suojaansa tai johonkin muuhun oikeutensa pysyvyyteen vaikuttavaan seikkaan taikka on muulla tavalla myötävaikuttanut vahinkoon, vahingonkorvausta voidaan kohtuuden mukaan sovitella.

7 §

Valtion takautumisoikeus

Edellä 6 §:ssä tarkoitetun korvauksensaajan oikeus saada sopimuksen tai muun perusteen nojalla vahingonkorvausta siirtyy valtiolle siltä osin kuin se maksaa korvausta.

Oikeus 1 momentissa tarkoitettuun korvaukseen siirtyy sinä päivänä, jona valtio on päättänyt maksaa korvausta tai jona tuomioistuimen päätös tulee lainvoimaiseksi. Valtio voi nostaa takautumisvaatimusta koskevan kanteen käsiteltäväksi samassa oikeudenkäynnissä, jossa siltä vaaditaan korvausta.

8 §

Menettelyä koskevat säännökset

Oikeusministeriö myöntää ja suorittaa korvauksen sekä edustaa valtiota vahingonkorvausta tai takautumisoikeutta koskevassa asiassa.

Tuomioistuimen on viran puolesta ilmoitettava valtiolle, kun vireille on tullut sellainen kiinteistön omistusoikeutta koskeva riita, jonka seurauksena valtio voi 6 §:n nojalla joutua vahingonkorvausvastuuseen.

Korvauskanne valtiota vastaan on nostettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tuomioistuimen päätös omistusoikeudesta kiinteistöön on saanut lainvoiman. Kanne käsitellään kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuimessa.

9 §

Suoja muissa kuin luovutussaannoissa

Se, joka on saanut kiinteistön perintönä, testamentilla tai osituksessa taikka muutoin muulla saannolla kuin luovutuksella, ei saa 3 ja 4 §:ssä tarkoitettua vilpittömän mielen suojaa kiinteistön aikaisempaa luovutuksensaajaa tai oikeudenhaltijaa taikka kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan.

Pakkohuutokauppaan perustuvan saannon pysyvyydestä säädetään ulosottolain 5 luvun 50 §:ssä.

10 §

Nautintasuoja

Se, joka on saanut lainhuudon kiinteistöön ja sen jälkeen on kymmenen vuoden ajan omistajana hallinnut kiinteistöä, saa pitää kiinteistön, jos hän saantonsa tapahtuessa ei tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön joutuneen pois oikealta omistajalta. Jollei kannetta paremmasta oikeudesta kiinteistöön panna tänä aikana vireille, oikea omistaja menettää oikeutensa vaatia kiinteistö palautetuksi.

Jos kiinteistö on 1 momentissa tarkoitettuna aikana siirtynyt jollekin toiselle, tämä voi vedota myös edeltäjiensä lainhuutoon ja omistajanhallintaan sekä siihen, että hän itse tai joku hänen edeltäjistään on ollut saantonsa tapahtuessa vilpittömässä mielessä.

11 §

Vastaajakelpoisuus

Kanne paremmasta oikeudesta kiinteistöön

voidaan panna vireille sitä vastaan, jolla on lainhuuto kiinteistöön. Jos hän on luovuttanut kiinteistön ennen kanteen vireilletuloa, myös luovutuksensaaja on haastettava vastaajaksi oikeudenkäyntiin.

Mitä 1 momentissa säädetään, on noudatettava soveltuvin osin silloin, kun kiinteistöstä vaaditaan maksua panttioikeuden nojalla tai suoraan lain säännöksen perusteella.

14 luku

Erityisen oikeuden kirjaaminen

1 §

Kirjattavat erityiset oikeudet

Kirjata saadaan sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva toisen omistamaa kiinteistöä koskeva:

1) vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus;
2) eläkeoikeus;
3) metsänhakkuuoikeus; sekä
4) oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus.

Erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se on pysyvä taikka voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi taikka jos se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä. Metsänhakkuuoikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta ja irrottamisoikeus enintään 50 vuotta oikeuden perustamisesta sekä käyttöoikeus enintään laissa säädetyn enimmäisajan.

2 §

Kirjaamisvelvollisuus

Maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella.

Määräajasta, jonka kuluessa kirjaamista on haettava, sekä uhkasakosta on soveltuvin osin voimassa, mitä 11 luvun 1—6 §:ssä säädetään.

3 §

Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta

Kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta.

4 §

Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus

Elinkeinotoiminnassa käytettävää, kiinteistön käyttötarkoitusta palvelevaa rakennusta, rakennelmaa, konetta tai laitetta koskeva muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus saadaan kirjata, jos:

1) esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle omistuksenpidätys- tai takaisinottoehdoin taikka vuokraussopimuksen tai muun siihen verrattavan sopimuksen perusteella; tai
2) esine on luovutettu kiinteistöön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi.

Omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuva oikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen tekemisestä.

5 §

Ainesosien ja tarpeiston määritys

Kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittämiseksi saadaan kirjata kiinteistön omistajan ilmoitus siitä, että hänen omistamansa tai myöhemmin saamansa elinkeinotoiminnassa käytettävä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva kone tai laite, joka on ilmoituksessa yksilöity taikka lajiltaan tai muutoin ominaisuuksiltaan määritelty:

1) ei kuulu kiinteistöön, vaikka se muutoin olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi; tai
2) kuuluu kiinteistöön, vaikka sitä muutoin ei olisi katsottava kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi.

6 §

Kirjauksen kohde

Kirjaus voi kohdistua:

1) kiinteistöön tai kiinteistöjen yhteiseen alueeseen, joka on merkitty kiinteistörekisteriin;
2) määräalaan, joka on lainhuudatettu; tai
3) edellä 2 §:ssä tarkoitettuun käyttöoikeuteen, joka on kirjattu.

Mitä tässä luvussa säädetään kiinteistöstä

sekä sen omistajasta ja hänelle myönnetystä lainhuudosta, koskee soveltuvin osin muuta kirjauksen kohdetta sekä oikeuden perustajaa ja hänelle myönnettyä kirjausta. Jos erityinen oikeus kohdistuu lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävään kiinteistöön, perustajan omistusoikeudesta on lainhuudon sijasta esitettävä muu selvitys.

7 §

Erityisen oikeuden kirjaamisen oikeusvaikutukset

Erityisen oikeuden kirjaamisella on 13 luvun 1—3 §:ssä lainhuudolle säädetyt oikeusvaikutukset.

Jos kiinteistöön on perustettu useita kirjattavia erityisiä oikeuksia eikä niitä voida toteuttaa samanaikaisesti, ensin perustettu oikeus jää pysyväksi, jollei 13 luvun 3 §:stä muuta johdu.

Mitä 13 luvun 4—9 ja 11 §:ssä säädetään lainhuudon oikeusvaikutuksista, koskee myös 2 §:ssä tarkoitetun käyttöoikeuden kirjauksen oikeusvaikutuksia.

8 §

Etusija

Erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kirjaamishakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä. Erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella.

Edellä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa.

Etusijajärjestyksen muuttamisesta on voimassa, mitä 18 luvun 1 §:ssä säädetään.

9 §

Kirjaamismenettely

Kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja.

Hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja alkuperäisenä.

10 §

Suostumus

Edellytyksenä 4 §:ssä tarkoitetulle kirjaukselle on, että kiinteistön omistaja antaa siihen suostumuksensa.

Edellytyksenä 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 5 §:n 1 kohdassa tarkoitetulle kirjaukselle on, että kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Suostumusta 3 §:ssä tarkoitettuun kirjaukseen ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen.

Jos kiinteistön omistajan omaisuuteen kohdistuu yrityskiinnitys, saadaan 5 §:n 2 kohdassa tarkoitettu kirjaus tehdä vain, jos kaikki yrityskiinnityksen haltijat antavat siihen suostumuksensa.

11 §

Kirjaamishakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos oikeus voitaisiin muutoin kirjata, mutta:

1) oikeuden perustajalla ei ole lainhuutoa kiinteistöön;

2) oikeuden perustaminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen taikka se ei ole tullut lainvoimaiseksi;

3) oikeuden perustamiseen tarvitaan muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumus tai päätös;

4) kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen oikeuden perustamista; tai

5) kirjaamisviranomainen on osoittanut erityistä oikeutta koskevan riidan käsiteltäväksi oikeudenkäynnissä taikka vireillä on riita erityisen oikeuden pätevyydestä taikka kiinteistön omistusoikeudesta.

12 §

Kirjaamisasian hylkääminen

Hakemus on hylättävä, jos:

1) oikeus ei ole kirjaamiskelpoinen;

2) asiakirjaa, jolla oikeus on perustettu tai siirretty, ei ole esitetty tai sitä ei ole tehty noudattaen laissa säädettyä muotovaatimusta;

3) oikeuden perustajan omistusoikeutta kiinteistöön ei ole selvitetty;

4) oikeuden perustamiseen ei ole annettu tarvittavaa muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumusta tai päätöstä;

5) kiinteistö kuuluu konkurssipesään ja siitä

on ennen erityisen oikeuden perustamista tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin;

6) ulosmittauksesta, turvaamistoimesta tai konkurssista on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kuin 4 tai 5 §:ssä tarkoitettu hakemus on tullut vireille;

7) joku muu kuin oikeuden perustaja on luovutuksen nojalla hakenut lainhuutoa kiinteistöön ennen kuin erityisen oikeuden kirjaamista on haettu eikä hän anna suostumusta kirjaamiseen; tai

8) kirjattavaa oikeutta ei ole muutoin pätevästi perustettu tai oikeus ei ilmeisesti jää pysyväksi.

13 §

Oikeuden muuttamisen, siirron ja lakkaamisen kirjaaminen

Jos erityinen oikeus on kirjattu, saadaan sen muuttaminen, siirto tai lakkaaminen kirjata noudattaen soveltuvin osin, mitä erityisen oikeuden kirjaamisesta säädetään.

Kirjauksen oikeusvaikutukset koskevat sopimukseen tai oikeustoimeen perustuvaa erityisen oikeuden muutosta vain, jos muutos on kirjattu.

14 §

Edellytykset kirjauksen muuttamiseen

Jos kirjattua erityistä oikeutta on sovittu muutettavaksi ja jos kiinteistöön on kirjaamisen jälkeen haettu kiinnitystä tai toisen erityisen oikeuden kirjaamista, muutos saadaan kirjata, jos ne oikeudenhaltijat, joiden asema muutoksen vuoksi heikkenee, antavat siihen suostumuksensa. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos muutoksen vaikutus on vähäinen.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös sellaisen kirjatun oikeuden muuttamista, johon kohdistuu kiinnitys tai toinen erityinen oikeus.

15 §

Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen

Erityisen oikeuden kirjaus saadaan poistaa oikeudenhaltijan hakemuksesta tai, jos kirjatun oikeuden sopimuksen mukainen voimassaoloaika on päättynyt, kirjaamisviranomaisen aloitteesta. Kirjausta ei kuitenkaan saa poistaa, jos oikeuden voimassaoloaikaa on pidennetty tai oikeus on annettu entiselle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen ja tästä esitetään selvitys oikeuden voimassaoloaikana. Eläkeoikeuden kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta, kun oikeudenhaltijan kuolemasta on kulunut kuusi kuukautta, jolleivat hänen oikeudenomistajansa tänä aikana ole ilmoittaneet haluavansa pysyttää kirjauksen.

Erityisen oikeuden kirjausta ei saa poistaa, vaikka oikeus on lakannut irtisanomisen, sopimuksen tai muun syyn takia sovittua aikaisemmin ennen kuin siihen kohdistuvat kiinnitykset ja erityisen oikeuden kirjaukset on kuoletettu. Jos erityiseen oikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä, hakemus kirjauksen poistamisesta on jätettävä lepäämään ja kirjaamisviranomaisen on annettava lepäämään jättämistä koskeva päätös tiedoksi panttioikeuden haltijalle. Päätöksessä panttioikeuden haltija osoitetaan nostamaan kanne maksun saamiseksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun päätös on annettu tiedoksi. Jollei velkoja hae määräajassa saamistaan maksettavaksi kiinteistöstä ja ilmoita siitä kirjaamisviranomaiselle, kiinnitys kuoletetaan ja erityisen oikeuden kirjaus voidaan poistaa.

Edellä 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan poistaa kiinteistön omistajan ilmoituksesta, jos ne kiinteistökiinnitykseen tai yrityskiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltijat, joiden asema heikkenee, antavat siihen suostumuksensa.

IV OSA
KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS

15 luku
Kiinteistöpanttioikeutta koskevat yleiset säännökset

1 §

Luvun soveltamisala

Kiinteistöpanttioikeus voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräalaan sekä maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen niin kuin tässä laissa säädetään.

Kiinteistön kiinnittämistä ja panttausta koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan kiinnittämiseen ja panttaamiseen.

2 §

Panttioikeuden perustaminen

Kiinteistöpanttioikeus perustetaan vahvista-

malla kiinteistöön tai muuhun kiinnityksen kohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja velkojalle saamisen vakuudeksi.

Kiinteistöpanttioikeus julkisoikeudellisen tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannun saamisen vakuudeksi perustetaan kirjaamalla se lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

16 luku

Kiinteistökiinnitys

1 §

Kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa kiinteistöön, määräosin omistetun kiinteistön määräosaan ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan. Kiinnityksen edellytyksenä on, että sen kohteeseen voidaan myöntää lainhuuto.

Tonttiin, johon kohdistuu rekisteröity tontinvuokraoikeus, ei saa vahvistaa kiinnitystä.

2 §

Yhteiskiinnitys

Kahteen tai useampaan kiinteistöön saadaan vahvistaa yhteiskiinnitys vain, jos:

1) ne kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille yhtäsuurin osuuksin;

2) ne sijaitsevat saman kirjaamisviranomaisen tuomiopiirissä; sekä

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

Yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin ei saa vahvistaa erilliskiinnityksiä niin kauan kun ne kuuluvat samalle omistajalle.

Kiinnitys saadaan vahvistaa koko kiinteistöön, vaikka se omistetaan määräosin, jollei sopimusta kiinteistön hallinnasta ole kirjattu ja jollei johonkin määräosaan ole aikaisemmin vahvistettu erillistä kiinnitystä.

3 §

Kiinnityksen hakija

Kiinnitys vahvistetaan sellaisen kiinteistön omistajan hakemuksesta, jolle on viimeksi myönnetty lainhuuto kiinteistöön.

Kiinnitystä saa kiinteistön luovuttajan suostumuksella hakea myös luovutuksensaaja, jonka lainhuutohakemus on jätetty lepäämään purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi taikka sen vuoksi, että kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun.

4 §

Kiinnityksen hakeminen

Kiinnityshakemus on tehtävä kirjallisesti. Hakijan allekirjoittamasta hakemuksesta on käytävä ilmi kiinnityksen kohde sekä haetun kiinnityksen suuruus ilmoitettuna Suomen rahassa. Jos hakemus koskee usean kiinnityksen vahvistamista samaan kiinteistöön, hakemuksessa voidaan määrätä niiden keskinäinen etusijajärjestys.

Hakemuksessa voidaan määrätä, kenelle kirjaamisviranomaisen on annettava panttikirja hakijan sijasta. Jos panttikirjan saaja on hakemuksessa ilmoitettu, hakemusta ei saada muuttaa tai peruuttaa ilman hänen suostumustaan.

Kiinteistön omistaja voi valtuuttaa asiamiehen hakemaan kiinnityksen. Kiinteistön omistajan on allekirjoitettava valtakirja ja siitä on käytävä ilmi asiamiehen nimi, kiinnityksen kohde ja kiinnityksen suuruus.

5 §

Panttikirja

Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan panttikirja todistukseksi kiinnityksestä.

6 §

Kiinnityshakemuksen jättäminen lepäämään

Hakemus on jätettävä lepäämään, jos kiinnitys voitaisiin muutoin myöntää, mutta:

1) hakijan lainhuutohakemuksen käsittely on kesken eikä kiinteistön luovuttaja ole 3 §:n 2 momentissa tarkoitetussa tapauksessa antanut suostumustaan kiinnittämiseen;

2) kiinteistön omistusoikeudesta on vireillä riita; tai

3) kiinteistön ulosmittauksesta tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinnityshakemuksen vireilletuloa.

7 §

Kiinnityshakemuksen hylkääminen

Hakemus on hylättävä, jos:

1) hakija ei ole kiinteistön omistaja taikka hänellä ei ole lainhuutoa kiinteistöön eikä hän ole pannut vireille lainhuutohakemusta;

2) hakemusta ei ole tehty säädetyllä tavalla;
3) kiinnitystä ei voida vahvistaa haettuun kohteeseen;
4) hakija on asetettu konkurssiin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on ennen kiinnityksen hakemista tehty merkintä kiinteistön kuulumisesta konkurssipesään;
5) kiinteistöön ei saa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityn vallintarajoituksen mukaan vahvistaa kiinnitystä; tai
6) hakemuksen tarkoittamaa kiinnitystä ei muusta syystä voida vahvistaa.

8 §

Kiinnityksen etusija ja voimassaolo

Vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kiinnityshakemus on tullut vireille.

Aikaisemmin haetulla kiinnityksellä on etusija ennen myöhemmin haettua kiinnitystä. Samana päivänä haetuilla kiinnityksillä on sama etusija, jollei kiinnitystä vahvistettaessa ole hakemuksen perusteella toisin määrätty.

Kiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletetaan. Kiinnityspäätös voidaan purkaa tai kiinnitys julistaa mitättömäksi vain, jos kiinnityksen hakijan saanto kiinteistöön ei 13 luvun 5 §:n mukaan voi jäädä pysyväksi taikka jos kiinnitys perustuu väärennettyyn asiakirjaan tai se on muutoin saatu aikaan mainitussa pykälässä tarkoitetuissa olosuhteissa.

9 §

Merkintä panttikirjan haltijasta

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään ilmoituksesta tieto siitä, kenen hallinnassa panttikirja on. Kirjaamisviranomainen voi tarvittaessa vaatia ilmoittajaa esittämään panttikirjan.

Kirjaamisviranomaisen on toimitettava aikaisemmin panttikirjan haltijaksi merkitylle tieto uudesta haltijaa koskevasta merkinnästä, jollei ilmoituksen tekijä ole esittänyt panttikirjaa.

Kirjaamisviranomaisen on poistettava panttikirjan hallintaa koskeva tieto sen haltijaksi merkityn ilmoituksesta.

10 §

Yhteiskiinnityksen syntyminen kiinteistönmuodostuksessa

Kiinteistöön vahvistettu kiinnitys kohdistuu täysimääräisesti kiinteistöstä halkomalla, lohkomalla tai tontinmittauksella muodostettuihin kiinteistöihin. Kiinnitys ei kuitenkaan kohdistu sellaiseen määräalaan tai siitä muodostettuun kiinteistöön, jonka lainhuudatusta on haettu ennen kiinnityksen hakemista.

Sellaisen lohkomisen, jossa tila muodostetaan kahden tai useamman tilan alueista taikka jossa määräala siirretään tilasta toiseen, sekä pakkolunastuksen ja muiden kiinteistötoimitusten vaikutuksista kiinnitykseen säädetään erikseen.

17 luku

Panttioikeus kiinteistöön

1 §

Oikeus perustaa panttioikeus

Kiinteistön omistajalla on oikeus perustaa panttioikeus kiinteistöön.

Kiinteistön omistaja voi valtuuttaa asiamiehen perustamaan panttioikeuden. Kiinteistön omistajan on allekirjoitettava valtakirja ja siitä on käytävä ilmi valtuutetun nimi ja panttikirja.

2 §

Panttioikeuden syntyminen

Panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.

Jos panttikirja on luovutettu myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden kiinteistöön, kun saaminen syntyy.

Jos panttikirja on kolmannella henkilöllä, panttioikeus tai jälkipanttioikeus kiinteistöön saadaan, kun tämä on saanut panttauksesta tiedon kiinteistön omistajalta taikka kun pantinsaaja on hänelle esittänyt omistajan kirjallisen todistuksen panttauksesta. Jos panttikirja on kiinnityshakemuksessa määrätty annettavaksi nimetylle velkojalle saamisen vakuudeksi, velkoja saa panttioikeuden, kun kiinnitys vahvistetaan.

3 §

Panttaussitoumus

Panttaussitoumuksesta on voimassa, mitä kauppakaaren 10 luvun 14 ja 15 §:ssä säädetään.

Velkojalla on panttaussitoumuksen perus-

teella oikeus vaatia kiinteistön omistajaa luovuttamaan panttikirja. Jollei kiinteistö enää ole sitoumuksen antajalla taikka jos panttikirja on luovutettu jollekin toiselle velkojalle tai sitoumuksen antajalla ei muutoin ole oikeutta määrätä siitä, velkojalla on oikeus saada korvaus vahingostaan sitoumuksen antajalta.

4 §

Panttausvallan katkeaminen

Jos jokin yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä tai määräala kiinnitetystä kiinteistöstä siirtyy jollekin toiselle, aikaisemmin vahvistettuun kiinnitykseen perustuva panttikirja saadaan luovuttaa uuden saamisen vakuudeksi vain, jos kiinnitys on poistettu muiden kuin panttioikeuden perustajan omistamista kiinnityksen kohteista.

Kiinteistön omistaja voi 1 momentin estämättä luovuttaa koko kiinteistöön vahvistettuun kiinnitykseen perustuvan panttikirjan ennen kuin määräalan saannolle on haettu lainhuutoa, mutta panttioikeus kohdistuu tällöin ainoastaan hänen omistamaansa osaan kiinteistöstä.

5 §

Panttioikeuden sisältö

Velkojalla on panttioikeuden perusteella oikeus saada maksu saamiselleen, kun kiinteistöstä kertyneitä varoja jaetaan ulosoton tai lunastuksen vuoksi taikka muutoin viranomaisen toimesta. Panttioikeus tuottaa kiinnityksen mukaisen etusijan saamiselle enintään panttikirjan osoittamaan määrään.

Velkojalla on kiinteistön omistusoikeuden siirtymisestä huolimatta oikeus hakea maksu saamiselleen pantatusta kiinteistöstä. Velkoja saa luovuttaa panttikirjan vain siirtäessään saamisen, jonka vakuudeksi panttikirja on luovutettu.

Panttikirjaa ei saa ulosmitata.

6 §

Kiinnityksen kuolettamisen ja saamisen vanhentumisen vaikutus panttioikeuteen

Panttikirja on mitätön ja panttioikeus raukeaa, jos kiinnitys kuoletetaan tai poistetaan. Jos kiinnitystä määrältään tai kohteeltaan taikka muutoin muutetaan, panttioikeus vastaa muutettua kiinnitystä.

Velkojalla on oikeus saada suoritus saamiselleen pantatusta kiinteistöstä, vaikka saaminen on vanhentunut tai hän ole ilmoittanut saamistaan konkurssivalvonnassa tai tuntemattomille velkojille osoitetussa kuulutuksessa määrättynä päivänä.

7 §

Vakuusarvon heikkeneminen

Jos velkojan mahdollisuus saada suoritus saamiselleen pantatusta kiinteistöstä vaarantuu sen vuoksi, että kiinteistön arvo olennaisesti heikkenee tulipalon, luonnontapahtuman, kiinteistön omistajan toimenpiteiden tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi, velkoja saa hakea maksun kiinteistöstä, vaikkei saaminen ole erääntynyt maksettavaksi.

Jollei velkoja kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hän sai tiedon 1 momentissa mainitusta seikasta, vaadi kanteella saamistaan maksettavaksi, hänellä ei ole oikeutta maksun saamiseen ennen eräpäivää.

8 §

Oikeus vakuutus- ja lunastuskorvaukseen

Velkojalla on oikeus saada pantatun kiinteistön vahingoittumisesta maksettavasta vakuutuskorvauksesta suoritus ennen saamisensa erääntymistä, jollei korvausta ole 2 momentin mukaan suoritettava kiinteistön omistajalle. Jos panttisaaminen on riitainen tai muutoin on epäselvää, kenellä on oikeus korvaukseen, vakuutuksenantajan on pidätyttävä korvauksen maksamisesta.

Kiinteistön omistajalla on oikeus nostaa vakuutuskorvaus, jos hän on kohtuullisessa ajassa korjannut vahingon tai asettanut vakuuden siitä, että korvaus käytetään vahingoittuneen kiinteistön uudistamiseen tai korjaamiseen. Omistajalla on oikeus nostaa korvaus myös silloin, kun korvauksen määrä on kiinteistön arvoon verrattuna vähäinen tai kun muutoin on ilmeistä, ettei korvauksen nostaminen heikennä velkojan mahdollisuutta saada suoritus saamiselleen.

Lunastuskorvauksen ja kiinteistötoimituksessa määrätyn korvauksen maksamisesta velkojalle, jolla on panttioikeus kiinteistöön, säädetään erikseen.

9 §

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäinen vastuu panttioikeudesta

Panttioikeus kohdistuu täysimääräisenä jo-

kaiseen yhteiskiinnitykseen perustuvan panttioikeuden kohteena olevaan kiinteistöön sekä pantatusta kiinteistöstä halkomalla, lohkomalla tai tontinmittauksella muodostettuun kiinteistöön.

Jos pantatut kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, panttioikeudesta vastaa ensisijaisesti velallisen omistama kiinteistö, ja muut kiinteistöt vain siitä määrästä, jota ei saada ensisijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä.

Jos pantatusta kiinteistöstä on muodostettu eri omistajille kuuluvia kiinteistöjä eikä saamista saada kokonaan perityksi velallisen omistamasta kiinteistöstä tai jos kukaan omistajista ei ole velallinen, kantakiinteistö vastaa panttioikeudesta ensisijaisesti. Lohkokiinteistöjen ja tonttien keskinäinen vastuu määräytyy niin, että myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö vastaa ennen aikaisemmin lainhuudatettua kiinteistöä. Jollei lainhuutoa ole haettu tai jos lainhuutoa on haettu samana päivänä, myöhemmin luovutettu kiinteistö vastaa ensisijaisesti. Mitä tässä pykälässä säädetään lohkokiinteistöstä, koskee myös pantatusta kiinteistöstä luovutettua määräalaa.

Kiinteistöjen keskinäisen vastuun vaikutuksista kiinteistöjen myyntijärjestykseen ja toissijaisesti vastuussa olevan kiinteistön omistajan oikeudesta saada panttioikeus takautumisvaatimukselleen säädetään ulosottolaissa.

10 §

Suoja kiinteistön luovutuksessa

Panttioikeus kiinteistöön on pysyvä, vaikka panttioikeuden perustaja on ennen panttaushetkeä luovuttanut kiinteistön, jollei velkoja panttaushetkellä tiennyt eikä hänen pitänyt tietää kiinteistön luovutuksesta. Sama on voimassa, jos kiinteistön omistusoikeus on muutoin siirtynyt toiselle tai jos panttioikeuden perustajalla ei 4 §:n mukaan enää ollut oikeutta luovuttaa aikaisemmin vahvistettuun kiinnitykseen perustuvaa panttikirjaa.

Velkoja ei voi vedota vilpittömään mieleensä, jos tieto kiinteistön omistusoikeuden siirtymisestä on ollut saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä vähintään kuukautta ennen panttaushetkeä.

Jos panttikirja on luovutettu velkojalle myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi ja panttioikeuden perustajalla oli panttikirjan luovuttaessaan oikeus pantata kiinteistö, panttioikeus on pysyvä, jollei velkoja tiennyt eikä hänen pitänyt tietää omistajanvaihdoksesta ennen saamisen oikeusperusteen syntymistä. Sama on voimassa, jos velkoja oli panttikirjan saadessaan 1 ja 2 momentissa tarkoitetulla tavalla vilpittömässä mielessä.

11 §

Suoja oikeaa omistajaa vastaan ja valtion vahingonkorvausvastuu

Panttioikeuden pysyvyydestä silloin, kun panttioikeuden perustaja ei ollut kiinteistön oikea omistaja, säädetään 13 luvun 4, 5 ja 9 §:ssä.

Valtion vahingonkorvausvastuusta on voimassa, mitä 13 luvun 6—8 §:ssä säädetään. Velkojan oikeutta saada korvausta panttioikeuden menettämisestä aiheutuneesta vahingosta ei estä se, että kiinnityspäätös on purettu tai julistettu mitättömäksi.

12 §

Suoja pakkotäytäntöönpanossa

Panttioikeus kiinteistöön on pysyvä, vaikka kiinteistön omistaja on ennen panttaushetkeä menettänyt oikeutensa määrätä kiinteistöstä ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi, jollei määräämisvallan menettämisestä ollut panttaushetkellä tehty merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin eikä velkoja muutoinkaan tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei omistajalla enää ollut oikeutta pantata kiinteistöä.

Jos panttikirja on luovutettu velkojalle myöhemmin syntyvän saamisen vakuudeksi ja panttioikeuden perustajalla oli panttikirjan luovuttaessaan oikeus pantata kiinteistö, panttioikeus on pysyvä, jollei määräämisvallan menettämisestä ollut tehty merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen saamisen oikeusperusteen syntymistä eikä velkoja muutoinkaan tällöin tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei omistajalla enää ollut oikeutta pantata kiinteistöä.

13 §

Kiinteistön luovutuksen purkaminen ja sen vaikutus panttioikeuteen

Panttioikeus kiinteistöön on pysyvä, vaikka kiinteistö palautuu luovutuskirjassa olevan ehdon vuoksi takaisin luovuttajalle tai vaikka luovutus, jonka perusteella panttioikeuden perustaja on saanut kiinteistön omistukseensa,

puretaan sopimusrikkomuksen vuoksi sopimuksella tai tuomiolla.

Kiinteistön määräosan tai määräalan luovutuksen perusteella annettua lainhuutoa ei saa poistaa, vaikka luovutus puretaan taikka omistusoikeus määräosaan tai määräalaan muutoin palautuu kiinteistön omistajalle ennen kuin kiinnitykset ja erityisten oikeuksien kirjaukset on kuoletettu. Kiinteistön omistajalle saadaan myöntää selvennyslainhuuto koko kiinteistöön, kun lainhuuto määräosaan tai määräalaan on poistettu.

18 luku

Kiinnityksen muuttaminen

1 §

Etusijajärjestyksen muuttaminen

Kiinnitysten keskinäistä etusijajärjestystä saadaan muuttaa kiinteistön omistajan hakemuksesta, jos ne panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltijat, joiden asema muuttamisessa heikkenee, antavat siihen suostumuksensa. Etusijajärjestyksen muutos saadaan tehdä myös panttioikeuden haltijan hakemuksesta kiinteistön omistajan ja muiden oikeudenhaltijoiden suostumuksella.

Yhteiskiinnityksen etusijaa saadaan muuttaa vain kaikkien kiinteistöjen osalta yhtäläisesti. Etusijajärjestystä ei saa muuttaa niin, että sellainen kiinnitys, joka ei kohdistu kaikkiin kiinteistöihin, tulee yhteiskiinnitystä paremmalle etusijalle.

2 §

Kiinnityksen laajentaminen

Kiinnitys saadaan kiinteistön omistajan hakemuksesta ja panttioikeuden haltijan suostumuksella laajentaa koskemaan myös muuta hänelle kuuluvaa kiinteistöä 16 luvun 2 §:ssä säädetyillä edellytyksillä.

3 §

Kiinnitysten yhdistäminen

Kiinnitykset, joilla on sama etusija taikka jotka seuraavat etusijajärjestyksessä välittömästi toisiaan tai vain erityisen oikeuden kirjauksen erottamina, saadaan kiinteistön omistajan hakemuksesta ja panttioikeuden haltijan suostumuksella yhdistää yhdeksi kiinnitykseksi. Yhdistetyllä kiinnityksellä on sama etusija kuin yhdistetyistä kiinnityksistä huonoimmalla sijalla olevalla kiinnityksellä.

Yhdistetyn kiinnityksen rahamäärä saadaan hakijan pyynnöstä ja panttioikeuden haltijan suostumuksella alentaa yhdistettävien kiinnitysten yhteenlaskettua määrää pienemmäksi.

4 §

Kiinnityksen jakaminen

Kiinnitys saadaan kiinteistön omistajan hakemuksesta ja panttioikeuden haltijan suostumuksella jakaa kahteen tai useampaan kiinnitykseen, joiden yhteenlaskettu rahamäärä vastaa enintään jaettavan kiinnityksen määrää.

Jakamalla syntyneet kiinnitykset saavat saman etusijan, jollei niiden keskinäistä etusijajärjestystä ole hakijan pyynnöstä toisin määrätty.

5 §

Kiinnityksen kuolettaminen

Kiinnitys saadaan kokonaan tai rahamäärältään osaksi kuolettaa kiinteistön omistajan hakemuksesta ja panttioikeuden haltijan suostumuksella. Yhteiskiinnityksen kuolettamista saa hakea joku yhteiskiinnityksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajista muiden kiinteistöjen omistajien suostumuksetta.

6 §

Yhteiskiinnityksen purkaminen

Jos samalle omistajalle kuuluviin kiinteistöihin kohdistuu yhteiskiinnitys, kiinnitys saadaan hänen hakemuksestaan ja panttioikeuden haltijan suostumuksella poistaa jonkin kiinteistön osalta. Yhteiskiinnitystä ei saa purkaa, jos kiinteistöihin jää voimaan jokin muu yhteiskiinnitys.

Yhteiskiinnitys, joka kohdistuu eri omistajille kuuluviin kiinteistöihin, saadaan kiinteistön omistajan hakemuksesta poistaa hänen omistamastaan kiinteistöstä panttioikeuden haltijan suostumuksella. Edellytyksenä on lisäksi, että kiinnityksen kohteeksi jäävien kiinteistöjen omistajat ja sellaiset näihin kiinteistöihin kohdistuvien panttioikeuksien ja erityisten oikeuksien haltijat, joiden kirjaus on samalla tai huonommalla etusijalla kuin purettava kiinnitys, antavat poistamiseen suostumuksensa.

Kiinnityksen poistamiseen lohkokiinteistöstä

tai muusta sellaisesta kiinteistöstä, joka vastaa panttioikeudesta 17 luvun 9 §:n 2 tai 3 momentin mukaan ainoastaan toissijaisesti tai johon panttioikeus ei lainkaan kohdistu, ei kuitenkaan tarvita tämän kiinteistön eikä sitä ennen vastuussa olevan kiinteistön omistajan suostumusta. Myöskään ensisijaisesti vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijan suostumusta ei tarvita. Panttioikeuden haltija ei saa antaa suostumustaan, jos yhteiskiinnitys on tarkoitus poistaa velallisen kiinteistöstä. Yhteiskiinnityksen purkamista saa tässä momentissa tarkoitetussa tilanteessa hakea joku yhteiskiinnityksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajista taikka panttioikeuden haltija. Mitä tässä pykälässä säädetään lohkokiinteistöstä, koskee myös kiinnitetystä kiinteistöstä luovutettua määräalaa.

7 §

Menettely kiinnitystä muutettaessa

Vahvistetun kiinnityksen muuttamista koskevasta hakemuksesta ja asian käsittelystä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinnityksen vahvistamisesta säädetään.

Hakemukseen on liitettävä muutettavista kiinnityksistä annetut panttikirjat alkuperäisinä. Kun kiinnitystä koskeva muutos on vahvistettu, kirjaamisviranomainen tarvittaessa antaa todistukseksi muutetusta kiinnityksestä uuden panttikirjan tai tekee muutosta koskevan merkinnän alkuperäiseen panttikirjaan.

Jos kiinnitys on muun lain nojalla kuoletettava tai muutoin muutettava, kirjaamisviranomainen tekee siitä merkinnän lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kun ilmoitus lainvoimaisesta päätöksestä on saapunut. Muutettua kiinnitystä vastaava panttikirja annetaan vain, jos alkuperäinen panttikirja on toimitettu kirjaamisviranomaiselle.

8 §

Panttikirjan vaihtaminen ja kuolettaminen

Panttikirjan haltijalla on oikeus saada kirjaamisviranomaiselta vahingoittuneen panttikirjan tilalle uusi samansisältöinen panttikirja. Panttikirja saadaan pyynnöstä vaihtaa myös silloin, kun kiinnityksen kohteen tunnus on muuttunut.

Panttikirjan kuolettamisesta on voimassa, mitä asiakirjain kuolettamisesta annetussa laissa säädetään. Se, jonka hakemuksesta panttikirja on kuoletettu, saa kirjaamisviranomaiselta pyynnöstä uuden, kuoletettua panttikirjaa vastaavan panttikirjan.

Uuden panttikirjan antamisesta on tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

9 §

Oikeus muutettuun panttikirjaan

Panttioikeuden haltijalla on 7 §:n 3 momentissa ja 8 §:ssä tarkoitettuun panttikirjaan sama oikeus kuin korvattuun panttikirjaan.

19 luku

Kiinnitys ja panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin

1 §

Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen kohde

Kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan.

Samaa kiinnitystä ei saa vahvistaa kahteen tai useampaan käyttöoikeuteen taikka kiinteistöön ja käyttöoikeuteen.

2 §

Käyttöoikeutta koskevan kiinnityksen hakija

Kiinnitys vahvistetaan sellaisen käyttöoikeuden haltijan hakemuksesta, jonka oikeus on viimeksi kirjattu.

3 §

Kiinteistökiinnitystä ja -panttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen

Mitä 16 luvun 4—9 §:ssä ja 18 luvun 1, 3—5 ja 7—9 §:ssä säädetään kiinnityksestä kiinteistöön, koskee soveltuvin osin kiinnitystä käyttöoikeuteen.

Panttioikeudesta käyttöoikeuteen on soveltuvin osin voimassa, mitä 17 luvun 1—8 ja 10—13 §:ssä säädetään panttioikeudesta kiinteistöön.

Mitä 1 ja 2 momentissa mainituissa lainkoh-

dissa säädetään kiinteistöstä, koskee käyttöoikeutta ja mitä vastaavasti säädetään lainhuudosta, koskee oikeuden kirjaamista.

4 §

Käyttöoikeuden muuttaminen

Käyttöoikeuden muuttamista koskeva sopimus ei sido panttioikeuden haltijaa ennen kuin muutos on kirjattu. Muutoksen kirjaamisen edellytyksistä säädetään 14 luvun 14 §:ssä.

5 §

Käyttöoikeuden lakkaaminen

Panttioikeus käyttöoikeuteen raukeaa, kun käyttöoikeuden sopimuksen mukainen voimassaoloaika päättyy. Panttioikeus pysyy kuitenkin voimassa, jos käyttöoikeuden voimassaoloaikaa on pidennetty tai oikeus on annettu samalle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen ja tästä tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin käyttöoikeuden voimassaoloaikana.

Jos käyttöoikeus lakkaa irtisanomisen tai sopimuksen taikka muun syyn takia sovittua aikaisemmin, panttioikeus kirjauksen mukaiseen käyttöoikeuteen pysyy voimassa, kunnes kiinnitys on kuoletettu. Sama on voimassa, kun omistusoikeus kiinteistöön ja käyttöoikeus tulevat samalle omistajalle. Kirjauksen poistamisen ja kiinnityksen kuolettamisen edellytyksistä säädetään 14 luvun 15 §:ssä.

Kun käyttöoikeus on tullut kiinteistön omistajalle tai se on muutoin lakannut, käyttöoikeuteen ei saa vahvistaa kiinnitystä eikä käyttöoikeuteen kohdistuvaa panttikirjaa saa luovuttaa vakuudeksi. Panttioikeus on kuitenkin pysyvä, jos velkoja ei panttaushetkellä tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, että käyttöoikeus on lakannut.

6 §

Kiinnityksen siirtäminen kiinteistöön

Jos käyttöoikeus on tullut kiinteistön omistajalle tai se on muutoin lakannut, käyttöoikeuteen vahvistetut kiinnitykset saadaan kiinteistön omistajan hakemuksesta ja panttioikeuden haltijan suostumuksella siirtää koskemaan koko kiinteistöä, jolloin ne saavat käyttöoikeuden kirjauksen mukaisen, keskenään entisen etusijan. Edellytyksenä on, että kaikki käyttöoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset siirretään samalla kertaa. Jos kiinteistöön kohdistuu kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia, kiinnityksen siirtämiseen tarvitaan niiden oikeudenhaltijoiden suostumus, joiden kirjaus on samalla tai huonommalla etusijalla kuin lakanneen käyttöoikeuden kirjaus.

Käyttöoikeuden lakkaaminen ei vaikuta kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten kohteeseen ennen kuin käyttöoikeuden kirjaus on poistettu. Kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset koskevat tämän jälkeen myös aikaisemmin käyttöoikeuteen kuulunutta omaisuutta.

7 §

Rakennusten luovuttaminen käyttöoikeuden haltijalle

Kiinteistöllä olevan rakennuksen tai muun kiinteistöön kuuluvan omaisuuden luovutus ei vaikuta kiinteistöön vahvistettujen kiinnitysten kohteeseen, jollei luovutettua esinettä ole 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kirjattu käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Käyttöoikeuteen vahvistetut kiinnitykset koskevat mainitun kirjauksen jälkeen myös siinä tarkoitettua esinettä.

20 luku

Lakisääteinen panttioikeus

1 §

Luvun soveltamisala

Kiinteistö, joka muun lain mukaan vastaa julkisoikeudellisesta tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannusta maksusta tai muusta siihen verrattavasta saamisesta, on panttina saamisen suorittamisesta niin kuin tässä laissa säädetään.

Lakisääteistä panttioikeutta kiinteistöön koskevia säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun lakisääteinen panttioikeus koskee kiinteistön määräosaa, määräalaa taikka maanvuokraoikeutta tai muuta toisen maahan kohdistuvaa käyttöoikeutta.

2 §

Lakisääteisen panttioikeuden kirjaaminen

Lakisääteinen panttioikeus on ilmoitettava kirjattavaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jollei ilmoitusta ole toimitettu kirjaamisviranomaiselle vuoden kuluessa saamisen syntymisestä, panttioikeus raukeaa.

Ilmoitus saadaan tehdä, kun päätös lainan myöntämisestä tai maksuvelvollisuuden määräämisestä on tehty, vaikkei se ole tullut lainvoimaiseksi. Toistuvasti kiinteistöstä mene-

vä maksu, joka ei perustu tuomioistuimen päätökseen, saadaan ilmoittaa kirjattavaksi vain, jos kyseisen maksuerän suoritus on laiminlyöty.

Ilmoituksen tekemisestä sekä siitä rahamäärästä, jota pienempää saamista ei saa kirjata lakisääteiseksi panttioikeudeksi, säädetään asetuksella.

3 §

Luovutuksen ja pakkotäytäntöönpanon vaikutus

Lakisääteinen panttioikeus ei sido luovutuksensaajaa, ellei sitä ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen lainhuudon hakemista eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää saamisesta tai sen perusteesta.

Jos kiinteistön luovuttaja on laiminlyönyt velvollisuutensa ilmoittaa luovutuksensaajalle kiinteistöstä menevästä saamisesta eikä lakisääteinen panttioikeus jää sitovaksi, velkojalla on oikeus vaatia kiinteistön luovuttajalta korvaus vahingostaan.

Lakisääteinen panttioikeus ei ole tehokas kiinteistön omistajan velkojiin nähden, ellei sitä ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kuin kirjaamisviranomaiselle on tehty ilmoitus kiinteistön ulosmittauksesta tai turvaamistoimesta taikka sen kuulumisesta konkurssipesään.

4 §

Kirjauksen vaikutukset

Lakisääteisen panttioikeuden kirjaus on voimassa siitä päivästä, jona sitä koskeva ilmoitus on tehty kirjaamisviranomaiselle.

Kirjatun lakisääteisen panttioikeuden perusteella velkojalla on oikeus saada kiinteistöstä maksu saamiselleen ennen kiinnitykseen perustuvaa panttisaamista. Sama koskee kirjauksen mukaista korkoa tai muuta liitännäiskustannusta enintään kolmelta vuodelta ennen sitä päivää, jona ulosmittaus toimitettiin, siihen ajankohtaan asti, johon korko saamiselle maksetaan.

Kirjauksen estämättä saadaan kysymys lakisääteisestä panttioikeudesta kiinteistöön sekä saamisen suuruudesta tutkia erikseen.

5 §

Kirjaamisen esteet

Lakisääteistä panttioikeutta ei saa kirjata, jos:

1) ilmoitusta ei ole tehty säädetyssä ajassa;

2) joku muu kuin velallinen on luovutuksen nojalla hakenut lainhuutoa kiinteistöön ennen ilmoituksen tekemistä eikä hän anna suostumustaan oikeuden kirjaamiseen;

3) kiinteistön ulosmittauksesta tai turvaamistoimesta taikka kiinteistön omistajan konkurssista on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen ilmoituksen tekemistä; tai

4) kiinteistö ei lain nojalla vastaa saamisesta tai kirjausta ei muutoin voida tehdä.

Ilmoitus voidaan jättää lepäämään, kunnes lakisääteisen panttioikeuden peruste tai pysyvyys on selvitetty.

6 §

Kirjauksen poistaminen

Panttioikeuden haltijan on ilmoitettava lakisääteisen panttioikeuden kirjaus poistettavaksi, kun saaminen on lakannut tai kun panttioikeus ei enää ole voimassa. Kirjaus voidaan poistaa tällöin myös kiinteistön omistajan hakemuksesta.

7 §

Kiinteistöpanttioikeutta koskevien säännösten soveltaminen

Lakisääteisen panttioikeuden kirjaamisesta ja sen perusteella syntyvästä panttioikeudesta on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistökiinnityksestä ja -panttioikeudesta säädetään.

V OSA
ERINÄISET SÄÄNNÖKSET

21 luku
Tarkemmat säännökset ja voimaantulo

1 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset kirjaamisasioiden käsittelystä, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitämisestä ja muusta tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

2 §

Voimaantulosäännös

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

2.

Laki

maakaaren voimaanpanosta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Maakaaren voimaantulo

Maakaari (/), jäljempänä uusi maakaari, tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Uuden maakaaren täytäntöönpanon edellyttämiin toimiin voidaan ryhtyä ennen sen voimaantuloa.

2 §

Kumottavat säädökset

Uuden maakaaren tullessa voimaan kumotaan seuraavat lait niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen:

1) vuoden 1734 lain maakaari;

2) 20 päivänä kesäkuuta 1864 annettu asetus, sisältävä sääntöjä sen estämiseksi, ettei sopimattomia ehtoja tehtäisi kiinteän omaisuuden kaupoissa ja maaomaisuuksia liiallisesti raskautettaisi elakkeella ja muilla rasituksilla;

3) lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta 28 päivänä helmikuuta 1930 annettu laki (86/30);

4) lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä tuomiokunnan arkistossa 1 päivänä marraskuuta 1945 annettu laki (1052/45);

5) lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä kaupungissa 6 päivänä kesäkuuta 1952 annettu laki (240/52);

6) lainhuudatus- ja kiinnitysasiain pöytäkirjain yksinkertaistamisesta 23 päivänä heinäkuuta 1965 annettu laki (418/65);

7) kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9 päivänä marraskuuta 1868 annettu asetus;

8) 31 päivänä tammikuuta 1930 annettu metsäkiinnityslaki (39/30); sekä

9) toisen maalla kasvavan metsän hakkuuoikeuden kiinnittämisestä 10 päivänä heinäkuuta 1901 annettu asetus.

3 §

Maakaaren säännösten soveltaminen

Jos muualla laissa tai asetuksessa viitataan säännökseen tai siinä muutoin tarkoitetaan säännöstä, joka kumotaan tällä lailla, on säännöksen asemesta noudatettava sen sijaan tullutta uuden maakaaren säännöstä.

Mitä muualla säädetään määräalan erottamisoikeuden kiinnittämisestä, koskee uuden maakaaren tultua voimaan määräalan lainhuudattamista, ja mitä vastaavasti säädetään erityisen oikeuden kiinnittämisestä, koskee sen kirjaamista. Mitä muualla säädetään kiinnitetystä velkakirjasta, koskee uuden maakaaren tultua voimaan saamista, jonka vakuudeksi on annettu panttikirja.

4 §

Luovutusta koskevat säännökset

Sellaiseen kiinteän omaisuuden tai käyttöoikeuden luovutukseen, joka on tehty ennen uuden maakaaren voimaantuloa, sovelletaan aikaisempia säännöksiä.

Uuden maakaaren 2 luvun 26 §:n säännöksiä elinkeinonharjoittajan vastuusta kiinteistön virheestä ei sovelleta, jos elinkeinonharjoittaja on luovuttanut kiinteistön taikka tehnyt virheellisen suorituksen ennen lain voimaantuloa.

5 §

Lainhuuto

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa annetun lainhuudon oikeusvaikutukset määräytyvät aikaisempien säännösten mukaan. Tällaiseen lainhuutoon voi kuitenkin uudessa maakaaressa säädetyin oikeusvaikutuksin vedota vain se, joka on saanut omistusoikeuden tai muun oikeuden kiinteistöön lain voimaantulon jälkeen.

Uuden maakaaren voimaantulon jälkeen myönnetyllä lainhuudolla on uudessa maakaaressa säädetyt oikeusvaikutukset, vaikka saanto on tapahtunut ennen lain voimaantuloa.

6 §

Kirjaaminen

Määräalan omistaja ja käyttöoikeuden haltija, jonka uuden maakaaren mukaan on kirjat-

tava oikeutensa, on velvollinen hakemaan myös ennen lain voimaantuloa saamansa oikeuden kirjaamista. Kirjaamista on haettava kahden vuoden kuluessa uuden maakaaren voimaantulosta.

Jos kiinteistön muodostaminen on vireillä uuden maakaaren tullessa voimaan, lainhuudatusaika alkaa, kun määräalasta on muodostettu kiinteistö.

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa vahvistettu ja voimassa oleva kiinnitys, joka koskee määräalan erottamisoikeuden tai erityisen oikeuden pysyvyyttä, vastaa uudessa maakaaressa tarkoitettua kirjausta. Tällaiseen kiinnitykseen voi kuitenkin uudessa maakaaressa säädetyin oikeusvaikutuksin vedota vain se, joka on saanut oikeutensa lain voimaantulon jälkeen.

7 §

Vireillä oleva kirjaamishakemus

Jos kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista tai erityisen oikeuden kiinnittämistä koskeva hakemus on vireillä uuden maakaaren tullessa voimaan, hakemuksen käsittelyssä noudatetaan uutta maakaarta. Jos kirjaamisasiassa on tehty ratkaisu ennen uuden maakaaren voimaantuloa, muutoksenhaussa noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

Jos ennen uuden maakaaren voimaantuloa on annettu kuulutus lainhuudon saamiseksi, lainhuudatushakemuksen käsittelyssä noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

8 §

Lainhuudatusaika

Jos kiinteistön luovutuskirja on tehty tai lainhuudatusaika on alkanut kulua ennen uuden maakaaren voimaantuloa, lainhuudatusaika lasketaan aikaisempien säännösten mukaan.

9 §

Kiinnitetty haltija- tai määrännäisvelkakirja

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa kiinnitetty haltija- ja määrännäisvelkakirja vastaa uudessa maakaaressa tarkoitettua panttikirjaa kiinnityksen mukaisen pääoman, kolmen vuoden koron ja perimiskulujen yhteenlaskettuun määrään, ja siihen sovelletaan uuden maakaaren panttikirjaa koskevia säännöksiä. Jos kiinnitetty velkakirja on annettu vakuudeksi ennen uuden maakaaren voimaantuloa, panttauksen sitovuus ja panttioikeuden kohde määräytyvät aikaisempien säännösten mukaisesti.

Kiinnitetyn haltija- tai määrännäisvelkakirjan haltijan on haettava kirjaamisviranomaiselta velkakirjansa vaihtamista panttikirjaksi siinä ajassa, jona kiinnitys on aikaisempien säännösten mukaan uudistettava. Jollei hakemusta ole tänä aikana tehty, kiinnitys raukeaa.

Edellä 2 momentissa tarkoitetun hakemuksen käsittelyssä noudatetaan soveltuvin osin uuden maakaaren säännöksiä kiinnityksen muuttamisesta. Kiinnitys muutetaan entisellä etusijallaan kiinnitetyn velkakirjan pääoman suuruiseksi. Panttikirja on edelleen ilman eri sitoumusta saamisen vakuutena. Jos velkakirja on annettu ulkomaan rahassa, pääoma muutetaan Suomen rahaksi hakemispäivän kurssin mukaan. Kirjaamisviranomaisen on tehtävä velkakirjaan merkintä siitä, että sen sijaan on annettu panttikirja ja että velkakirja on panttivelkakirjana mitätön. Velkakirjaa panttikirjaksi vaihdettaessa kiinnitystä voidaan muuttaa uudessa maakaaressa säädetyillä edellytyksillä.

10 §

Kiinnitetty tavallinen velkakirja tai muu saamistodistus

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa kiinnitettyyn tavalliseen velkakirjaan tai muuhun saamistodistukseen sovelletaan aikaisempia säännöksiä.

Velkojan on haettava kiinnitetyn velkakirjan tai muun saamistodistuksen vaihtamista panttikirjaksi ja esitettävä selvitys jäljellä olevasta saamisesta siinä ajassa, jona kiinnitys on aikaisempien säännösten mukaan uudistettava. Vaihdossa kiinnitys muutetaan saamisen jäljellä olevan pääoman, sille lasketun kolmen vuoden koron ja perimiskulujen yhteenlasketun määrän suuruiseksi. Kiinnityksen määrä pyöristetään kuitenkin lähinnä suurempaan täyteen tuhanteen markkaan. Jos kiinnitetty velkakirja on siinä olevan ehdon mukaan annettu muun sitoumuksen vakuudeksi, jäljellä olevana pääomana pidetään kiinnitettyä pääomaa. Vaihtamisesta on muutoin voimassa, mitä 9 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

Kun sellainen kiinnitetty saamistodistus, joka koskee vuokrasaamista tai muuta pääoman enimmäismäärän osoittavaa saamista, vaihdetaan panttikirjaksi, saamisen pääomana pidetään kiinnityksen enimmäismäärää taikka, jos saaminen on ilmoitettu vuosittaisena määränä, kolmen vuoden yhteenlaskettua saamista.

11 §

Samalle omistajalle kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitys

Jos panttikirjaksi vaihdettavan velkakirjan kiinnitys kohdistuu useaan samalle omistajalle tai samoille omistajille yhtä suurin osuuksin kuuluvaan ja saman kirjaamisviranomaisen tuomiopiirissä sijaitsevaan kiinteistöön, panttikirja annetaan yhteiskiinnityksen mukaisena, jos kiinteistöihin kohdistuu vain määrältään ja etusijaltaan samat kiinnitykset.

Panttioikeuden haltijat ja kiinteistöjen omistaja voivat tehdä kirjallisen sopimuksen kaikkien kiinnitysten muuttamisesta uuden maakaaren mukaisiksi kiinnityksiksi. Tällöin sopimus ja kaikki vaihdettavat velkakirjat on yhtäaikaa toimitettava kirjaamisviranomaiselle. Muussa tapauksessa yhteiskiinnitys jaetaan panttikirjaksi vaihtamisen yhteydessä velkakirjan haltijan osoituksen mukaan kiinnitettyjen kiinteistöjen kesken niin, että kiinnitysten yhteismäärä vastaa 9 ja 10 §:ssä säädettyä määrää ja panttikirjat annetaan tämän mukaisesti.

Jos kiinnitysten uudelleen järjestämiseksi tai uusien kiinnitysten hakemiseksi on tarpeen, että kiinnitetyt velkakirjat vaihdetaan panttikirjoiksi samanaikaisesti tai kiinnitysten osoittamassa etusijajärjestyksessä, kirjaamisviranomainen voi velvoittaa kiinnitetyn velkakirjan haltijan sakon uhalla määräajassa hakemaan velkakirjan vaihtamista panttikirjaksi. Tarvittaessa kirjaamisviranomainen voi kutsua kaikki panttioikeuden haltijat sekä kiinteistöjen omistajan kuultaviksi.

Kiinteistöön saadaan vahvistaa erilliskiinnitys, vaikka siihen kohdistuu ennen uuden maakaaren voimaantuloa vahvistettu yhteiskiinnitys.

12 §

Eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitys

Jos panttikirjaksi vaihdettavan velkakirjan kiinnitys kohdistuu eri omistajille kuuluviin kiinteistöihin, panttikirja annetaan yhteiskiinnityksen mukaisena. Jos kiinnitetty velkakirja on jonkun kiinteistön omistajan hallinnassa, kiinnitys on poistettava muiden omistamien kiinteistöjen osalta.

Jos sopimus yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäisestä vastuusta on kiinnitetty aikaisempien säännösten mukaan, uuden maakaaren säännöksiä kiinteistöjen keskinäisestä vastuusta ei sovelleta.

Panttikirja annetaan yhteiskiinnityksen mukaisena, vaikka kiinteistö kuuluu määräosin eri omistajille.

13 §

Vireillä oleva kiinnityshakemus

Jos uuden maakaaren tullessa voimaan on vireillä saamista koskeva kiinnityshakemus, jonka perusteella kiinnitys on voitu aikaisempien säännösten mukaan myöntää, kiinnitys vahvistetaan uuden maakaaren mukaan ja siitä annetaan todistukseksi panttikirja. Kiinnitys vahvistetaan määrältään 9 ja 10 §:n mukaisesti.

Mitä 1 momentissa säädetään, on noudatettava myös silloin, kun vuoden kuluessa uuden maakaaren voimaantulosta haetaan kiinnitystä sellaisen saamistodistuksen perusteella, johon on ennen uuden maakaaren voimaantuloa merkitty asianmukainen kiinnityssuostumus.

14 §

Lakisääteinen panttioikeus

Uuden maakaaren voimaantulon jälkeen syntyvä julkisoikeudellinen tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantu taikka siihen verrattava saaminen, jolla lain mukaan on etuoikeus taikka josta kiinteistö tai sen omistaja omistajanvaihdoksesta huolimatta lain mukaan vastaa, saa panttioikeuden kiinteistöön uuden maakaaren säännösten mukaan eikä henkilökohtainen vastuu saamisen suorittamisesta siirry uudelle omistajalle ilman eri sopimusta.

Jos velkojalla on lain mukaan oikeus hakea kiinnitystä saamisensa vakuudeksi kiinteistön omistajaa kuulematta, kiinnitys vahvistetaan uuden maakaaren voimaantulon jälkeen saamisen määräiseksi ja etusija määräytyy hakemuksen vireilletulohetken mukaan.

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa syntynyt 1 momentissa tarkoitettu lakisääteinen panttioikeus on kolmen vuoden kuluessa lain voimaantulosta ilmoitettava kirjattavaksi noudattaen, mitä uudessa maakaaressa säädetään. Jollei ilmoitusta ole tänä aikana tehty, lakisääteinen panttioikeus raukeaa. Lakisääteistä panttioikeutta ei voida kirjata, jos se on aikaisemmin voimassaolleiden säännösten mukaan

lakannut tai sen parempi etusija on menetetty. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen uuden maakaaren voimaantuloa tehty merkintä lakisääteisestä panttioikeudesta vastaa uudessa maakaaressa tarkoitettua kirjausta, jos siitä käy ilmi saamisen määrä.

15 §

Etuoikeus alkaneessa täytäntöönpanossa

Jos kiinteistö tai muu kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetussa asetuksessa tarkoitettu kiinnityksen kohde on ulosmitattu tai sen omistajan konkurssi on alkanut ennen uuden maakaaren voimaantuloa, saamisten ja erityisten oikeuksien etuoikeudesta täytäntöönpanossa noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa syntynyt 14 §:n 3 momentissa tarkoitettu saaminen otetaan velkojan vaatimuksesta aikaisempien säännösten mukaisesti kirjaamattomana huomioon täytäntöönpanossa, jos omaisuus on ulosmitattu tai konkurssi on alkanut kolmen vuoden kuluessa uuden maakaaren voimaantulosta.

16 §

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa syntyneeseen maksamattoman kauppahinnan panttioikeuteen sovelletaan aikaisempia säännöksiä. Jos maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden kohteena on määräala, aika kiinnityksen hakemiseen lasketaan määräalan saannon lainhuudosta. Kiinnitys vahvistetaan ja siitä annetaan panttikirja niin kuin 10 §:n 2 momentissa säädetään.

Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus raukeaa, jollei sen perusteella haeta kiinnitystä kymmenen vuoden kuluessa uuden maakaaren voimaantulosta.

17 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä vastaavat rekisterit

Niiden kirjaamisviranomaisten toimialueilla, joilla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä ei ole otettu käyttöön uuden maakaaren tullessa voimaan, uudessa maakaaressa tarkoitettuna rekisterinä pidetään lainhuutorekisteriä, kiinnitysrekisteriä sekä tontinvuokrarekisteriä. Merkintöjen tekemisessä rekisteriin noudatetaan aikaisempia säännöksiä, mutta asioiden käsittelyssä noudatetaan uutta maakaarta.

Ennen kuin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on otettu käyttöön, kiinteistötoimituksista on lähetettävä ilmoitus kyseiselle kirjaamisviranomaiselle aikaisempien säännösten mukaan.

Uuden maakaaren säännöksiä valtion velvollisuudesta korvata rekisterin tiedoissa olevan virheen tai puutteen aiheuttama vahinko ei sovelleta ennen uuden maakaaren voimaantuloa tehtyyn virheelliseen tai puutteelliseen merkintään, jollei lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain (353/87) aikaisemmista säännöksistä muuta johdu.

18 §

Ylimuistoinen nautinta ja eräät muut aikaisemmat oikeudet

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa saatu oikeus vedota ylimuistoiseen nautintaan pysyy voimassa myös lain voimaantulon jälkeen.

Jos kylien raja on käymättä uuden maakaaren tullessa voimaan, rajan paikan määräämisessä noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeutta koskevaan kanteeseen, joka on pantu vireille ennen uuden maakaaren voimaantuloa, sovelletaan aikaisempia säännöksiä.

19 §

Viranomaisen lupa tai toisen suostumus

Jos jonkin lainkohdan mukaan kiinteistön kiinnittämiseen tarvitaan muun kuin omistajan, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen lupa tai suostumus, se tarvitaan uuden maakaaren voimaantulon jälkeen kiinnittämisen sijasta silloin, kun panttioikeus perustetaan kiinteistöön, sen määräosaan tai määräalaan taikka käyttöoikeuteen.

Jos jonkin lainkohdan mukaan kiinteistön luovuttamiseen tarvittava suostumus on kahden esteettömän henkilön todistettava, uuden maakaaren voimaantulon jälkeen riittää, että suostumus on kaupanvahvistajan vahvistama.

20 §

Tarkemmat säännökset

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

21 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

3.

Laki

avioliittolain 38 ja 39 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 13 päivänä kesäkuuta 1929 annetun avioliittolain (234/29) 39 §:n 1 momentin 1 kohta, sellaisena kuin se on 16 päivänä huhtikuuta 1987 annetussa laissa (411/87), sekä

muutetaan 38 §, sellaisena kuin se on mainitussa 16 päivänä huhtikuuta 1987 annetussa laissa, seuraavasti:

38 §

Puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteää omaisuutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. Puolison suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos luovutettava omaisuus on tarkoitettu käytettäväksi pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen ja jos kotia ja siihen liittyvää maa-aluetta ei voida jättää luovutuksen ulkopuolelle alentamatta merkittävästi kiinteän omaisuuden arvoa. Mitä tässä momentissa säädetään kiinteästä omaisuudesta, koskee myös toisen maalla olevaa rakennusta ja käyttöoikeutta maahan. Luovuttamiseen rinnastetaan myös kiinteän omaisuuden antaminen vuokralle tai muun sitä koskevan käyttöoikeuden perustaminen.

Oikeustoimi, jonka puoliso on tehnyt vastoin 1 momentin säännöstä, on julistettava pätemättömäksi, jos toinen puoliso nostaa tästä kanteen kolmen kuukauden kuluessa saatuaan tiedon oikeustoimesta. Kiinteän omaisuuden luovutus tulee kuitenkin päteväksi, jos saannolle on myönnetty lainhuuto eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei luovuttajalla ollut oikeutta luovuttaa kyseistä omaisuutta. Vuokraoikeuden tai muun kiinteää omaisuutta koskevan käyttöoikeuden kirjaamisen vaikutuksista on soveltuvin osin voimassa, mitä tässä momentissa säädetään lainhuudosta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn oikeustoimeen sovelletaan aikaisempia säännöksiä.

4.

Laki

määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille annetun asetuksen 6 ja 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille 9 päivänä marraskuuta 1868 annetun asetuksen 13 §, sellaisena kuin se on 5 päivänä helmikuuta 1965 annetussa laissa (49/65), sekä

lisätään 6 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

6 §

— — — — — — — — — — — — — — —

Velkojalla, jolla on kiinteistöpanttioikeus, on oikeus saada suoritus saamiselleen vakuutena olevasta omaisuudesta, vaikkei hän ole valvonut saamistaan 1 §:n mukaisesti.

13 §

Jos velkojalla on kiinteistöpanttioikeus taikka irtainta omaisuutta panttina hallussaan, hänellä on oikeus saada suoritus saamiselleen vakuutena olevasta omaisuudesta, vaikkei hän ole ilmoittanut saamistaan julkisen haasteen jälkeen. Mitä 5 §:ssä säädetään, koskee myös kuittausoikeutta sellaisen vastasaamisen perusteella, jota ei ole julkisen haasteen jälkeen ilmoitettu.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

5.

Laki

asiakirjain kuolettamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asiakirjain kuolettamisesta 14 päivänä elokuuta 1901 annetun lain 3 §:n 2 momentti sekä

lisätään 1 §:ään, sellaisena kuin se on 28 päivänä toukokuuta 1937 annetussa laissa (230/37), uusi 4 ja 5 momentti ja lakiin uusi 16 a § seuraavasti:

1 §

— — — — — — — — — — — — — — —

Tämän lain mukaan voidaan kuolettaa myös kadonnut tai tuhoutunut panttikirja.

Panttikirja voidaan kuolettaa kiinteistön omistajan hakemuksesta myös silloin, kun panttikirja on saatu aikaan sellaisella menettelyllä, ettei panttikirjalla voida perustaa sitovaa panttioikeutta kiinteistöön.

3 §

— — — — — — — — — — — — — — —

Panttikirjan kuolettamista on haettava siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee.

16 a §

Panttikirjan kuolettamista koskevasta kuuluttuksesta on 6 ja 8 §:ssä säädetyn lisäksi ilmoitettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viimeksi merkitylle kiinteistön omistajalle ja panttikirjan haltijalle. Tuomioistuimen on ilmoitettava hakemuksesta ja tehdystä päätöksestä kirjaamisviranomaiselle, jonka on tehtävä tarpeelliset merkinnät rekisteriin.

Kun panttikirja on kuoletettu, kirjaamisviranomaisen on pyynnöstä annettava hakijalle uusi panttikirja kuoletetun sijaan ja tehtävä siitä merkintä rekisteriin. Jos panttikirja on kuoletettu 1 §:n 5 momentin nojalla, kirjaamisviranomainen merkitsee myös kiinnityksen kuoletetuksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

6.

Laki

etuostolain 2 ja 19 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/77) 2 §:n 1 momentti ja 19 §:n 1 momentti, näistä 19 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetussa laissa (654/90), sekä

lisätään 2 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

2 §

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (*etuostolla*), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla. Myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, josta hän ei kehotuksesta huolimatta ole ilmoittanut kunnalle ja josta kunta päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä ei muutoinkaan tiennyt. Kunnan asema kolmanteen henkilöön nähden on sama kuin ostajalla.

— — — — — — — — — — — — — — —

Kunta voi toimittaa 1 momentissa tarkoitetun kehotuksen tiedoksi myyjälle myös lähettämällä sen postitse myyjän kaupanvahvistajalle ilmoittamaan osoitteeseen. Myyjän katsotaan saaneen kehotuksen tiedoksi seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun asiakirja on annettu postin kuljetettavaksi. Kehotuksessa myyjälle voidaan asettaa vähintään kahden viikon pituinen määräaika kaupan ehtojen ilmoittamista varten. Kehotukseen on merkittävä se päivä, johon mennessä ilmoitus on viimeistään toimitettava.

19 §

Kiinteistön kaupalle ei saa myöntää lainhuutoa ennen kuin 9 §:n 1 momentissa etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on päättynyt, tai jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan, ennen kuin on lainvoimaisesti ratkaistu, ettei kunnalla ole tätä oikeutta.

— — — — — — — — — — — — — — —

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

7.

Laki

oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata annetun lain 8 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata 26 päivänä toukokuuta 1978 annetun lain (391/78) 8 §:n 1 ja 2 momentti, näistä 8 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 17 päivänä kesäkuuta 1988 annetussa laissa (538/88), seuraavasti:

8 §

Lainhuudatus

Saannolle, joka tämän lain mukaan vaatii maanhankintaluvan, ei saa myöntää lainhuutoa ennen kuin maanhankintalupa on myönnetty, maaseutuelinkeinopiiri tai maa- ja metsätalousministeriö on menettänyt lunastusoikeutensa taikka lunastaminen on rauennut. Jos hakija esittää julkisen kaupanvahvistajan tai maaseutuelinkeinopiirin antaman ilmoituksen, jonka mukaan maanhankintalupaa ei tarvita, kirjaamisviranomainen ei ole velvollinen tutkimaan tämän lain mukaisia saannon huudattamisen edellytyksiä.

Kun huudatetaan saantoa, jota tarkoitetaan 2 §:n 2 momentin 4 kohdassa, eikä 1 momentissa tarkoitettua maaseutuelinkeinopiirin ilmoitusta ole esitetty, on lainhuudon saamiseksi

esitettävä kunnanhallituksen antama todistus taikka lääninhallituksen tai korkeimman hallinto-oikeuden antama päätös siitä, ettei maanhankintalupa ole tarpeen.

— — — — — — — — — — — — — — —

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

8.

Laki

lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 27 päivänä maaliskuuta 1987 annetun lain (353/87) 1—14, 19 ja 20 § sekä 1, 4, 10, 14, 16, 18, 23 ja 27 §:n edellä olevat väliotsikot,

muutetaan 15, 16, 21 ja 22 § sekä

lisätään lakiin uusi 26 a § seuraavasti:

15 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjänä on oikeusministeriö. Kirjaamisasioiden käsittely ja ratkaiseminen kuuluvat kirjaamisviranomaisille.

16 §

Tuomioistuimella tai muulla oikeushallinnon viranomaisella, kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavalla viranomaisella sekä kunnalla niistä kiinteistöistä, joista se pitää kiinteistörekisteriä, on oikeus saada maksutta omaan käyttöönsä tietoja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

21 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistönjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaissa (392/85) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjällä on oikeus saada maksutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä kiinteistörekisteristä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan oikeusministeriön päätöksellä siirtää rekisterin ylläpitämistä varten väestötietojärjestelmästä henkilön tunnistetietoja sekä tietoja, jotka koskevat kiinteistön omistajan tai kirjatun erityisen oikeuden haltijan oikeutta määrätä kiinteistöstä tai erityisestä oikeudesta. Vastaavia tietoja voidaan siirtää myös kaupparekisteristä samoin kuin yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä muista rekistereistä sekä yrityskiinnitysrekisteristä.

Maanmittaustoimiston on, tarkistettuaan luovutuksen kohdetta koskevat tiedot, toimitettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjälle kaupanvahvistajan ilmoituksiin perustuvat tiedot kiinteistön luovutuksista rekisteriin merkitsemistä varten.

22 §

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

26 a §

Oikeusministeriön on huolehdittava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnöistä tehtyjen varmistustallenteiden säilyttämisestä.

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen tai käyttäminen automaattisen tietojenkäsittelyn avulla muutoin kuin tilapäisesti estyy tai vaikeutuu tietoliikenneyhteyksien katkeamisen, tietojärjestelmien käyttöhäiriön tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi, oikeusministeriö voi päättää, millä tavalla rekisteriä on pidettävä päätöksessä mainittuna aikana. Päätös voi koskea määrättyjen kirjaamisviranomaisten toimialuetta kokonaan tai osittain taikka vain osaa rekisterin tiedoista. Oikeusministeriön on huolehdittava siitä, että kirjaamisviranomaiset saavat väliaikaisen rekisterin pitämistä varten tarpeelliset tiedot aikaisemmista kirjaamismerkinnöistä.

Oikeusministeriö voi päätöksessään pidentää maakaaren (/) 7 luvun 3 §:ssä ja 17 luvun 10 §:ssä tarkoitettuja aikoja, joiden kuluessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnän katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Päätöksessä voidaan myös määrätä, millä tavoin

lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä luovutetaan tietoja ja miten ilmoitukset kirjaamisviranomaiselle tai rekisterinpitäjälle on toimitettava.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

9.

Laki

maanvuokralain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 13, 14, 25, 46 ja 48 § sekä

muutetaan 12 § seuraavasti:

12 §

Vuokraoikeuden pysyvyydestä kiinteistön luovutuksensaajaan, toisen vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijaan sekä kiinteistön oikeaan omistajaan nähden on voimassa, mitä maakaaressa (/) säädetään. Vuokraoikeus sitoo kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa tai muuta kilpailevaa oikeudenhaltijaa, jos vuokramies on saanut kiinteistön hallintaansa ennen luovutusta tai oikeuden perustamista. Milloin alue myydään pakkohuutokaupalla, sitoo vuokraoikeus ostajaa vain, kun myynti on tapahtunut sellaisin ehdoin.

Vuokraoikeus pysyy 1 momentin estämättä voimassa, jollei kiinteistön omistaja ilmoita vuokramiehelle vuokrasopimuksen lakkaamisesta kolmen kuukauden kuluessa saannosta tai saannonmoitetta koskevan tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta tai, mikäli hänellä ei silloin ollut tietoa vuokrasopimuksesta, saman ajan kuluessa siitä tiedon saatuaan. Ilmoituksella on sama vaikutus kuin irtisanomisella.

Vuokraoikeuden kirjaamisesta sekä sen panttaamisesta säädetään maakaaressa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Jos kiinteistö on luovutettu tai muu kilpaileva oikeus on perustettu ennen tämän lain voimaantuloa, vuokraoikeuden pysyvyys määräytyy aikaisempien säännösten mukaan.

10.

Laki

kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annettuun lakiin (42/78) uusi 9 d § seuraavasti:

9 d §

Maakaaren 2 luvun 2 §:n 2 momentissa, 4 §:n 2 momentissa ja 34 §:n 3 momentissa tarkoitettu määräaika ei kulu sinä aikana, jona kiinteistön kauppaa koskeva riita on vireillä lautakunnan asuntokauppaosastolla.

Asia saadaan panna vireille tuomioistuimessa kolmen kuukauden kuluessa lautakunnan asuntokauppaosaston päätöksen antamisesta, vaikka 1 momentissa tarkoitettu määräaika päättyisi tätä aikaisemmin.

Lautakunnan on ilmoitettava kiinteistön sijaintipaikkakunnan kirjaamisviranomaiselle, kun sen käsiteltäväksi on tullut kiinteistön kauppaa koskeva asia, jossa vaaditaan kaupan purkua tai kiinteistön palauttamista myyjälle, sekä antamastaan ratkaisusuosituksesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

---

11. Laki

jakolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 14 päivänä joulukuuta 1951 annetun jakolain (604/51) 26 luku ja 340 d §:n 4 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 26 luku osittain muutettuna 1 päivänä heinäkuuta 1988 annetulla lailla (625/88) ja 340 d §:n 4 momentti 6 päivänä marraskuuta 1992 annetussa laissa (977/92),

muutetaan 21 §, 183 §:n 1—3 momentti ja 186 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 21 § 31 päivänä tammikuuta 1975 annetussa laissa (52/75) sekä 183 §:n 2 ja 3 momentti ja 186 §:n 2 momentti mainitussa 1 päivänä heinäkuuta 1988 annetussa laissa, sekä

lisätään laista mainitulla 31 päivänä tammikuuta 1975 annetulla lailla kumotun 178 ja 195 §:n tilalle uusi 178 ja 195 § seuraavasti:

21 §

Oikeus saada tila halkomalla jaetuksi on tilan tai sen määräosan omistajalla, jolla on lainhuuto tilaan tai sen määräosaan.

178 §

Jos jakotoimituksessa on selvitetty, että jaossa osallisena olevaan kiinteistöön kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain tiettyyn toimituksessa muodostettuun kiinteistöön, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

183 §

Oikeus saada alue tilasta lohkomalla erotetuksi on tilan tai sen määräalan omistajalla, jolla on lainhuuto tilaan tai määräalaan.

Lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut asianomaiseen maanmittaustoimistoon, jollei määräala ole asemakaavan mukaan tontiksi tai yleiseksi alueeksi muodostettavalla alueella. Lohkomistoimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkotilaa ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta, tai jos keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään oikeudesta lohkoa määräala tilasta, koskee soveltuvin osin yhteistä aluetta tai sen määräalaa taikka yhteisalueosuutta. Jollei yhteiseen alueeseen tai sen osaan voida myöntää lainhuutoa, hakijan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys osakkaiden omistusoikeudesta yhteiseen alueeseen sekä määräalan omistajan oikeudesta määräalaan tai yhteisalueosuuteen.

— — — — — — — — — — — — — —

186 §

— — — — — — — — — — — — — —

Jos asianosaiset lohkomistoimituksen aikana sopivat lisäyksestä tai muutoksesta toimituksen perusteena olevaan asiakirjaan, on tällaisen sopimuksen osalta noudatettava 52 §:n säännöksiä. Jos lisäys tai muutos tarkoittaa lisäalueen tai lisäosuuden luovuttamista, sopimus on tehtävä maakaaren (/) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Lohkomista ei estä se, ettei tällaisen lisäalueen tai -osuuden saantoa ole lainhuudatettu, jos saannosta esitetään selvitys, joka olisi ollut tarpeen sen huudattamiseksi.

195 §

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista tiloista on kantatila. Kantatilaksi määrätään se tila, joka on muodostettu lainhuutoja kiinnitysrekisterin mukaiselle lohottavan tilan omistajalle. Jos lohottavana on useita määräaloja, lohkomisessa on todettava, minkä määräalan alueesta lohkotila on muodostettu. Tässä tarkoitetut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin.

Jos lohkomistoimituksessa on selvitetty, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain kantatilaan tai lohkotilaan, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Toimituksessa, joka on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan aikaisempia säännöksiä.

12.

Laki

kaavoitusalueiden jakolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 20 päivänä helmikuuta 1960 annetun kaavoitusalueiden jakolain (101/60) 30 §, 83 §:n 2 ja 3 momentti ja 131 §,

sellaisina kuin niistä ovat 30 § osittain muutettuna 9 päivänä heinäkuuta 1976 annetulla lailla (612/76) sekä 83 §:n 2 momentti ja 131 § 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetussa laissa (502/91),

muutetaan 64 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on mainitussa 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetussa laissa, sekä

lisätään 49 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetussa laissa, uusi 2 momentti, 116 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 12 päivänä tammikuuta 1990 annetulla lailla (29/90), uusi 3 momentti, lakiin uusi 116 a § ja 117 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna mainitulla 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetulla lailla, uusi 3 momentti seuraavasti:

49 §

— — — — — — — — — — — — — —

Jos kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta luovutettu määräala vastaa tonttijaon mukaista tontin aluetta, tontinmittaus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudatuksesta on saapunut asianomaiselle kiinteistöinsinöörille.

64 §

— — — — — — — — — — — — — —

Milloin tontinmittaus on suoritettu hakemuksetta rakennuslautakunnan määräyksestä tai kirjaamisviranomaisen ilmoituksen perusteella, kustannukset maksaa tontin omistaja. Jos tontista kuuluu osuuksia tai alueita eri omistajille, he maksavat kustannukset osuuksiensa tai alueittensa pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

116 §

— — — — — — — — — — — — — —

Edellytyksenä tontinmittauksen merkitsemiselle kiinteistörekisteriin on, että tontin alueen omistajalla on lainhuuto siihen kiinteistöön tai määräalaan, josta tontti muodostetaan. Sama on voimassa, jos tontti käsittää alueita kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai määräalasta taikka yhteisestä alueesta. Lainhuuto ei ole tarpeen siltä osin kuin alue on hankittu lunastamalla.

116 a §

Tontin rekisteröimisen yhteydessä kiinteistörekisteriin on merkittävä, mikä kiinteistöistä on kantakiinteistö ja minkä määräalan alueesta tontti on muodostettu. Kantakiinteistöksi merkitään jäljelle jäänyt osa kiinteistöstä, josta tontti on muodostettu. Jos kiinteistön koko alue muodostetaan tonteiksi, kantakiinteistöksi merkitään se tontti, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle kiinteistön omistajalle. Jos kiinteistön omistajalle on muodostettu useita tontteja, kantakiinteistöksi merkitään hänen ilmoittamansa tontti.

Jos tonttia rekisteröitäessä voidaan selvittää, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain tiettyyn tilaan tai tonttiin, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

117 §

— — — — — — — — — — — — — —

Edellytyksenä yleisen alueen mittauksen merkitsemiselle kiinteistörekisteriin on, että kunnan omistusoikeus alueeseen on selvitetty niin kuin 116 §:n 3 momentissa säädetään, jollei kysymys ole rakennuslain 47 §:n 1 momentissa tarkoitetusta katualueesta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Toimituksessa, joka on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan aikaisempia säännöksiä.

13.

Laki

määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta sisältävän lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään 23 päivänä heinäkuuta 1902 annettuun määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta sisältävään lakiin siitä jakolaitoksesta 26 päivänä lokakuuta 1916 annetulla asetuksella kumotun 10 §:n tilalle uusi 10 § seuraavasti:

10 §

Veden tai maan pinnan laskeminen taikka nouseminen ei vaikuta kiinteistön rajaan suhteessa toisen kiinteistön tai kylän yhteiseen vesialueeseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

14.

Laki

ulosottolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 3 päivänä joulukuuta 1895 annetun ulosottolain 5 luvun 54 § ja 7 luvun 8 §:n 4 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 5 luvun 54 § 18 päivänä toukokuuta 1973 annetussa laissa (389/73) ja 7 luvun 8 §:n 4 momentti 22 päivänä heinäkuuta 1991 annetussa laissa (1066/91),

muutetaan 4 luvun 26 §, 30 §:n 1 ja 2 momentti ja 32 §, 5 luvun 7 §:n 2 momentti, 21 ja 26 §, 27 §:n 2 momentti, 29, 31, 36, 37, 50 ja 51 §, 6 luvun 12 ja 13 § sekä 7 luvun 3 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 4 luvun 30 §:n 1 momentti 30 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa (1586/92) ja 2 momentti 28 päivänä kesäkuuta 1993 annetussa laissa (600/93) ja 32 § muutettuna mainitulla 18 päivänä toukokuuta 1973 annetulla lailla ja 14 päivänä joulukuuta 1984 annetulla lailla (867/84), 5 luvun 7 §:n 2 momentti mainitussa 18 päivänä toukokuuta 1973 annetussa laissa, 5 luvun 21, 31 ja 51 § 12 päivänä maaliskuuta 1909 annetussa laissa sekä 7 luvun 3 §:n 2 momentti mainitussa 22 päivänä heinäkuuta 1991 annetussa laissa, sekä

lisätään laista mainitulla 14 päivänä joulukuuta 1984 annetulla lailla kumotun 4 luvun 27 §:n tilalle uusi 27 § sekä 5 luvun 17 §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 2 momentti, lukuun uusi 31 a, 32 a, 36 a ja 37 a—37 d § ja 48 §:ään, sellaisena kuin se on 27 päivänä lokakuuta 1933 annetussa laissa (267/33), uusi 3 momentti seuraavasti:

4 luku

Ulosmittauksesta

26 §

Jos velallisella on lainhuuto kiinteistöön, kiinteistö saadaan ulosmitata hänen velastaan, jollei se ilmeisesti kuulu jollekin toiselle. Jos sivullinen väittää omistavansa kiinteistön, on soveltuvin osin noudatettava, mitä 10 §:ssä säädetään. Kiinteistö saadaan väitteistä huolimatta ulosmitata saamisesta, jonka vakuutena on kiinteistöpanttioikeus.

Mitä 1 momentissa säädetään, on noudatettava myös silloin, kun sivullinen väittää omistavansa jotakin, joka hänen omaisuutenaan ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona.

Kiinteistön ulosmittausta ei saa kohdistaa ennen ulosmittausta kiinteistöstä luovutettuun määräalaan tai määräosaan. Panttisaamisen

perimiseksi saadaan kiinteistön ohella ulosmitata myös siitä luovutettu panttioikeuden kohteena oleva määräala tai määräosa, jolloin kiinteistö sekä määräala tai määräosa on ulosmitattava jokainen erikseen.

27 §

Kiinteistö saadaan ulosmitata luovutuksensaajan velasta, vaikka kiinteistön luovutus tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen mukaan ehdollinen. Jos saanto purkautuu, ulosmittaus koskee luovutuksensaajan oikeuksia kiinteistön luovuttajaa kohtaan.

Jollei velkojalla ole kiinteistöpanttioikeutta, kiinteistön luovuttajan velasta saadaan 1 momentissa tarkoitetussa tapauksessa ulosmitata vain kauppahintasaatava ja muu hänen oikeutensa luovutuksensaajalta.

30 §

Velallinen ei saa hävittää taikka velkojan vahingoksi luovuttaa eikä pantata ulosmitattua omaisuutta tai muutoin määrätä siitä. Kiellon vastainen toimi on tehoton. Luovutuksensaaja tai pantinsaaja taikka se, johon määräämistoimi kohdistuu, voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojan sen mukaan kuin siitä erikseen säädetään.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös kiinteistöä, josta tuomioistuin on määrännyt saamisen maksettavaksi. Ulosmitatun kiinteistön tai muun omaisuuden kiinnittämisestä ja siihen kohdistuvan oikeuden kirjaamisesta säädetään erikseen.

— — — — — — — — — — — — — —

32 §

Tämän lain kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräalaan ja määräosaan. Mitä säädetään pantatusta kiinteistöstä muodostetun lohkokiinteistön vastuusta, koskee myös siitä luovutettua määräalaa.

Sellaisen maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden, joka voidaan maakaaren (/) 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnittää, ulosotossa noudatetaan soveltuvin osin, mitä kiinteistöstä säädetään. Käyttöoikeuden kirjauksella on 26 §:ää sovellettaessa sama vaikutus kuin lainhuudolla.

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu erityinen oikeus ulosmitataan, ulosottomiehen ilmoitusvelvollisuudesta on voimassa, mitä 28 §:ssä säädetään.

5 luku

Ulosmitatun omaisuuden rahaksi muuttamisesta

7 §

— — — — — — — — — — — — — —

Saamisen ja muun oikeuden myymisestä on kuulutettava vähintään kahta viikkoa ennen huutokauppaa. Milloin ulosmittauksen johdosta on annettava 4 luvun 18 §:ssä tarkoitettu kielto, kuulutusta ei saa julkaista ennen kuin kiellon tiedoksianto on toimitettu.

17 §

— — — — — — — — — — — — — —

Jos velalliselta on ulosmitattu useita kiinteistöjä tai jos huutokaupan toimittaja arvioi, että ulosmitatusta kiinteistöstä voidaan 36 a §:n nojalla myydä jokin alue erikseen, huutokaupan toimittajan on ennen kuulutuksen julkaisemista selvitettävä, esittääkö kiinteistön omistaja vaatimuksen ulosmitattujen kiinteistöjen myyntijärjestyksestä taikka kiinteistöjen tai alueiden tarjoamisesta myytäviksi erikseen. Kiinteistön omistajalle on tällöin selostettava hänen oikeutensa ja kehotettava häntä esittämään määräajassa vaatimuksensa huutokaupan toimittajalle uhalla, että hän muutoin menettää oikeutensa. Kehotus voidaan lähettää myös postitse tavallisena virkakirjeenä.

21 §

Huutokauppakuulutuksessa velkojia on kehotettava 19 §:ssä tarkoitetussa asianosaiskeskustelussa tai sitä ennen kirjallisesti ilmoittamaan saamisensa sekä esittämään velkakirja tai muu saamistodiste ja saamisen vakuudeksi annettu panttikirja huutokaupan toimittajalle. Kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien haltijoita on kehotettava ilmoittamaan oikeutensa sekä esittämään sen perusteena olevat asiakirjat.

Asianosaiskeskustelusta ja huutokaupasta on ilmoitettava kiinteistön omistajalle, velalliselle, ulosottovelkojalle sekä tiedossa oleville panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltijoille, joiden oikeus kiinteistöön on kirjattu lainhuutoja kiinnitysrekisteriin. Ilmoitus on toimitettava myös sille, jolla on eläkeoikeus taikka vuokratai muu käyttöoikeus, jos oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Ilmoitus voidaan lähettää myös postitse tavallisena virkakirjeenä, jolloin

se on annettava postin kuljetettavaksi vähintään neljää viikkoa ennen huutokauppapäivää.

26 §

Kiinteistön huutokaupassa saamisilla ja erityisillä oikeuksilla on etusija seuraavassa järjestyksessä:

1) täytäntöönpanokulut;

2) saamiset, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön, keskenään samalla etusijalla;

3) saamiset, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla keskinäisellä etusijalla;

4) kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat eläke-, vuokra- tai muut käyttöoikeudet, jos oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta, niin että aikaisemmin perustetulla oikeudella on etusija;

5) kauppahintasaaminen, jota tarkoitetaan 32 a §:ssä; sekä

6) saamiset, joista kiinteistö on ulosmitattu, keskenään samalla etusijalla, jollei velkojien maksunsaantioikeudesta annetussa laissa (1578/92) toisin säädetä.

Jos kiinteistö kuuluu konkurssipesään, kiinteistön hoidosta ja myymisestä aiheutuneet välttämättömät kustannukset on suoritettava konkurssipesälle heti täytäntöönpanokulujen jälkeen.

27 §

— — — — — — — — — — — — — —

Panttisaaminen ei siirry ostajan vastattavaksi 31 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Saaminen, jonka vakuutena on eri kiinteistöihin kohdistuva panttioikeus, saadaan jättää ostajan vastattavaksi vain, jos kaikki yhteiskiinnitetyt kiinteistöt on myyty yhdessä.

— — — — — — — — — — — — — —

29 §

Valvottu saaminen merkitään velkojainluetteloon ottaen huomioon korot ja muut liitännäiskustannukset huutokauppapäivään asti laskettuina, kuitenkin enintään panttikirjan osoittamaan rahamäärään. Jos saaminen on panttikirjan rahamäärää pienempi, erotusta ei oteta huomioon velkojainluettelossa eikä varoja jaettaessa.

31 §

Jollei lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevän kiinnityksen perusteella ole valvottu saamista eikä panttikirja ole velallisen hallussa, velkojainluetteloon merkitään panttikirjan rahamäärä. Jos panttioikeus tai saaminen on perusteeltaan tai määrältään ehdollinen tai riitainen, saaminen merkitään vaatimuksen mukaan.

Panttisaaminen ja erityinen oikeus merkitään velkojainluetteloon, vaikkei kiinnitystä tai kirjausta koskevaa asiaa ole lainvoimaisesti ratkaistu, jollei hakemusta ole jätetty lepäämään ulosmittauksen, turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi.

31 a §

Panttisaaminen, joka kohdistuu myös toiseen kiinteistöön, merkitään koko määrältään velkojainluetteloon ja otetaan täysimääräisesti huomioon kiinteistön alinta hyväksyttävää tarjousta laskettaessa.

Kiinteistöistä tai kiinteistön osista, jotka on 36 §:n tai 37 §:n mukaan tarjottava yhdessä myytäviksi, määrätään yhteinen alin hyväksyttävä tarjous.

Jos kiinteistö myydään yhteiskiinnitykseen perustuvan panttisaamisen perimiseksi noudattaen 37 a §:ssä tarkoitettua myyntijärjestystä, alinta hyväksyttävää tarjousta ei lasketa.

32 a §

Jos velallisen oikeus kiinteistöön on 4 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla tavalla ehdollinen, kiinteistö on myytävä luovutuskirjasta ilmenevä ehto säilyttäen. Huutokauppaostaja vastaa luovutukseen perustuvista velallisen velvoitteista alkuperäiseen kiinteistön luovuttajaan nähden. Jos ulosmittausta hakeneella velkojalla on kiinteistöpanttioikeus, kiinteistö myydään ehdoitta.

Jos omistusoikeuden siirtymisen tai voimassa pysymisen ehtona on kauppahinnan maksaminen, kiinteistön myyjä voi kuitenkin valvoa saamisensa ja vaatia maksua kauppahinnasta asianosaiskeskustelussa noudattaen, mitä panttisaamisesta säädetään.

36 §

Jos ulosmitatut kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, hän saa määrätä, missä järjestyksessä kiinteistöt myydään.

Saman omistajan yhteiskiinnitetyt kiinteistöt on tarjottava myytäviksi yhdessä. Jos huutokaupan toimittaja arvioi, että kiinteistöistä voidaan erikseen myytäessä saada korkeampi hinta, tai jos kiinteistön omistaja on sitä

vaatinut, yhteistarjous hyväksytään ehdollisena ja kiinteistöt tarjotaan erikseen myytäviksi. Kiinteistöistä erikseen tehdyt tarjoukset hyväksytään, jos niiden yhteismäärä on korkeampi kuin kiinteistöistä tehty yhteistarjous. Erillistarjoukset on kiinteistön omistajan vaatimuksesta hyväksyttävä myös, jos niiden yhteismäärä riittää kaikkien panttisaamisten sekä uloshaetun saamisen suorituksekseksi.

Jos saman omistajan kiinteistöt muodostavat yhden käyttöyksikön, ne saadaan myydä yhdessä, vaikka niihin ei kohdistu yhteiskiinnitystä. Jos tarjottu kauppahinta ei riitä kaikkien kiinteistöihin kohdistuvien panttisaamisten suorituksekseksi taikka jos huutokaupan toimittaja arvioi, että kiinteistöistä voidaan erikseen myytäessä saada korkeampi hinta tai jos kiinteistön omistaja on sitä vaatinut, kiinteistöt tarjotaan erikseen myytäviksi. Tarjousten hyväksymisestä on voimassa, mitä 2 momentissa säädetään. Kauppahinta jaetaan kiinteistöjen kesken niistä erikseen myytäessä tehtyjen tarjousten suhteessa.

36 a §

Ulosmitatusta kiinteistöstä tarjotaan rajoiltaan määrätty alue erikseen myytäväksi, jos kiinteistön omistaja, hakija ja muut oikeudenhaltijat siihen suostuvat taikka jos tuomioistuin on niin määrännyt. Alue tarjotaan myytäväksi rasituksista vapaana ja alinta hyväksyttävää tarjousta määräämättä. Kauppahinta jaetaan niin kuin kiinteistön kauppahinta olisi jaettava, jollei toisin sovita.

Kiinteistö saadaan asianosaisten suostumuksettakin tarjota alueina myytäväksi noudattaen, mitä 36 §:n 2 momentissa säädetään.

Kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset on poistettava myydyn määräalan osalta. Kiinteistöön kohdistuva kiinnitys on kuolettava siltä osin kuin panttisaaminen on tullut suoritetuksi.

37 §

Määräosin omistettu kiinteistö myydään kokonaisena noudattaen, mitä 36 §:n 3 momentissa säädetään, jos uloshaetun saamisen vakuutena on panttioikeus koko kiinteistöön. Kiinteistön osat tarjotaan kuitenkin myytäviksi erikseen vain huutokaupantoimittajan tai jonkun kiinteistön yhteisomistajan niin vaatiessa.

37 a §

Eri omistajille kuuluvat kiinteistöt on myytävä erikseen, vaikka ne on ulosmitattu yhteiskiinnitykseen perustuvan panttisaamisen maksamiseksi. Ensin on myytävä velallisen omistama kiinteistö.

Jos panttioikeus kohdistuu kiinteistönmuodostuksen vuoksi useisiin kiinteistöihin, eikä 1 momentista muuta johdu, kantakiinteistö on myytävä ensin ja lohkokiinteistö tai tontti vain, jollei kantakiinteistöstä saatu kauppahinta riitä uloshaetun saamisen suorituksekseksi. Jos pantatusta kiinteistöstä on muodostettu useita eri omistajille kuuluvia lohkokiinteistöjä tai tontteja, myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö myydään ennen aikaisemmin lainhuudatettua kiinteistöä. Jollei lainhuutoa ole haettu mihinkään kiinteistöön tai lainhuutoa on haettu samana päivänä useaan kiinteistöön, ensin myydään myöhemmin toiselle luovutettu kiinteistö.

Jollei eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen myyntijärjestystä voida määrätä 1 tai 2 momentin perusteiden mukaisesti, velkoja saa periä saamisensa osoittamastaan kiinteistöstä.

37 b §

Jos kiinteistö, joka vastaa toissijaisesti yhteiskiinnitykseen perustuvasta panttisaamisesta, on myyty muun saamisen perimiseksi noudattamatta 37 a §:n 1 ja 2 momentissa säädettyä myyntijärjestystä, huutokauppavelallinen saa ilman eri sitoumusta panttioikeuden ensisijaisesti vastuussa olevaan kiinteistöön takautumisvaatimuksensa vakuudeksi siitä määrästä, joka on kauppahinnasta maksettu panttioikeuden haltijalle.

37 c §

Yhteiskiinnitys on poistettava myydyn kiinteistön osalta, jollei kaikkia yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä ole myyty yhdessä samalle ostajalle. Muihin kiinteistöihin kohdistuva yhteiskiinnitys on kuoletettava siltä osin kuin panttisaaminen on tullut suoritetuksi edellyttäen, ettei huutokauppavelallinen ole saanut 37 b §:n mukaan panttioikeutta takautumisvaatimukselleen.

37 d §

Pantattu vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus myydään kirjatun sopimuksen mukaisena siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen, vaikka käyttöoikeus on muuttunut tai lakannut kesken sopimuskauden.

48 §

— — — — — — — — — — — — — —

Huutokaupan toimittajan on luovutettava ostajalle ne panttikirjat, joihin perustuva panttioikeus on rauennut huutokaupassa, jollei kiinnityksiä ole kuoletettava.

50 §

Kun ostaja on täyttänyt maksuvelvollisuutensa ja huutokauppa on saanut lainvoiman, myyty kiinteistö ei vastaa saamisista, jotka eivät ole 27 tai 46 §:n mukaan siirtyneet ostajan vastattaviksi. Velallinen ei enää vastaa saamisesta, joka on siirtynyt ostajan vastattavaksi.

Ostajan täytettyä maksuvelvollisuutensa ja huutokaupan saatua lainvoiman, ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta kiinteistöön taikka kiinteistön ainesosaan tai tarpeistoon. Kauppa ei kuitenkaan jää pysyväksi, jos kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajalta maakaaren 13 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta syystä. Kiinteistön oikealla omistajalla tai ostajalla, jonka oikeus kiinteistöön ei jää pysyväksi, on oikeus saada korvaus valtion varoista niin kuin maakaaren 13 luvun 6—8 §:ssä säädetään.

51 §

Kun kiinteän omaisuuden ulosmittaus on perääntynyt taikka toimitetun myymisen johdosta lakannut, huutokaupan toimittajan on ilmoitettava siitä asianomaiselle kirjaamisviranomaiselle. Ilmoitukseen on liitettävä ote 6 luvun 9 §:ssä tarkoitetusta luettelosta sekä tieto rauenneista ja pysytetyistä panttioikeuksista ja kirjatuista erityisistä oikeuksista tarvittavien rekisterimerkintöjen tekemistä varten.

Huutokaupan toimittajan on ilmoitettava kuolettamista varten ne kiinnitykset, jotka ovat panttioikeuden perustana 31 §:ssä tarkoitetulle saamiselle taikka jotka on muutettava 36 a tai 37 c §:n mukaan, sekä toimitettava niitä koskevat panttikirjat kirjaamisviranomaiselle.

6 luku

Ulosmittauksesta kertyneitten varain tilityksestä ja jakamisesta

12 §

Jos riitaiselle tai ehdolliselle taikka 5 luvun 31 §:ssä tarkoitetulle saamiselle on laskettu jako-osa irtaimesta tai kiinteästä omaisuudesta, pannaan sen määrä erilleen, kunnes kysymys velkojan oikeudesta on lopullisesti ratkaistu taikka ehto tullut täytetyksi tai lakannut olemasta. Kiinnityksen kuolettaminen ei vaikuta velkojan oikeuteen saada jako-osa erilleen pannuista varoista. Jos riitainen saaminen ei ole tuomioistuimen tutkittavana, velkoja osoitetaan panemaan kanne vireille. Kanteen saa panna vireille myös joku toinen, jonka oikeuteen ratkaisu vaikuttaa.

13 §

Kun varoja pannaan 12 §:n mukaan erilleen, on samalla määrättävä, kuinka rahamäärä jaetaan, jos myöhemmin käy ilmi, ettei kyseisellä velkojalla ole oikeutta suoritukseen.

7 luku

Turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpano

3 §

— — — — — — — — — — — — — —

Kiinteän omaisuuden takavarikolla on 4 luvun 30 §:ssä säädetyt oikeusvaikutukset.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Jos ulosmittaus on toimitettu ennen tämän lain voimaantuloa, ulosotossa noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

Jos saman omistajan kiinteistöihin on vahvistettu niihin yhdessä ja erikseen kohdistuvia kiinnityksiä, eikä kiinnityksiä ole muutettu uuden maakaaren mukaisiksi kiinnityksiksi, kiinteistöjen myymisessä noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

15.

Laki

konkurssisäännön 10 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 9 päivänä marraskuuta 1868 annetun konkurssisäännön 10 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 26 päivänä huhtikuuta 1991 annetussa laissa (759/91), seuraavasti:

10 §

Konkurssipesään kuuluvan omaisuuden kiinnittämisestä ja siihen kohdistuvan oikeuden kirjaamisesta säädetään erikseen.

— — — — — — — — — — — — — — —

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Helsingissä 15 päivänä kesäkuuta 1994

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Oikeusministeri *Anneli Jäätteenmäki*

Liite

3.

Laki

avioliittolain 38 ja 39 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 13 päivänä kesäkuuta 1929 annetun avioliittolain (234/29) 39 §:n 1 momentin 1 kohta, sellaisena kuin se on 16 päivänä huhtikuuta 1987 annetussa laissa (411/87), sekä

muutetaan 38 §, sellaisena kuin se on mainitussa 16 päivänä huhtikuuta 1987 annetussa laissa, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

38 §

Puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa *tai antaa vuokralle taikka luovuttaa oikeutta käyttää tai hallita* kiinteätä omaisuutta, joka on *yksinomaan tai pääasiallisesti* tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina.

Oikeustoimi, jonka puoliso on tehnyt vastoin 1 momentin säännöstä, on julistettava pätemättömäksi, jos toinen puoliso nostaa tästä kanteen kolmen kuukauden kuluessa saatuaan tiedon oikeustoimesta. Kiinteän omaisuuden luovutus tulee kuitenkin päteväksi, jos *kannetta ei ole nostettu ennen kuin vuosi on kulunut siitä, kun kiinteistöön on luovutuksen jälkeen ensi kerran myönnetty lainhuuto.*

Ehdotus

38 §

Puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteää omaisuutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina. *Puolison suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos luovutettava omaisuus on tarkoitettu käytettäväksi pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen ja jos kotia ja siihen liittyvää maa-aluetta ei voida jättää luovutuksen ulkopuolelle alentamatta merkittävästi kiinteän omaisuuden arvoa. Mitä tässä momentissa säädetään kiinteästä omaisuudesta, koskee myös toisen maalla olevaa rakennusta ja käyttöoikeutta maahan. Luovutukseen rinnastetaan myös kiinteän omaisuuden antaminen vuokralle tai muun sitä koskevan käyttöoikeuden perustaminen.*

Oikeustoimi, jonka puoliso on tehnyt vastoin 1 momentin säännöstä, on julistettava pätemättömäksi, jos toinen puoliso nostaa tästä kanteen kolmen kuukauden kuluessa saatuaan tiedon oikeustoimesta. Kiinteän omaisuuden luovutus tulee kuitenkin päteväksi, jos *saannolle on myönnetty lainhuuto eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää, ettei luovuttajalla ollut oikeutta luovuttaa kyseistä omaisuutta. Vuokraoikeuden tai muun kiinteää omaisuutta koskevan käyttöoikeuden kirjaamisen vaikutuksista on soveltuvin osin voimassa, mitä tässä momentissa säädetään lainhuudosta.*

Voimassa oleva laki

39 §

Puoliso ei saa ilman toisen puolison suostumusta luovuttaa tai siirtää toiselle:

1) *toisen maalla olevaa rakennusta ja hallintaoikeutta maahan, jos rakennus maa-alueineen on yksinomaan tai pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina;*

— — — — — — — — — — — — — —

Ehdotus

39 §

(1 kohta kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn oikeustoimeen sovelletaan aikaisempia säännöksiä.

4.

Laki

määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille annetun asetuksen 6 ja 13 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan määräajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille 9 päivänä marraskuuta 1868 annetun asetuksen 13 §, sellaisena kuin se on 5 päivänä helmikuuta 1965 annetussa laissa (49/65), sekä

lisätään 6 §:ään uusi 2 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

13 §

Jos kiinteää omaisuutta on velkojan saatavasta kiinnitetty tahi irtainta omaisuutta panttioikeudella hänen käteensä annettu, saa hän maksun omaisuudesta, vaikkei hän julkisen haasteen jälkeen olekaan saatavaansa ilmoittanut. Vastasaamisen kuittaamisoikeudesta on myös laki niin kuin 5 §:ssä sanotaan, vaikkei sitä saatavaa ole julkisen haasteen jälkeen ilmoitettu.

Ehdotus

6 §

— — — — — — — — — — — — — —

Velkojalla, jolla on kiinteistöpanttioikeus, on oikeus saada suoritus saamiselleen vakuutena olevasta omaisuudesta, vaikkei hän ole valvonut saamistaan 1 §:n mukaisesti.

13 §

Jos velkojalla on kiinteistöpanttioikeus taikka irtainta omaisuutta panttina hallussaan, hänellä on oikeus saada suoritus saamiselleen vakuutena olevasta omaisuudesta, vaikkei hän ole ilmoittanut saamistaan julkisen haasteen jälkeen. Mitä 5 §:ssä säädetään, koskee myös kuittausoikeutta sellaisen vastasaamisen perusteella, jota ei ole julkisen haasteen jälkeen ilmoitettu.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

5.

Laki

asiakirjain kuolettamisesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asiakirjain kuolettamisesta 14 päivänä elokuuta 1901 annetun lain 3 §:n 2 momentti sekä

lisätään 1 §:ään, sellaisena kuin se on 28 päivänä toukokuuta 1937 annetussa laissa (230/37), uusi 4 ja 5 momentti ja lakiin uusi 16 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	1 §
	— — — — — — — — — — — — — —
	Tämän lain mukaan voidaan kuolettaa myös kadonnut tai tuhoutunut panttikirja.
	Panttikirja voidaan kuolettaa kiinteistön omistajan hakemuksesta myös silloin, kun panttikirja on saatu aikaan sellaisella menettelyllä, ettei panttikirjalla voida perustaa sitovaa panttioikeutta kiinteistöön.
	3 §
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
Jos vaatimus on kiinnitetty kiinteään omaisuuteen, olkoon ainoastaan se alioikeus, joka on kiinnityksen myöntänyt, asianmukainen.	*Panttikirjan kuolettamista on haettava siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee.*
	16 a §
	Panttikirjan kuolettamista koskevasta kuulutuksesta on 6 ja 8 §:ssä säädetyn lisäksi ilmoitettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin viimeksi merkitylle kiinteistön omistajalle ja panttikirjan haltijalle. Tuomioistuimen on ilmoitettava hakemuksesta ja tehdystä päätöksestä kirjaamisviranomaiselle, jonka on tehtävä tarpeelliset merkinnät rekisteriin.
	Kun panttikirja on kuoletettu, kirjaamisviranomaisen on pyynnöstä annettava hakijalle uusi panttikirja kuoletetun sijaan ja tehtävä siitä merkintä rekisteriin. Jos panttikirja on kuoletettu 1 §:n 5 momentin nojalla, kirjaamisviranomainen merkitsee myös kiinnityksen kuoletetuksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

6.

Laki

etuostolain 2 ja 19 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/77) 2 §:n 1 momentti ja 19 §:n 1 momentti, näistä 19 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 16 päivänä heinäkuuta 1990 annetussa laissa (654/90), sekä

lisätään 2 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
2 §	2 §
Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (*etuostolla*), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan siinä mainituilla ehdoilla.	Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (*etuostolla*), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan *kaupassa sovituilla* ehdoilla. *Myyjä ei voi vedota sellaiseen kaupan ehtoon, josta hän ei kehotuksesta huolimatta ole ilmoittanut kunnalle ja josta kunta päättäessään etuosto-oikeuden käyttämisestä ei muutoinkaan tiennyt. Kunnan asema kolmanteen henkilöön nähden on sama kuin ostajalla.*
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
	Kunta voi toimittaa 1 momentissa tarkoitetun kehotuksen tiedoksi myyjälle myös lähettämällä sen postitse myyjän kaupanvahvistajalle ilmoittamaan osoitteeseen. Myyjän katsotaan saaneen kehotuksen tiedoksi seitsemäntenä päivänä sen jälkeen, kun asiakirja on annettu postin kuljetettavaksi. Kehotuksessa myyjälle voidaan asettaa vähintään kahden viikon pituinen määräaika kaupan ehtojen ilmoittamista varten. Kehotukseen on merkittävä se päivä, johon mennessä ilmoitus on viimeistään toimitettava.
19 §	19 §
Kiinteistökaupalle ei saa myöntää lainhuutoa *eikä aika, jonka kuluessa ostaja on velvollinen hakemaan lainhuutoa, myöskään ala* ennen kuin 9 §:n 1 momentissa etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on päättynyt, tai jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan, ennen kuin on lainvoimaisesti ratkaistu, ettei kunnalla ole tätä oikeutta.	Kiinteistön kaupalle ei saa myöntää lainhuutoa ennen kuin 9 §:n 1 momentissa etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on päättynyt, tai jos kunta on päättänyt käyttää etuosto-oikeuttaan, ennen kuin on lainvoimaisesti ratkaistu, ettei kunnalla ole tätä oikeutta.
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

7.

Laki

oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata annetun lain 8 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata 26 päivänä toukokuuta 1978 annetun lain (391/78) 8 §:n 1 ja 2 momentti, näistä 8 §:n 1 momentti sellaisena kuin se on 17 päivänä kesäkuuta 1988 annetussa laissa (538/88), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

8 §

Lainhuudatus

Saannolle, joka tämän lain mukaan vaatii maanhankintaluvan, ei saa myöntää lainhuutoa *eikä aika, jonka kuluessa lainhuutoa on haettava, myöskään ala* ennen kuin maanhankintalupa on myönnetty, maatalouspiiri tai maatilahallitus on menettänyt lunastusoikeutensa taikka lunastaminen on rauennut. Jos hakija esittää julkisen kaupanvahvistajan tai maatalouspiirin antaman ilmoituksen, jonka mukaan maanhankintalupaa ei tarvita, lainhuudatusviranomainen ei ole velvollinen tutkimaan tämän lain mukaisia saannon huudattamisen edellytyksiä.

Kun huudatetaan saantoa, jota tarkoitetaan 2 §:n 2 momentin 4 kohdassa, eikä 1 momentissa tarkoitettua maataloustoimiston ilmoitusta ole esitetty, on lainhuudon saamiseksi esitettävä kunnanhallituksen antama todistus tai lääninhallituksen taikka korkeimman hallinto-oikeuden antama päätös siitä, ettei maanhankintalupa ole tarpeen. *Aika, jonka kuluessa lainhuutoa on haettava, ei ala ennen todistuksen tai päätöksen antopäivää.*

Ehdotus

8 §

Lainhuudatus

Saannolle, joka tämän lain mukaan vaatii maanhankintaluvan, ei saa myöntää lainhuutoa ennen kuin maanhankintalupa on myönnetty, *maaseutuelinkeinopiiri tai maa- ja metsätalousministeriö* on menettänyt lunastusoikeutensa taikka lunastaminen on rauennut. Jos hakija esittää julkisen kaupanvahvistajan tai *maaseutuelinkeinopiirin* antaman ilmoituksen, jonka mukaan maanhankintalupaa ei tarvita, *kirjaamisviranomainen* ei ole velvollinen tutkimaan tämän lain mukaisia saannon huudattamisen edellytyksiä.

Kun huudatetaan saantoa, jota tarkoitetaan 2 §:n 2 momentin 4 kohdassa, eikä 1 momentissa tarkoitettua *maaseutuelinkeinopiirin* ilmoitusta ole esitetty, on lainhuudon saamiseksi esitettävä kunnanhallituksen antama todistus *taikka* lääninhallituksen *tai* korkeimman hallinto-oikeuden antama päätös siitä, ettei maanhankintalupa ole tarpeen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

8.

Laki

lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 27 päivänä maaliskuuta 1987 annetun lain (353/87) 1—14, 19 ja 20 § sekä 1, 4, 10, 14, 16, 18, 23 ja 27 §:n edellä olevat väliotsikot,

muutetaan 15, 16, 21 ja 22 § sekä

lisätään uusi 26 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
Yleiset säännökset	
1 §	1 §
Lainhuuto ja kiinnitys, joka kohdistuu kiinteistörekisterilain (392/85) mukaisessa kiinteistörekisterissä olevaan kiinteistöön, merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.	(kumotaan)
Kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 2 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiinnitys, joka kohdistuu kiinteistöä koskevaan vuokra- tai muuhun käyttöoikeuteen ja alueella oleviin oikeudenhaltijan rakennuksiin, merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin asianomaisen kiinteistön kohdalle. Sama koskee kiinnitystä silloin, kun vuokra- tai käyttöoikeuden kohteena on muu maa- ja vesialueiden yksikkö.	(Ks. maakaaren 5 luvun 1 § ja 7 luvun 1 §)
Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään myös ne asianomaista kiinteistöä ja 2 momentissa tarkoitettua kiinnityksen kohdetta koskevat oikeudet, vallintaoikeuden rajoitukset ja muut näihin verrattavat tiedot, jotka muussa laissa tai asetuksessa on säädetty merkittäviksi lainhuutorekisteriin, kiinnitysrekisteriin tai kiinnitysasiain pöytäkirjaan.	
2 §	2 §
Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin liittyy saantorekisteri, johon merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin omistajatietoja täydentäviä tietoja kiinteistönluovutuksista. Saantorekisteriin voidaan merkitä myös muita kuin luovutukseen perustuvia tietoja kiinteistön omistuksesta.	(kumotaan) (Ks. maakaaren 7 luvun 5 §)
3 §	3 §
Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä lainhuutoja ja kiinnityksiä koskevissa asioissa sekä 1 §:n 3 momentissa tarkoitettujen merkintöjen tekemisessä ja muuttamisessa (kirjaamis-	(kumotaan)

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
asioissa) noudatetaan niistä erikseen muussa laissa tai ennen tämän lain voimaantuloa annetussa asetuksessa annettuja säännöksiä, jollei tässä laissa toisin säädetä.	
Kirjaamismenettely	
4 §	4 §
Kirjaamisasia käsitellään alioikeuden kansliassa. Kirjaamisasioita käsitteleviä viranomaisia sanotaan tässä laissa kirjaamisviranomaisiksi.	(kumotaan)
Kirjaamisasioissa sovelletaan eräiden asiakirjain lähettämisestä tuomioistuimille annettua lakia (248/65).	(Ks. maakaaren 5 luvun 2 § ja 6 luvun 3 §)
Kirjaamisasia tulee vireille, kun hakemus on esitetty kansliassa taikka toimitettu sinne postitse tai lähetin välityksellä. Vireille tulleesta hakemuksesta on viipymättä tehtävä tarpeelliset merkinnät rekisteriin.	
5 §	5 §
Kirjaamisviranomaisen on omasta aloitteestaan hankittava selvitys sellaisista asian ratkaisemiseksi tarpeellisista seikoista, joita koskevat tiedot ovat saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai siihen yhteydessä olevista muista rekistereistä.	(kumotaan) (Ks. maakaaren 6 luvun 4 §)
6 §	6 §
Jos hakemus on puutteellinen eikä sitä ole jätettävä tutkimatta tai heti hylättävä, hakijaa on kehotettava täydentämään hakemustaan ja tarvittaessa saapumaan kirjaamisviranomaisen kuultavaksi. Hakijalle on ilmoitettava, millä tavoin hakemus on puutteellinen, minä päivänä viimeistään hänen on täydennettävä hakemustaan ja mitkä ovat täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisen seuraukset. Tarvittaessa hakijalle voidaan antaa uusi täydennyskehotus.	(kumotaan) (Ks. maakaaren 6 luvun 5 §)
Jollei hakija viimeistään 1 momentissa tarkoitettuna määräpäivänä täydennä hakemustaan tarpeellisella tavalla, hakemus jätetään tutkimatta tai hylätään. Jos hakija peruuttaa hakemuksensa, hakemus todetaan rauenneeksi.	
Puutteellisesti leimattujen hakemusasiakirjojen käsittelystä on voimassa, mitä leimaverolaissa (662/43) on säädetty. Asiakirjoja palautettaessa on niihin liitettävä laskelma, josta ilmenee, mihin määrään asiakirjat on leimattava.	

Voimassa oleva laki

7 §

Lainhuuto annetaan ja kiinnitys myönnetään merkitsemällä asian ratkaisu rekisteriin. Ratkaisun sisältö ilmenee rekisteristä. Sama koskee kiinnityksen uudistamista, kuolettamista ja etuoikeusjärjestyksen muuttamista sekä muuta rekisteriin merkityn ratkaisun muuttamista tai täsmentämistä. Kun hakemus kokonaan tai osaksi jätetään tutkimatta tai hylätään, siitä tehdään hakemuksen kohdalle merkintä rekisteriin ja annetaan erillinen päätös. Samoin menetellään, jos asiassa päätetään kuulla muuta asianosaista kuin hakijaa tai jos asiassa tehdään muu tähän verrattava asian käsittelyä koskeva ratkaisu.

Toimituskirjaksi annetaan hakijalle todistus rekisteriin asian ratkaisusta tehdyistä merkinnöistä tai 1 momentissa tarkoitettu erillinen päätös.

8 §

Kirjaamisasioissa ei pidetä pöytäkirjaa.

Kirjaamisasian käsittelyssä kertyneistä asiakirjoista muodostetaan asiakirjavihko. Milloin ratkaisun perusteet eivät käy riittävästi selville asiakirjavihkoon sisältyvästä aineistosta tai milloin siihen muutoin on erityistä syytä, asiakirjavihkoon on liitettävä ratkaisun perustelut.

Kun kirjaamisasiassa annettuun ratkaisuun haetaan muutosta, kirjaamisviranomaisen on lähetettävä jäljennös asiakirjavihkosta hovioikeuteen.

9 §

Muutoksenhakutuomioistuimen on viipymättä ilmoitettava ratkaisustaan kirjaamisviranomaiselle 7 §:ssä tarkoitettujen rekisterimerkintöjen tekemistä varten.

Kirjaamisviranomaisen on viipymättä omasta aloitteestaan otettava käsiteltäväkseen muutoksenhakutuomioistuimen sen uudelleen käsiteltäväksi määräämä asia.

Kirjaamisasian ratkaisun ja rekisteritietojen korjaaminen

10 §

Jos kirjaamisviranomaisen kirjaamisasiassa tekemä ratkaisu perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen taikka ilmeisen väärään lain soveltamiseen, kirjaamisviranomai-

Ehdotus

7 §

(kumotaan)

(Ks. maakaaren 6 luvun 9 §)

8 §

(kumotaan)

(Ks. maakaaren 6 luvun 11 §)

9 §

(kumotaan)

(Ks. maakaaren 6 luvun 13 §)

10 §

(kumotaan)

(Ks. maakaaren 8 luvun 1 §)

Voimassa oleva laki

nen voi poistaa virheellisen ratkaisunsa ja ratkaista asian uudelleen.

Edellytyksenä asiavirheen korjaamiselle on, että kaikkia niitä, joiden oikeutta korjaaminen koskee, on kuultu ja että ne asianosaiset, joiden oikeus korjaamisen vuoksi heikkenee, ovat antaneet korjaamiseen suostumuksensa.

11 §

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyissä merkinnöissä on ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe, teknisestä viasta aiheutunut virhe taikka muu näihin verrattava virhe tai puute, kirjaamisviranomaisen on tehtävä tarpeelliset korjaukset merkintöihin.

Kirjaamisviranomaisen on ennen virheen korjaamista varattava niille tiedossaan oleville asianosaisille, joille voi aiheutua korjauksesta haittaa, tilaisuus tulla kuulluiksi.

12 §

Virheen korjaamisasiassa noudatetaan, mitä 7 §:ssä on säädetty ratkaisun tekemisestä ja merkitsemisestä rekisteriin. Jollei korjaamisasiaa heti ratkaista, sen vireilläolosta on tehtävä merkintä rekisteriin.

Jos muutoksenhaku kirjaamisasiassa annettuun ratkaisuun on vireillä, korjaamisasian vireilletulosta on ilmoitettava muutoksenhakutuomioistuimelle ja toimitettava sille asiassa tehty ratkaisu.

Päätökseen, jolla kirjaamisviranomainen on hylännyt virheen korjaamista tarkoittavan hakemuksen, ei saa hakea muutosta valittamalla.

13 §

Virheen korjaamisesta on mahdollisimman pian tehtävä merkintä virheellisestä ratkaisusta annettuun toimituskirjaan tai annettava uusi toimituskirja sen sijaan. Virheellisen toimituskirjan haltija on velvollinen esittämään sen kehotuksesta kirjaamisviranomaiselle määräajassa korjausta varten. Kirjaamisviranomainen saa sakon uhalla velvoittaa asianomaisen määräajassa täyttämään esittämisvelvollisuutensa. Jollei asianomainen täytä esittämisvelvollisuuttaan, kirjaamisviranomainen saa tuomita hänet uhkasakkoon.

Kirjaamisviranomaisen on lisäksi pyrittävä tekemään korjaukset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annettuun virheelliseen todistukseen taikka antamaan uusi todistus sen sijaan.

Ehdotus

11 §

(kumotaan)
(Ks. maakaaren 8 luvun 2 §)

12 §

(kumotaan)
(Ks. maakaaren 8 luvun 3 §)

13 §

(kumotaan)
(Ks. maakaaren 8 luvun 4 §)

Voimassa oleva laki

Tässä pykälässä tarkoitetut korjausmerkinnät on tehtävä ja toimituskirjat ja todistukset on annettava maksutta.

Vahingon korvaaminen

14 §

Jos joku kärsii vahinkoa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoissa olevasta 11 §:ssä tarkoitetusta virheestä tai puutteesta taikka rekisteristä annetussa todistuksessa olevasta virheestä tai puutteesta, valtion on korvattava vahinko, vaikkei vahingonkorvauslain (412/74) 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettua virhettä tai laiminlyöntiä olisikaan olemassa. Jos vahinko johtuu kiinteistörekisterin kiinteistötietojen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta, korvaa vahingon kiinteistörekisterilain 5 §:ssä tarkoitettu kiinteistörekisterin pitäjä.

Jos muun viranomaisen kuin kirjaamisviranomaisen rekisteristä antamassa todistuksessa on virhe tai puute, joka ei aiheudu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen virheellisyydestä, korvataan vahinko asianomaisen julkisyhteisön varoista.

Muutoin on tässä pykälässä tarkoitettuun vahingon korvaamiseen sovellettava, mitä vahingonkorvauslaissa on säädetty.

15 §

Jos vahinkoa kärsineellä on sopimussuhteen tai muun erityisen perusteen nojalla oikeus saada joltakulta korvausta 14 §:ssä tarkoitetusta vahingosta, siirtyy vahinkoa kärsineen oikeus korvauksen saamiseen julkisyhteisölle siltä osin kuin julkisyhteisö on 14 §:n perusteella maksanut vahingonkorvausta.

Oikeus vaatia 1 momentissa tarkoitettua korvausta alkaa siitä päivästä, jona julkisyhteisö on maksanut korvauksen tai jona se tuomioistuimen lainvoimaisella päätöksellä on velvoitettu maksamaan korvausta. Korvauksesta voidaan osaksi tai kokonaan luopua, jos sen vaatiminen on vahingon suuruus ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuutonta.

Milloin kaksi tai useampi on takautumisoikeuden nojalla velvollinen korvaamaan julkisyhteisölle sen maksaman määrän, vastaavat he siitä yhteisvastuullisesti. Se, jota ei ole tuomittu maksamaan täyttä korvausta, vastaa kuitenkin vain tuomitusta määrästä. Korvausmäärän jakamiseen korvausvelvollisten kesken

Ehdotus

14 §

(kumotaan)

(Ks. maakaaren 7 luvun 4 §)

15 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjänä on oikeusministeriö. Kirjaamisasioiden käsittely ja ratkaiseminen kuuluvat kirjaamisviranomaisille.

Voimassa oleva laki

sovelletaan lisäksi, mitä vahingonkorvauslain 6 luvun 3 §:ssä on säädetty.

Ehdotus

Rekisteritietojen antaminen

16 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin tiedot ovat julkisia. Kirjaamisviranomaisen on pyynnöstä annettava rekistereistä todistuksia. Muiden viranomaisten oikeudesta antaa rekistereistä todistuksia säädetään asetuksella.

Oikeushallinnon viranomaisella, kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavalla viranomaisella ja kunnalla on oikeus omaan käyttöönsä saada maksutta tietoja rekistereistä. Muiden viranomaisten vastaavasta oikeudesta saada tietoja päättää oikeusministeriö.

Oikeusministeriö voi hyväksyttävää tarkoitusta varten luovuttaa sopivalla tavalla ryhmiteltyinä tietoja rekistereistä muullekin tietojen tarvitsijalle kuin 2 momentissa tarkoitetulle viranomaiselle. Tiedot voidaan antaa myös automaattiseen tietojenkäsittelyyn soveltuvassa muodossa. Tiedoista perittävistä maksuista säädetään asetuksella.

16 §

Tuomioistuimella tai muulla oikeushallinnon viranomaisella, kiinteistönmuodostamistehtäviä hoitavalla viranomaisella sekä kunnalla niistä kiinteistöistä, joista se pitää kiinteistörekisteriä, on oikeus saada maksutta omaan käyttöönsä tietoja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

Erinäiset säännökset

19 §

Mitä tässä laissa säädetään kiinteistöstä, koskee myös määräosaa kiinteistöstä ja saantorekisterin osalta myös määräalaa.

19 §

(kumotaan)

20 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään myös tontinvuokrasopimukset.

Tontinvuokrasopimuksen rekisteröimisessä on sen lisäksi mitä siitä on maanvuokralaissa (258/66) säädetty, soveltuvin kohdin noudatettava kirjaamisasioista tässä laissa annettuja säännöksiä.

20 §

(kumotaan)

Voimassa oleva laki

21 §

Kiinteistörekisterinpitäjän on huolehdittava siitä, että kirjaamisviranomaiset saavat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin perustamista ja ylläpitämistä varten käyttöönsä tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin tarkoituksiin soveltuvassa muodossa. Tietojen antajien tulee huolehtia myös siitä, että kiinteistörekisterin, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin sekä saantorekisterin tiedot kiinteistöjaotuksesta ovat yhtäpitävät ja ajan tasalla.

22 §

Tarkemmat säännökset *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä samoin kuin säännökset päiväkirjan pitämisestä kirjaamisasioissa sekä muusta* tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

Ehdotus

21 §

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot kiinteistönjaotuksesta perustuvat kiinteistörekisterilaissa (392/85) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjällä on oikeus saada maksutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin perustamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvittavat tiedot kiinteistöistä ja muista maa- ja vesialueiden yksiköistä kiinteistörekisteristä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan oikeusministeriön päätöksellä siirtää rekisterin ylläpitämistä varten väestötietojärjestelmästä henkilön tunnistetietoja sekä tietoja, jotka koskevat kiinteistön omistajan tai kirjatun erityisen oikeuden haltijan oikeutta määrätä kiinteistöstä tai erityisestä oikeudesta. Vastaavia tietoja voidaan siirtää myös kaupparekisteristä samoin kuin yhteisöistä ja säätiöistä pidettävistä muista rekistereistä sekä yrityskiinnitysrekisteristä.

Maanmittaustoimiston on, tarkistettuaan luovutuksen kohdetta koskevat tiedot, toimitettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjälle kaupanvahvistajan ilmoituksiin perustuvat tiedot kiinteistön luovutuksista rekisteriin merkitsemistä varten.

22 §

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella.

26 a §

Oikeusministeriön on huolehdittava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnöistä tehtyjen varmistustallenteiden säilyttämisestä.

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen tai käyttäminen automaattisen tietojenkäsittelyn avulla muutoin kuin tilapäisesti estyy tai vaikeutuu tietoliikenneyhteyksien katkeamisen, tietojärjestelmien käyttöhäiriön tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi, oikeusministeriö voi päättää, millä tavalla rekisteriä on pidettävä päätöksessä mainittuna aikana. Päätös voi koskea määrättyjen kirjaamisviranomaisten toimialuetta kokonaan tai osittain taikka vain osaa rekisterin tiedoista. Oikeusministeriön on huolehdittava siitä, että kirjaamisviranomaiset saavat väliaikaisen rekisterin pitämistä varten tarpeelliset tiedot aikaisemmista kirjaamismerkinnöistä.

Oikeusministeriö voi päätöksessään pidentää

Voimassa oleva laki

Ehdotus

maakaaren (/) 7 luvun 3 §:ssä ja 17 luvun 10 §:ssä tarkoitettuja aikoja, joiden kuluessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkinnän katsotaan tulleen asianomaisten tietoon. Päätöksessä voidaan myös määrätä, millä tavoin lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä luovutetaan tietoja ja miten ilmoitukset kirjaamisviranomaiselle tai rekisterinpitäjälle on toimitettava.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

9.

Laki

maanvuokralain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 13, 14, 25, 46 ja 48 § sekä

muutetaan 12 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

12 §

Kun vuokranantaja vastiketta vastaan luovuttaa vuokra-alueen tai osan siitä toisen omistukseen, sitoo vuokrasopimus luovutuksen saajaa, jos luovutuskirjaan on otettu määräys sopimuksen pysyvyydestä tai jos vuokramies on ennen luovutusta ottanut vuokra-alueen hallintaansa. Milloin alue myydään pakkohuutokaupalla, sitoo vuokrasopimus ostajaa vain kun myynti on tapahtunut sellaisin ehdoin.

Vuokrasopimus, joka 1 momentin mukaan ei sido luovutuksen saajaa, pysyy kuitenkin voimassa, jollei hän kuukauden kuluessa saannosta tai, milloin hänellä saannon tapahtuessa ei ollut tietoa vuokrasopimuksesta, saman ajan kuluessa sopimuksen olemassaolosta tiedon saatuaan ilmoita vuokramiehelle haluavansa vuokrasopimuksen lakkaavan. Ilmoituksella on sama vaikutus kuin irtisanomisella.

Ehdotus

12 §

Vuokraoikeuden pysyvyydestä kiinteistön luovutuksensaajaan, toisen vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijaan sekä kiinteistön oikeaan omistajaan nähden on voimassa, mitä maakaaressa (/) säädetään. Vuokraoikeus sitoo kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa tai muuta kilpailevaa oikeudenhaltijaa, jos vuokramies on saanut kiinteistön hallintaansa ennen luovutusta tai oikeuden perustamista. Milloin alue myydään pakkohuutokaupalla, sitoo *vuokraoikeus* ostajaa vain, kun myynti on tapahtunut sellaisin ehdoin.

Vuokraoikeus pysyy 1 momentin estämättä voimassa, jollei kiinteistön omistaja ilmoita vuokramiehelle vuokrasopimuksen lakkaamisesta kolmen kuukauden kuluessa saannosta tai saannonmoitetta koskevan tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta tai, mikäli hänellä ei silloin ollut tietoa vuokrasopimuksesta, saman ajan kuluessa siitä tiedon saatuaan. Ilmoituksella on sama vaikutus kuin irtisanomisella.

Voimassa oleva laki

Mitä 1 momentissa on säädetty omistusoikeuden luovutuksesta, koskee vastaavasti sen muun oikeuden luovutusta, jonka nojalla alue on annettu vuokralle.

Kiinnitetyn tai rekisteröidyn vuokrasopimuksen pysyvyydestä on kuitenkin säädetty erikseen.

13 §

Jos jo vuokralle annettu kiinteistö tai alue vuokrataan toiselle, on aikaisemmalla sopimuksella etusija. Tontinvuokrasopimuksen rekisteröiminen tuottaa kuitenkin etusijan aikaisemmin tehtyyn vuokrasopimukseen nähden.

Milloin vuokranantaja on rasittanut vuokra-aluetta luovuttamalla jollekulle sellaisen oikeuden, että se estää vuokramiestä käyttämästä hänelle vuokrasopimuksen nojalla kuuluvaa oikeutta, sovellettakoon vastaavasti, mitä 1 momentissa on säädetty.

14 §

Kun vuokra-alue tai osa siitä moitekanteen johdosta joutuu pois siltä, joka sen on vuokralle antanut, tai hänestä oikeutensa johtaneelta, ei vuokrasopimus sido sitä, jonka omistukseen alue on joutunut. Sopimus pysyy kuitenkin voimassa, jollei alueen omistukseensa saanut kuuden kuukauden kuluessa moitekanteen johdosta annetun tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta tai, mikäli hänellä silloin ei ollut tietoa vuokrasopimuksesta, saman ajan kuluessa sopimuksen olemassaolosta tiedon saatuaan ilmoita vuokramiehelle haluavansa vuokrasopimuksen lakkaavan. Ilmoituksella on sama vaikutus kuin irtisanomisella.

Mitä 1 momentissa on säädetty omistusoikeuden menetyksestä, koskee vastaavasti sen muun oikeuden menettämistä, jonka nojalla alue on annettu vuokralle.

Takaisinsaannista ulosmittauksessa ja konkurssissa on erikseen säädetty.

25 §

Kun määrätty vuokra-aika päättyy, raukeaa vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin ja laitoksiin vahvistettu kiinnitys, jollei aikaa 9 §:n 2 momentin mukaisesti jatketa taikka aluetta anneta entiselle vuokramiehelle välittömästi uudelleen vuokralle sekä uudesta vuokraajasta ja siitä, että kiinnitys vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on edelleen voimassa, ennen aikaisemman vuokra-ajan päättymistä esitetä selvitystä oikeudelle taikka

Ehdotus

Vuokraoikeuden kirjaamisesta sekä sen panttaamisesta säädetään maakaaressa.

13 §

(kumotaan)

(Ks. maakaaren 3 luvun 7 § ja 13 luvun 3 §)

14 §

(kumotaan)

(Ks. maakaaren 13 luvun 4 ja 5 §)

25 §

(kumotaan)

(Ks. maakaaren 14 luvun 13 ja 14 §)

Voimassa oleva laki

kihlakunnantuomarille tai kiinteistötuomarille, vuokraoikeuteen ja laitokseen vahvistettu kiinnitys olkoon tällöin edelleen voimassa uutena vuokra-aikana entisellä etuoikeudella.

Jos omistusoikeus vuokra-alueeseen ja vuokraoikeus siihen joutuvat samalle henkilölle, ei vuokraoikeus lakkaa, ennen kuin sen pysyvyyden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys on kuoletettu.

Milloin vuokraoikeus lakkaa ennen vuokra-ajan päättymistä irtisanomisen tai siihen verrattavan toimenpiteen johdosta, on sillä, jonka saamisen vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin ja laitoksiin, oikeus, vaikkei saaminen muutoin vielä olisikaan erääntynyt, heti vaatia maksua ja saada rakennukset ja laitos tai niistä saatu hinta, mikäli se vielä on maksamatta, käytetyksi saamisensa suorituksek-si samalla etuoikeudella, minkä kiinnitys tuotti. Saamisen ei kuitenkaan katsota erääntyneen, ellei velkoja hae sitä kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisesta tai toimenpiteestä tiedon saatuaan.

Jos asianosaiset vuokra-aikana sopivat muutoksesta tai lisäyksestä vuokrasopimukseen, on muutos tai lisäys, paitsi milloin on kysymys vuokra-ajan pitentämisestä, tehoton sitä kohtaan, jolla silloin on kiinnitys vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin ja laitoksiin, jollei kiinnityksen haltija ole sitä kirjallisesti hyväksynyt.

46 §

Tontinvuokrasopimus tahi sen muutos tai lisäys katsotaan rekisteröidyksi silloin, kun rekisteröimisen myöntämisestä on tehty päätös.

48 §

Kiinteistötuomarin ja kihlakunnantuomarin on pidettävä rekisteröimisasioissa päiväkirjaa ja pöytäkirjaa sekä tontinvuokrarekisteriä.

Pöytäkirjasta on annettava asialliselle ote vain pyydettäessä.

Ehdotus

46 §

(kumotaan)

(Ks. maakaaren 6 luvun 9 §)

48 §

(kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Jos kiinteistö on luovutettu tai muu kilpaileva oikeus on perustettu ennen tämän lain voimaantuloa, vuokraoikeuden pysyvyys määräytyy aikaisempien säännösten mukaan.

10.

Laki

kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annettuun lakiin (42/78) uusi 9 d § seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	9 d §
	Maakaaren (/) 2 luvun 2 §:n 2 momentissa, 4 §:n 2 momentissa ja 34 §:n 3 momentissa tarkoitettu määräaika ei kulu sinä aikana, jona kiinteistön kauppaa koskeva riita on vireillä lautakunnan asuntokauppaosastolla.
	Asia saadaan panna vireille tuomioistuimessa kolmen kuukauden kuluessa lautakunnan asuntokauppaosaston päätöksen antamisesta, vaikka 1 momentissa tarkoitettu määräaika päättyisi tätä aikaisemmin.
	Lautakunnan on ilmoitettava kiinteistön sijaintipaikkakunnan kirjaamisviranomaiselle, kun sen käsiteltäväksi on tullut kiinteistön kauppaa koskeva asia, jossa vaaditaan kaupan purkua tai kiinteistön palauttamista myyjälle, sekä antamastaan ratkaisusuosituksesta.
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

11.

Laki

jakolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 14 päivänä joulukuuta 1951 annetun jakolain (604/51) 26 luku ja 340 d §:n 4 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 26 luku osittain muutettuna 1 päivänä heinäkuuta 1988 annetulla lailla (625/88) ja 340 d §:n 4 momentti 6 päivänä marraskuuta 1992 annetussa laissa (977/92),

muutetaan 21 §, 183 §:n 1—3 momentti ja 186 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 21 § 31 päivänä tammikuuta 1975 annetussa laissa (52/75) sekä 183 §:n 2 ja 3 momentti ja 186 §:n 2 momentti mainitussa 1 päivänä heinäkuuta 1988 annetussa laissa, sekä

lisätään laista mainitulla 31 päivänä tammikuuta 1975 annetulla lailla kumotun 178 ja 195 §:n tilalle uusi 178 ja 195 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
I Osasto	
Jakotoimitukset	
3 luku	
Halkominen	
21 §	21 §
Oikeus saada tila halkomalla jaetuksi on tilan ja sen määräosan omistajalla.	Oikeus saada tila halkomalla jaetuksi on tilan *tai* sen määräosan omistajalla, *jolla on lainhuuto tilaan tai sen määräosaan.*
II Osasto	
Menettely jakotoimituksessa	
24 luku	
Erityisiä säännöksiä	
	178 §
	Jos jakotoimituksessa on selvitetty, että jaossa osallisena olevaan kiinteistöön kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain tiettyyn toimituksessa muodostettuun kiinteistöön, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

III Osasto

Lohkominen

25 luku

Lohkomisen edellytykset ja toimittaminen

183 §

Oikeus saada alue tilasta lohkomalla erotetuksi on tilan omistajalla.

Jos omistaja on luovuttanut tilastaan toiselle määräalan, on myös tällä oikeus erotuttaa kyseinen alue lohkomalla, jos tila on edelleen luovuttajalla tai sellaisella henkilöllä, joka on luovutuksen hyväksynyt tai joka on sen saanut omakseen tietoisena luovutuksesta, taikka tällaisen omistajan perillisellä. Sama oikeus on sillä, joka tilan toiselle luovuttaessaan on pidättänyt siitä itselleen määräalan eri tilaksi erotettavaksi. Mitä edellä tässä momentissa on säädetty oikeudesta erotuttaa määräala, sovelletaan myös tilasta luovutettuun osuuteen yhteisestä alueesta ja määräosaan tällaisesta osuudesta.

Jos luovutus on kiinnitetty siten kuin 202 §:ssä on säädetty, ei tilan luovutus kolmannelle, milloin se on tapahtunut kiinnityshakemuksen oikeudelle jättämisen jälkeen, estä alueen tai osuuden erottamista.

— — — — — — — — — — — — — — —

183 §

Oikeus saada alue tilasta lohkomalla erotetuksi on tilan *tai sen määräalan* omistajalla, *jolla on lainhuuto tilaan tai määräalaan.*

Lohkomistoimitus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudosta on saapunut asianomaiseen maanmittaustoimistoon, jollei määräala ole asemakaavan mukaan tontiksi tai yleiseksi alueeksi muodostettavalla alueella. Lohkomistoimitus on keskeytettävä, jos määräalan omistaja esittää selvitystä siitä, ettei lohkotilaa ole tarkoitus muodostaa yksinomaan kyseisestä määräalasta, tai jos keskeyttämiseen on muu perusteltu syy.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään oikeudesta lohkoa määräala tilasta, koskee soveltuvin osin yhteistä aluetta tai sen määräalaa taikka yhteisalueosuutta. Jollei yhteiseen alueeseen tai sen osaan voida myöntää lainhuutoa, hakijan on esitettävä muu tarpeellinen selvitys osakkaiden omistusoikeudesta yhteiseen alueeseen sekä määräalan omistajan oikeudesta määräalaan tai yhteisalueosuuteen.

— — — — — — — — — — — — — — —

186 §

— — — — — — — — — — — — — — —

Jos asianosaiset lohkomistoimituksen aikana sopivat *sellaisesta* lisäyksestä tai muutoksesta toimituksen perusteena olevaan asiakirjaan, *joka ei tarkoita lisäalueen tai lisäosuuden luovuttamista*, on tällaisen sopimuksen osalta noudatettava 52 §:n säännöksiä.

— — — — — — — — — — — — — — —

Jos asianosaiset lohkomistoimituksen aikana sopivat lisäyksestä tai muutoksesta toimituksen perusteena olevaan asiakirjaan, on tällaisen sopimuksen osalta noudatettava 52 §:n säännöksiä. *Jos lisäys tai muutos tarkoittaa lisäalueen tai lisäosuuden luovuttamista, sopimus on tehtävä maakaaren (/) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Lohkomista ei estä se, ettei tällaisen lisäalueen tai -osuuden saantoa ole lainhuudatettu, jos saannosta esitetään selvitys, joka olisi ollut tarpeen sen huudattamiseksi.*

Voimassa oleva laki

Ehdotus

195 §

Lohkomisessa on todettava, mikä muodostetuista tiloista on kantatila. Kantatilaksi määrätään se tila, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle lohottavan tilan omistajalle. Jos lohottavana on useita määräaloja, lohkomisessa on todettava, minkä määräalan alueesta lohkotila on muodostettu. Tässä tarkoitetut tiedot on merkittävä kiinteistörekisteriin.

Jos lohkomistoimituksessa on selvitetty, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain kantatilaan tai lohkotilaan, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

26 luku

Erottamisoikeuden kiinnittäminen

202 §

Se, jolla on oikeus määräalan erottamiseen, saa hakemuksesta kiinnityksen erottamisoikeuden vakuudeksi, jos tila hakemusta tehtäessä on luovuttajalla tai sellaisella muulla henkilöllä, johon nähden erottamisoikeus on 183 §:n 2 momentin mukaan voimassa. Sama koskee tilasta luovutettua osuutta yhteiseen alueeseen ja määräosaa tällaisesta osuudesta.

202 §

(kumotaan)

203 §

Kiinnitys, josta 202 §:ssä säädetään, on voimassa kymmenen vuotta, älköönkä sitä uudistettako muussa kuin siinä tapauksessa, että alueen erottamista ei ole kiinnityksen saajan syyttä loppuun saatettu.

Jos luovutettu alue tai osuus on lohkomalla erotettu ennen kiinnityksen lakkaamista, on lohkominen voimassa jokaiseen nähden, joka sen jälkeen, kun kiinnitystä haettiin on tullut lohottavan tilan omistajaksi tai saanut siihen nautintaoikeuden tai kiinnityksen, niin kuin erottaminen olisi tapahtunut silloin, kun kiinnitystä haettiin.

203 §

(kumotaan)

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	VIII Osasto **Erinäisiä säännöksiä**
	42 luku **Erinäisiä säännöksiä**
	340 d §
Kun 3 momentissa tarkoitettu määräala on liitetty valtion metsämaahan, on sen viranomaisen, jonka hallinnassa valtion metsämaa on, 30 päivän kuluessa toimituksen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin tai maarekisteriin pantava liittämisestä tiedoksianto kunnan ilmoitustaululle kolmen kuukauden ajaksi nähtäville sillä tavoin kuin julkisista kuulutuksista säädetään. Lainhuudatuksesta ja kiinteistösaannon moittimisajasta annetun lain (86/30) 20 ja 21 §:ssä säädetyt moiteajat alkavat mainitun kuulutusajan päättymisestä.	(4 mom. kumotaan)
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 . *Toimituksessa, joka on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan aikaisempia säännöksiä.*

12.

Laki

kaavoitusalueiden jakolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 20 päivänä helmikuuta 1960 annetun kaavoitusalueiden jakolain (101/60) 30 §, 83 §:n 2 ja 3 momentti ja 131 §,

sellaisina kuin niistä ovat 30 § osittain muutettuna 9 päivänä heinäkuuta 1976 annetulla lailla (612/76) sekä 83 §:n 2 momentti ja 131 § 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetussa laissa (502/91),

muutetaan 64 §:n 2 momentti, sellaisena kuin se on mainitussa 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetussa laissa, sekä

lisätään 49 §:ään, sellaisena kuin se on mainitussa 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetussa laissa, uusi 2 momentti, 116 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 12 päivänä tammikuuta 1990 annetulla lailla (29/90), uusi 3 momentti, lakiin uusi 116 a § ja 117 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna mainitulla 8 päivänä maaliskuuta 1991 annetulla lailla, uusi 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
30 §	30 §
Jos tilasta 1 päivänä huhtikuuta 1960 tai sen jälkeen luovutetun alueen lohkominen jätetään tämän luvun säännösten nojalla sikseen, on luovutuksen saajalla tai sillä, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt, oikeus saada luovutussopimus puretuksi.	(kumotaan)
Purkamista koskeva kanne on puhevallan menettämisen uhalla pantava vireille kiinteistön sijaisemispaikkakunnan alioikeudessa vuoden kuluessa siitä, kun päätös lohkomisen sikseen jättämisestä on saanut lainvoiman.	
	49 §
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
	Jos kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta luovutettu määräala vastaa tonttijaon mukaista tontin aluetta, tontinmittaus tulee vireille, kun kirjaamisviranomaisen ilmoitus määräalan saannon lainhuudatuksesta on saapunut asianomaiselle kiinteistöinsinöörille.
64 §	
— — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — —
Milloin tontinmittaus on suoritettu hakemuksetta rakennuslautakunnan määräyksestä, kustannukset maksaa tontin omistaja. Jos tontista kuuluu osuuksia tai alueita eri omistajille, he maksavat kustannukset osuuksiensa tai alueittensa pinta-alojen mukaisessa suhteessa.	Milloin tontinmittaus on suoritettu hakemuksetta rakennuslautakunnan määräyksestä *tai kirjaamisviranomaisen ilmoituksen perusteella*, kustannukset maksaa tontin omistaja. Jos tontista kuuluu osuuksia tai alueita eri omistajille, he maksavat kustannukset osuuksiensa tai alueittensa pinta-alojen mukaisessa suhteessa.

Voimassa oleva laki

83 §

— — — — — — — — — — — — — —

Jos kunta on saanut yleisen alueen omakseen muulla saannolla kuin lunastuksella taikka rakennuslain 46 §:n tai 47 §:n 1 momentin nojalla, on 30 päivän kuluessa toimituksen merkitsemisestä yleisten alueiden rekisteriin pantava siitä tiedoksianto kunnan ilmoitustaululle kolmen kuukauden ajaksi nähtäville sillä tavoin kuin julkisista kuulutuksista on säädetty. Tiedoksiantoa ei kuitenkaan tarvita, jos kunta on saanut lainhuudon alueeseen, josta yleinen alue on muodostettu.

Edellä 2 momentissa tarkoitetussa tapauksessa alkaa lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta 28 päivänä helmikuuta 1930 annetun lain 20 tai 21 §:ssä säädetty moiteaika sanotussa momentissa mainitun kuulutusajan päättymisestä.

Ehdotus

— — — — — — — — — — — — — —

(2 ja 3 mom. kumotaan)

116 §

— — — — — — — — — — — — — —

Edellytyksenä tontinmittauksen merkitsemiselle kiinteistörekisteriin on, että tontin alueen omistajalla on lainhuuto siihen kiinteistöön tai määräalaan, josta tontti muodostetaan. Sama on voimassa, jos tontti käsittää alueita kahdesta tai useammasta kiinteistöstä tai määräalasta taikka yhteisestä alueesta. Lainhuuto ei ole tarpeen siltä osin kuin alue on hankittu lunastamalla.

116 a §

Tontin rekisteröimisen yhteydessä kiinteistörekisteriin on merkittävä, mikä kiinteistöistä on kantakiinteistö ja minkä määräalan alueesta tontti on muodostettu. Kantakiinteistöksi merkitään jäljelle jäänyt osa kiinteistöstä, josta tontti on muodostettu. Jos kiinteistön koko alue muodostetaan tonteiksi, kantakiinteistöksi merkitään se tontti, joka on muodostettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaiselle kiinteistön omistajalle. Jos kiinteistön omistajalle on muodostettu useita tontteja, kantakiinteistöksi merkitään hänen ilmoittamansa tontti.

Jos tonttia rekisteröitäessä voidaan selvittää, että kirjattu vuokraoikeus tai muu erityinen oikeus kohdistuu vain tiettyyn tilaan tai tonttiin, siitä on ilmoitettava kirjaamisviranomaiselle.

117 §

— — — — — — — — — — — — — —

Edellytyksenä yleisen alueen mittauksen mer-

Voimassa oleva laki

131 §

Milloin osa sellaiseta tontista, joka on merkitty tonttirekisteriin tai kiinteistörekisteriin rakennuslautakunnan 71 §:n nojalla antaman määräyksen tai kiinteistötuomarin 100 §:ssä tarkoitetun suostumuksen perusteella, on hankittu saannolla, joka on huudatettava, on koko tontti säädetyssä järjestyksessä huudatettava.

Ehdotus

kitsemiselle kiinteistörekisteriin on, että kunnan omistusoikeus alueeseen on selvitetty niin kuin 116 §:n 3 momentissa säädetään, jollei kysymys ole rakennuslain 47 §:n 1 momentissa tarkoitetusta katualueesta.

131 §

(kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Toimituksessa, joka on tullut vireille ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan aikaisempia säännöksiä.

13.

Laki

määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta sisältävän lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään 23 päivänä heinäkuuta 1902 annettuun määräyksiä välirajasta vedessä ja vesialueen jaosta sisältävään lakiin siitä jakolaitoksesta 26 päivänä lokakuuta 1916 annetulla asetuksella kumotun 10 §:n tilalle uusi 10 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

10 §

Veden tai maan pinnan laskeminen taikka nouseminen ei vaikuta kiinteistön rajaan suhteessa toisen kiinteistön tai kylän yhteiseen vesialueeseen.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

14.

Laki

ulosottolain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 3 päivänä joulukuuta 1895 annetun ulosottolain 5 luvun 54 § ja 7 luvun 8 §:n 4 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 5 luvun 54 § 18 päivänä toukokuuta 1973 annetussa laissa (389/73) ja 7 luvun 8 §:n 4 momentti 22 päivänä heinäkuuta 1991 annetussa laissa (1066/91),

muutetaan 4 luvun 26 §, 30 §:n 1 ja 2 momentti ja 32 §, 5 luvun 7 §:n 2 momentti, 21 ja 26 §, 27 §:n 2 momentti, 29, 31, 36, 37, 50 ja 51 §, 6 luvun 12 ja 13 § sekä 7 luvun 3 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 4 luvun 30 §:n 1 momentti 30 päivänä joulukuuta 1992 annetussa laissa (1586/92) ja 2 momentti 28 päivänä kesäkuuta 1993 annetussa laissa (600/93) ja 32 § muutettuna mainitulla 18 päivänä toukokuuta 1973 annetulla lailla ja 14 päivänä joulukuuta 1984 annetulla lailla (867/84), 5 luvun 7 §:n 2 momentti mainitussa 18 päivänä toukokuuta 1973 annetussa laissa, 5 luvun 21, 31 ja 51 § 12 päivänä maaliskuuta 1909 annetussa laissa sekä 7 luvun 3 §:n 2 momentti mainitussa 22 päivänä heinäkuuta 1991 annetussa laissa, sekä

lisätään laista mainitulla 14 päivänä joulukuuta 1984 annetulla lailla kumotun 4 luvun 27 §:n tilalle uusi 27 § sekä 5 luvun 17 §:ään, sellaisena kuin se on viimeksi mainitussa laissa, uusi 2 momentti, lukuun uusi 31 a, 32 a, 36 a ja 37 a—37 d § ja 48 §:ään, sellaisena kuin se on 27 päivänä lokakuuta 1933 annetussa laissa (267/33), uusi 3 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
	4 luku
	Ulosmittauksesta
26 §	26 §
Jos joku luovuttaa kiinteän omaisuutensa toiselle, älköön se luovutus olko esteenä omaisuuden ulosmittaamiselle edellisen omistajan velasta, ennenkuin uusi omistaja on hakenut lainhuudatusta.	*Jos velallisella on lainhuuto kiinteistöön, kiinteistö saadaan ulosmitata hänen velastaan, jollei se ilmeisesti kuulu jollekin toiselle. Jos sivullinen väittää omistavansa kiinteistön, on soveltuvin osin noudatettava mitä 10 §:ssä säädetään. Kiinteistö saadaan väitteistä huolimatta ulosmitata saamisesta, jonka vakuutena on kiinteistöpanttioikeus.*
Jos luovutukselle, joka ennen ulosmittausta on tapahtunut, haetaan lainhuudatusta viimeistäänkin ensimmäisissä käräjissä tahi, kaupungissa, ensimmäisenä yleisenä lainhuudatusasiain käsittelypäivänä ulosmittauksen jälkeisten kolmenkymmenen päivän perästä; silloin peräytyköön ulosmittaus, ellei saaminen, jota haetaan ulos, ole omaisuuteen kiinnitetty tahi muuten sellainen että, sen mukaan kuin laissa muutoin säädetään, omaisuus on siitä vastaava, vaikka se onkin joutunut pois velallisen hallusta; olkoon kuitenkin uusi omistaja velvollinen antamaan ilmoituksen luovutuksesta sille, jonka toimitettava omaisuuden huutokauppa on, ja näyttämään hänelle saantokirjansa alkupe-	*Mitä 1 momentissa säädetään, on noudatettava myös silloin, kun sivullinen väittää omistavansa jotakin, joka hänen omaisuutenaan ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona.*

Voimassa oleva laki

räisenä tai oikeaksi todistettuna kopiona. Jos ilmoitus on tapahtunut tahi luovutus muuten tullut huutokaupan toimittajan tietoon ennen kuin lainhuudatuksen hakemisaika on päättynyt, jättäköön hän täytäntöönpanon jatkamisen kunnes on saatu nähdä, haetaanko lainhuudatusta.

Jos uusi omistaja ilmoittaa luovutuksen vasta sitten kuin omaisuus jo on myyty, olkoon myyminen häntä kohtaan voimassa, vaikka lainhuudatusta onkin haettu tahi haetaan edelläsanotun ajan kuluessa; ja neuvokoon huutokaupan toimittaja häntä kauppasummaa jaettaessa valvomaan oikeuttansa siihen.

30 §

Kun irtaimen omaisuuden ulosmittaus on toimitettu niin kuin 14 §:ssä ja 16—18, 18 a, 19 tai 20 §:ssä säädetään, velallinen ei saa velkojan vahingoksi luovuttaa eikä pantata ulosmitattua omaisuutta tai muutoin määrätä siitä. Kiellon vastainen toimi on tehoton. Luovutuksensaaja tai pantinsaaja taikka se, johon määräämistoimi kohdistuu, voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojan sen mukaan kuin siitä erikseen säädetään.

Kun kiinteä omaisuus on ulosmitattu tai kun tuomioistuin on määrännyt saamisen maksettavaksi kiinteästä omaisuudesta, on tämän omaisuuden osalta soveltuvin osin noudatettava, mitä 7 luvun 3 §:n 2 momentissa säädetään.

— — — — — — — — — — — — — — —

32 §

Tämän lain kiinteätä omaisuutta koskevia säännöksiä sovelletaan myös maanvuokraoikeuteen ja vuokramiehelle kuuluviin, vuokra-

Ehdotus

Kiinteistön ulosmittausta ei saa kohdistaa ennen ulosmittausta kiinteistöstä luovutettuun määräalaan tai määräosaan. Panttisaamisen perimiseksi saadaan kiinteistön ohella ulosmitata myös siitä luovutettu panttioikeuden kohteena oleva määräala tai määräosa, jolloin kiinteistö sekä määräala tai määräosa on ulosmitattava jokainen erikseen.

27 §

Kiinteistö saadaan ulosmitata luovutuksensaajan velasta, vaikka kiinteistön luovutus tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen mukaan ehdollinen. Jos saanto purkautuu, ulosmittaus koskee luovutuksensaajan oikeuksia kiinteistön luovuttajaa kohtaan.

Jollei velkojalla ole kiinteistöpanttioikeutta, kiinteistön luovuttajan velasta saadaan 1 momentissa tarkoitetussa tapauksessa ulosmitata vain kauppahintasaatava ja muu hänen oikeutensa luovutuksensaajalta.

30 §

Velallinen ei saa *hävittää taikka* velkojan vahingoksi luovuttaa eikä pantata ulosmitattua omaisuutta tai muutoin määrätä siitä. Kiellon vastainen toimi on tehoton. Luovutuksensaaja tai pantinsaaja taikka se, johon määräämistoimi kohdistuu, voi kuitenkin saada vilpittömän mielen suojan sen mukaan kuin siitä erikseen säädetään.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös kiinteistöä, josta tuomioistuin on määrännyt saamisen maksettavaksi. Ulosmitatun kiinteistön tai muun omaisuuden kiinnittämisestä ja siihen kohdistuvan oikeuden kirjaamisesta säädetään erikseen.

— — — — — — — — — — — — — — —

32 §

Tämän lain kiinteistöä koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräalaan ja määräosaan. Mitä säädetään pantatusta kiinteistöstä

Voimassa oleva laki

alueella oleviin rakennuksiin, jotka voidaan kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen 2 §:n mukaan kiinnittää, jos omaisuutta rasittaa kiinnitys. Tämän luvun 26 §:n säännöstä omaisuuden ulosmittaamisesta aikaisemman omistajan velasta ei kuitenkaan sovelleta sellaiseen omaisuuteen.

Tontinvuokraoikeuteen sovelletaan tämän lain kiinteää omaisuutta koskevia säännöksiä siitä riippumatta, rasittaako sitä kiinnitys vai ei. Muuhunkin 1 momentissa tarkoitettuun omaisuuteen sovelletaan niin ikään kiinnityksistä riippumatta tämän luvun 28 §:n kiinteistöä koskevia säännöksiä.

Ehdotus

muodostetun lohkokiinteistön vastuusta, koskee myös siitä luovutettua määräalaa.

Sellaisen maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden, joka voidaan maakaaren (/) 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnittää, ulosotossa noudatetaan soveltuvin osin, mitä kiinteistöstä säädetään. Käyttöoikeuden kirjauksella on 26 §:ää sovellettaessa sama vaikutus kuin lainhuudolla.

Jos lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattu erityinen oikeus ulosmitataan, ulosottomiehen ilmoitusvelvollisuudesta on voimassa, mitä 28 §:ssä säädetään.

5 luku

Ulosmitatun omaisuuden rahaksi muuttamisesta

7 §

— — — — — — — — — — — — — — —

Saamisen ja muun oikeuden *sekä määräalan* myyminen on kuulutettava vähintään kahta viikkoa ennen huutokauppaa. Milloin ulosmittauksen johdosta on annettava 4 luvun 18 §:ssä tarkoitettu kielto, kuulutusta ei saa julkaista ennen kuin kiellon tiedoksianto on toimitettu.

— — — — — — — — — — — — — — —

Saamisen ja muun oikeuden *myymisestä* on kuulutettava vähintään kahta viikkoa ennen huutokauppaa. Milloin ulosmittauksen johdosta on annettava 4 luvun 18 §:ssä tarkoitettu kielto, kuulutusta ei saa julkaista ennen kuin kiellon tiedoksianto on toimitettu.

17 §

— — — — — — — — — — — — — — —

Jos velalliselta on ulosmitattu useita kiinteistöjä tai jos huutokaupan toimittaja arvioi, että ulosmitatusta kiinteistöstä voidaan 36 a §:n nojalla myydä jokin alue erikseen, huutokaupan toimittajan on ennen kuulutuksen julkaisemista selvitettävä, esittääkö kiinteistön omistaja vaatimuksen ulosmitattujen kiinteistöjen myyntijärjestyksestä taikka kiinteistöjen tai alueiden tarjoamisesta myytäviksi erikseen. Kiinteistön omistajalle on tällöin selostettava hänen oikeutensa ja kehotettava häntä määräajassa esittämään vaatimuksensa huutokaupan toimittajalle uhalla, että hän muutoin menettää oikeutensa. Kehotus voidaan lähettää myös postitse tavallisena virkakirjeenä.

21 §

Kuulutuksessa, jolla kiinteistön huutokauppa ilmoitetaan, pitää myös mainita, että kaik-

21 §

Huutokauppakuulutuksessa velkojia on kehotettava 19 §:ssä tarkoitetussa asianosaiskeskus-

Voimassa oleva laki

kien asianomistajain tulee huutokaupassa taikka, jos 19 §:n mukaan eri kokous keskustelua varten on määrätty, tässä kokouksessa oikeutensa valvoa; että saaminen tai vuokraoikeus, joka 26 ja 32 §:n mukaan on ilmoitettava, pitää huutokaupan toimittajalle viimeistään keskustelussa ilmoitettaman sekä että vuokraoikeuden haltijan samalla myös tulee näyttää vuokrakirjansa tai oikeaksi todistettu jäljennös siitä.

Niille, jotka ovat kiinteistöön saaneet ulosmittauksen tahi kiinnityksen tai saaneet siihen vuokraoikeuden rekisteröidyksi, taikka joilla on saaminen tai muu oikeus, josta omaisuus maksamattoman kauppasumman oikeutta koskevain säännösten mukaan tai muuten on vastaava taikka jotka ovat oikeutetut saamaan kiinteistöstä etuoikeudellista veroa tai muuta maksettavaa, pitää sen ohessa, jos he ja heidän asuinpaikkansa tiedetään, huutokauppakeskustelusta ja huutokaupasta annettaman tieto eri kutsumuskirjeillä. Sellainen tieto on, ellei sitä ole saaduksi erittäin tunnustettu, katsottava asianmukaisesti annetuksi, jos kirje vähintään neljää viikkoa ennen huutokauppaa on pantu postiin sisäänkirjoitettuna kuljetettavaksi.

26 §

Velkojain luetteloon merkittäköön seuraavat saamiset ulosmitatun kiinteistön kauppasummasta maksettaviksi sillä keskinäisellä etuudella, mikä niille lain mukaan tulee: saaminen, jonka maksamiseksi omaisuus myydään, ynnä ulosmittaus- ja muut kulut; saaminen, josta kiinteistö 16 ja 17 §:ssä mainittujen asiakirjain mukaan on kiinnitetty tahi muuten panttina; sekä muu saaminen, joka on ulosmitatusta kiinteistöstä etuoikeudella maksettava ja on keskustelussa tahi kirjallisesti sitä ennen huutokaupan toimittajalle ilmoitettu. Korko ja vuotuinen tulo tai muu sellainen etu, mikä on myönnetty tilasta suoritettavaksi, laskettakoon silloin huutokauppapäivään asti.

Saaminen, joka pitää merkitä velkojainluetteloon ilman edelläkäypää ilmoitusta, on, jos

Ehdotus

telussa tai sitä ennen kirjallisesti ilmoittamaan saamisensa sekä esittämään velkakirja tai muu saamistodiste ja saamisen vakuudeksi annettu panttikirja huutokaupan toimittajalle. Kiinteistöön kohdistuvien erityisten oikeuksien haltijoita on kehotettava ilmoittamaan oikeutensa sekä esittämään sen perusteena olevat asiakirjat.

Asianosaiskeskustelusta ja huutokaupasta on ilmoitettava kiinteistön omistajalle, velalliselle, ulosottovelkojalle sekä tiedossa oleville panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltijoille, joiden oikeus kiinteistöön on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ilmoitus on toimitettava myös sille, jolla on eläkeoikeus taikka vuokra- tai muu käyttöoikeus, jos oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Ilmoitus voidaan lähettää myös postitse tavallisena virkakirjeenä, jolloin se on annettava postin kuljetettavaksi vähintään neljää viikkoa ennen huutokauppapäivää.

26 §

Kiinteistön huutokaupassa saamisilla ja erityisillä oikeuksilla on etusija seuraavassa järjestyksessä:

1) täytäntöönpanokulut;

2) saamiset, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön, keskenään samalla etusijalla;

3) saamiset, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla keskinäisellä etusijalla;

4) kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat eläke-, vuokra- tai muut käyttöoikeudet, jos oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta, niin että aikaisemmin perustetulla oikeudella on etusija;

5) kauppahintasaaminen, jota tarkoitetaan 32 a §:ssä; sekä

6) saamiset, joista kiinteistö on ulosmitattu, keskenään samalla etusijalla, jollei velkojien maksunsaantioikeudesta annetussa laissa (1578/92) toisin säädetä.

Jos kiinteistö kuuluu konkurssipesään, kiinteistön hoidosta ja myymisestä aiheutuneet vält-

Voimassa oleva laki

saamistodistusta ei tuoda esiin, luetteloon pantava sen suuruisena, kuin edellämainitut asiakirjat osoittavat. Sen korko, niin myös vuotuinen tulo tahi muu etu lasketaan yhdeltä vuodelta, ellei ole ilmoitettu, että ne muulta ajalta ovat maksamatta.

Ehdotus

tämättömät kustannukset on suoritettava konkurssipesälle heti täytäntöönpanokulujen jälkeen.

27 §

— — — — — — — — — — — — — —

Kiinnitetty velka, joka 29 ja 31 §:ssä mainitaan, älköön siten siirtykö; kuitenkin tapahtukoon siirtyminen, kun useampia samasta saamisesta kiinnitettyjä kiinteistöjä 36 ja 37 §:n mukaan myydään samalla kertaa ja ne joutuvat yhdelle ostajalle.

— — — — — — — — — — — — — —

Panttisaaminen ei siirry ostajan vastattavaksi 31 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa. Saaminen, jonka vakuutena on eri kiinteistöihin kohdistuva panttioikeus, saadaan jättää ostajan vastattavaksi vain, jos kaikki yhteiskiinnitetyt kiinteistöt on myyty yhdessä.

— — — — — — — — — — — — — —

29 §

25 §:ssä mainittua velkojainluetteloa tehtäessä ja alinta hyväksyttävää tarjousta laskettaessa on ehdonalainen tai riitainen vaatimus pantava ehdottomaksi tahi riidattomaksi, saaminen, jonka enin määrä ainoastaan on ilmoitettu, senmääräiseksi, sekä kiinnitetty saamismäärä, josta toinenkin kiinteistö on kiinnitettynä, kokonaisenaan. Mutta jos useampia kiinteistöjä on myytävä samasta saamismäärästä, ja jos niitä rasittaa yhteisesti kiinnitetty saaminen, jolla on parempi oikeus kuin sillä summalla, jota on uloshaettu; niin laskettakoon alin hyväksyttävä tarjous kaikilta kiinteistöiltä yhteisesti, niin myös, katsoen siihen että jonkin kiinteistön myyminen saattaa 37 §:n 4 momentin mukaan jäädä siksensä, toisilta kiinteistöiltä yhteisesti.

29 §

Valvottu saaminen merkitään velkojainluetteloon ottaen huomioon korot ja muut liitännäiskustannukset huutokauppapäivään asti laskettuina, kuitenkin enintään panttikirjan osoittamaan rahamäärään. Jos saaminen on panttikirjan rahamäärää pienempi, erotusta ei oteta huomioon velkojainluettelossa eikä varoja jaettaessa.

31 §

Jos saamisesta tai muusta oikeudesta myönnetyn kiinnityksen tai rekisteröimisen pätevyys on erityisen tutkimuksen varassa tai ratkaistu päätöksellä, joka ei ole saanut laillista voimaa, taikka jos sellaista kiinnitystä tai rekisteröimistä on haettu, mutta hakemusta ei vielä ole tutkittu, merkittäköön sekin saaminen tahi oikeus velkojain luetteloon ja otettakoon lukuun alinta tarjousta määrättäessä.

31 §

Jollei lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevän panttikirjan perusteella ole valvottu saamista eikä panttikirja ole velallisen hallussa, velkojainluetteloon merkitään panttikirjan rahamäärä. Jos panttioikeus tai saaminen on perusteeltaan tai määrältään ehdollinen tai riitainen, saaminen merkitään vaatimuksen mukaan.

Panttisaaminen ja erityinen oikeus merkitään velkojainluetteloon, vaikkei kiinnitystä tai kirjausta koskevaa asiaa ole lainvoimaisesti ratkaistu, jollei hakemusta ole jätetty lepäämään ulosmittauksen turvaamistoimen tai konkurssin vuoksi.

Voimassa oleva laki

Ehdotus

31 a §

Panttisaaminen, joka kohdistuu myös toiseen kiinteistöön, merkitään koko määrältään velkojainluetteloon ja otetaan täysimääräisesti huomioon kiinteistön alinta hyväksyttävää tarjousta laskettaessa.

Kiinteistöistä tai kiinteistön osista, jotka on 36 §:n 2 momentin tai 37 §:n mukaan tarjottava yhdessä myytäviksi, määrätään vain yhteinen alin hyväksyttävä tarjous.

Jos kiinteistö myydään yhteiskiinnitykseen perustuvan panttisaamisen perimiseksi noudattaen 37 a §:ssä tarkoitettua myyntijärjestystä, alinta hyväksyttävää tarjousta ei lasketa.

32 a §

Jos velallisen oikeus kiinteistöön on 4 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla tavalla ehdollinen, kiinteistö on myytävä luovutuskirjasta ilmenevä ehto säilyttäen. Huutokauppaostaja vastaa luovutukseen perustuvista velallisen velvoitteista alkuperäiseen kiinteistön luovuttajaan nähden. Jos ulosmittausta hakeneella velkojalla on kiinteistöpanttioikeus, kiinteistö myydään ehdoitta.

Jos omistusoikeuden siirtymisen tai voimassa pysymisen ehtona on kauppahinnan maksaminen, kiinteistön myyjä voi kuitenkin valvoa saamisensa ja vaatia maksua kauppahinnasta asianosaiskeskustelussa noudattaen, mitä panttisaamisesta säädetään.

36 §

Kun useita kiinteistöjä on yhteisesti ulosmitattu samasta saamisesta, taikka kun useita, samasta saamismäärästä kiinnitettyjä kiinteistöjä on sen maksamiseksi käytettävä, ovat ne kaikki myytävät samalla kertaa, niinkuin 37 §:ssä sanotaan.

36 §

Jos ulosmitatut kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle, hän saa määrätä, missä järjestyksessä kiinteistöt myydään.

Saman omistajan yhteiskiinnitetyt kiinteistöt on tarjottava myytäviksi yhdessä. Jos huutokaupan toimittaja arvioi, että kiinteistöistä voidaan erikseen myytäessä saada korkeampi hinta, tai jos kiinteistön omistaja on sitä vaatinut, yhteistarjous hyväksytään ehdollisena ja kiinteistöt tarjotaan erikseen myytäviksi. Kiinteistöistä erikseen tehdyt tarjoukset hyväksytään, jos niiden yhteismäärä on korkeampi kuin kiinteistöistä tehty yhteistarjous. Erillistarjoukset on kiinteistön omistajan vaatimuksesta hyväksyttävä myös, jos niiden yhteismäärä riittää kaikkien panttisaamisten sekä uloshaetun saamisen suoritukseksi.

Jos saman omistajan kiinteistöt muodostavat yhden käyttöyksikön, ne saadaan myydä yhdessä, vaikka niihin ei kohdistu yhteiskiinnitystä.

Voimassa oleva laki

37 §

Kun useampia kiinteistöjä samalla kertaa myydään niin pantakoon, jos niillä on sama omistaja, ensiksi jokainen kiinteistö erikseen ja sitten kaikki yhteisesti huutoon, ja jos yhteishuudossa on tarjottu suurempi hinta, olkoon se pätevä; ja jaettakoon siinä tapauksessa syntynyt ylijäämä yhteisesti huudetuille kiinteistöille sen hinnan mukaan, jota kustakin kiinteistöstä on tarjottu.

Jos kiinteistöillä on eri omistajat, on jokainen kiinteistö erikseen huudettava myytäväksi. Jos kiinteistöt eivät silloin nouse niin suureen hintaan, että uloshaettu saaminen tahi muu, huonompioikeuksinen, niihin yhteisesti kiinnitetty saaminen voidaan täysin maksaa, taikka jos ne nousevat tähän määrään tahi korkeammalle ja jos jonkin näiden kiinteistöjen omistaja ei ole siitä tehnyt korkeinta tarjousta; silloin pantakoon kaikki kiinteistöt yhteisesti huutoon. Ellei kiinteistöjen hinta yhteisessä huudossa nouse eri huudoissa tehtyjen tarjousten yhteenlaskettua määrää suuremmaksi; taikka

Ehdotus

Jos tarjottu kauppahinta ei riitä kaikkien kiinteistöihin kohdistuvien panttisaamisten suoritukseksi taikka jos huutokaupan toimittaja arvioi, että kiinteistöistä voidaan erikseen myytäessä saada korkeampi hinta tai jos kiinteistön omistaja on sitä vaatinut, kiinteistöt tarjotaan erikseen myytäviksi. Tarjousten hyväksymisestä on voimassa, mitä 2 momentissa säädetään. Kauppahinta jaetaan kiinteistöjen kesken niistä erikseen myytäessä tehtyjen tarjousten suhteessa.

36 a §

Ulosmitatusta kiinteistöstä tarjotaan rajoiltaan määrätty alue erikseen myytäväksi, jos kiinteistön omistaja, hakija ja muut oikeudenhaltijat siihen suostuvat taikka jos tuomioistuin on niin määrännyt. Alue tarjotaan myytäväksi rasituksista vapaana ja alinta hyväksyttävää tarjousta määräämättä. Kauppahinta jaetaan niin kuin kiinteistön kauppahinta olisi jaettava, jollei toisin sovita.

Kiinteistö saadaan asianosaisten suostumuksettakin tarjota alueina myytäväksi noudattaen, mitä 36 §:n 2 momentissa säädetään.

Kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset on poistettava myydyn määräalan osalta. Kiinteistöön kohdistuva kiinnitys on kuoletettava siltä osin kuin panttisaaminen on tullut suoritetuksi.

37 §

Määräosin omistettu kiinteistö myydään kokonaisena noudattaen, mitä 36 §:n 3 momentissa säädetään, jos uloshaetun saamisen vakuutena on panttioikeus koko kiinteistöön. Kiinteistön osat tarjotaan kuitenkin myytäviksi erikseen vain huutokaupantoimittajan tai jonkun kiinteistön yhteisomistajan niin vaatiessa.

Voimassa oleva laki

jos se nousee suuremmaksi ja joku, joka ensimmäisessä myymisessä teki korkeimman tarjouksen jostakin kiinteistöstänsä, huutokaupan toimittajalle heti suorittaa mitä ylijäämästä tulee velkojalle tahi jollekulle muulle, jolla hänen jälkeensä on yhteinen kiinnitys kiinteistöihin; olkoon ensimmäinen myyminen pysyväinen. Muussa tapauksessa olkoon viimeinen myyminen pätevä, ja jaettakoon ylijäämä niinkuin äsken sanottiin.

Jos kahdella tai useammalla kiinteistöllä on sama omistaja, pantakoon, jos hän tahtoo, nekin kiinteistöt yhteisesti huutoon.

Jos jonkin näiden kiinteistöjen kauppahinta ei täytä sitä määrää, joka on kiinteistöistä suoritettava paremmalla oikeudella kuin uloshaettu saaminen; jääköön sen kiinteistön myyminen siksensä.

Ehdotus

37 a §

Eri omistajille kuuluvat kiinteistöt on myytävä erikseen, vaikka ne on ulosmitattu yhteiskiinnitykseen perustuvan panttisaamisen maksamiseksi. Ensin on myytävä velallisen omistama kiinteistö.

Jos panttioikeus kohdistuu kiinteistönmuodostuksen vuoksi useisiin kiinteistöihin, eikä 1 momentista muuta johdu, kantakiinteistö on myytävä ensin ja lohkokiinteistö tai tontti vain, jollei kantakiinteistöstä saatu kauppahinta riitä uloshaetun saamisen suoritukseksi. Jos pantatusta kiinteistöstä on muodostettu useita eri omistajille kuuluvia lohkokiinteistöjä tai tontteja, myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö myydään ennen aikaisemmin lainhuudatettua kiinteistöä. Jollei lainhuutoa ole haettu mihinkään kiinteistöön tai lainhuutoa on haettu samana päivänä useaan kiinteistöön, ensin myydään myöhemmin toiselle luovutettu kiinteistö.

Jollei eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen myyntijärjestystä voida määrätä 1 tai 2 momentin perusteiden mukaisesti, velkoja saa periä saamisensa osoittamastaan kiinteistöstä.

37 b §

Jos kiinteistö, joka vastaa toissijaisesti yhteiskiinnitykseen perustuvasta panttisaamisesta, on myyty muun saamisen perimiseksi noudattamatta 37 a §:n 1 ja 2 momentissa säädettyä myyntijärjestystä, huutokauppavelallinen saa ilman eri sitoumusta panttioikeuden ensisijaisesti vastuussa olevaan kiinteistöön takautumisvaatimuksensa

Voimassa oleva laki

Ehdotus

vakuudeksi siitä määrästä, joka on kauppahinnasta maksettu panttioikeuden haltijalle.

37 c §

Yhteiskiinnitys on poistettava myydyn kiinteistön osalta, jollei kaikkia kiinnitettyjä kiinteistöjä ole myyty yhdessä samalle ostajalle. Muihin kiinteistöihin kohdistuva yhteiskiinnitys on kuoletettava siltä osin kuin panttisaaminen on tullut suoritetuksi edellyttäen, ettei huutokauppavelallinen ole saanut 37 b §:n mukaan panttioikeutta takautumisvaatimukselleen.

37 d §

Pantattu vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus myydään kirjatun sopimuksen mukaisena siihen kuuluvine rakennuksineen ja laitteineen, vaikka käyttöoikeus on muuttunut tai lakannut kesken sopimuskauden.

48 §

— — — — — — — — — — — — — —

Huutokaupan toimittajan on luovutettava ostajalle ne panttikirjat, joihin perustuva panttioikeus on rauennut huutokaupassa, jollei kiinnityksiä ole kuoletettava.

50 §

Kauppasumman maksettuaan olkoon ostaja kiinteistön puolesta vapaa verosta tahi muusta maksusta, mikä on kiinteistöstä lähtevä ja ennen myyntipäivää on langennut maksettavaksi, niin myös muusta edellisen omistajan velasta, ellei se 27 tahi 46 §:n mukaan ole ostajan vastattavaksi siirtynyt.

Ostajan vastattavaksi siirtyneestä velasta olkoon edellinen omistaja vapaa.

50 §

Kun ostaja on täyttänyt maksuvelvollisuutensa ja huutokauppa on saanut lainvoiman, myyty kiinteistö ei vastaa saamisista, jotka eivät ole 27 tai 46 §:n mukaan siirtyneet ostajan vastattavaksi. Velallinen ei enää vastaa saamisesta, joka on siirtynyt ostajan vastattavaksi.

Ostajan täytettyä maksuvelvollisuutensa ja huutokaupan saatua lainvoiman, ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta kiinteistöön taikka kiinteistön ainesosaan tai tarpeistoon. Kauppa ei kuitenkaan jää pysyväksi, jos kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajalta maakaaren 13 luvun 5 §:ssä tarkoitetusta syystä. Kiinteistön oikealla omistajalla tai ostajalla, jonka oikeus kiinteistöön ei jää pysyväksi, on oikeus saada korvaus valtion varoista niin kuin maakaaren 13 luvun 6—8 §:ssä säädetään.

51 §

Kun kiinteän omaisuuden ulosmittaus on peräytynyt tahi toimitetun myymisen kautta lakannut, tehköön huutokaupan toimittaja siitä heti ilmoituksen, maalla tuomarille ja kaupun-

51 §

Kun kiinteän omaisuuden ulosmittaus on *perääntynyt taikka* toimitetun myymisen *johdosta* lakannut, *huutokaupan toimittajan on ilmoitettava siitä asianomaiselle kirjaamisviran-*

Voimassa oleva laki

gissa oikeudelle; liittäköön siihen myöskin, kun kiinnitetty kiinteistö on myyty, tarpeellisen otteen 6 luvun 9 §:ssä mainitusta luettelosta ja ne kiinnityskirjat, jotka koskevat kauppasummasta maksettua velkaa, kuin myöskin ilmoituksen pysytetyistä ja rauenneista nautintooikeuksista sekä oikeuksista tuloon tahi muuhun etuun, jotta voitaisiin merkitä, mitkä kiinnitykset ja rekisteröimiset on pysytetty voimassaan, sekä kuolettaa rauenneet kiinnitykset ja rekisteröimiset.

54 §

Kun määräala on ulosottotoimin myyty, ulosottomiehen on annettava ostajalle kauppakirja, johon on merkittävä kauppahinta ja muut kaupan ehdot. Kauppakirjan todistaminen maakaaressa säädetyllä tavalla ei ole tarpeen.

Ulosottomiehen on ilmoitettava myymisestä asianomaiselle kihlakunnantuomarille tai kiinteistötuomarille.

Jollei määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi ole vahvistettu kiinnitystä, mutta ostaja hakee sitä 30 päivässä huutokaupasta lukien, vahvistetun kiinnityksen oikeusvaikutusten katsotaan alkaneen sinä päivänä, jona ulosmittauksesta on tehty merkintä ulosmitattujen kiinteistöjen luetteloon.

Ehdotus

omaiselle. Ilmoitukseen on liitettävä ote 6 luvun 9 §:ssä tarkoitetusta luettelosta sekä tieto rauenneista ja pysytetyistä panttioikeuksista ja kirjatuista erityisistä oikeuksista tarvittavien rekisterimerkintöjen tekemistä varten.

Huutokaupan toimittajan on ilmoitettava kuolettamista varten ne kiinnitykset, jotka ovat panttioikeuden perustana 31 §:ssä tarkoitetulle saamiselle taikka jotka on muutettava 36 a tai 37 c §:n mukaan, sekä toimitettava niitä koskevat panttikirjat kirjaamisviranomaiselle.

54 §

(kumotaan)

6 luku

Ulosmittauksesta kertyneitten varain tilityksestä ja jakamisesta

12 §

Jos riitaiselle tahi ehdonalaiselle *vaatimukselle* taikka kiinnitetylle saamiselle 5 luvun 31 §:ssä mainitussa tapauksessa on laskettu jako-osa irtaimesta tahi kiinteästä omaisuudesta, pantakoon se määrä erillensä, kunnes kysymys velkojan oikeudesta on lopullisesti ratkaistu taikka ehto tullut täytetyksi tahi lakannut olemasta. Jos riitainen saaminen ei *vielä* ole oikeuden tutkittavana, neuvottakoon velkojaa panemaan kanteensa vireille haasteen nojalla. Jos toinen, jonka oikeus on sen kysymyksen

12 §

Jos riitaiselle *tai ehdolliselle taikka 5 luvun 31 §:ssä tarkoitetulle* saamiselle on laskettu jako-osa irtaimesta *tai* kiinteästä omaisuudesta, *pannaan sen* määrä *erilleen*, kunnes kysymys velkojan oikeudesta on lopullisesti ratkaistu taikka ehto tullut täytetyksi *tai* lakannut olemasta. *Kiinnityksen kuolettaminen ei vaikuta velkojan oikeuteen saada jako-osa erilleen pannuista varoista.* Jos riitainen saaminen ei ole *tuomioistuimen* tutkittavana, *velkoja osoitetaan panemaan kanne vireille. Kanteen saa panna*

Voimassa oleva laki

varassa, tahtoo itse haastattaa, olkoon hänellä siihen valta.

13 §

Kun 5 luvun 26 §:n nojalla jako-osa saamisesta lasketaan ilman että saamistodistetta on nähtäville tuotu, niin myös kun tässä edellä olevan 12 §:n mukaan varoja pannaan erillensä, määrättäköön samalla, kuinka summa sitten on jaettava, jos myöhemmin havaitaan, että se tahi jokin osa siitä ei olekaan tuleva sille velkojalle, jonka saamisen varalle se oli laskettu tahi erillensä pantu.

Ehdotus

vireille myös joku toinen, jonka oikeuteen ratkaisu vaikuttaa.

13 §

Kun varoja pannaan 12 §:n mukaan erilleen on samalla määrättävä, kuinka rahamäärä jaetaan, jos myöhemmin käy ilmi, ettei kyseisellä velkojalla ole oikeutta suoritukseen.

7 luku

Turvaamistoimipäätöksen täytäntöönpano

3 §

— —

Sen jälkeen, kun kiinteä omaisuus on tullut takavarikon alaiseksi, siihen ei saa vahvistaa kiinnitystä, ellei sellaisen vakuuden vaatimus perustu sitä ennen tehtyyn hakemukseen tai maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskeviin säännöksiin taikka aikaisempaan nautinta- tai muun oikeuden perustamiseen taikka tuomioistuimen määräykseen. Takavarikon aikana tehty kiinteistön luovutus tai kiinnitetyn velkakirjan pantiksi antaminen taikka kiinnitys, joka on vahvistettu vastoin tätä momenttia, on tehoton, jollei 8 §:n 4 momentista muuta johdu.

Kiinteän omaisuuden takavarikolla on 4 luvun 30 §:ssä säädetyt oikeusvaikutukset.

8 §

— —

Ennen kuin kiinteätä omaisuutta koskeva tässä pykälässä tarkoitettu kielto on 4 luvun 28 §:n nojalla merkitty rekisteriin, se ei ole voimassa henkilöä vastaan, joka vilpittömässä mielessä on saanut omaisuuden omakseen tahi kiinnityksen siihen. Jos tässä pykälässä tarkoitettu kielto kumotaan tai peruutetaan, siitä on ilmoitettava sanotulle rekisteriviranomaiselle.

(4 mom. kumotaan)

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Jos ulosmittaus on toimitettu ennen tämän lain voimaantuloa, ulosotossa noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

Jos saman omistajan kiinteistöihin on vahvistettu niihin yhdessä ja erikseen kohdistuvia kiinnityksiä, eikä kiinnityksiä ole muutettu uuden maakaaren mukaisiksi kiinnityksiksi, kiinteistöjen myymisessä noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

15.

Laki

konkurssisäännön 10 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan 9 päivänä marraskuuta 1868 annetun konkurssisäännön 10 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 26 päivänä huhtikuuta 1991 annetussa laissa (759/91), seuraavasti:

Voimassa oleva laki	*Ehdotus*
10 §	10 §
Konkurssipesään kuuluvaan kiinteään omaisuuteen saadaan vahvistaa kiinnitys vain, jos kiinnityshakemus perustuu maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskeviin säännöksiin taikka kiinnitystä on haettu ennen konkurssin alkamista ja, milloin sitä haetaan velan vakuudeksi, se voidaan perustaa velan syntyessä annettuun lupaukseen. Vastoin tätä säännöstä vahvistettu kiinnitys on tehoton.	*Konkurssipesään kuuluvan omaisuuden kiinnittämisestä ja siihen kohdistuvan oikeuden kirjaamisesta säädetään erikseen.*
— — — — — — — — — — — — — — — —	— — — — — — — — — — — — — — — —
	Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .