

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus lainhuudatuksessa ja erityisesti testamenttisaannon yhteydessä

Tekijä: Anni-Maija Oikari

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: OTM

Työn laji: Pro gradu

Sivumäärä: 70

Vuosi: 2014

Tiivistelmä:

Tutkielman aihe on kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus lainhuudatuksessa ja erityisesti testamenttisaannon yhteydessä. Tutkielmassa käsitellään pääosin yleisesti kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta lainhuudatuksessa. Tarkoituksena on selvittää kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden laajuutta ja ylipäänsä sitä, mitä tutkimisvelvollisuuteen sisältyy lainhuudatuksen kirjaamisessa. Pääsääntönä on, että tutkinnan tulee kohdistua saannon pätevyyteen liittyviin seikkoihin. Yleisesti tutkimisvelvollisuus on nähty laajana, mikä merkitsee sitä, että kirjaamisviranomaisen velvollisuutena on tutkia saannon laillisuus sekä muodon että aineellisoikeudellisen laillisuuden suhteen. Lisäksi tutkinta voidaan määritellä kahteen muotoon, jotka ovat perustutkinta ja laajennettu tutkinta. Aihetta lähestytään kirjaamisviranomaisen näkökulmasta.

Aihe on lähtenyt kehittymään käytännön kirjaamisasioiden käsittelystä Keski-Suomen maanmittaustoimistossa. Tutkielma sisältää myös kirjoittajan omia havaintoja ja kokemuksia kirjaamisasioiden tutkimisvelvollisuudesta. Havaintoni ja kokemukseni perustuvat työskentelyyn kirjaamissihteerinä. Tämän myötä tutkielma on osakseen käytännönläheinen. Pääpaino tutkielmassa on itse tutkimisvelvollisuus ja se, miten sitä suoritetaan käytännön kirjaamismenettelyssä. Koska tarkoituksena on tutkia yleisesti tutkimisvelvollisuutta, lähdekirjallisuutena on myös vanhempia esineoikeuden oppikirjoja. Tämän myötä tutkielma sisältää historiakatsauksen tutkimisvelvollisuudesta. Tarkoituksena on myös selvittää sitä, voitaisiinko tutkimisvelvollisuutta rajata entistä tarkemmin. Lisäksi tutkimisvelvollisuutta lähestytään siitä näkökulmasta, voitaisiinko sitä kaventaa. Koska tutkielmassa käsitellään kokonaisvaltaisesti tutkimisvelvollisuutta, saantomuodoista esimerkiksi kauppakirja tulee esille testamenttisaannon lisäksi. Tutkielma on kirjaamis-

oikeudellinen ja lisäksi jäämistöoikeudellinen. Tärkeimmät lait tutkielmassa on MK ja PK.

Tutkielmassa käsitellään myös testamenttisaantoa lainhuudatuksen perusteena. Testamenttisaantoa käsitellään varsinaisesti tutkielman loppuosassa. Testamenttisaannon lainhuudatuksessa tutkinta kohdistuu saannon pätevyyteen liittyviin seikkoihin. Testamenttisaannon osalta saannon pätevyyteen on liitetty erilaisia seikkoja kuten esimerkiksi lakiosan valvominen, testamentin tulkinta sekä testamentin lainvoimaisuus. Tämän vuoksi tutkintaa voidaan kutsua laajaksi testamenttisaannon osalta. Tutkimisvelvollisuus on muotoutunut yleisesti kirjaamiskäytännössä tuomioistuimissa. Vuonna 2010 kirjaamisasiat siirtyivät Maanmittauslaitokselle, siirto ei vaikuttanut tutkimisvelvollisuuteen. Tutkimisvelvollisuutta ei ole juurikaan säännelty lainsäädännössä, tämän vuoksi MK:n esityöt ja oikeuskirjallisuus ovat tärkeässä osassa tässä tutkielmassa.

Avainsanat: esineoikeus; lainhuudatus; kirjaamisviranomainen; testamentti.

**KIRJAAMISVIRANOMAISEN TUTKIMISVELVOLLI-
SUUS LAINHUUDATUKSESSA JA ERITYISESTI TES-
TAMENTTISAANNON YHTEYDESSÄ**

Anni-Maija Oikari, 0203179

Maisteritutkielma

Esineoikeus

Lapin yliopisto

Oikeustieteiden tiedekunta

Kevät 2014

Sisällysluettelo

LÄHTEET.....	II
KIRJALLISUUS.....	II
OIKEUSKÄYTÄNTÖ.....	V
1. JOHDANTO.....	1
1.1. TUTKIMUSAIHE.....	1
1.2. KESKEISET SÄÄDÖKSET JA KÄSITTEET.....	3
1.3. KIRJAAMISVIRANOMAINEN.....	7
1.4. TUTKIELMAN RAKENNE.....	9
2. LAINHUUDATUS JA LAINHUUDON OIKEUSVAIKUTUKSET.....	10
2.1. LAINHUUDATUS.....	10
2.2. LAINHUUDON OIKEUSVAIKUTUKSET.....	11
2.2.1. <i>Saantosuoja</i>	13
2.2.2. <i>Muotovirheen korjaantuminen erityisesti testamenttisaannon osalta</i>	14
2.2.3. <i>Kaksoisluovutus</i>	18
3. LAINHUUDATUSMENETTELY.....	19
3.1. MENETTELY LAINHUUDATUSASIOISSA.....	19
3.2. TÄYDENTÄMISMENETTELY JA KUULEMINEN.....	20
3.3. KUULUTUSMENETTELY.....	23
3.4. MUUTOKSENHAKU.....	24
4. KIRJAAMISVIRANOMAISEN TUTKIMISVELVOLLISUUS LAINHUUDATUKSESSA.....	25
4.1. TUTKIMISVELVOLLISUUDESTA HISTORIAN JA NYKYPÄIVÄN VALOSSA.....	25
4.2. LAINHUUDATUKSEN LAILLISUUS- JA TUKINTAPERIAATE.....	28
4.3. TUTKINNAN PERUSMUOTO JA LAAJENNETTU MUOTO.....	33
4.4. LAINHUUDON HYLKÄÄMISPERUSTEET.....	36
5. LAINHUUDATUSTUTKINNAN SISÄLTÖ.....	39
5.1. TUTKINNAN PÄÄKOhteet.....	39
5.2. EDELTAJÄN OMISTUSOIKEUS.....	40
5.3. SAANTOKIRJAN MUOTOVAATIMUKSEN TUTKIMISVELVOLLISUUS.....	41
5.3.1. <i>Saannon muotovaatimukset</i>	41
5.3.2. <i>Tutkimisvelvollisuus muodon suhteen</i>	45
5.4. SAANNON AINEELLISOIKEUDELLISEN LAILLISUUDEN TUTKIMISVELVOLLISUUS.....	48
5.4.1. <i>Saannon aineellisoikeudellinen laillisuus</i>	48
5.4.2. <i>Saannon tutkiminen aineellisoikeudellisesti</i>	50
6. TESTAMENTTISAANTO LAINHUUDATUKSEN PERUSTEENA.....	54
6.1. YLEIS- JA ERITYISJÄLKISÄÄDÖS.....	54
6.2. LAINHUUDATUSVELVOLLISUUDEN ALKAMINEN.....	56
6.3. OMISTUSOIKEUS- JA VALLINTATESTAMENTTI.....	58
6.4. LAKIOSA JA SIVULLISSUOJA.....	60
6.5. KIINTEISTÖLEGAATIN LAINHUUDATUS.....	62
6.6. TESTAMENTIN INEKsISTENSSI JA MAAOIKEUDEN TAPAUS.....	65
7. JOHTOPÄÄTÖKSET.....	68

LÄHTEET

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Perhevarallisuusosoikeus. Uudistettu painos. Talentum Media oy, Helsinki 2010.

Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Suomen Jäämistöoikeus I. Perintöoikeus. 5., uudistettu laitos. Talentum Media Oy, Helsinki 2009.

Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Suomen Jäämistöoikeus II. Testamenttioikeus. 4., uudistettu laitos. Talentum Media Oy, Helsinki 2008.

Alkio, Paavo: Tuomarin tehtävistä käräjillä, WSOY, Porvoo 1948.

Grauers, Folke: Fastighetsköp. 20., upplaga. Juristförlaget, Lund 2012.

Halijoki, Juhani: Aviopuolison ja tämän perillisen suostumuksen tarpeellisuus toisen puolison omistaman kiinteistön ja siihen verrattavan omaisuuden luovutukseen. Defensor Legis, 6/2000, s. 910 – 935.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum Media Oy, Helsinki 2010.

Koulu, Risto – Tepora, Jarno: Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1989.

Kangas, Urpo: Lakiosa eilen, tänään ja huomenna. Defensor Legis 4/2004, s. 575 – 601.

Kangas, Urpo: Perhe- ja perintöoikeuden alkeet. Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2006.

Kangas, Urpo: KKO 2000:116 Testamenttiin perustuva saanto ja lainhuudon myöntäminen, KKO:n ratkaisut kommentein 2000:II. Verkko-versio: www.suomenlaki.com. (1.2.2014)

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2001.

Lohi, Tapani: Muotovirheinen testamentti ja kiinteistösaannon lainhuudatus, Defensor Legis, 6/2000, s. 936 – 958.

Lohi, Tapani: Legaatinsaajan oikeusasemasta. Talentum Media Oy. Helsinki 2011.

Mähönen, Juhani: Kirjaamisasiat – Lainkäyttöä vai hallintoa? Lakimies 5/2003, s. 808 – 828.

Mähönen, Juhani: Sähköinen kiinteistökauppa ja lainhuudatus. Lakimies 5/2004, s. 816 – 842.

Mähönen, Juhani: Lainhuudatuksen laillisuusperiaate ja ehdollisen saannon lainhuudatus. Joensuun yliopisto, Joensuu 2004.

Niemi, Kari: Automatisoidut päätösprosessit kiinteistökirjaamismenettelyssä. Teoksessa Varallisuus, vakuudet ja velkojat – Juhlajulkaisu Jarmo Tuomisto 1952 – 9/6 – 2012. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2012.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2., uudistettu painos. WSOY Lakitieto, Helsinki 2002.

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä II. Kirjaaminen ja lainhuudatus. 2., uudistettu painos. Sanoma Pro Oy, Helsinki 2012.

Niemi, Matti Ilmari: Miksi kiinteistöjen kirjaamisasiat on siirrettävä Maanmittauslaitokselle? Defensor Legis 1/2008, s. 68 – 90.

Pohjola, Jaakko: Virheriski kiinteistölegaatissaannon lainhuudatuksessa. Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2013.

Tepora, Jarno: Johdatus esineoikeuteen. 2., täydennetty painos. Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2006.

Tepora, Jarno: Omistuksenpidätyksestä: varallisuus oikeudellinen tutkimus omistusoikeuden käytöstä vakuus- ja hallinnoimistarkoituksessa omistuksenpidätysehdon muodossa erityisesti rakennustoiminnassa. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 1984.

Tepora, Jarno – Kartio, Leena, - Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Talentum Media oy, Helsinki 2010.

Wrede, R.A. – Caselius, Ilmari: Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan I. 2., painos. Söderström, Helsinki 1946.

Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja: Yleinen osa. 5., tarkastettu ja täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1982.

Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja: Yleinen osa. 4., tarkastettu ja täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1976.

Zitting, Simo: Omistajanvaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Suomalainen Lakimiesyhdistys, Helsinki 1951.

Virallisaineisto

HE 68/2013 vp	Hallituksen esitys eduskunnalle Maanmittauslaitosta koskevaksi lainsäädännöksi
HE 146/2010 vp	Hallituksen esitys eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaamisenmenetelyä koskevaksi lainsäädännöksi
HE 30/2009 vp	Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämistä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi
HE 120/1994 vp	Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi maa-reksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi
KM 2006:1	Sähköistä kiinteistönvaihiantaa selvittävä toimikunta, komiteamietintö.
Työryhmämietintö 2007:6	Kiinteistöjä koskevien kirjaamisasioiden käsittelyn kehittäminen.
Kirjaamisenmenettelyn käsikirja internet -versio, 4.2.2014, http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kirjaamisenmenettelyn-kasikirja (10.2.2014)	
www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistoasiat . (20.12.2013)	

Lyhenteet

<i>AL</i>	<i>Avoliittolaki (13.6.1929/234)</i>
<i>Etuosol</i>	<i>Etuosolaki (5.8.1977/608)</i>
<i>KaupVL</i>	<i>Laki kaupanvahvistajista (24.7.2009/573)</i>
<i>KiintRekL</i>	<i>Kiinteistörekisterilaki (16.5.1985/392)</i>
<i>KiintRekA</i>	<i>Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (5.12.1996/960)</i>
<i>KKO</i>	<i>Korkein Oikeus</i>
<i>KM</i>	<i>Komiteamietintö</i>
<i>KonkL</i>	<i>Konkurssilaki (20.2.2004/120)</i>
<i>HE</i>	<i>Hallituksen esitys</i>
<i>HL</i>	<i>Hallintolaki (6.6.2003/434)</i>
<i>HolhTL</i>	<i>Laki holhoustoimesta (1.4.1999/442)</i>
<i>LL</i>	<i>Lainhuudatuslaki (1.1.1932)</i>
<i>MK</i>	<i>Maakaari (12.4.1995/540)</i>

OikTL
OYL
PK
UK
YhtOmL

Oikeustoimilaki (13.6.1929/228)
Osakeyhtiölaki (21.7.2006/624)15
Perintökaari (5.2.1965/40)
Ulosottokaari (15.6.2007/705)
Laki eräistä yhteisomitussuhteista
(25.4.1958/180)

Oikeuskäytäntö

KKO 2002:92

KKO 2000:116

KKO 1995:34

KKO 1954 II 98

KKO 1948 II 470

Itä-Suomen HO 8.11.2005 1301

Maoikeuden päätös 11/22007, Vantaan käräjäoikeus 21.12.2011, M 11/16806

1. Johdanto

1.1. Tutkimusaihe

Tutkimusaiheena on kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus lainhuudatuksessa ja erityisesti testamenttisaannon yhteydessä. Tarkoituksena on tutkia yleisesti kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta kirjaamisviranomaisen näkökulmasta. Pääpaino tutkimuksessa on kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus lainhuudatuksessa. Tulee kuitenkin huomioida, että tutkimisvelvollisuuden yleiset periaatteet soveltuvat pääsääntöisesti kaikkiin kirjaamismuotoihin. Tutkielma sisältää kirjaamisoikeudellisen puolen lisäksi jäämistöoikeudellista tutkintaa. Testamenttisaantoa käsitellään tutkielman loppuosassa. Tällöin tutkitaan testamenttisaantoa lainhuudatuksen perusteena. Koska tutkimisvelvollisuutta tutkitaan yleisesti myös muita saantomuotoja kuten esimerkiksi kauppa ja perinnönjako esiintyvät tutkielmassa.

Aihe on lähtenyt kehittymään käytännön työssä Keski-Suomen maanmittaustoimistossa. Kiitos kuuluu Keski-Suomen maanmittaustoimistolle ja Maanmittauslaitokselle aiheen esittämisestä kirjoittajalle. Tästä aiheesta olen käynyt keskustelua Maanmittauslaitoksen sisällä ja erityisesti kirjaamisasioiden johtajan Janne Murtoniemen kanssa. Aihetta on lähdetty kehittämään siitä ideasta, voitaisiinko kirjaamistutkintaa rajata entistä tarkemmin ja jopa kaventaa niin, ettei laillisuudesta tulla tinkimään. Taustalla tutkinnan kaventamisessa on kirjaamismenettelyn tehokkuus ja taloudellisuus. Tutkielma on oikeusdogmaattinen ja lisäksi empiirinen. Tämä työ sisältää kirjoittajan omia kokemuksia ja havaintoja kirjaamiskäytännöstä. Kokemukseni perustuvat työhöni kirjaamissihteerinä Keski-Suomen maanmittaustoimistossa 1.9.2012 - 31.12.2013. Vuoden 2014 alussa siirryttiin kuitenkin yhden kirjaamisviranomaisen malliin, jolloin toimivalta-alueena on koko maa. Tutkielmassa on tarkoitus pyrkiä selvittämään, mitkä ovat kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden rajat.

Tutkimisvelvollisuus sisältää testamenttisaannon osalta monipuolista tutkintaa sekä aineellisen että muodollisen puolen suhteen. Tutkintaa on vaikea kaventaa testamenttisaannon osalta. Tästä huolimatta tutkinta on kuitenkin rajattua testamenttisaannonkin osalta nykyisessä kirjaamiskäytännössä. Tutkinnan rajaaminen tarkoittaa sitä, että tutkinta on rajattu saannon pätevyysliittyviin seikkoihin. Tutkinnan tulisi lainhuudatuksessa kohdistua vain saannon pätevyysliittyviin seikkoihin. Tätä pidemmälle

asiakirjamenettelyssä on vaikea päästä. Tutkinnan rajaamisen näen yhtenä tärkeänä seikkana kirjaamisen menettelyn tehokkuuden kannalta. Lähinnä käytännön kirjaamisen menettelyssä saattaa esiintyä tulkintatilanteita sen suhteen, mitkä seikat muodostavat saannon pätevyyden.

Ovatko tutkimisvelvollisuuden rajat löydettävissä ja miten niihin suhtaudutaan valtakunnallisesti? Onko kirjaamisen menettely valtakunnallisesti joustavaa ja tehokasta? Kirjaamisen menettely on yhdenmukaista ainakin sillä perusteella, että kirjaamisen menettelysäännökset (MK 5 ja 6) on kattavasti säännelty laissa. Lisäksi Maanmittauslaitoksen tuottama kirjaamisen menettelyn käsikirja sisältää kattavasti ohjeita eri saantomuotojen osalta tukintaan liittyen. Tästä huolimatta on olemassa eroja ratkaisumäärien suhteen alueellisesti ja myös yksiköittäin kirjaamissihteereiden kesken. Voisiko yksi syy olla se, miten tutkimisvelvollisuutta noudatetaan. Suoritetaanko kirjaamistutkintaa eri laajuudessa? Omien havaintojeni mukaan, kirjaamiskäytännössä voidaan sanoa olevan erilaisia tyyplejä kirjaamisen menettelyn ja jopa tutkimisvelvollisuuden suhteen. Nämä eroavaisuudet pohjautuvat siihen, että kirjaamishenkilökunta siirtyi tuomioistuimista Maanmittauslaitoksen alaisuuteen. Ensinnäkin Keski-Suomen alueella kirjaamishenkilökuntaa siirtyi Jyväskylän, Äänekosken ja Jämsän käräjäoikeuksista Maanmittauslaitokselle. Omien havaintojeni mukaan jokainen kirjaamissihteeri toi mukanaan oman kokemuksensa ja näkemyksensä entisestä työskentelystään käräjäoikeudessa. Havaintojeni mukaan näissä kokemuksissa ja näkemyksissä oli joitakin eroja kirjaamissihteereiden kesken. Suurimmalla osalla kirjaamissihteereistä on pitkä kokemus kirjaamisasioiden parissa ja nämä kokemukset pohjautuvat pitkäaikaiseen työskentelyyn tuomioistuimissa. Näitä eroja ei ainakaan saisi tutkimisvelvollisuuden suhteen olla, koska kirjaamisen menettelyn tulisi pysyä yhdenmukaisena, joustavana ja tehokkaana.

Ennestään on ollut olemassa kahta kirjaamiskoulukuntaa nimenomaan tutkimisvelvollisuuden suhteen. Toiselle kirjaamiskoulukunnalle oli ominaista saannon tutkiminen laajan tulkinnan mukaisesti eli tutkiminen perusteita myöten aineellisoikeudellisen pätevyyden suhteen. Toinen koulukunta taas korosti suppeaa tulkintaa ja tutkinta kohdistui pinnallisesti siihen, mitä saantokirjasta ilmeni. Yhteistä näille oli kuitenkin se, että molemmat mallit yleensä johtivat samaan oikeaan lopputulokseen. Lainhuuto myönnettiin ja ratkaisu oli laillisesti oikea. Näiden koulukuntien syntymisen takana oli sen aikainen laki, LL. LL:n 7 §:n mukaan lainhuutohakemus tuli hylätä heti, jos saantokirjaa ei ollut

laadittu laissa säädetyllä tavalla tai oli ilmeistä, ettei saanto ollut muutoin laillinen. Tämän säännöksen yleinen vaatimus saannon laillisuudesta aiheutti monenlaisia tulkinta-erimielisyyksiä.¹ Tänä päivänä kirjaamiskäytännössä voidaan sanoa olevan melko yhdenmukainen tutkimisvelvollisuus valtakunnan tasolla. Myös oikeuskirjallisuudessa voidaan sanoa olevan melko yhdenmukainen näkemys kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuudesta. Tästä huolimatta näkemyseroja saattaa ilmetä.

1.2. Keskeiset säädökset ja käsitteet

Kirjaamisjärjestelmä rakentuu Suomessa julkista luotettavuutta nauttivaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sekä kiinteistörekisteri muodostavat laajan sähköisen kiinteistötietojärjestelmän (KTJ). Maanmittauslaitos vastaa kiinteistö-tietojärjestelmän hallinnosta, ylläpidosta, tietopalvelusta ja järjestelmän kehittämisestä.² Kiinteistörekisteriin (esinerekisteri) kirjataan kiinteistöjen ja muiden maa- ja vesialueiden yksiköt. Kiinteistörekisteri on yhteydessä kiinteistötoimituksiin, joissa muodostuu uusia kiinteistöyksiköitä. Kiinteistörekisteriä sääntelee KiintRekL. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä (oikeusrekisteri) sääntelee MK ja KirjRekA. Lisäksi kokonaisuudessaan kiinteistötietojärjestelmää sääntelee KiintjärjL.³

Päätös kirjaamisesta tehdään merkitsemällä ratkaisu suoraan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 6:9.1). Rekisteriin merkitään myös hakemustietoja kuten hakemusten vi-reille tulo, lepäämismenettely ja lepäämispäätös ratkaisutietoina. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenee myös vallintarajoitukset, kuten esimerkiksi kiinteistön ulosmit-taukset sekä kiinteistön omistajan konkurssi. Lisäksi vallintarajoituksena voidaan mer-kitä esimerkiksi lesken hallintaoikeus.⁴ Rekisterin julkisen luotettavuuden takia tutkin-nan tulee olla tarpeeksi tehokasta. Rekisterin julkista luotettavuutta käydään läpi lain-huudon oikeusvaikutusten yhteydessä kappaleessa 2.2.

Lainhuudatus on saadun kiinteän omistusoikeuden rekisteröinti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistusyksikköä. Vaihdamman kan-nalta tärkeimmät kiinteistöt ovat tilat ja tontit. Omistusoikeuden kirjaaminen eli lain-

¹ Mähönen 2004, s. 18, s. 24.

² HE 23/2011 vp, s. 2 – 3.

³ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 13.

⁴ HE 120/1994 vp, s. 75 – 76.

huudatus on laissa säädetty velvollisuus. Jokainen on velvoitettu hakemaan kiinteistön, määräalan tai määräosan saannolleen lainhuudon (MK 11:1). Testamenttisaannon osalta lainhuudatusvelvollisuuden alkaminen on kytketty testamentin lainvoimaiseksi tuloon (MK 11:2). Käytännössä lainhuudon voi hakea jo ennen testamentin lainvoimaiseksi tuloa. Ylipäänsä perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa lainhuudatusvelvollisuus on kytketty lainvoimaistumiseen (MK 11:2). Selvennyslainhuuto kiinteistöön voidaan myöntää kuolinpesän osakkaille yhteisesti (MK 11:6).⁵ Selvennyslainhuudon kirjaaminen helpottaa esimerkiksi kiinteistön myymisessä eteenpäin.

Tutkielman aiheen tekee mielenkiintoiseksi se, ettei tutkimisvelvollisuuden sisältöä ole määritelty laissa. Tärkeä säännös on MK 12.1. Sen mukaan hakijan velvollisuutena on esittää saannon laillisuus eli saannon pätevyys. Sen mukaan hakijan on liitettävä hakemukseensa saantokirja alkuperäisenä taikka kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistama jäljennös.⁶ Mitä tämä saannon laillisuus tarkoittaa? Saannon laillisuutta ei ole määritelty missään MK:n säännöksessä. Lain esitöissä puhutaan riittävästä selvityksestä lainhuudon edellytykseksi. HE:n 120/1994 mukaan lainhuudon myöntämisen perusteeksi tarvitaan varsinaisen saantokirjan lisäksi myös muuta selvitystä saannon pätevydestä. Hakija joutuu esimerkiksi esittämään selvityksen luovuttajan puolison suostumuksesta tai, että perinnönjako on laillisesti toimitettu. Tällöin hakijan tulee esittää perinnönjakokirja- tai sopimus ja perukirja liitteineen tai muu selvitys kuolinpesän osakkaista. Lainhuutoa varten voidaan toimittaa myös päätös siitä, ettei kunta käytä etuosto-oikeutta. HE:ssä on päädytty siihen, ettei tapausten erilaisuuden vuoksi laissa voida luetella, mitä asiakirjoja tarvitaan hakemuksen liitteeksi.⁷

Kirjaamisviranomaisella on seuraavat vaihtoehdot ratkaisun suhteen:

- Kirjaamisasian ratkaiseminen hakemuksen mukaisesti viivytyksettä (MK 6:9.1)
- Lepäämäänjättäminen (MK 12:2)
- Tutkimatta jättäminen (MK 6:5.3)
- Hakemuksen hylkääminen (MK 12:4)

⁵ Jokela – Kartio – Ojanen, 2010, s.239, 267, 270, 272 – 273.

⁶ Mähönen 2004, s. 36.

⁷ HE 120/1994 vp, s 84, Mähönen 2004, s. 37.

Kirjaamisviranomaisen tulee ratkaista asia viivytystä hakemuksen mukaisesti, jollei tälle ole estettä (MK 6:9.1). Tutkimatta jättäminen tehdään, jos hakija ei toimita pyydettyä selvitystä hakemuksen perusteeksi. (MK 6:5.3). Kirjaamisen hakemisesta ja hakemuksen sisällöstä on säädetty MK 6:1:ssä. Lisäksi hakija voi peruuttaa hakemuksensa, jolloin hakemus raukeaa.⁸

Ylipäänsä kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta on kutsuttu laajaksi. Laajaa tutkimisvelvollisuutta määrittävät MK:n 12 luvun lepäämis- ja hylkäämisperusteet.⁹ MK:n hylkäämis- ja lepäämisperusteet määrittävät käänteisesti kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta.¹⁰ Lepäämisperusteet on lueteltu MK:ssa. Tässä tutkimuksessa yhtä lepäämisperustetta käsitellään jäljempänä, kun käydään läpi muotovirheen korjaantumisesta testamenttisaannon osalta. Kirjaamisviranomaisen tulee hylätä hakemus, jos hylkäämisperusteet ovat käsillä (MK 12:4). Hylkäämisperusteet eivät ole lueteltu tyhjentävästi. Hakemus tulee aina hylätä, jos saanto ei ole muutoin pätevä tai se ei ilmeisesti jää pysyväksi (MK 12:4.7). Kyseeseen voisi tulla tilanne, jossa kyse ei ole omistusoikeuden siirtymisestä. HE:n mukaan saannon laillisuus voi olla monesta seikasta kiinni, joten lakiin ei ole ollut mahdollista ottaa tyhjentäviä säännöksiä tämän varalle.¹¹

Tutkimisvelvollisuus kohdistuu siis saannon laillisuuden selvittämiseen hakijan esittämien asiakirjojen perusteella. HE:n 120/1994 mukaan kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden lähtökohtana on laaja tutkimisvelvollisuus. Kirjaamisviranomaisen tutkii lainhuudon edellytykset asiakirjojen perusteella.¹² Tutkimisvelvollisuuden taustalla on lisäksi tutkinta- ja laillisuusperiaate. Tutkinta- ja laillisuusperiaatetta käydään läpi kappalessa 4.2.

Laaja tutkimisvelvollisuus tarkoittaa sitä, että kirjaamisviranomaisen tutkii kattavasti saannon aineellisen ja muodollisen puolen. Tarkoituksena tutkinnassa on se, että selvitetään kaikki saannon pätevyyteen liittyvät seikat. Nämä kaikki eivät välttämättä tule kuitenkaan ilmi lainhuudatustutkinnassa. Lisäksi erimielisyyttä on saattanut olla siitä, missä laajuudessa tutkinta suoritetaan. Tässä tutkielmassa on tarkoitus selvittää tutkinnan rajoja ja sitä, missä laajuudessa tutkintaa tulisi suorittaa. Tämän lisäksi tutkimisvelvollisu-

⁸ *Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2014*, 43 – 44.

⁹ *Niemi 2012*, s. 205.

¹⁰ *Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2014*, s. 88.

¹¹ *HE 120/1994 vp*, s. 84.

¹² *HE 120/1994 vp*, s. 87.

suus on jaettavissa kahteen muotoon; perustutkintaan ja laajennettuun tutkintaan. Tutkinnan perusmuodosta voidaan käyttää myös nimitystä tavanomainen tutkinta. Näitä tutkinnan muotoja käydään läpi kattavammin kappaleessa 4.3.

Vaikka kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden lähtökohtana on laaja tutkimisvelvollisuus, lainhuudatusmenettely on kuitenkin asiakirjamenettelyä. Mielestäni pitäisi korostaa myös sitä, että kirjaamiseen liittyy aina virheriski. Käytännön kirjaamisessa ei ole mahdollista selvittää saannon pätevyyttä kokonaisvaltaisesti, koska tutkinta kohdistuu asiakirjoihin. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että jos asiakirjaselvitykseltä edellytetään äärimmäistä tarkkuutta, tämä voi aiheuttaa vinoutumaa. Huomioon tulee ottaa etteivät kaikki aineellisoikeudelliset pätemättömyysperusteet tule ilmi asiakirjojen välityksellä. Lisäksi on todettu selkeästi, ettei tähän ole mahdollisuuksia kirjallisessa prosessissa.¹³ Tämän perusteella voidaan sanoa, ettei kirjaamisjärjestelmä ole kaiken kattava ja täydellinen. Virheriski on aina olemassa. Lisäksi tässä vaiheessa on korostettava sitä, että asiakirjamenettelystä huolimatta kirjaamisratkaisuun liittyy tosiasiallinen luotettavuus. Se tarkoittaa sitä, että kirjaamisratkaisuja moititaan hyvin harvoin ja kirjaamisratkaisut seuraavat siis aineellista oikeustilaa. Lisäksi rekisterin kattavuus ja ajantasaisuus nostavat rekisterin luotettavuutta.¹⁴ Tämä merkitsee siis sitä, että kirjaamistutkinta on tarpeeksi tehokasta tänä päivänä. Toisaalta myös sellaiset pätemättömyysperusteet, joilla on vaikutusta saannon laillisuuteen, eivät välttämättä tule ilmi kirjaamistutkinnassa.

Jos tutkimisvelvollisuutta tarkastellaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden näkökulmasta, tutkinnan tulisi olla mahdollisimman laajaa. Tämän tutkielman aiheen kannalta tutkinnan kaventamista ei voida perustella julkisen luotettavuuden näkökulmasta. Julkinen luotettavuus on peruste laajalle tutkinnalle. Tutkinnan kaventaminen ja laaja tutkimisvelvollisuus ovat siis vastakkaisia käsitteitä tutkinnan suhteen. Tutkinnan kaventamiselle on löydettävä toinen peruste.

Voitaisiinko nykyisen lainsäädännön puitteissa saada riittävä selvitys saannon laillisuudesta täytetyksi jopa vähemmällä tutkimisella? Tutkimisvelvollisuus perustuu pitkälti kirjaamiskäytäntöön, mikä on muotoutunut tuomioistuimissa ennen kirjaamisasioiden

¹³ HE 120/1994 vp, s. 87, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 291, s. 294.

¹⁴ Kartio 2001, s. 140, Niemi 2012, s. 6 – 10.

siirtymistä Maanmittauslaitoksen alaisuuteen. Tämän takia Maanmittauslaitoksen kirjaamisen menettelyn käsikirja on tärkeä lähde käytännön työssä. Omien havaintojeni mukaan kirjaamiskäytännössä on yleisesti hyväksyttyjä yleislinjauksia tutkinnan suhteen ja ne löytyvät kattavasti käsikirjasta. Tästä huolimatta jokaista tapausta tulee lähestyä yksittäistapauksena ja kirjaamisviranomaisen määrittää aina selvityksen laajuuden. Lisäksi KKO:n tapaukset ovat määrittäneet kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden laajuutta. Oikeuskirjallisuudessa tutkimisvelvollisuutta ei ole yleisesti käsitelty paljon verrattuna esimerkiksi esineoikeuden yleisiin oppeihin katsottuna kuten esimerkiksi sivulissuota kysymyksiä.

1.3. Kirjaamisviranomaisen

Kirjaamisviranomaisina toimivat aikaisemmin paikalliset maanmittaustoimistot. Vuoden 2014 alussa siirryttiin yhden kirjaamisviranomaisen malliin. Sen myötä toimivalta-alueet poistuivat. Taustalla on maanmittauslaitoksen uudelleen organisointi, jonka tavoitteena on maanmittaustoimitusten ja kirjaamisasioiden tuloksellisuuden kohottaminen ja alueellisten palvelutasoerojen pienentäminen.¹⁵ Kirjaamisasian ratkaisee kirjaimislakimies tai tehtävään määrätty maanmittaustoimiston henkilökuntaan kuuluva henkilö eli kirjaamissihteeri. Kirjaamislakimiehen on ratkaistava laajat, tulkinnanvaraiset ja vaikeat asiat (MK 5:2.2). Käytännössä osa kirjaamissihteereistä ratkaisee vaikeita ja tulkinnanvaraisia juttuja, tarvittaessa lakimiehen avustuksella. Kirjaamishakemuksia käsittelevään virkamiehen esteellisyyteen sovelletaan HL:n 27 - 30 §:n esteellisyyssäännöksiä.¹⁶

Kirjaamisasioita käsiteltiin ennen tuomioistuimissa ja siirron myötä kirjaamisasioita säänteleä nykyään HL toissijaisesti MK:n jälkeen. Siirron taustalla oli käräjäoikeuksien toiminnan kohdentaminen yhä selvemmin riita- ja rikosasioiden selvittämiseen. Kirjaamisasioiden siirtäminen Maanmittauslaitokselle keskitti kiinteistöjen muodostamisen ja rekisteröinnin lisäksi kirjaamisasiat saman viranomaisen hoidettavaksi.¹⁷ Siirto ei vaikuttanut kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuteen. Siirrosta keskusteltiin kuitenkin vuosikymmeniä. Lisäksi pohdittiin kirjaamisasioiden luonnetta. Olivatko kirjaamis-

¹⁵ HE 68/2013 vp, s. 1, s. 34.

¹⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 250 – 252.

¹⁷ HE 30/2009 vp, s.1.

asiat tuomioistuimen lainkäyttöä vai tuomioistuimessa hoidettua rekisterihallintoa? Mähönen katsoi kirjaamismenettelyllä olevan kaksi vahvaa sitoutumisperustetta tuomioistuintraditioon. Toinen on pitkäaikainen kuuluminen tuomioistuinmenettelyyn ja toinen prosessiyhteys siviiliprosessuaalisiin prosessiperiaatteisiin. Lisäksi hän korosti MK:n laillisuusperiaatetta. Pystyisikö hallinnollinen viranomainen antamaan tehokasta oikeus-suojaa kirjaamisasioissa tarvitseville?¹⁸

Myös Niemi lähestyi asiaa artikkelillaan ”Miksi kiinteistöjen kirjaamisasiat on siirrettävä Maanmittauslaitokselle?”. Niemi otti kirjoituksessa esiin vertailun muihin Pohjoismaihin ja myös siihen, miten kirjaamista voidaan parhaiten kehittää. Tanskassa kirjaamisasioita hoitaa yksi erityistuomioistuin, kirjaamisoikeus (tinglysningsret). Norjassa kirjaamisasioita hoitaa valtion karttalaitos. Norjassa kirjaamisrekisteri on sähköisessä muodossa ja keväällä 2007 otettiin käyttöön sähköinen kirjaaminen.

Ruotsissa kirjaamisrekisteri ja kiinteistörekisteri on yhdistetty kiinteistörekisteriksi. Kirjaamisviranomaiset toimivat edelleen käräjäoikeuksien yhteydessä ja tuomioistuinviraston johdon alaisuudessa. Kiinteistörekisterin kirjaamisosan sisällöstä vastaa tuomioistuinlaitoksen keskusvirasto, muilta osin maanmittauslaitos. Ruotsissa kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus on muodollista. Lainhuudatuksen yhteydessä tutkitaan esimerkiksi muotovaatimukset ja puolison suostumus, jos se on tarpeen¹⁹.

Samassa kirjoituksessa Niemi on esitellyt sitä, miten kirjaamismenettelyä voidaan automatisoida. Menettely voitaisiin järjestää niin, että oikeustoimi tai hakemus johtaa välittömästi ja automaattisesti kirjaukseen ilman erillistä kirjaamisviranomaisen toimittamaa tutkintaa. Yksinkertaisinta tutkinta on kiinnityshakemuksissa. Myös lainhuudatuksessa ja erityisen oikeuden kirjaamisessa voitaisiin siirtyä laajasti automaattiseen menettelyyn. Kyseessä olisivat yksiselitteiset hakemukset, joissa tutkinta kohdistuu osapuolten henkilöllisyyden ja kelpoisuuden toteamiseen.²⁰ Tällä hetkellä automatisointia ei vielä toistaiseksi käytetä. Sähköinen kaupankäynti on kuitenkin ensi askel tähän suuntaan.

¹⁸ Mähönen LM 2003, s. 816, s. 828.

¹⁹ Grauers 2012, s. 10.

²⁰ Niemi DF 2008, s. 68, s. 73 – 75, s. 87.

1.4. Tutkielman rakenne

Tutkielma muodostuu ensimmäisen eli johdannon lisäksi viidestä eri kappaleesta ja seitsemäs kappale on johtopäätökset. Tutkielma etenee siten, että toisessa kappaleessa käydään läpi lainhuudatusta ja lainhuudon oikeusvaikutuksia. Kolmannessa kappaleessa paneudutaan lainhuudatusmenettelyn sisältöön. Nämä yleiset kirjaamismenettelysäännökset soveltuvat kaikkiin kirjaamismuotoihin, mutta tarkastelua käydään läpi nimenomaan lainhuudon kannalta. Menettelysäännöksillä on läheinen yhteys tutkimisvelvollisuuteen, joten ne on nostettu esiin tässä tutkimuksessa.

Tämän jälkeen tarkastellaan kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta lainhuudatuksessa. Ensiksi käydään läpi tutkimisvelvollisuuden historiaa. Tämän jälkeen paneudutaan nykyisen tutkimisvelvollisuuden taustalla oleviin tutkinta- ja laillisuusperiaatteisiin. Tämän jälkeen käydään läpi tutkinnan muotoja eli perustutkintaa ja laajennettua tutkintaa. Lisäksi neljännessä kappaleessa käydään läpi lainhuudon hylkäämisperusteita. Hylkäämisperusteet käänteisesti määrittävät tutkimisvelvollisuutta, joten niillä on tärkeä asema tutkimisvelvollisuuden suhteen.

Viidennessä kappaleessa paneudutaan kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuteen lainhuudatuksessa. Tutkimisvelvollisuus voidaan jakaa lainhuudatuksessa edeltäjän omistusoikeuteen, saannon muodolliseen ja aineelliseen tutkintaan. Lisäksi sivullisten oikeuksien valvominen on osa lainhuudatustutkintaa. Sivullisten oikeuksien valvominen voidaan katsoa olevan osa saannon aineellisoikeudellista tutkintaa.

Kuudennessä kappaleessa käydään läpi vielä erikseen testamenttisaantoa lainhuudatuksen perusteena. Testamentin osalta saannon pätevyyden selvittämiseen on kytketty monta eri seikkaa, jotka tulee ottaa huomioon kirjaamismenettelyssä. Tämä merkitsee sitä, että tutkinta perustuu täysin jäämistöoikeudelliseen lainsäädäntöön. Tutkintaa on vaikea kaventaa testamenttisaannon osalta. Tästä huolimatta tutkinta testamenttisaannon yhteydessä on rajattu saannon pätevyyteen liittyviin seikkoihin, jotka ovat yleisesti hyväksytty kirjaamiskäytännössä.

2. Lainhuudatus ja lainhuudon oikeusvaikutukset

2.1. Lainhuudatus

Jo keskiajalta lähtien kiinteistöjen omistussuhteet pyrittiin saamaan julkisiksi niiden yhteiskunnallisen tärkeyden vuoksi. Vuoden 1734 lailla koottiin ja vakiinnutettiin kirjaamisjärjestelmän aikaisemman kehityksen tulos uudeksi lainhuudatusjärjestelmäksi. Lainhuudatus tapahtui kihlakunnanoikeudessa kolmissa varsinaisissa käräjissä tai raastuvanoikeudessa kolmena maanantaina neljän viikoin välein. Suullisen käsittelyn jälkeen tuomiolla todettiin saannon tapahtuneen ja lainhuuto myönnettiin. 1.1.1932 lainhuudatusjärjestelmä muuttui, tällöin tuli voimaan LL. Lainhuudatusvelvollisuus tuli koskemaan kaikkia saantoja ja saannonmoiteajat kytkettiin lainhuudatukseen. Lainhuudatusjärjestelmää uudistettaessa pidettiin lopullisena päämääränä julkisen luotettavuuden pohjalle rakentuvaa kiinteistökirjajärjestelmää. Lainhuutomenettely muuttui tuomiokunnissa 1.1.1946 voimaan tulleella lailla lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä tuomiokunnan arkistossa ja raastuvanoikeuksissa 1.7.1953 voimaan tulleella lailla lainhuudatus- ja kiinnitysasiain käsittelystä kaupungissa. Vuonna 1987 tuli voimaan laki lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, joka tosiasiallisesti muutti vanhaa järjestelmää. Tällöin kirjaamisasioista tuli selkeästi kanslia-asioita. Tuomioistuinkohtaisesta korttirekisteristä siirryttiin oikeusministeriön ylläpitämään, automaattisen tietojenkäsittelyn avulla toteutettuun rekisteriin.²¹ MK tuli voimaan vuonna 1997.

Lainhuudatuksen perustana on saanto. Luovutussaantoja MK:n mukaan ovat kauppa, vaihto, lahja, sopimus määräosin omistetun kiinteistön jakamisesta, kiinteistön sijoittaminen yhteisöön osaketta tai osuutta vastaan eli apportti, aikaisemman luovutuksen purkusopimus sekä muut näihin verrattavat oikeustoimeen perustuvat saannot. Lisäksi saantona voi olla muualla lainsäädännössä säännelty saannot, kuten esimerkiksi testamentti (PK 9:1), perinnönjakosopimus (PK 23:1) ja ositus (AL 85 §). Saanto on kyseessä aina silloin kun tapahtuu omistajanvaihdos.²² Lainhuudatuksen avulla kiinteistön uusi omistaja tutkituttaa ja julkistaa saantonsa ja vahvistaa samalla oikeusasemaansa.

Tuorein MK:een liittyvä uudistus on sähköinen kiinteistönkauppa, joka tuli voimaan vuoden 2013 lopulla. Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä on kaupankäyntijärjestelmä,

²¹ Mähönen 2004, s. 15 – 17.

²² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 270.

jossa kiinteistön kauppa ja muu luovutus voidaan tehdä sähköisesti (MK 9a:7) Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä asiointijärjestelmässä, jonka käyttäjät tunnustetaan luotettavalla tavalla. Sähköisessä kaupassa ei käytetä kaupanvahvistajaa.²³ Kiinteistökaupan verkkopalvelussa voi ainoastaan tehdä tällä hetkellä kauppoja ja lahjoja.²⁴ Sähköinen kaupankäynti ei tule säädösten muuttamiseen kirjaamisviranomaisen vastuuta kirjaamisratkaisujen aineellisesta oikeellisuudesta, eikä se siten tule vähentämään tutkimisvelvollisuutta. Saannon laillisuus on tutkittava yhtäläisesti verrattuna perinteiseen kaupapakirjaan. Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä kuitenkin koneellisesti tarkistaa kaupan muutosäännökset.²⁵ Sähköinen kaupankäynti tulee parantamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuutta. Tavallisessa kiinteistönvaihdannassa ajantasaisuutta parantavat saantotiedot (MK 7:5.1). Saantotiedot perustuvat kaupanvahvistajan tekemiin ilmoituksiin toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle (KaupVL 6.1.)

2.2. Lainhuudon oikeusvaikutukset

Kirjaus on muodollinen merkintä rekisterissä, joka osoittaa saannon tapahtuneen. Lainhuudon kirjaamisessa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on kyse nimenomaan jo olemassa olevan omistusoikeuden kirjaamisesta tai mahdollisesti ehdollisen saannon kirjaamisesta. Lainhuudatusmenettelyssä ei materiaalisesti ratkaista kenellä on omistusoikeus kiinteistöön, eikä tämä olisi luontevaa, koska kirjaamismenettelyssä on yleensä vain yksi asianomainen, hakija.²⁶ Ehdollisen saannon kirjaamisessa on kyse hakemuksen leppämääränsäntämisestä. Tällöin saantokirja sisältää joko lykkäävän tai purkavan ehdon.

Kirjaamisen vaikutuksia on monenlaisia, tärkein niistä on hakijan aseman vahvistuminen. Kirjauksella hakijan asema vahvistuu, kun kirjaus tulee julkiseksi kolmannen tietoon. Tämä on osoitettavissa kattavan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin avulla. Kirjaaminen seuraa aineellista oikeustilaa. Lainhuudatuskirjaus antaa hakijalle suojaa sekä suhteessa luovuttajaan että kolmansia kohtaan. Aktiivisuutta kirjauksen hakemisen suhteen suojataan, passiivisuus saattaa johtaa taas oikeudenmenetyksiin.²⁷

²³ HE 146/2010 vp, s.1.

²⁴ <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistoasiat>.

²⁵ KM 2006:1, s. 26 – 27.

²⁶ Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 421.

²⁷ Niemi 2012, s. 12- 14.

Lainhuudolla voidaan sanoa olevan varsinaisia oikeusvaikutuksia. Lainhuudon oikeusvaikutuksilla sanotaan olevan neljä eri vaikutustapaa.

Lainhuudon oikeusvaikutusten erilaisuus:

- Sopimussuhteessa, inter partes, MK 13:1 ja 2
- Kaksoisluovutuksessa, takaneva sivullissuhde, MK 13:3 ja 9
- Suhteessa oikeaa omistajaa vastaan, etenevä sivullissuhde, MK 13:4 ja 9
- Suhteessa velkojatahoon, MK 3:10

Oikeusvaikutukset toteuttavat lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus on keskeinen MK:n tuoma uudistus verrattuna vanhaan maakaareen.²⁸ Ennen puhuttiin rekisterin tosiasiallisesta luotettavuudesta nykyään lisäksi julkisesta luotettavuudesta. Kirjaamisviranomaisen tutkinnan tavoitteena on lisätä kirjaamisrekisterin tosiasiallista luotettavuutta. Rekisterin tosiasiallinen luotettavuus on se perusta, joka mahdollistaa julkisen luotettavuuden ja valtion siitä ottaman vastuun.²⁹

Julkisuusperiaatteen pyrkimyksenä on se, että hallintaan ja kirjaamiseen perustuvaa sivullisen luottamusta suojataan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus on jaettavissa positiiviseen ja negatiiviseen julkiseen luotettavuuteen. Positiivinen luotettavuus merkitsee sitä, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt kirjaukset ovat luotettavia ja sivullinen voi niihin luottaa, vaikka ne eivät vastaisi todellista asiantilaa. Luottamuksen suojassa edellytetään perusteltua vilpittömää mieltä eli asianomainen henkilö ei tiennyt eikä pitänytkään tietää oikeasta asiantilasta. Luottamuksensuoja kytkeytyy havaittaviin objektiivisiin, ulkonaisesti havaittaviin tosiseikkoihin. Voidaan sanoa, että tosiseikan luottamiseen on liitetty luotettavuus- eli legitimaatiovaikutus. Julkisuusperiaate on yhteydessä luottamuksensuojaan ja dynaamisen suojan kysymyksiin. Negatiivinen luotettavuus merkitsee taas sitä, että sivullinen voi luottaa siihen, ettei kiinteistöön kohdistu muita kuin kirjattuja oikeuksia. Toisin sanoen vilpittömässä mielessä oleva sivullinen saa suojaa kirjaamattomia oikeuksia kohtaan³⁰

²⁸ HE 120/1994 vp, s. 29.

²⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 241.

³⁰ Kartio 2001, s.124 – 126, s.132, s. 135.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus on yhteydessä suoraan kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuteen. Tutkinta on edellytys lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuudelle, lainhuudon oikeusvaikutuksille ja valtion vahingonkorvausvastuulle.³¹ Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii tosiasiallista julkista luotettavuutta, joten myös kirjattavien oikeuksien tutkinnan tulee olla tehokasta. Julkisuusperiaate puoltaa myös laajaa tutkimisvelvollisuutta. Mielestäni julkisuusperiaatetta tuleekin pitää yhdestä tärkeimmistä oikeusperiaatteista tutkinnan kannalta, mutta käytännön kirjaamismenettelyssä tutkinta on rajattua asiakirjoista ilmeneviin seikkoihin. Tämän vuoksi kirjaus ei ole riippuvainen siitä, että saanto ei ole laillinen jonkin pätemättömyysperusteen vuoksi, joka ei ilmene asiakirjoista tai se ei ole kirjaamisviranomaisen tiedossa.

2.2.1. Saantosuoja

Julkisen luotettavuuden periaate ilmenee saantosuojan (MK 13:4) muodossa. Sen mukaan kiinteistön luovutus voi jäädä pysyväksi, vaikka kiinteistön luovuttaja ei ollut aineellisesti oikea omistaja, mutta tällä oli kuitenkin viimeinen lainhuuto nimissään. Saantosuojalla tarkoitetaan saantovirheet tehottomaksi tekevää luovutuksensaajan suojaa oikeaa omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan. Saantosuoja on vilpittömän mielen suoja, joka ilmenee etenevässä sivullisuhteessa. Etenevässä sivullisuhteessa kollision osapuolet johtavat oikeutensa eri henkilöiltä. Lisäksi edellytetään, ettei luovutuksensaaja tiennyt eikä pitänyt tietää, ettei luovuttaja ollut kiinteistön oikea omistaja. Jos kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajalta (X) pätemättömällä saannolla tai kokonaan ilman saantoa, ovat kaikki myöhemmätkin oikeustoimet lähtökohtaisesti tehottomia. Myyjän (A) lainhuuto korjaa kuitenkin hänen tai hänen edeltäjänsä saannossa olleen virheen. Pääsääntöisesti korjaava vaikutus koskee kaikkia aineellisoikeudellisia pätemättömyysperusteita. Suoja tulee kuitenkin vasta myöhemmän luovutuksensaajan (B) hyväksi. Saantosuoja koskee vain luovutukseen perustuvaa saantoa eli kauppaa, vaihtoa, lahjaa ja MK 4:3:ssa tarkoitettua muuta luovutusta.³²

Luottamuksensuoja ei koske yleisseuraajia. Se, joka on saanut kiinteistön perintönä, testamentilla tai osituksessa taikka muutoin muulla saannolla kuin luovutuksella, ei saa vilpittömän mielen suoja kiinteistön aikaisempaa luovutuksensaajaa tai oikeudenhalti-

³¹ Niemi 2012, s. 205.

³² Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 551 – 553.

jaa taikka kiinteistön oikeaa omistajaa vastaan (MK 13:9). Oikea omistaja voi aina voittaa kiinteistön takaisin esimerkiksi perinnönsaajalta, vaikka lainhuuto olisi myönnetty perinnönjättäjälle. Saantosuoja tulee luovutuksensaajan hyväksi vasta, kun perinnönsaaja luovuttaa kiinteistön eteenpäin.³³

Rekisterin tiedoilla on julkinen luotettavuus ja kirjauksiin perustuvia oletettavia suojataan silloinkin, kun ne eivät vastaa todellista tilaa. Kirjaamiskorjauksille annetaan siis välittömiä oikeusvaikutuksia. Saantosuoja myönnetään, jos luovuttaja on saanut kiinteistön omistusoikeuden luovutussaannolla, luovuttajalla oli lainhuuto kiinteistöön ja luovutuksensaaja oli perustellussa vilpittömässä mielessä. Poikkeukset saantosuojan myöntämisestä on säädetty MK 13 luvun 5§:ssä.³⁴

MK:n saantosuojaan liittyy tärkeänä osana säännökset valtion vahingonkorvausvelvollisuudesta. Valtio vastaa kirjaamiskorjauksien oikeellisuudesta. Joka joutuu kärsimään vahinkoa virheellisestä kirjauksesta, on oikeutettu saamaan korvauksen valtiolta. Vahingonkärsijänä voi olla kiinteistön oikea omistaja, joka menettää kiinteistön saantosuojasääntelyn perusteella. Luovutuksensaajalla, joka menettää MK 13:5:n perusteella kiinteistön sen oikealle omistajalle, on vastaavasti oikeus saada korvaus valtion varoista. Valtion korvausvastuu on tuottamuksesta riippumatonta. Edellytyksenä ei ole, että kirjaamisviranomaisen olisi laiminlyönyt tai ratkaissut asian väärin. Aineellisoikeudelliset pätemättömyysperusteet ovat tyypillisesti sellaisia, joita ei kirjaamismenettelyn yhteydessä edes voitaisi huomioida.³⁵

2.2.2. Muotovirheen korjaantuminen erityisesti testamenttisaannon osalta

Asianosaisten kesken lainhuudatuksella on välitöntä vaikutusta vain muotovirheiden osalta. Muotovirhe korjaantuu lainhuudon myöntämisellä tai sen lepäämään jättämispäätöksellä (MK 13:1). Korjaava vaikutus koskee niin kauppakirjoja, perinnönjako- tai sopimuksia sekä testamenttisaantoja. Merkitystä ei ole sillä, onko lainhuudon saaja itse tiennyt virheestä saannon tapahtuessa vai ei. Koska kirjaamisviranomaisen tärkein teh-

³³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 323.

³⁴ HE 120/1994 vp, s. 90, Kartio 2001, s. 285 – 287, Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 432 - 435.

³⁵ HE 120/1994 vp, s. 91, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 329 – 331.

tävä on tutkia saannon pätevyys muodon suhteen, käytännössä vain piilevät muotovirheet korjaantuvat, joita ei lainhuudatustutkinnassa havaita. Tällaisia ovat esimerkiksi kaupanvahvistajan tai muun todistajan esteellisyys. On myös katsottu, että muotovirhe korjaantuu valtakirjassa tai esimerkiksi puolison suostumuksessa.³⁶

Lainhuuto ei estä luovuttajaa vetoamasta materiaaliin pätemättömyysperusteisiin kuten OikTL 3 luvun mukaiseen pätemättömyysperusteeseen, saannon puuttumiseen, vaa- jaavaltaisuuteen taikka siihen, ettei luovuttajan asiamiehellä tai edustajalla ollut kompetenssia tehdä oikeustointa. Lainhuuto ei estä saattamasta riitaa kiinteistön omistusoikeudesta taikka saannon pätevydestä tuomioistuimen tutkittavaksi. Lainhuuto ei myöskään rajoita ostajan oikeutta vedota kiinteistön virheisiin ja vaatia kaupan purkua.³⁷

Lähtökohtana kirjaamiskäytännössä on lainhuudon myöntäminen vain lainvoimaisen testamentin perusteella. Tätä menettelytapaa puoltaa se, että lainhuuto korjaa saantokirjan mahdolliset muotovirheet (MK 13:1). Tämä merkitsee sitä, ettei kukaan voi enää riitauttaa tehokkaasti testamenttiin perustuvaa kiinteistösaantoa pelkän muotovirheen perusteella. Jos kanne nostettaisiin, se olisi hylättävä.³⁸ Lainhuutoa voidaan hakea testamentilla, josta puuttuu esimerkiksi toinen todistajista. Jos testamentti on hyväksytty kaikkien perillisten osalta, muotovirhe korjaantuu ja lainhuuto myönnetään.³⁹

Testamentin lainvoimaiseksi tulo voidaan jakaa sekä testamentin hyväksymiseen että testamentin moittimatta jättämiseen. Testamentin hyväksyminen voi tapahtua ennakkohyväksymisenä perittävän vielä eläessä, tämän tulee tapahtua kirjallisesti (PK 17:1.2). Hyväksymällä testamentin lakiosaperillinen on kuitenkin oikeutettu saamaan lakiosansa, jos hän ei ole siitä nimenomaisesti luopunut. Perillinen voi hyväksyä testamentin perittävän kuoleman jälkeen, tämä voi tapahtua vapaamuotoisesti. Se voi tapahtua konkludenttisestikin, kunhan se on todistettavissa. Käytännössä hyväksymiset tapahtuvat kirjallisesti. Testamentin hyväksyminen merkitsee moiteoikeudesta luopumista, ja hyväksymisen johdosta testamentti tulee lainvoimaiseksi. Tällöin testamentin saajan saanto on lopullinen ja sitova. PK:n mukaan perillisellä ei ole moiteoikeutta, jos hän on

³⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 311 – 312.

³⁷ HE 120/1994 vp, s. 88 Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 309 – 312.

³⁸ Lohi DF 2000, s. 938.

³⁹ Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2014, s. 157.

hyväksynyt testamentin tai muulla todistettavalla tavalla luopunut moiteoikeudestaan (PK 14:5).⁴⁰

Testamentin lainvoimaisuus voi perustua myös testamentin moittimatta jättämiseen. Testamentin moiteaika alkaa kulua, kun testamentti on annettu PK 14:4:ssä säädetyllä tavalla tiedoksi perillisille. Tiedoksiannon tulee tapahtua laissa määritellyllä tavalla ja perillisille tulee antaa oikeaksi todistettu jäljennös testamentista.⁴¹ Jos testamenttia vastaan ei ole nostettu kannetta käräjäoikeudessa määräpäivään mennessä, testamentti tulee lainvoimaiseksi. Kirjaamiskäytännössä testamentin lainvoimaisuutta voidaan pitää lähtökohtana. Toki joskus lainhuutoa haetaan jo siinä vaiheessa, kun testamentti ei ole tullut vielä lainvoimaiseksi. Kirjaamisviranomaisen pääsääntöisesti täydennyttää hakemusta tässä tapauksessa. Hakemus on jätettävä lepäämään, jos saannolle voitaisiin muuten myöntää lainhuuto, mutta sen perusteena oleva oikeustoimi ei ole vielä tullut lainvoimaiseksi (MK 12:2.1). Tällä hetkellä kirjaamiskäytännössä on laista poikkeava näkemys, koska lainhuutohakemuksia ei käytännössä jätetä lepäämään lainvoimaa vailla olevan testamentin perusteella.

Oikeuskirjallisuudessa on esitetty kanta, jonka mukaan muotovirheeseen vetoavan kante tulisi hylätä, jos hakemus olisi jätetty lepäämään. Tämä merkitsisi sitä, että lainhuudon hakija voisi lyhentää perillisen käytettävissä olevaa moiteaikaa muotovirheen osalta. Muotovirheet ovat jo korjaantuneet lainhuutoratkaisulla tai lepäämäänjättämispäätöksellä. Kirjaamisviranomaisen on mahdotonta huomata piileviä muotovirheitä esimerkiksi esteellisiä todistajia, todistajien päihtymystilaa tai sitä, että todistajat eivät olleet yhtä aikaa läsnä. Tämän vuoksi oikeuskirjallisuudessa on esitetty ankaraa tutkimisvelvollisuutta kirjaamisviranomaiselle. Ankaru tutkimisvelvollisuus merkitsisi sitä, että testamentin todistajia tulisi kuulla ja myös kaikkia niitä, joilla on intressiä vedota muotovirheeseen.⁴² Tähän menettelyyn ei kuitenkaan ole käytännössä menty, koska kirjaamisviranomaisen kannalta se muodostuisi ylivoimaiseksi. Lisäksi kirjaamisen menettelyn joustavuutta ja tehokkuutta menetettäisiin.

Muotovirheen korjaantumista ja lepäämäänjättämistä tulisi kuitenkin arvioida myös toiselta kannalta. Vaikka testamentti ei olisi saavuttanut lainvoimaa, hakemus voitaisiin

⁴⁰ Aarnio – Kangas 2008, s. 697, s. 699 - 700, s. 703 – 705.

⁴¹ Aarnio – Kangas 2008, s. 759.

⁴² Lohi DF 2000, s. 945 – 946.

jättää lepäämään, jos tarpeelliset selvitykset saannon osalta on tutkittu ja näkyviä muotovirheitä ei havaita. Tämä menettely perustuisi suoraan MK:n säännökseen 12:2.1. Kun hakemus jätetään lepäämään, hakemus tutkitaan kaikin puolin eikä estettä lainhuudon myöntämiselle voida osoittaa. Jos saantokirjassa olisi muotovirhe, hakemus tulisi hylätä MK:n säännösten mukaisesti. Ainoastaan piilevät muotovirheet korjaantuisivat lepäämäänjättämispäätöksen yhteydessä. Tämä pitäisi suhteuttaa niihin oikeudenloukkauksiin, jonka muotosäännösten rikkominen aiheuttaa. Oikeuskirjallisuudessa on nostettu esiin myös mahdollisuus, jolloin lainhuuto voitaisiin jättää lepäämään ilman, että se korjaisi muotovirheitä. Tämä olisi mahdollista, jos esitettäisiin perusteltu muodollista pätevyttä koskeva väite ja annettaisiin oikeudenkäyntiosoitus. Kyseeseen tulisi tilanne jolloin muotovirhe ei olisi niin selvä, että hakemus olisi hylättävä. Tällöin MK:n muotovirheen korjaamissäännöstä tulisi tulkita niin, ettei lepäämispäätös korjaa muotovirhettä, kun lepäämisperusteena on mahdollinen muotovirheen selvittäminen.⁴³

Kirjaamiskäytäntö perustuu tällä hetkellä siihen, ettei hakemuksia jätetä lepäämään testamenttisaannon yhteydessä. Tällä halutaan varmistaa se, ettei mahdollisten muotovirheiden korjaantuminen tapahdu ennenaikaisesti. Mielestäni tämä käytäntö on ainakin jokseenkin selkeä eikä se aiheuta käytännössä suurempia ongelmia. Toisaalta lepäämäänjättäminen voisi tulla kyseeseen silloin, kun kyse on muotovirheen selvittämisestä oikeudenkäynnissä. Tällöin hakemus lepäisi ilman muotovirheen korjaantumista siihen asti kunnes oikeudenkäynnissä on annettu päätös.

Muotovirheen korjaantuminen ja sen myötä kannevallan katkeaminen saattaa tulla kyseeseen myös muissa tilanteissa. Kirjaamisviranomaisen saattaa erehdyksen takia myöntää testamentin perusteella lainhuudon, vaikka testamentti ei ole tullut kaikkiin perillisiin nähden lainvoimaiseksi. Kirjaamisviranomaisen on saattanut erehdyksessä jättää huomioimatta esimerkiksi yhden perillisen. Tällaisessa tilanteessa perillisen kanne-aika on lakannut lainhuutopäätöksestä lähtien. Oikeuskirjallisuudessa on nostettu esiin myös tilanne, jossa hakija hakee lainhuutoa väärennetyjen asiakirjojen perusteella. Esimerkiksi tiedoksiantotodistus tai testamentin hyväksymisilmoitus on väärennety hakijan toimesta. Tällöin ainoaksi mahdollisuudeksi tulisi vahingonkorvausvaade valtiota tai oikeudenloukkaukseen syyllistynyttä testamentinsaajaa vastaan. Toisaalta, voiko muotovirheen korjaantuminen olla näin vahva, kun kyse on väärennetyistä asiakirjoista

⁴³ Niemi 2012, s. 319 – 320.

ja ylipäänsä kirjaamisviranomaisen erehdyksestä. Olettamana pidetään sitä, että muotovirheeseen vetoaminen olisi avoinna lainhuutopäätöksestä riippuen. Muotovirheen korjaantumista tulee arvioida kaikkien niiden henkilötahojen osalta, jotka voivat vedota muotovirheeseen. Oikeus kanteen nostamiseen on perillisillä. Oikeuskirjallisuudessa on lähdetty siitä, että myös kilpailevilla testamentinsaajilla on oikeus vaatia muotovirheistä testamenttia pätemättömäksi, mikäli hänellä on oikeudellinen intressi. Tällä tarkoitetaan sitä, että testamentin kumoutuminen parantaisi hänen asemaansa. Tilanne voi tulla kyseeseen, jos on annettu useita testamenttimääräyksiä.⁴⁴

2.2.3. Kaksoisluovutus

Kaksoisluovutustilanteella tarkoitetaan tilannetta, jossa kiinteistö luovutetaan kahteen kertaan, kahdelle eri taholle. Kaksoisluovutuksessa molemmat luovutuksensaajat johtavat oikeutensa samalta luovuttajalta ja molempien luovutuksensaajien saanto on luovuttajaan nähden pätevä. Aikaprioriteetin mukainen pääsääntö on, että ensimmäinen luovutuksensaajan (primus) saanto on pysyvä (MK 3:6).⁴⁵ Kollision ratkaisu perustuu aikaprioriteettiperiaatteeseen se tarkoittaa, että aikaisemmalla oikeudella on etusija myöhempään nähden. Roomalaisessa oikeudessa tätä kutsuttiin ”prior tempore, potior jure”; ensimmäisellä on paras oikeus.⁴⁶

Myöhempi luovutuksensaaja (sekundus) voi kuitenkin saada vilpittömään mieleen perustuvaa suojaa lainhuudatuksen perusteella. Myöhempi luovutuksensaaja saa etusijan, jos hän on ensimmäisenä hakenut lainhuutoa ja ollut oikeustointa tehdessään vilpittömässä mielessä (MK 13:3.1). MK:n mukaan suojan saaminen kytkeytyy aktiivisuuteen. Jos molemmat luovutuksensaajat hakevat lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisempi luovutus. Jos ensimmäisen luovutuksen saantotiedot näkyvät lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä, vilpittömän mielen suojaa ei voi saada (MK 7:3 ja 7:5).⁴⁷

⁴⁴ Lohi DF 2000, s. 942- 943.

⁴⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 313 – 314.

⁴⁶ Kartio 2001, s. 260.

⁴⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 314 – 315.

3. Lainhuudatusmenettely

3.1. Menettely lainhuudatusasioissa

Menettely kirjaamisasioissa voidaan jakaa hakijaa ja kirjaamisviranomaista koskeviin säännöksiin. Nämä yleiset säännökset soveltuvat kaikkiin kirjaamismuotoihin, mutta menettelysäännöksiä käydään läpi lainhuudatuksen näkökulmasta. Lisäksi käydään läpi kuulutusmenettelyä, joka tulee kyseeseen vain lainhuudatuksen yhteydessä. Menettelysäännökset ovat läheisessä yhteydessä kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuteen.

Kirjaamisviranomaisen ratkaisunteossa on kyse oikeudellisesta ratkaisunteosta ja niin sanotusta sidotusta laillisuusharkinnasta. Kirjaamisviranomaiselle ei ole jätetty vapaata harkintavaltaa ratkaisun suhteen. Kirjaamisviranomaisen oikeudelliseen ratkaisuun liittyy neljä osatekijää. Ensimmäisenä tulee määrittää tapaukseen sovellettavat oikeusnormit. Toisena tulee selvittää yksittäistapauksen tosiseikat, kolmantena sovellettavien oikeusnormien tosiseikastokuvauksen ja ratkaistavana olevan yksittäistapauksen tosiseikojen vertaaminen keskenään ja neljäntenä oikeusnormin seuraamusosion mukaisen oikeusseuraamuksen määrääminen ja toteuttaminen.⁴⁸ Käytännössä kirjaamisviranomaisen tutkinta ja päätöksenteko kytkeytyy saannon mukaan. Ensin määritetään yksityisoikeudelliset säännökset, jotka ovat saannon perusteena. Esimerkiksi testamentin osalta PK:n säännösten soveltaminen on merkittävässä osassa. Tämän jälkeen määritetään tapauksen tosiseikat ja verrataan niitä oikeusnormien tosiseikastoon.

Kirjaamisasiat tulevat vireille hakemuksesta. Kirjaamisasiat toimitetaan kirjaamisviranomaiselle eli maanmittaustoimistolle. Hakija tai asiamies voi esittää hakemuksen suullisesti maanmittaustoimiston toimipaikassa, kun asia käy selvästi ilmi esitettävistä asiakirjoista (MK 6:1.2). Kiinnityshakemus ja hakemus kiinnityksen muuttamiseksi ovat kuitenkin tehtävä kirjallisesti.⁴⁹ Hakemuksen tultua vireille kirjaamisviranomaisen tutkii saannon pätevyyden. Tämä prosessi on asiakirja- ja rekisteriselvitystä. Tutkinnan avulla selvitetään kirjauksen edellytykset, hakijan kelpoisuus ja mahdolliset kirjaamisen esteet. Lisäksi kirjaamisviranomaisen tarkistaa viranpuolesta tietyt seikat suoraan käytettävissä olevista rekistereistä. Tätä kutsutaan kirjaamisviranomaisen selvittämisvelvollisuudeksi (MK 6:4). Tutkinta ja kirjaamisasian käsittely sisältävät varsinaisen valmiste-

⁴⁸ Niemi, Kari 2012, s. 314- 315.

⁴⁹ Niemi 2012, s. 87 – 88.

lun lisäksi erityisiä hakijaan tai muihin asianosaisiin kohdistuvia välitoimenpiteitä ja käsittelyratkaisuja. Näitä ovat täydentämiskehotuksen antaminen hakijalle (täydentäminen), hakijan tai muun henkilön kuuleminen tai hakemuksen lepäämään jättäminen (lepääminen).⁵⁰

3.2. Täydentämismenettely ja kuuleminen

Täydentämismenettelystä on säädetty MK:n 6:5:ssa. Jos hakemuksen vireille tulon jälkeen tutkinnassa ilmenee, että hakemus on puutteellinen, hakijalle varataan tilaisuus täydentää hakemustaan. Täydentämiseen kuuluu lähtökohtaisesti hakijan neuvonta siitä, miten hakemusta tulee täydentää. Kirjaamisviranomaisella on palveluperiaatteen mukaisesti velvollisuus neuvoa hakijaa maksutta kirjaamisasian hoitamisessa ja vastata asiaa koskeviin kysymyksiin ja tiedusteluihin. (HL 8.1.§). Kirjaamisviranomaisen neuvonta rajoittuu yksittäisen hakemuksen jättämistä koskeviin kysymyksiin. Käytännössä tulee usein vastaan tilanteita, jolloin mennään rajamailla sen suhteen, onko kyseessä yleinen neuvonta vai lainopillinen neuvonta. Lainopillista neuvontaa kirjaamisviranomaisen ei saisi antaa.

Tutkinnassa ilmenneen puutteen tai epäselvyyden johdosta kirjaamisviranomaisen antaa hakijalle tai hänen asiamiehelleen täydennyskehotuksen. Kehotus voidaan antaa vapaa-
muotoisesti ja suullisesti ja kirjallisesti. Täydennyskehotuksessa ilmoitetaan millä tavoin hakemus on puutteellinen, ja mitä lisäselvitystä ja liitteitä hakijan on toimitettava. Lisäksi ilmoitetaan mihin ajankohtaan mennessä täydennys on toimitettava ja mitkä ovat kehotuksen noudattamatta jättämisen seuraamukset (MK 6:5.1). Täydennyskehotuksen noudattamatta jättämisen uhkana on hakemuksen tutkimattajättämispäätös. Uhan käyttäminen on mahdollista vain kirjallisissa (virallinen) täydentämispyyntöissä. Täydennyskehotus voidaan myös antaa epävirallisemmin kuten esimerkiksi suullisesti hakemusta jätettäessä tai puhelimitse.⁵¹

Tutkimatta jättämisellä ja hylkäämisellä on menettelyllinen ero. Tutkimatta jättäminen perustuu prosessuaaliseen puutteeseen eli hakija on laiminlyönyt velvoitteen toimittaa selvitystä hakemuksen perusteeksi. Hylkäämispäätös perustuu asian sisällölliseen tut-

⁵⁰ Niemi 2012, s. 98, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 256.

⁵¹ Niemi 2012 s. 99 – 102.

kimiseen ja sen toteamiseen, että aineellisoikeudelliset edellytykset kirjaamiselle puuttuvat.⁵² Hylkäämisperusteet ja täydentämisen perusteena oleva lisäselvitystarve tulee erottaa teoreettisesti toisistaan. Kun hylkäämisperuste on olemassa, ratkaisu periaatteessa tulisi tehdä jo sillä perusteella. Näin ei kuitenkaan käytännössä toimita, jos hylkäämisperuste on korjattavissa. Korjaaminen ei tällöin ole varsinaista täydennystä hakemukseen.⁵³

Täydentämismenettely on merkittävässä roolissa kirjaamismenettelyssä. Tämä perustuu omiin havaintoihini kirjaamiskäytännössä. Täydentämismenettelyä joudutaan käyttämään usein. Perintösaannoissa kuten testamentti- ja perinnönjakosaannoissa tarvittava selvitys on yleensä laajinta. Yhtälailta täydentäminen voi koskea kauppahinnan maksukuittia tai kuittia maksetusta varainsiirtoverosta. Käytännössä on helppoa käyttää epävirallista täydentämismenettelyä kuten puhelinoittoa. Jos täydennettävää on paljon, on hyvä käyttää virallista täydentämismenettelyä.

Tutkimisvelvollisuuden näkökulmasta täydentämismenettelyä voidaan tarkastella siitä näkökulmasta, onko puuttuvalla selvityksellä merkitystä kirjaamisasian ratkaisun kannalta. Kirjaamiskäytännössä tulee usein vastaa tilanne, jossa joudutaan pohtimaan, onko käytettävä täydentämismenettelyä vai ei. Kyseeseen voi tulla esimerkiksi tilanne, jossa hakemus on puutteellinen, koska sukuselvityksestä puuttuu yksi virkatodistus. Tämäkin palautuu kysymykseen, milloin riittävä selvitys saannon laillisuudesta saavutetaan. Voitaisiinko riittävä selvitys saada, vaikka sukuselvityksestä puuttuisi yksi virkatodistus. Tietenkin on mahdollista, että puuttuva perillinen voisi löytyä juuri tuosta virkatodistuksesta. Mitä jos perukirja on maistraatin vahvistama, ja perukirjasta ilmenee, että ositus on tehty entisen puolison kanssa ja samalla selvitetty osituksen sisältö. Onko välttämättömänä pyytää ositusta enää nähtäväksi? Voisimmeko luottaa maistraatin vahvistamaan perukirjaan?

Kirjaamiskäytännössä perukirja on aina esitettävä lainhuutoa haettaessa. Sen merkitystä kirjaamiskäytännössä on pidetty tärkeänä kaikkien perintösaantojen osalta. Perukirjaan on merkittävä perunkirjoituksen toimitus, -paikka ja toimitusmiehet sekä tiedot perittävästä. Perukirjasta ilmenee myös kuolinpesän osakkaat, mahdolliset testamentinsaajat ja

⁵² Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 42.

⁵³ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 19.

toissijaiset perilliset. Perukirjaan tulisi liittää testamentti, avioehtosopimus ja tarpeelliset sukuselvitykset. Jos perukirja on maistraatin vahvistama, sukuselvityksiä ei tule tarkistaa kirjaamisviranomaisen taholta.⁵⁴ Maistraatin vahvistama perukirja merkitsee sitä, että kaikki pesän osakkaat ja perittävän aviopuoliso on merkitty perukirjaan. Perittävällä tulee olla kuollessaan kotikunta Suomessa. Vahvistusta voi hakea kuolinpesän osakas, leski, pesänhoitaja, pesänselvittäjä, pesänjakaja tai testamentin toimeenpanija hakemuksesta. Vahvistusta voi hakea miltä tahansa maistraatilta (PK 20:9a.2).⁵⁵ Vahvistettu perukirja merkitsee siis ainoastaan selvitystä siitä, ketkä ovat kuolinpesän osakkaita. Tämän vuoksi vain sukuselvitys voidaan jättää tutkimatta lainhuudatuksen yhteydessä, jos hakemuksen liitteenä on vahvistettu perukirja.

Ennen nykyisen MK:n voimaantuloa hakemuksen vapaamuotoinen palauttaminen liitteeseen hakijalle havaittujen puutteiden vuoksi oli tavanomaista. Hakemus ei tullut välttämättä ollenkaan vireille, jos hakemuksessa havaittiin puute jo hakemusta vastaanotettaessa. Tällainen menettely ei sopisi enää nykyisin rekisterin ajantasaisuuden vuoksi.⁵⁶

Hakemuksen ollessa puutteellinen tai epäselvä, se voi johtaa kuulemiseen. (MK 6:6.1). Kuulemista käytetään, kun riittävä selvitys ei käy ilmi kirjaamisviranomaisen käytettävissä olevista rekistereistä tai saatavilla olevista asiakirjoista. Epäselvyys voi koskea kirjattavan oikeuden tai sen luovuttajan tai muun edeltäjän oikeuden pätevyyttä. Kyseen voi tulla tilanne, jossa avoinna on mahdollisuus, että kirjaus loukkaa sivullisen oikeutta. Kuultava voi antaa myös suullisen suostumuksen, kun kirjaamisen edellyttämää suostumusta ei vielä ole annettu. Kirjaamismenettelyssä ei voida kuulla todistajia. Jos kuulemismenettelyssä esitetään väite paremmasta oikeudesta kiinteistöön tai hakijan oikeus on tullut muutoin riitaiseksi, kirjaamisviranomaisen on osoitettava asia tutkittavaksi oikeudenkäynnissä (MK 6:6.2.). Hakijalle voidaan esittää kysymyksiä, kun hakemus esitetään suullisesti, tai erillisen yhteydenoton muodossa. Vapaamuotoinen keskustelu voi korvata erillisen kuulemisen. Hakijalle voidaan varata tilaisuus antaa kirjallinen lausuma tai hänet voidaan kutsua henkilökohtaisesti tai asiamiehen edustamana kuultavaksi määrättynä aikana maanmittaustoimistoon.⁵⁷

⁵⁴ Aarnio – Kangas 2010, s. 316, Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 152.

⁵⁵ Aarnio – Kangas 2009, s. 355.

⁵⁶ Niemi 2012, s. 99 – 100.

⁵⁷ Niemi 2012, s. 103 – 105.

Kirjaamismenettelyn käsikirjassa on ohjeistusta siitä, jos on epäselvyyttä, tarvittiinko luovutukseen puolison suostumus. Kirjaamisviranomaisen voi kuulemalla puolisoa selvittää asiaa. Jos puolison suostumus olisi pitänyt olla luovutuskirjassa mukana, on kyseenalaista soveltuuko puolison kuuleminen tilanteeseen, jossa puoliso antaisi suostumuksen luovutukseen kuulemisessa.⁵⁸ Edellä mainitun Niemen kannan mukaan suostumus voidaan antaa myös kuulemistilanteessa. Mielestäni kirjaamiskäytännössä ei tulisi kyseenalaistaa ollenkaan suostumuksen antamista kuulemistilanteessa. Kuuleminen on siis yksi keino poistaa epäselvyyksiä. Tämä on yksi kirjaamisviranomaisen tärkeistä keinoista epäselvien hakemusten suhteen. Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus on rajattua sillä perusteella, ettei kirjaamismenettelyssä voida ratkaista epäselvää asiaa.

3.3. Kuulutusmenettely

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 (MK 12:3.1/1 ja MK 12:3.1/2).

Kuulutus lainhuudon saamiseksi voidaan myöntää, vaikka lainhuudon hakija ei voi asianmukaisilla saantokirjoilla osoittaa omaansa tai edeltäjänsä saantoa. Kuulutuksen edellytyksenä on, että hakija pystyy riittävällä tavalla osoittamaan aineellisen omistusoikeuden. Puute hakemuksessa ei siis välttämättä johda hakemuksen hylkäämiseen vaan kuulutukseen. Hakemus jätetään kuulutuksen ajaksi lepäämään. Kuulutuksen avulla pyritään siihen, että henkilö, jolla on parempi oikeus kiinteistöön, saa tilaisuuden riitauttaa hakemuksen. Kuulutusalainhuuto voidaan myöntää, vaikka hakija ei esitä alkuperäistä saantokirjaa taikka kirjaamisviranomaisen tai julkisen kaupanvahvistajan oikeaksi todistamaa jäljennöstä asiakirjasta. Tässä tapauksessa hakijan tulee osoittaa todennäköiseksi, että hänellä on laillinen saanto huudatettavaan kiinteistöön. Alkuperäinen saantokirja voi olla kadonnut tai turmeltunut. Kysymys voi olla myös siitä, että kauppa- tai muusta saantokirjasta on erehdyksessä jäänyt pois yksi tai useampi kiinteistö.

⁵⁸ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 123.

Kuulutus on myönnettävä myös silloin, kun hakija näyttää, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat omistajana hallinneet kiinteistöä viimeisen kymmenen vuoden ajan. Lisäksi edellytetään, ettei ole syytä olettaa jollakin toisella olevan parempaa oikeutta kiinteistöön.⁵⁹ Kuulutusmenettelyä voidaan pitää tärkeänä osana kirjaamisenmenettelyssä. Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus kohdistuu kuulutuksen myöntämisessä aineellisen omistusoikeuden selvittämiseen.

3.4. Muutoksenhaku

Kirjausta voidaan muuttaa joko kirjaamisviranomaisen itseoikaisuna tai varsinaisessa muutoksenhaussa. Kirjaamisviranomaisen voi jälkikäteen turvautua ratkaisun korjaamiseen, jos kysymyksessä on selvästi virheellinen ratkaisu. MK:n mukaan korjaaminen voi koskea joko asiavirhettä tai teknistä virhettä. Asiavirheeksi määritellään päätös, joka on sisällöltään ilmeisen virheellinen. Asiavirhe voi perustua ilmeisen väärään lain soveltamiseen tai puutteelliseen selvitykseen. Tekninen virhe on kyseessä, jos se on kirjoitus- tai muu siihen verrattava teknisluonteinen virhe. Päätöksen perustuessa asiavirheeseen se voidaan poistaa ja ratkaista uudelleen. Asiavirheen korjaamisen edellytyksenä on, että kaikkia asiaan osallisia kuullaan ja että ne tahot, joiden oikeutta korjaaminen heikentää antavat siihen suostumuksensa (MK 8:1.). Teknisen virheen korjaaminen ei edellytä suostumuksen antamista, mutta asianosaisille tulee varata tilaisuus tulla kuulluksi. Jos teknisestä virheestä aiheutuu vahinkoa, se korvataan valtion varoista. Korjaamisasian vireilletulo ja tehty ratkaisu kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 8:3.1).

Muutosta kirjaamisviranomaisen ratkaisuun haetaan maa-oikeudelta (MK 9:1). Muutoksenhakua ei ole kuitenkaan ohjattu hallinto-oikeuksiin, koska kirjaamisasiat koskevat yksityisoikeudellisia sopimuksia. Tämä saattaa aiheuttaa poikkeuksellisen tilanteen, jossa kärjäoikeus (maa-oikeus) joutuu arvioimaan hallintomenettelyn oikeellisuutta. Muutoksenhaku-aika lasketaan ratkaisun tekemisestä eli siitä, milloin kirjaus on tehty rekisteriin. Maa-oikeuden päätöksestä muutosta haetaan valittamalla korkeimmalta oikeudelta, jos korkein oikeus OK 30:3:n nojalla antaa valitusluvan. Täydentämiskehotukseen eikä lepäämäänjättämispäätökseen voi hakea muutosta.

⁵⁹ HE 120/1994 vp s. 86, Niemi 2012, s. 289 – 291.

Kirjaamisviranomaisen lainvoimaiseen ratkaisuun ja maa- oikeuden tuomioon voidaan hakea muutosta ylimääräisellä muutoksenhaulla. Nämä keinot ovat kantelu, purku ja menetetyt määräajan palauttaminen (OK 31). Ylimääräistä muutoksenhaun tarvetta rajoittavat kirjaamisviranomaisen laajat itseoikaisukeinot ja se, ettei kirjaamisasian yhteydessä ratkaista esimerkiksi saannon pätevyyttä. KKO:n tapauksessa 2002:92 lainhuutoa pyydettiin purettavaksi sillä perusteella, että kärjäoikeuden virkamies oli asian käsittelyn yhteydessä syyllistynyt huolimattomuudesta tai varomattomuudesta rikolliseen menettelyyn. Kuulutusta ei olisi tullut myöntää, koska lainhuutorekisteristä ilmenevien tietojen perusteella oli ollut syytä olettaa jollain toisella olevan parempi oikeus kiinteistöön. Asiassa oli siis tosiasiaa omistusoikeutta koskeva riita kyseessä.⁶⁰

Tämä jälkikäteinen oikeusturva on tärkeä seikka kirjaamismenettelyssä. Kyseeseen voisi tulla tilanne, jossa esimerkiksi hallintatamentin nojalla on virheellisesti myönnetty lainhuuto. Tällöin lainhuudon voisi korjata jälkikäteen, jos edellytykset korjaamiseen täyttyvät. Lisäksi lainhuutoratkaisun johdosta kärsinyt voi hakea muutosta maa- oikeudesta. Toisaalta kirjaamisratkaisujen pysyvyys heikkenee laajojen muutoksenhakukeinojen vuoksi. Kirjaamisessa lähtökohtana on kirjausten pysyvyys, koska lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus ja sitä kautta esiin tulevat oikeusvaikutukset edellyttävät tätä.

4. Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus lainhuudatuksessa

4.1. Tutkimisvelvollisuudesta historian ja nykypäivän valossa

Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden lähtökohtana on ollut laaja tutkimisvelvollisuus läpi kirjaamishistorian. Seuraavaksi esittelen poimintoja vanhemmasta oikeuskirjallisuudesta liittyen lainhuudatukseseen ja sen tutkimisvelvollisuuteen.

Caselius piti lainhuudatusmenettelyä hakemuslainkäyttönä eli vapaaehtoisena oikeudenhoitona, jossa ei ollut vastapuolia eikä asianosaikäsitteitä. Tuomioistuimen katsottiin ryhtyvän toimenpiteisiin kirjaamisesta huolehtivana viranomaisena hakemuksen mukaisesti. Caselius katsoi, että viranomaisen oli velvollisuus tutkia hakemuksen oikeellisuus ja valvoa poissaolevan etua, jota hakemus ehkä saattoi loukata. Jos hakemus

⁶⁰ HE 30/2009 vp, s. 36, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 262 – 266.

hylättiin, se voitiin koska tahansa uudistaa, koska ratkaisu ei saanut lainvoimaa. Caselius katsoi, että lainhuudon edellytykseksi katsottiin saannon aineellisoikeudellinen ja muodollinen pätevyys. Lainhuudatuksen pohjana oleva asiakirja tuli esittää alkuperäisenä, perheoikeudellisten suhteiden selvittämiseksi tuli esittää sukuselvitys ja osakeyhtiön tuli esittää pöytäkirja, jossa on päätetty kiinteistön luovutuksesta. Jos hakemuksessa oli puute, kirjaamisviranomaisen tuli huomauttaa tästä hakijaa. Jos taas saanto oli pätemättömän syyn takia, joka ei näy asiakirjoista voitiin tällainen puutteellisuus ottaa huomioon vain silloin, kun asiasta on pantu riita vireille oikeudessa. Tällainen seikka saattoi olla esimerkiksi valekauppa, petos tai pakko.⁶¹

Zittingin mukaan lainhuudatusviranomaisen tutkimisvelvollisuus oli laaja. Tutkimisvelvollisuus sisälsi kaikki seikat, joista saannon tehokkuus riippui. Ensinnäkin saannon perusteena olevat asiakirjat oli tullut laatia niin kuin laki sääti. Jos saantokirjassa oli muotovirhe, hakemus tuli heti hylätä. Lisäksi Zitting katsoi, että hakemus oli hylättävä jos oli ilmeistä, ettei saanto ollut laillinen. Tutkimisvelvollisuus käsitti yleensä kaikki aineelliset virheet. Zitting piti lainhuudatusmenettelyä myös yksipuolisena hakemuslainkäyttönä ja korosti sitä myös asiakirjamenettelynä, joka johtaa siihen, ettei lainhuudatusviranomaisen voi havaita kaikkia puutteellisuuksia.⁶² Eli jo aikanaan kirjaamismenettelyä kutsuttiin asiakirjamenettelyksi ja otettiin huomioon se, ettei tutkinta käytännössä voi laajentua liian pitkälle. Toki laaja tutkimisvelvollisuus oli lähtökohtana. Näiden ero tulee kuitenkin ymmärtää ja laajasta tutkinnasta voidaan puhua vain teoriatasolla.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu siis puollettavan laajaa tutkimisvelvollisuutta, mutta kirjaamiskäytännössä ei kuitenkaan päästy yksimielisyyteen siitä, millä syvyydellä lainhuutohakemuksen perusteena oleva saannon laillisuus oli tutkittava.

HE:n 120/1994 mukaan hakijan on esitettävä riittävä selvitys saannon laillisuudesta.⁶³ Tutkinta perustuu lähtökohtaisesti vakiintuneeseen kirjaamiskäytäntöön. Kirjaamisviranomaisen käyttää työssään apuna Maanmittauslaitoksen laatimaa kirjaamismenettelyn käsikirjaa. Käsikirja ei ole oikeudellisesti sitova, vaan suuntaa-antava ohjeistus kirjaamismenettelyssä. Kirjaamismenettelyn käsikirjan ohjeilla pyritään edistämään menette-

⁶¹ *Wrede – Caselius 1946, s. 132, s.134, s.137.*

⁶² *Zitting – Rautiala 1976, s. 122 – 123.*

⁶³ *HE 120/1994 vp, s. 84.*

lyn lainmukaisuutta ja yhdenmukaisuutta.⁶⁴ Käsikirja ei ole kuitenkaan kaiken kattava, vaan tarvittaessa tulkintatilanteissa hakemus tulisi ohjata lakimiehen käsiteltäväksi. Käytännössä tutkinta edellyttää tavanomaisten asiakirjojen hankkimista ja toimittamista vakiintuneen kirjaamiskäytännön mukaan.

Tänä päivänä on melko yhdenmukainen linjaus siitä, mitä asiakirjoja tarvitaan saannonlaillisuuden perusteeksi. Osakeyhtiössä kiinteistön myymisestä ja ostamisesta päättää pääsääntöisesti yhtiön hallitus (OYL 6:2). Kirjaamiskäytännössä vaadittiin ennen hallituksen päätös kiinteistön myymisestä. Tänä päivänä tarvitsee selvittää suoran käyttöyhteyden kautta kaupparekisteristä, että yhtiötä on luovutuksessa edustanut henkilö tai henkilöt, joilla yksin tai yhdessä on oikeus kirjoittaa yhtiön nimi. Vaikka toimea koskeva toimivaltaisen elimen päätös puuttuisi, henkilöllä tai henkilöillä on kelpoisuus edustaa yhtiötä ja oikeustoimi sitoo yhtiötä. Ainoastaan jos yhtiön sopimuskumppani tiesi tai olisi pitänyt tietää, että edustaja ylitti toimivaltansa, luovutus käy yhtiötä sitomattomaksi (OYL 6:28,1:n 3 kohta). Tämä on yksi käytännön esimerkki tutkinnan kaventumisesta. Saannon pätevyyyteen ei ole liitetty enää tutkinnan osalta hallituksen päätöstä kiinteistön myymisestä. Pelkkä nimenkirjoitusoikeuden tutkiminen riittää. Jos nimenkirjoitusoikeus ei selviä kaupparekisterin tietojen perusteella, kirjaamisviranomainen pyytää lisäselvitystä. Kyseessä on kirjaamiskäytännössä yleistynyt käytäntö.⁶⁵

Tutkimisvelvollisuuden laajuuden määrittäjinä ovat toimineet myös korkeimman oikeuden tapaukset kautta historian. Merkittävä tapaus 2000-luvulta on KKO 2000:116. Tapaus käsittelee lakiosan merkitystä testamenttisaannon lainhuudatuksessa. Taustalla on tilanne, jossa lainhuutoa on haettu yleistestamentin perusteella, niin että koko omaisuus on menevä täydellä omistusoikeudelle yhdelle henkilölle (A). Testamentissa on todettu, että lakiosa tulee suorittaa rahana. Kuolinpesän osakkaita ovat perinnönjättäjän (B) lapsi (A) yleistestamentinsaajana ja lisäksi lakiosaansa vaatineet perilliset (C). Lainhuutoa haettaessa on pyydetty selvitystä lakiosien suorittamisesta tai siitä, että rintaperilliset ovat luopuneet lakiosistaan. Kuolinpesään ei ole kuulunut muuta varallisuutta kuin kiinteistö, joten oli mahdollista että lakiosat jouduttaisiin suorittamaan osuuksilla kyseisestä kiinteistöstä. Käräjäoikeus on hylännyt lainhuutohakemuksen, koska selvitystä lakiosien

⁶⁴ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 2.

⁶⁵ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 168 – 169.

suorittamisesta ei ole toimitettu kirjaamisviranomaiselle. Tapauksesta valitettiin hovioikeuteen, eikä hovioikeus muuttanut ratkaisua.

KKO ei muuttanut hovioikeuden päätöstä. Tapauksessa testamentinsaajan ei katsottu saaneen pelkän lainvoimaisen testamentin perusteella omistusoikeutta kiinteistöön. Lainhuutohakemuksessa tuli esittää selvitys siitä, että rintaperillisen lakiosa oli täytetty tai, että oikeus lakiosaan oli menetetty. Testamentti on perillistä kohtaan tehoton siltä osin kuin se estää häntä saamasta lakiosansa jäämistöstä tai rajoittaa hänen oikeutta määrätä lakiosana tulevasta omaisuudesta (PK 7:5).

Tämä tapaus merkitsee kirjaamisviranomaisen kannalta sitä, että tutkinta on laajentunut lakiosan selvittämisen kannalta. Ennen kirjaamiskäytännössä oli yleistynyt käytäntö, jossa hakijalta ei vaadittu selvitystä siitä, onko lakiosa suoritettu tai lakiosavaatimus esitetty. KKO on korostanut perintöoikeuden aineellisen sisällön velvoittavuutta. Lisäksi KKO on perusteluissaan ottanut huomioon lainhuudon oikeusvaikutukset ja sen, että oikeusvaikutukset ovat olennaisesti muuttuneet rekisterin julkisen luotettavuuden myötä. Kirjaamisviranomaisen valvoo aina lakiosaperillisten suojan. Lakiosa voidaan maksaa rahana, jos sitä ei ole testamentissa erikseen kielletty (PK 7.5). Tämä KKO:n tapaus merkitsee sitä, että saannon aineellisoikeudellinen tutkimisvelvollisuus on kiristynyt testamenttisaantojen osalta. Tämän myötä lakiosan selvittäminen lainhuudatuksen yhteydessä on osa saannon laillisuutta.

4.2. Lainhuudatuksen laillisuus- ja tukintaperiaate

Kirjaamisen taustalla ovat periaatteet. Matti Niemi on jakanut kirjaamisen johtavat periaatteet kymmeneen eri periaatteeseen. Nämä ovat tutkintaperiaate, virallisperiaate, rekisteröintiperiaate, ajantasaisuuden periaate, julkisuusperiaate, kirjatun oikeuden muutokielto, täsmällisyysperiaate, kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate, julkinen luotettavuus ja aikaprioriteetti ja vilpittömän mielen suoja.⁶⁶ Näistä julkisuusperiaatetta ja julkista luotettavuutta käytiin läpi lainhuudon oikeusvaikutusten yhteydessä. Tämän työn aiheen kannalta otan esille tutkintaperiaatteen tärkeimpänä periaatteena julkisuusperiaatteen rinnalla. Zitting on määritellyt legaliteettiperiaatteen. Lisäksi Tepora on tämän

⁶⁶ Niemi, 2012, s. 22 - 50.

jälkeen määritellyt legaliteettiperiaatteita. Mähönen on lisäksi tarkastellut lainhuudatuksen laillisuusperiaatteen sisältöä sekä LL:n että MK:n näkökulmasta. Näiden kaikkien periaatteiden sisältöä käydään läpi ja selvitetään myös mahdollisia eroavaisuuksia näiden periaatteiden välillä. Tutkinta- ja virallisperiaatteen asemasta on käytetty myös nimitystä legaliteettiperiaate. Virallisperiaate ilmenee kirjaamisviranomaisen viranomaisaloitteellisuutena. Virallisperiaate ilmenee osin myös palveluperiaatteena, joka sisältää hakijoiden ja asianosaisten neuvonnan.⁶⁷

Niemen mukaan tutkintaperiaate merkitsee sitä, että kirjaamisviranomaisen viran puolesta tutkii kirjaamisen edellytykset. Tutkintaperiaate on keskeinen periaate kirjaamismenettelyssä. Kirjaamistutkinta kohdistuu siis kirjattavan oikeuden pätevyyden selvittämiseen. Lainhuudatuksessa tämä on jaettavissa saannon muodolliseen ja aineellisoikeudelliseen tutkintaan. Tutkinnassa on myös todettava, onko kirjattava oikeus tyyppinsä puolesta kirjaamiskelpoinen. Lisäksi kirjaamisen kohteena oleva kiinteistö tai muu kohde ja omistus- tai muu oikeus kohteeseen, jota kirjattava oikeus rasittaa tulee olla lain mukainen. Tutkinnan tulee olla tarpeeksi tehokasta lainhuudon oikeusvaikutusten takia. Samassa yhteydessä Niemi on korostanut kirjaamismenettelyn olevan asiakirjamennettelyä, jossa ei voida havaita kaikkia pätemättömyysperusteita tai saantomenettelyssä tapahtuneita virheitä. Toisaalta saannon pätevyteen ja pysyvyyteen liittyvät avoinna olevat havaittavat seikat tulee tutkia. Vaikka tutkinnassa selvitetään kirjattavan oikeuden pätevyys, kirjaamisratkaisu ei ole kuitenkaan ratkaisu kirjattavan saannon tai oikeuden pätevydestä. Lisäksi sivullisten oikeuksien huomioon ottaminen on otettu esiin. Niemi on kuitenkin myös korostanut, että tutkinta ei saa laajeta hallitsemattomasti ja liian laaja tutkinta johtaa hylkäävien ratkaisujen lisääntymiseen. Liian laaja tutkinta rajoittaa myös kirjaamisen toteutumista ja on ristiriidassa muiden kirjaamisperiaatteiden kanssa. Niemi pitää liian laajaa tutkintaa siis negatiivisena seikkana, koska se johtaa kirjaamishakemusten hylkäämiseen. Kirjaamisen tavoitteena on vaatimus joustavasta kirjaamismenettelystä ja lisäksi tulee huomioida, ettei lainhuudon myöntäminen yksin estä moittimasta tai muuten riitauttamasta huudatettua saantoa. Tämän takia tutkinta ei saa paisua liian laajaksi.⁶⁸

⁶⁷ Niemi 2012, s. 22.

⁶⁸ Niemi 2012, s. 22 – 25.

Tällä laajalla tutkinnalla tarkoitetaan ilmeisesti kaikkia saannon pätevyyteen kohdistuvien seikkojen tutkintaa. Tässä kohtaa tulee huomioida se, etteivät kaikki pätemättömyysperusteet tule ilmi asiakirjatutkinnan kautta. Kuten jo aikaisemminkin mainittua, jos kirjaamismenettelyltä edellytetään äärimmäistä tarkkuutta, se aiheuttaa jonkin asteen vinoutumaa. Jos lainhuudon myöntämisen edellytyksenä olisi liian laajalle ulottuva tutkinta, hakemusten käsittelyajat ja koko prosessi hidastuisi.

Zitting määritteli kirjaamisen olevan riippuvainen tietyistä edellytyksistä ja kirjaamisviranomaisen tuli tutkia näiden edellytysten olemassaolo. Lisäksi legaliteettiperiaate merkitsi sitä, että hakijan oli näytettävä saanto ja kirjaamisviranomaisen tuli tutkia saannon tehokkuutta eri suhteissa.⁶⁹

Tepora määritteli legaliteettiperiaatteen siten, että kirjaaminen on riippuvainen tietyistä edellytyksistä ja kirjaamista hakevan oikeudenhaltijan on näytettävä nämä edellytykset ja kirjaamisviranomaisen velvollisuutena on tutkia näiden edellytysten voimassaolo. Kirjaamisviranomaisen tuli varmistua kirjaamisen kohteen lain mukaisuudesta. Lisäksi oli tutkittava, että saanto oli syntynyt laillisessa muodossa ja että saanto on aineellisoikeudellisesti pätevä. Tepora kuitenkin korosti myös kirjaamismenettelyn olevan summarista asiakirjamenettelyä eikä saannon aineellisoikeudellisen pätevyyden tutkiminen voinut olla kovin perusteellista.⁷⁰

Mähönen on kirjoittanut lainhuudatuksen laillisuusperiaatteesta. Saannon tutkimisvelvollisuus perustuu MK:n laillisuusperiaatteeseen. Laillisuusperiaatetta ei ole nimenomaisesti kirjattu MK:n säännöksiin. MK:ssa on kolme säännöstä, jotka toteuttavat lainhuudatuksen laillisuusperiaatetta, nämä ovat 6:9 ja 10 sekä 12:1. Kaksi ensimmäistä osoittavat kirjaamisviranomaisen velvoitteet suhteessa hakemukseen. Lainkohtien mukaan kirjaamisviranomaisen tulee ratkaista hakijan hakemus hakemuksen mukaisesti taikka siten muutoin. Viimeksi mainitun säännöksen mukaan hakijan velvollisuutena on esittää saannon laillisuus. MK:n laillisuusperiaate toteutuu lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden kautta sekä saantosuojajärjestelmän kautta. Mähönen on määrittänyt laillisuusperiaatteen MK:n johtavaksi periaatteeksi. Lisäksi laillisuusperiaatella on hänen näkemyksensä mukaan huomattavasti korostuneempi merkitys nykyisin

⁶⁹ Zitting – Rautiala 1982, s. 96, s. 125.

⁷⁰ Koulu – Tepora 1989, s. 57.

verrattuna mitä sillä oli LL:n aikana, koska MK:n säännökset selkiinnyttivät saannon laillisuuden vaatimuksen lainhuudon edellytykseksi.⁷¹

Mähönen pitää laillisuusperiaatetta ehdottomana edellytyksenä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiselle luotettavuudelle. Vaikka MK:n laillisuusperiaatetta ei ole kirjattu lakiin, niin kuin esimerkiksi rikosoikeudellista laillisuusperiaatetta, sen oletetaan olevan jo itsessään MK:n järjestelmässä. Laillisuusperiaatteeseen voidaan hakea tukea myös siitä, että julkisen vallan tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on tarkoin noudatettava lakia. Mähönen katsoo, että MK:n laillisuusperiaate ilmenee sen eri säännöksistä ja koko järjestelmästä. Laillisuusperiaate pitää sisällään sen, että kirjaamisviranomaisen tulee tutkia saannon muodollinen ja aineellinen pätevyys. Tämä periaate vallitsi jo LL:n aikaan. Mähönen on esittänyt kysymyksen siitä, riittääkö määritelty laillisuusperiaate turvaamaan kaikki ne laillisuusvaatimukset, jotka liittyvät maakaarijärjestelmään. Samalla hän esittää kysymyksen siitä, onko saannon aineellisoikeudellinen tutkimisvelvollisuus rajattu vain siihen mitä saantokirjasta ilmenee. Vai voitaisiinko olettaa, että tutkimisvelvollisuus on laajentunut suhteessa saannon laillisuuteen mitä se LL:n aikaan oli.⁷²

Tämän perusteena on siirtyminen julkista luotettavuutta nauttivaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Pitää kuitenkin huomioida, että jo ennen uutta MK:ta rekisterin tosiasiallinen luotettavuus oli korkea luokkaa ja tämä mahdollisti siirtymisen julkista luotettavuutta nauttivaan rekisteriin. Jo sen aikainen tutkiminen katsottiin riittäväksi eikä tutkiminen laajentunut uuden MK:n myötä. Toki tutkimisvelvollisuus on korostunut entisestään julkisen luotettavuuden takia, kuten KKO:n 2000:116 perustelut todistaa. Tulee lisäksi huomioida, että oikeuskirjallisuudessa ja käytännön kirjaamismenettelyssä on hyväksytty, että tutkinnan tulee olla tarpeeksi tehokasta lainhuudon oikeusvaikutusten takia. Jos tutkintaa laajennettaisiin nykyisestä, se vatiisi kirjaamiskäytännön uudistamista. Onko perusteita olemassa sille, että tutkintaa tulisi nykyisestä laajentaa rekisterin julkisen luotettavuuden takia ja tärkein kysymys, miten tutkinnan laajeneminen toteutettaisiin.

⁷¹ Mähönen 2004, s. 30.

⁷² Mähönen 2004, s. 31 – 32.

Lisäksi Mähönen on määritellyt laillisuusperiaatteen laajassa merkityksessä. Kun otetaan Teporan laillisuusperiaatteen määrittelyyn lisäksi myös MK:n 5 ja 6 luvun pakottavien menettelysäännösten tutkimisvelvollisuus, voitaisiin puhua laillisuusperiaatteesta laajassa merkityksessä.⁷³ Laillisuusperiaate on tärkeä osa kirjaamistutkintaa, oli kyse sitten tavallisesta tai laajennetusta muodosta. MK:n 5 ja 6 luvun menettelysäännösten huomioon ottaminen tulee olemaan aina osa kirjaamisviranomaisen menettelyä. Mielestäni tutkimisvelvollisuuteen kuuluu vain saannon tutkiminen muodon ja aineellisoikeudellisen laillisuuden suhteen. Tällöin menettelysäännökset eivät kuulu varsinaisesti kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuteen. Menettelysäännökset sitovat kirjaamisviranomaista suoraan lain nojalla ja tutkimisvelvollisuus tulee erottaa tästä. Laillisuusperiaate korostaa nimenomaan saannon tutkimisvelvollisuutta. Menettelysäännökset ovat kuitenkin hyvin merkittävässä asemassa kirjaamismenettelyssä ja katson niillä olevan läheinen yhteys tutkimisvelvollisuuteen. Tässä tutkimuksessa tutkimisvelvollisuutta käsitellään nimenomaan saannon laillisuuden suhteen ja menettelysäännöksiä käsitellään erillään.

Mähönen on tarkastellut laillisuusperiaatetta hieman syvemmillä ja perustellut sitä nimenomaan saannon tutkimisen perusteena ja nostanut sen myös kirjaamisen johtavaksi periaatteeksi. Lisäksi Mähönen on nostanut esiin sen, onko aineellisen oikeuden tutkiminen jopa laajentunut entisestään lainhuudon oikeusvaikutusten vuoksi. Mähönen on määritellyt lisäksi MK:n säännökset, jotka perustelevat kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta. Niemi on taas nostanut nimenomaisesti esiin sen, ettei tutkinta saisi laajeta hallitsemattomasti ja katsonut liian laajan tutkinnan johtavan hakemusten hylkäämiseen. Samalla Niemi on todennut, että kirjaamismenettelyn tulee pysyä joustavana ja asiakaslähtöisenä.

Mähösen ja Niemen näkemykset tutkimisvelvollisuudesta johtavat siis osakseen eri suuntiin. Niemi on lähtenyt rajaamaan tutkimisvelvollisuutta kun taas Mähönen ottanut esille sen, tulisiko tutkinnan itse asiassa oltava entistä laajempaa. Toisaalta molemmille näkemyksille on yhtenäistä saannon pätevyuden selvittäminen. Lisäksi kun huomioidaan Zittingin ja Teporan määrittelyt, on kaikilla näkemyksillä yhtenäistä saannon laillisuuden selvittäminen. Mutta se missä laajuudessa se tehdään, saattaa aiheuttaa näkemuseroja.

⁷³ Mähönen 2004, s. 33.

Kirjaamisviranomaisen käytännön kirjaamismenettelyn kannalta näen tutkinnan rajaamisen selkeämpänä. Tutkinnan rajaaminen määrittää valtakunnan tasolla tutkimisvelvollisuutta. Täydelliseen rajaamiseen ei tietenkään ole mahdollista päästä, mutta sen lähtökohtainen määrittely helpottaa käytännön työssä. Tapaukset ovat kuitenkin yksittäistapauksia, joten niihin suhtaudutaan myös sen mukaisesti. Tavoitteena on kuitenkin aina saannon laillisuuden selvittäminen. Kirjaamisviranomaisen päätettäväksi jää se, millä laajuudella saannon laillisuus tutkitaan. Sinänsä tämänhetkinen laki sallii tutkinnan sekä tutkinnan rajaamisesta että tutkinnan laajentamisesta. Kuten edellä on todettu, HE:ssä lähtökohtana on laaja tutkimisvelvollisuus. Toisaalta HE:ssä lainhuudon myöntämisen perusteeksi on määritelty riittävä selvitys saannon laillisuudesta.

4.3. Tutkinnan perusmuoto ja laajennettu muoto

Vaikka laajaa tutkimisvelvollisuutta on pidetty lähtökohtana, voidaan tänä päivänä puhua tutkinnan muodoista, jotka ovat jaettavissa kahteen tasoon. Tutkinta on jäsennettävissä perustutkintaan ja laajennettuun tutkintaan. Tutkinta vaihtelee aina tapauskohtaisesti hakemuksen mukaisesti. Käytännössä tutkinta edellyttää tavanomaisten lainhuudatusasiakirjojen hankkimista ja toimittamista vakiintuneen kirjaamiskäytännön mukaan. Perustutkinnan eli tavanomaisen tutkinnan sisältöön kuuluvat asiakirjat, jotka vaaditaan aina lainhuutohakemuksen liitteeksi. Laissa ei ole määritelty näitä asiakirjoja, vaan tiettyjen asiakirjojen vaatiminen lainhuudon perusteeksi on muotoutunut kirjaamiskäytännössä.⁷⁴ Tässä ohjeena voidaan käyttää kirjaamismenettelyn käsikirjaa, jossa on käsitelty saantomuodot ja niiden perusteeksi pääsääntöisesti tarvittavat asiakirjat lainhuutoa hakiessa. Peruslähtökohtana on, että kirjaamisviranomaisen määrittää selvityksen laajuuden.⁷⁵

Jos lainhuutoa haetaan testamentin perusteella, kirjaamisviranomaiselle tulee esittää ainakin seuraavat asiakirjat:

- testamentti alkuperäisenä ja selvitys sen lainvoimaisuudesta
- tarvittaessa selvitys lakiosien ja legaatien suorittamisesta

⁷⁴ Niemi 2012, s. 206, sähköpostihaastattelu Matti Niemi 30.5.2013.

⁷⁵ Niemi, Kari 2012, s. 317.

- perukirja jäljennöksenä
- sukuselvitys, mikäli perukirja ei ole maistraatin vahvistama⁷⁶

Jos lainhuutoa haetaan perinnönjaon perusteella, seuraavat asiakirjat tulee olla hakemuksen liitteenä:

- perukirjan jäljennös
- sukuselvitys, mikäli perukirja ei ole maistraatin vahvistama
- perinnönjakokirja ja tarvittaessa myös osituskirja alkuperäisenä, yleensä nämä kaksi asiakirjaa ovat samassa asiakirjassa
- jäljennös pesänjakajan määräyksestä
- tarvittaessa maistraatin päätös⁷⁷

Lisäksi perustutkintaan kuuluu kirjaamisviranomaisen käytettävissä olevien rekistereiden tutkiminen. Kirjaamisviranomaisen on viran puolesta hankittava selvitys, joka käy ilmi sen käytettävissä olevista rekistereistä, tätä kutsutaan kirjaamisviranomaisen selvittämisvelvollisuudeksi (MK 6:4). Rekistereitä on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri, kiinteistötietojärjestelmä, kaupparekisteri, väestötietojärjestelmä, tuomioistuinten asianhallintajärjestelmä, ulosottorekisteri, yrityskiinnitysrekisteri, yritys- ja yhteistietojärjestelmä. Tutkinta perustuu hakijan ja kirjaamisviranomaisen vuorovaikutukseen. Lähtökohteisesti hakijan tulee esittää selvitys, jota kirjaamisviranomaisen ei hanki viran puolesta. Tämä merkitsee esimerkiksi sitä, ettei esimerkiksi testamenttisaannon yhteydessä voida tutkia sitä onko testamentintekijä pakotettu tai taivuteltu testamentintekoon (PK 13:1.4). Tutkinta voi normaalisti kohdistua vain seikkoihin, jotka käyvät ilmi kirjaamisviranomaisen käytettävistä rekistereistä, hakijan esittämistä asiakirjoista tai kuulemisen kautta ilmenneistä seikoista.

Tarve tutkinnan laajenemiselle voi johtua viran puolesta selvitettävistä rekisteritiedoista tai hakijan esittämistä asiakirjoista. Tutkintaa laajennetaan vain, jos siihen on aihetta tai erityinen tapauskohtainen syy. Tällainen syy voi olla esimerkiksi kauppakirjan merkintöjen, sukuselvitysten tai perukirjan sisältämien tietojen perusteella. Kyse on siis tutkinnan laajenemisesta perusmuodostaan. Laajennettua tutkintaa merkitsee myös hakijan tai

⁷⁶ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 164.

⁷⁷ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 152.

muun henkilön kuuleminen. Koska lainhuudatuksessa on kysymys vain pätevien saantojen kirjaamisesta, tutkinnan tulee kohdistua vain saannon pätevyyteen liittyviin seikoihin. Muut edellytykset, jotka eivät ole saannon pätevyyden edellytyksiä tulee jättää tutkinnan ulkopuolelle. Tämä on mielestäni hyvin merkityksellinen seikka tutkimisvelvollisuuden laajuuden määrittäjänä. Toisaalta ongelmia esiintyy käytännössä, jos tulkintatilanne ilmenee sen suhteen, mitkä seikat muodostavat saannon pätevyyden. Tällaisia tilanteita voi tulla esiin esimerkiksi vanhoissa saannoissa. Tutkinnan tulee pysyä tiettyjen rajojen sisällä ja perusteet tutkinnan laajenemiselle tulee olla perusteltuja. Liian suppea tutkinta voi johtaa siihen, että epäpätevä saanto tulee kirjatuksi tai kirjattu saanto loukkaa jonkun sivullisen oikeutta. Lainhuudatus on kuitenkin summaarista menettelyä, joten tutkinnan tulee pysyä tasapainossa. Koska lain esitöissäkin on korostettu, että ratkaisun perusteeksi tarvitaan riittävä selvitys saannon laillisuudesta, on lainsäätäjät jättänyt kirjaamisviranomaiselle tietyn varan. Tällä tarkoitan sitä, että riittävä selvitys tulee täytetyksi perustutkinnan kautta asiakirjoihin perustuen. Täydelliseen selvitykseen saannon laillisuudesta ei ole tarkoituksenmukaista päästä eikä se ole mahdollista asiakirjaprosessissa.⁷⁸

Mielestäni lähtökohdaksi tulee ottaa riittävä selvitys saannon laillisuudesta. Jos lähtökohdaksi otetaan riittävä selvitys saannon laillisuudesta, tutkinnan rajaaminen olisi perusteltua tästä lähtökohdasta. Tämä merkitsee siis sitä, että käytännössä lainhuuto myönnetään aina kun perustutkinta on suoritettu. Jos perustutkinnassa ei ilmene epäselvyyttä saannon laillisuudesta, lainhuuto tulisi myöntää. Havaittujen kokemusten perusteella perustutkinnassa ilmenee yleensä vain puutteellisuuksia jonkin asiakirjan suhteen. Jokin asiakirja saattaa puuttua kokonaan tai asiakirjaa joudutaan täydentämään, kunnes asiakirja on kirjaamiskelpoinen. Harvoin perustutkinnan kautta ilmenee suoraa hylkäämisperustetta.

Kirjaamisviranomaisen ja tuomioistuimen välinen toimivaltajako on selkeä ja näille on löydettävissä selvät erot. Kirjaamisviranomaisen tutkii saannon ja myöntää lainhuudon, jos esteitä eli pätemättömyysperusteita ei tutkinnassa tule esille. Kirjaamisviranomaisen tutkinta on aktiivista suhteessa mahdollisiin pätemättömyysperusteisiin. Kirjaamisviranomaisen ei siis ota vain passiivisesti vastaan selvitystä kuten tuomioistuin.⁷⁹ Tämä

⁷⁸ Niemi 2012, s. 205 – 206, s. 209, sähköpostihaastattelu Matti Niemi 30.5.2013.

⁷⁹ Sähköpostihaastattelu, Matti Niemi 5.6.2013.

määrittää kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta ja sen reagoimista mahdollisiin näkyviin pätemättömyysperusteisiin. Kirjaamisviranomaisen tulee pääsääntöisesti reagoida mahdollisiin pätemättömyysperusteisiin, jos niillä on saannon laillisuuden kannalta merkitystä. Pätemättömyysperusteella ei ole merkitystä välttämättä aina lainhuudatuksessa. Jos lainhuutoa haetaan esimerkiksi muotovirheisen testamentin perusteella, lainhuuto myönnetään sillä ehdolla, että testamentti on tullut lainvoimaiseksi.

4.4. Lainhuudon hylkäämisperusteet

Laajaa tutkimisvelvollisuutta perustelevat MK:n 12 luvun lepäämis- ja hylkäämisperusteet.⁸⁰ Hylkäämisperusteet käänteisesti osoittavat kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuden. Hylkäämispäätös perustuu asian sisällölliseen tutkimiseen ja sen toteamiseen, että aineellisoikeudelliset edellytykset kirjaamiselle puuttuvat. Hylkääminen tulee kysymykseen, kun kirjaamisviranomaisen käytettävissä on kaikki asian tutkimiseen tarvittava aineisto ja sen perusteella voidaan todeta, että kirjaaminen ei tapaukseen sovellettavien säännösten valossa ole sallittua. Asia on hylättävä silloinkin, kun hakemus on puutteellinen, mutta puutteella ei ole vaikutusta asiassa nähtävään aineellisoikeudelliseen perusteeseen, jonka vuoksi hakemus on hylättävä.⁸¹

Mikäli asiakirjoista ei ilmene saannon laillisuus, 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.⁸²

MK:ssa on luettelo hylkäämisperusteista. Vaikka siinä on nimenomaisesti lueteltu tyyppilliset esteet lainhuudon myöntämiselle, se ei tapausten moninaisuuden vuoksi voi olla tyhjentävä. Jollei esteitä ole, lainhuuto on myönnettävä.

MK 12:4:n mukaan hakemus on hylättävä, jos

⁸⁰ Niemi 2012, s. 205.

⁸¹ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 42.

⁸² HE 120/1994 vp, s. 87.

- 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.
- 7) Hakijan saanto ei ole muutoin pätevä tai se ei ilmeisesti jää pysyväksi.

Ensimmäisen kohdan mukaan hakemus on hylättävä, jos saantokirjaa tai sen 2§:ssä tarkoitetulla tavalla oikeaksi todistettua jäljennöstä ei esitetä. Jos hakija saattaa todennäköiseksi, että saantokirja on laillisesti tehty, hänelle on myönnettävä 3 §:n mukaisesti kuulutus. Toisen kohdan mukaan hakemus on hylättävä, jollei saantokirjaa ole tehty laissa säädetyllä tavalla. Jos kysymyksessä on piilevä muotovirhe tai kirjaamisviranomaisen ei huomaa muotovirhettä ja lainhuuto myönnetään, muotovirhe korjaantuu tällöin välittömästi (MK 13:1). Toisen kohdan mukaan hylkääminen on käsillä myös silloin, kun saantokirja ei ole syntynyt lainmukaisesti. Kysymykseen tulevat esimerkiksi tahtovirheet ja väärennys. Näissä tapauksissa perusteltu väite johtaa ensi vaiheessa oikeudenkäyntiosoitukseen antamiseen ja lepäämiseen (MK 12:2.1/6). Kolmannen kohdan mukaan hakijan tulee esittää selvitys edeltäjän omistusoikeudesta, jos edellinen omistaja ei ole huudattanut saantoaan. Lainhuudon hakijan tulee esittää edeltäjänsä omistusoikeudesta selvitys, joka olisi ollut tarpeen tämän saannon huudattamiseksi. Jos selvitystä ei esitetä, eikä kuulutuksen antamiseen ole edellytyksiä, hakemus tulee hylätä.

Neljännän kohdan mukaan hakemus tulee hylätä, jollei hakijan saannolle ole annettu tarvittavaa lupaa taikka suostumusta. Lainhuutoa ei voida myöntää, jos esimerkiksi myyjän puoliso taikka muu henkilö, jonka suostumus on kiinteistön luovutuksen edellytyksenä, kieltäytyy antamasta suostumusta. Lisäksi lainhuutoa ei voida tämän kohdan mukaan myöntää, jos esimerkiksi holhoustuomioistuin ei anna lupaa kiinteistön luovut-

tamiseen tai ostajan maanhankintalupa on evätty, taikka päätöstä kiinteistön luovuttamisesta ei ole tehty yhteisön toimivaltaisessa elimessä.

Viidennen kohdan mukaan hakemus on hylättävä, jos käy ilmi, ettei omistusoikeus luovutuskirjan ehdon vuoksi siirry hakijalle. Selvityksenä voi olla esimerkiksi tuomioistuimen tuomion tai osapuolten määrämuodossa tehty sopimus kiinteistön palauttamisesta. Kiinteistönkaupan määrämuodossa tehty luovutus voidaan purkaa vain samassa määrämuodossa tai tuomioistuimen päätöksellä. Lykkäävä tai purkava ehto on voimassa enintään viisi vuotta kaupantekopäivästä lukien. Luovutuksensaajalle myönnetään lainhuuto viran puolesta, kun ehdollisuus päättyy, jollei kirjaamisviranomaiselle ole esitetty selvitystä tai ilmoitusta luovutuksen purkautumisesta tai purkukanteen nostamisesta (MK 6:13). Lainhuutohakemus hylätään, kun kirjaamisviranomaiselle esitetään määräajassa ja -muodossa tehty purkusopimus tai tuomio, jonka mukaan omistusoikeus palautuu luovuttajalle (MK 12:4.1/5).

Kuudennen kohdan mukaan lainhuutoa ei voida myöntää, jos luovuttajalla ei ollut oikeutta määrätä kiinteistöstä ja, jos tästä vallintarajoituksesta oli ennen luovutusta tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Vastaavasti kuten ulosmittauksen ja turvaamistoimen yhteydessä ennen konkurssin alkamista tehty kiinteän omaisuuden luovutus on pätevä. Luovutus voi tulla takaisinsaannin kohteeksi, mutta takaisinsaannin mahdollisuutta tai edellytyksiä ei tutkita lainhuudatuksessa. Konkurssin alkamisen jälkeen määräämisvalta kuuluu konkurssipesälle (KonkL 1:1.2 ja 3:1). Vastoin tätä luovutusrajoitusta tehdyt velallisen luovutukset eivät sido konkurssipesää, ne ovat tehottomia (KonkL 3:1 ja 3:2.1). Tehottomuus korjaantuu ja luovutuksensaajan omistusoikeus jää pysyväksi, jos merkintää konkurssista ei ollut tehty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämän lisäksi edellytetään, ettei luovutuksensaaja tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää kauppaa tehtäessä konkurssin alkamisesta.

Seitsemäskohta on yleissäännös, jonka mukaan lainhuutohakemus on hylättävä, jos hakijan saanto on muutoin ilmeisesti pätemätön tai ei jää pysyväksi. Tämän säännöksen soveltamisalaan kuuluu erityyppisiä seikkoja, jotka vaikuttavat saannon lainmukaisuuteen ja joita ei säännöksessä ole mahdollista luetella. Hakemus voidaan hylätä esimerkiksi silloin, kun voidaan todeta, ettei kysymyksessä ole kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen. Eräissä laissa on esimerkiksi erityisiä kiinteistön luovutusta tai hankkimista koskevia vallintarajoituksia. Esimerkiksi uskonnollinen yhdyskunta saa hankkia kiinte-

ää omaisuutta vain omaa toimintaansa varten. Kirjaamisviranomaisen aikaisempi hylkäyspäätös ei ole esteenä uuden hakemuksen tekemiselle kirjaamisviranomaiselle. Tällöin hakemus käsitellään uutena asiana.⁸³

Itä-Suomen HO:n tapaus 8.11.2005 1301 käsitteli lainhuutohakemuksen hylkäämistä koskevaa päätöstä. Tapauksessa A haki lainhuutoa B:n ja C:n tekemän testamentin perusteella. B:n ja C:n kuoltua D saisi käyttöoikeuden kiinteistöön ja D:n kuoltua A omistusoikeuden kiinteistöön. Koska D ei ole kuollut, on käräjäoikeus hylännyt lainhuutohakemuksen enneaikaisena. HO on hylännyt valituksen ja perustellut, että lainhuuto tulee hylätä, jos kyseessä ei ole kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen (MK 12:4.7).

Lainhuutohakemuksen hylkääminen voi tulla kyseeseen silloin, kun tuomioistuin julistaa saannon pätemättömäksi. Esimerkiksi testamentti voidaan julistaa perillisen moitteen johdosta pätemättömäksi, jolloin testamentin saajan lainhuutohakemus hylätään, jos hän on hakemus lainhuutoa (PK 13:1). Tuomioistuin ilmoittaa riidan vireilletulosta ja ratkaisustaan kirjaamisviranomaiselle, joka merkitsee viran puolesta lainhuudon saajaksi sen, joka tuomion mukaan on omistaja (MK 6:13 ja 12:7.3). Tuomiossa ei aina osoiteta omistajaa. Testamentin pätemättömyys voi merkitä sitä, että kuolinpesään kuuluva kiinteistö tulee jaettavaksi perinnönjaossa pesän muiden osakkaiden kesken.⁸⁴

5. Lainhuudatustutkinnan sisältö

5.1. Tutkinnan pääkohteet

Lainhuudatustutkinnalla on neljä pääkohdetta. Nämä ovat edeltäjän omistusoikeus, hakijan saanto, omistussaanon kohde ja varainsiirtoveron maksaminen.⁸⁵ Tässä tutkimuksessa ei selvitetä varainsiirtoveron maksamiseen liittyviä seikkoja. Hakijan saantoa tullaan käsittelemään sekä muodon että aineellisoikeudellisen laillisuuden kannalta.

⁸³ HE 120/1994 vp, s. 87, Niemi 2012, s. 296 – 297, s. 299.

⁸⁴ Niemi 2012, s. 301.

⁸⁵ Niemi 2012, s. 210.

5.2. Edeltäjän omistusoikeus

Lähtökohdaksi kirjaamisviranomaisen tutkinnassa voidaan ottaa edeltäjän lainhuuto. Yleisin ja selkein tilanne on se, että hakijan edeltäjällä on lainhuuto nimissään. Edeltäjän lainhuuto onkin riittävä selvitys hänen saannostaan. Lainhuudatuksen yhteydessä hänen saantonsa on tutkittu, joten myönnetty lainhuuto on luonut oletettaman omistusoikeudesta ja myös sen pätevyydestä kirjaamisviranomaiseen itseensä nähden. Kirjaamisviranomainen tutkii edeltäjän lainhuudon viran puolesta. Jos edeltäjällä ei ole lainhuutoa nimissään, lainhuudon hakijan tulee esittää saantoketjussa olevat huudattamat välisaannot. Jos seuraava saanto on tapahtunut ennen kuin edellisen saannon lainhuudatusaika on päättynyt, eikä edeltäjä ole hakenut lainhuutoa, seuraavasta saannosta alkaa uusi määräaika, jonka noudattaminen riittää. Yleisestä lainhuudatusvelvollisuudesta siis poiketaan näissä tilanteissa. Lainhuudatustutkinta kohdistuu kuitenkin normaalisti myös välisaantoihin. Välisaantojen osalta hakijan tulee esittää edeltäjän luovutus- tai muu saantokirja. Välisaantoja saattaa olla saantoketjussa useimpia ja nämä kaikki tulee tutkia lainhuudatuksen yhteydessä. Välisaannot tulee esittää alkuperäisinä tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistamina jäljennöksinä (MK 12:1.1).⁸⁶

Emäkiinteistön omistajan lainhuuto on riittävä selvitys edeltäjän omistusoikeudesta, kun emätilan omistaja on luovuttanut määräalan tai kysymyksessä on hakijan muu saanto emäkiinteistön omistajalta. Kun kysymyksessä on määräalan edelleenluovutus, selvitykseksi riittää edeltäjän lainhuuto määräalaan. Jos emäkiinteistö omistetaan määräosin, kaikkien täytyy olla luovuttajina määräalan kaupassa. YhtOmL 4 §:n 1 momentissa on säädetty, ettei oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee esinettä kokonaisuudessaan, saa ryhtyä, elleivät kaikki yhteisomistajat siihen suostu taikka oikeus sanotussa laissa tarkemmin mainituissa tapauksissa anna siihen lupaa. Jos kiinteistö on myyty UK:n mukaisella huutokaupalla tai ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä, selvitystä saantomiehen omistusoikeudesta ei tarvita. Ulosottomenettelyssä selvitetään kiinteistön omistussuhteet ja ulosottomiehen virkatyönä tehty selvitys vastaa lainhuudatustutkintaa. Jos kyseessä on UK:n mukainen vapaa myynti, jossa ulosottomies on anta-

⁸⁶ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 283 – 284.

nut kiinteän omaisuuden kaupan ulkopuolisen toimitettavaksi, tutkinta tulee suorittaa tavanomaisen lainhuudatustutkinnan mukaisesti.⁸⁷

Kirjaamiskäytännössä edeltäjän omistusoikeus tarkistetaan suoraan viran puolesta. Tutkinta on hyvä aloittaa aina ajantasaisesta lainhuuto tilanteesta. Lisäksi on hyvä tarkistaa samalla rasiustodistus, ja tarkistaa kohdistuuko kyseiseen kiinteistöön vallintarajoituksia. Kirjaamiskäytännössä tulee jonkin verran vastaan tilanteita, joissa lainhuuto on jäänyt hakematta ja saantoketju saattaa olla hyvinkin pitkä. Toisinaan taas lainhuuto on vainajan nimissä, jonka jälkeen tulee selvittää perilliset sukuselvitysten avulla. Käytännössä tutkitaan vain lainhuudon haltijan perillisperiiri ja tutkintaa laajennetaan, jos vainaja on ollut naimisissa ja avio-oikeuden nojalla myös leski tai entinen puoliso tulee mukaan. Lainhuutohakemus tulee hylätä, jos kiinteistön luovuttajan tai muun edeltäjän omistusoikeutta kiinteistöön ei ole selvitetty (MK 12:4.3).

5.3. Saantokirjan muotovaatimuksen tutkimisvelvollisuus

5.3.1. Saannon muotovaatimukset

Hakijan tulee esittää selvitys saantonsa laillisuudesta (MK 12:1.1). Tärkeässä osassa lainhuudatustutkintaa on hakijan saantokirja. Saantokirja tulee esittää alkuperäisenä tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistettuna jäljennöksenä. (MK 12:1.1). Kirjaamismenettelyssä tulee määritellä ne asiakirjat, jotka tulee esittää alkuperäisinä. Jos asiakirjojen katsotaan luettavan osaksi saantokirjaa, ne tulisi pyytää alkuperäisinä. Myös niissä tapauksissa, jossa valtakirjan ei katsota olevan osa saantokirjaa, niiden pyytäminen alkuperäisenä on perusteltua. Alkuperäisen valtakirjan pyytämistä kirjaamismenettelyssä on perusteltu sillä, että näin voidaan varmistua siitä, ettei valtuutusta ole peruttu.⁸⁸

Lainhuudatustutkinnassa olennaisen osan muodostaa saannon tutkiminen saantokirjan muotosäännösten osalta. Käytännön kirjaamismenettelyssä muotovaatimuksen tutkiminen ei aiheuta sinänsä mitään suurempia ongelmia ja mielestäni muodon tutkimista voitaisiin kutsua kapeaksi. Kirjaamisviranomaisen tarkistaa, että saanto on tehty muoto-

⁸⁷ Niemi 2012, s. 210 – 212.

⁸⁸ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 64 – 65.

säännöksiä noudattaen. Muotovaatimuksia noudatetaan pääsääntöisesti hyvin kaikkien saantomuotojen osalta. Lisäksi muotovirheitä voidaan pääsääntöisesti korjata jälkikäteen esimerkiksi MK:n mukaisten luovutusten osalta, mutta myös perintösaantojen osalta. Lainhuutohakemus tulee hylätä, jos saantokirjaa ei ole tehty laissa säädettyjen muotosäännösten mukaan (MK 12:4.1.2.). Käytännössä hylkäämiseen päädytään vasta sen jälkeen, jos hakija ei täydennä hakemustaan kirjaamiskelpoiseksi muodon suhteen. Mielestäni tämä pitäisikin olla päälinjaus kirjaamismenettelyssä ja tätä menettelyä noudatetaan pääsääntöisesti. Hakemukset ovat kuitenkin aina yksittäistapauksia ja aina ei edes täydennyksellä voida korjata puutetta. Jos esimerkiksi kaupanvahvistus puuttuu kokonaan kauppakirjasta, voidaan katsoa, ettei kauppaa ole syntynyt ollenkaan. Tällöin hakemus tulisi peruuttaa ja asia laittaa vireille uudestaan. Kirjaamismenettelyssä tulee kuitenkin pyrkiä aina kirjaamismyönteiseen tulkintaan ja tarpeellista joustavuutta tulisi löytää myös palveluperiaatteen kannalta.

Luovutuskirjoja ovat kauppa-, lahja- ja vaihtokirja ja jakosopimus. Nämä saantomuodot on tehtävä MK:n säätämässä määrämuodossa (MK 4:1-4). PK:ssa säädetään perinnönjaon, testamentin ja osituksen muotosäännöksistä. Kauppakirjasta on käytävä ilmi: luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, luovuttaja ja luovutuksensaaja sekä kauppahinta ja muu vastike (MK 2:1.2).

”Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.

Kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5 luvun 3 §:ssä tarkoitettussa kaupankäyntijärjestelmässä. Myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on hyväksyttävä sähköinen kauppakirja samansisältöisenä siten kuin 9 a luvussa säädetään.

Kauppakirjasta on käytävä ilmi:

- 1) luovutustarkoitus;*
- 2) luovutettava kiinteistö;*
- 3) myyjä ja ostaja;*
- 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.”(MK 2:1.2)

Kiinteistökaupan muotosääntelyyn kuuluu myös luovuttajan valtakirja. Valtuutuksen on oltava kirjallinen ja yksilöity, luovuttajan on allekirjoitettava valtakirja, ja siitä on

käytävä ilmi asiamies ja luovutuksen kohde (MK 2:3). Valtakirjan muotovirheeseen ei ole kuitenkaan määrätty pätemättömyyttä, eikä valtakirjan muotovirhe ole hylkäämisperuste. Valtakirjassa oleva muotovirhe ei näin ollen estä lainhuudatusta, eikä se vaikuta lainhuudon hakijan saannon pätevyYTEEN.⁸⁹

Oikeuskäytännössä on ennen nykyisen MK:n voimaantuloa katsottu, että pienikin puutteellisuus muodon noudattamisessa on aiheuttanut luovutuksen pätemättömyyden. Muotomääräysten tulkinta oli ankaraa oikeuskäytännössä, varsinkin 1930- ja 1940-luvulla. Muotovirheet johtuivat yleensä kaupanvahvistajan väärästä menettelystä. Oikeuskäytäntö muovasi myös kirjaamiskäytännön tulkitsemaan muotovaatimusta ankarasti. Tämän takia omaksuttiin myös laajempi tutkimisvelvollisuus muodon suhteen ja hakemus hylättiin heti, jos saantokirjassa oli muotovirhe. Ankaran tulkinnan vakiintuessa, kohdistui siihen myös arvostelua. Zittingin mukaan muotosäännöksiä tuli pyrkiä tulkitsemaan, niin että muotovirhe toteutui vasta silloin, kun muotosäännöksiä oli selvästi rikottu.⁹⁰ KKO:n tapauksessa 1948:II:470 kiinteistönkauppa julistettiin mitättömäksi, kun kaupanvahvistaja ja hänen kutsumansa todistajat eivät olleet yhtä aikaa läsnä myyjien ja ostajan tehdessä kaupan. KKO:n tapauksessa 1954 II 98, kiinteistönkauppa ja lainhuuto julistettiin mitättömäksi, kun kaupanvahvistajan vaimo oli toiminut kaupanvahvistamistilanteessa todistajana.

Muotosäännöksillä on neljä ulottuvuutta. Ensiksikin kauppakirja on tehtävä kirjallisesti. Toinen elementti luovutuksen muodossa on se, että eräät ehdot on merkittävä luovutuskirjaan (MK 2:1.2). Välttämättömät ehdot ja kirjallinen muoto yhdessä muodostavat oikeustoimityypin olennaiset ainesosat. Kolmas elementti muotovaatimuksissa on luovutuksen oikeaksi todistaminen. Toimivaltaisen julkisen kaupanvahvistajan on todistettava luovutus, merkittävä todistuslausumansa kauppakirjaan ja allekirjoitettava se. Lisäksi MK:n ensimmäisessä osassa on mainittu ne ehdot, jotka on merkittävä luovutuskirjaan, jotta ne olisivat sitovia. Tällaisia ehtoja ovat purkava ja lykkäävä ehto (MK 2:2.2). Lisäksi muoto on ymmärretty suppeassa ja laajassa merkityksessä. Vähimmäisetoja koskeva puutteellisuus ei merkitse muotovirhettä, joka voisi korjaantua MK 13:1:ssä säädetyllä tavalla, vaan kysymys on aineellisista puutteista. Vähimmäisehdot on nähty monitahoisena ja niitä tulisi tarkastella kunkin ehdon osalta erikseen. Periaat-

⁸⁹ Niemi 2012, s. 322.

⁹⁰ Zitting – Rautiala 1976, s. 256.

teessa näkyvät puutteet vähimmäisehdoissa voivat merkitä muotovirhettä MK:n 13:1:n tarkoittamassa merkityksessä. MK:n 13:1 mukainen muotovirheen korjaantuminen on nähty suppeampana kuin MK 2:1:ssä tarkoitettu. Vähimmäisehtoja tulisi tarkastella erikseen MK 2:1:n kannalta ja oikeustoimen sisällön kannalta. Muotovirhe viittaa muotosääntelyyn sen suppeassa merkityksessä ja niiden osalta on kysymys luovutuskirjan muodosta ja myös eräistä sen tekemiseen liittyvistä seikoista. Käytännössä kysymys on puutteista tai epäselvyyksistä luovutuksen sisällössä ja luovutussopimuksen tulkinnassa.⁹¹

Käytännön työssä vähimmäisehtojen tutkiminen MK:n muotosäännösten osalta sekä oikeustoimen sisällön kannalta kietoutuu yhteen. Tämä merkitsee sitä, että kirjaamisviranomaisen tutkii esimerkiksi kauppakirjan osalta, että kaikki vähimmäisehdot on merkitty kauppakirjaan ja samassa yhteydessä tarkistetaan kauppakirjan muoto. Ensin tarkistetaan rekisteritietojen avulla, että ostaja ja myyjä ovat oikeustoimikelpoisia. Tämän jälkeen tarkistetaan kauppahinta ja selvitys sen maksamisesta, sekä varainsiirtoveron maksaminen. Lisäksi tutkitaan milloin omistusoikeus siirtyy ja, onko kauppakirjassa purkavia tai lykkäviä ehtoja. Eli oli kyseessä muotomääräykset laajassa tai suppeassa merkityksessä, tutkinta kohdistuu kokonaisvaltaisesti saantokirjaan. Kun lainhuuto on myönnetty, se ei ole kuitenkaan este kanteen nostamiseen esimerkiksi aineellisen puutteen perusteella. Mielestäni muotovaatimusten tutkintaa voidaan pitää suppeana, kirjaamisviranomaisen tarkistaa hyvin rutiininomaisesti muotovaatimuksen ja vähimmäisehtojen sisällön.

Nykyisin MK mahdollistaa uudenlaisen ja vapaamielisemmän tulkinnan muotosäännösten suhteen. Kaavamaisesta tulkinnasta on siirrytty monipuolisempaan argumentointiin. Seuraamusten määrittämisessä on otettu muotovaatimusten tarkoitus ja merkitys, aineellisen oikeuden toteutuminen ja mitä pätemättömyydestä tosiasiallisesti aiheutuu. Tästä esimerkkinä KKO 1995:34. Perinnönjaossa osakkaiden lisäksi vain yksi todistaja oli allekirjoittanut jakokirjan. Perinnönjakoa ei julistettu pätemättömäksi. Tapauksessa muotovirheellä ei ollut vaikutusta, vaan perinnönjakosopimus oli sisällöllisesti lainvastainen. Muotovirhe ja aineellinen virhe tulee siis erottaa toisistaan.⁹²

⁹¹ Niemi 2002, s. 50, s. 53 – 55, Niemi 2012, s. 318.

⁹² Niemi 2002, s. 51.

5.3.2. Tutkimisvelvollisuus muodon suhteen

Kirjaamiskäytännössä on aikanaan käyty keskustelua siitä, mitkä ovat tutkimisvelvollisuuden rajat muodon suhteen. Mähönen on lisensiaattityössään ”Lainhuudatuksen laillisuusperiaate ja ehdollisen saannon lainhuudatus” käsitellyt eri oikeustieteilijöiden näkemyksiä muotovirheen tutkimisen laajuudesta. LL:n 7§ määritteli tutkimisvelvollisuutta. Lainkohdan mukaan hakemus tuli hylätä heti, jos saantokirjaa ei ollut laadittu niin kuin laki sääti tai jos tuomioistuin katsoi muutoin olevan ilmeistä, ettei saanto ollut laillinen. Tämä säännös aiheutti tulkintaerimielisyyksiä tutkinnan suhteen. Yksi tulkinta oli, että tämä säännös korosti nimenomaan saannon muotovaatimusta ja toinen tulkinta painotti taas sitä, että huomioon tuli ottaa molemmat vaatimukset. Nämä tulkintaerimielisyydet näkyivät kirjaamismenettelyssä, jossa kunkin kirjaamisviranomaisen säännöstulkinta määräsi saannon laillisuuden tutkimisen painopisteet.⁹³

Tämä kertoo siitä miten tulkinta tutkimisvelvollisuuden suhteen on saattanut olla erilaista eri tuomioistuimissa. Toisaalta tapauksia tulee tulkita aina tapauskohtaisesti, mutta liian eriävät tulkinnat tutkimisvelvollisuuden suhteen eivät ole hyväksyttäviä. Tänä päivänä vallitsee harmonisempi tasapaino tutkimisvelvollisuuden suhteen. Tänä päivänä ei varmasti ole eriäviä mielipiteitä esimerkiksi muodon tutkimisen suhteen. Toki esimerkiksi testamentin tulkinta saattaa aiheuttaa eriäviä mielipiteitä siitä, onko kyseessä testamentin ineksistenssi vai muotovirhe.

Zitting eritteli muotovirheet näkyviin ja piileviin. Hänen mukaansa tutkimisvelvollisuus LL:n aikaan ulottui laajemmalle kuin tuomioistuimen yleinen velvollisuus huomioida viran puolesta näkyvä muotovirhe. Velvollisuudeksi katsottiin, että tutkimisvelvollisuus sisälsi kaikenlaisten muotovirheiden tutkimisen eli myös piilevät muotovirheet voitiin katsoa kuuluvaksi tähän. Käytännön syistä tutkinta rajoittui kuitenkin vain näkyviin muotovirheisiin eikä piilevä muotovirhe estänyt lainhuudatuksen myöntämistä. Voitiin siis sanoa, että luovutustoimi oli muotonsa puolesta lainhuudatuskelpoinen, kun siihen ei sisällynyt näkyvää muotovirhettä.⁹⁴

⁹³ Mähönen 2004, s. 18.

⁹⁴ Zitting 1951, s. 193 – 194.

Muotovaatimusten tutkiminen tapahtuu kaksiportaisessa järjestelmässä. Kaksiportainen järjestelmä kohdistuu MK:n mukaisiin luovutuksiin. Kaupanvahvistaja suorittaa tutkimisen ensin kaupan vahvistamistilanteessa ja tämän jälkeen kirjaamisviranomaisen tutkii saannon lainhuudatusmenettelyssä. Yksiportainen järjestelmä kohdistuu muun lain mukaisiin saantoihin kuten perinnönjakosopimukseen ja testamenttiin.⁹⁵ Jos kyseessä on pesänjakajan toimittama perinnönjako, voitaisiin tutkintaa mielestäni pitää myös kaksiportaisena. Pesänjakajan tulee todeta laillisen toimitusjaon edellytykset. Nämä lailliset edellytykset ovat jaettavissa seuraaviin seikkoihin. Pesänjakajan tulee todeta, että pesä on selvitetty, perunkirjoitus pidetty, tiedossa olevat velat maksettu muille kuin pesän osakkaille, ilmoitus pesänselvityksen päättymisestä, legaatti on täytetty, osakkaat on kutsuttu todisteellisesti jakotoimitukseen, ositus on toimitettu sekä omaisuuden erottelu on toimitettu. Ennen jakoon ryhtymistä pesänjakaja on velvollinen toteamaan, ketkä ovat kuolinpesän osakkaita (PK 18:1).⁹⁶ Jos lainhuutoa haetaan siis pesänjakajan toimittamalla jaolla, tulee huomioida pesänjakajan tekemä kokonaisvaltainen tutkinta pesässä. Pesänjakaja on tehnyt laajaa tutkintaa sekä muotovaatimusten että aineellisen oikeuden kannalta. Kirjaamismenettelyn käsikirjan ohjeiden mukaan tutkintaa ei tule kuitenkaan suorittaa vain perinnönjakokirjan pohjalta, vaan selvitykseksi tarvitaan muutakin kuten perukirja ja jäljennös pesänjakajan määräyksestä.⁹⁷

Kirjaamisviranomaisen on kuitenkin vastuussa omista ratkaisustaan, mutta näissä tapauksissa tutkinta on kaksinkertaista. Kirjaamisviranomaisen voisi rajata tutkinnan niin, ettei kaksinkertaista tutkintaa suoritettaisi. Pesänjakajan tehdessä laajaa tutkintaa, voitaisiin kirjaamismenettelyssä päästä suppeammalla tutkinnalla ja lainhuuto myöntää. Tämä osaltaan tehostaisi kirjaamismenettelyä perinnönjakosaantojen osalta.

Vaikka saantokirjassa olisi muotovirhe, se ei automaattisesti johda hakemuksen hylkäämiseen. Näissä tilanteissa hakijalle varataan tilaisuus saattaa saantokirja päteväksi. Mahdollista on myös kauppakirjan korjaaminen jälkikäteen. Kauppakirja tulee korjata MK:n muotosäännöksiä noudattaen. Kirjoitusvirheiden tai vastaavien vähäisten virheiden osalta muotoa ei vaadita käytettävän. Jos esimerkiksi y-tunnuksessa tai henkilötunnuksessa on virhe, ei muotoa vaadita noudatettavaksi.⁹⁸

⁹⁵ Mähönen 2004, s. 44.

⁹⁶ Aarnio – Kangas 2009, s. 1247, s. 1249.

⁹⁷ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 152.

⁹⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 293.

Itse näen, ettei kauppakirjaa tarvitse välttämättä korjata ollenkaan, jos kyseessä on vähäinen kirjoitusvirhe eli esimerkiksi virhe y-tunnuksessa tai henkilötunnuksessa. Mielestäni tämä vähäinen virhe voi olla jopa kiinteistön yksilöinnissäkin eli yleisesti kauppakirjan vähimmäisehdoissa. Nyt puhutaan kuitenkin vähäisestä virheestä. Esimerkiksi kauppakirjassa kiinteistö on monesti yksilöity sekä sanallisesti että numeroin kiinteistö-tunnuksella. Pienillä kirjoitusvirheillä ei ole merkitystä aineellisen ja muodollisen pätevyuden kannalta. Jos luovutuksen katsotaan vastaavan luovutustahtoa, ja kyseessä on merkityksetön kirjoitusvirhe, niin korjausta ei välttämättä tarvitsisi suorittaa. Kyseeseen voisi tulla esimerkiksi kirjoitusvirhe, jossa yksi tai kaksi numeroa tai kirjainta on vaihtanut paikkaa. Tällaisessa tilanteessa voisi ottaa yhteyttä vaikka kaupanvahvistajaan tai hakijaan epävirallisella tavalla ja asia saataisiin selvitettyä nopeammin.

Kirjaamismenettelyn käsikirjassa on esitetty, että kohde tulee yksilöidä tarkasti. Käytännössä on vakiintunut tapa, jonka mukaan pääsääntöisesti kauppakirjoissa kohteet on yksilöity kiinteistötunnuksin. Kirjaamiskäytännössä tulee myös paljon huudettavaksi vanhoja saantoja, joiden osalta yksilöinnit saattaa olla epätarkkoja, yleensä kysymys on kirjoitusvirheistä. Jos virhe voidaan kuitenkin selvittää varmuudella, korjausta ei tarvitse suorittaa. Tämän takia ehdottomuutta yksilöinnin suhteen ei voida vaatia.⁹⁹ Tällaisessa tilanteessa ehdottomuudesta voidaan siis poiketa.

Mielestäni tarkoituksenmukaisuuden vastainen korjaaminen voi käydä raskaaksi ja hidastaa menettelyä. Onko vähäisellä kirjoitusvirheellä merkitystä saannon pätevyyteen suhteen? Tätä kirjaamisviranomaisen tulee pohtia. Kirjaamiskäytännössä tulee vastaan tilanteita, joissa jokin kauppakirjan muotovaatimuksen vähimmäisehdoista on mainittu puutteellisesti. Näissä tilanteissa kirjaamisviranomaisen joutuu tulkitsemaan täydennetäänkö hakemusta. Lainhuudatuksessa tulee aina korostaa sitä, että lainhuudon perusteeksi edellytetään riittävä selvitys saannon laillisuudesta.

Voidaan siis todeta, että laaja tutkimisvelvollisuus ei täyty koskaan muotovaatimusten osalta. Kirjaamisviranomaisen on huomioitava vain näkyvät muotovirheet, joten mielestäni on kyseenalaista puhua laajasta tutkimisvelvollisuudesta. Jos kirjaamisviranomaiseen tietoon tulee piilevä muotovirhe, kirjaamisviranomaisen tulee reagoida tähän.

⁹⁹ *Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 91 – 92.*

Laaja tutkimisvelvollisuus on mahdollista teoriassa, mutta ei käytännössä kirjaamisviranomaisen tutkinnan kohdistuessa asiakirjoihin ja niistä ilmenneisiin seikkoihin. Vaikka kirjaamisjärjestelmä sisältää julkisen luotettavuuden, ei täydellistä varmuutta saannon pätevyydestä voida koskaan saavuttaa kirjaamisviranomaisen tutkinnan avulla.

Oikeuskirjallisuudessa on paljon korostettu kirjaamisviranomaisen laajaa tutkimisvelvollisuutta ja sitä, että tutkimisvelvollisuus ulottuu kaikenlaisiin saantokirjan muotovirheisiin. Mielestäni kirjaamistutkintaa pitäisi lähtökohtaisesti korostaa asiakirjamenettelyä ja huomioida se, että tutkinnan tulee pysyä tietyissä rajoissa myös menettelyn tehokkuuden suhteen. Kirjaamismenettelyn laillisuudesta ei tule tinkiä kirjaamiskäytännössä ja onkin pyrittävä mahdollisimman kattavaan tutkimiseen muotovaatimusten osalta. Kirjaamisviranomaisella tulisi kuitenkin olla tietynasteinen tulkintavara asioita käsitellessä.

Kirjaamiskäytännössä edelleenkin tutkimisvelvollisuuden rajaamisen näkökulmasta tutkitaan muotovaatimukset niin sanotusti pinnallisesti. Piileviä muotovirheitä ei tutkita kuten esimerkiksi todistajien esteellisyyksiä. Lisäksi perhe- ja perintösaantojen suhteen tulee muistaa, että saannon lainvoimaisuus korjaa muotovirheet. Tällöin näkyvätkin muotovirheet korjaantuvat.

5.4. Saannon aineellisoikeudellisen laillisuuden tutkimisvelvollisuus

5.4.1. Saannon aineellisoikeudellinen laillisuus

Muotosäännöksiä huomattavasti monitahoisempi seikka on saannon aineellisoikeudellinen laillisuus. LL:n aikaan hakemus tuli hylätä saannon ilmeisen laittomuuden perusteella (LL 7§). Tällöin jouduttiin pohtimaan, milloin laittomuus oli niin ilmeistä, että se johti lainhuutohakemuksen hylkäämiseen. Tämä tutkimisvelvollisuuden sisällön epäselvyys aiheutti sen, että syntyi kahdenlaista koulukuntaa tutkimisvelvollisuuden suhteen. Toinen koulukunta tutki perusteellisesti saannon aineellisoikeudellisen pätevyyden ja toinen koulukunta taas tutki suppeasti vain sen mitä saantokirjasta ilmeni. Vaikka tutkimisvelvollisuutta toteutettiin vaihtelevasti, molemmat mallit johtivat yleensä samaan lopputulokseen eli lainhuuto myönnettiin, ja luovutuksen katsottiin olevan pätevä. Laajan tutkimisvelvollisuuden vallitessa hakijaa kehoitettiin korjaamaan puute ja tekemään

hakemus uudestaan puutteen korjauksen jälkeen. Suppean tutkinnan vallitessa saanto hyväksyttiin vähäisestä laillisuusvirheestä huolimatta, jos saannon todettiin vastaavan luovutustahtoa.¹⁰⁰ Tätä vähäistä laillisuusvirhettä eikä tutkimisvelvollisuuden sisältöä koulukuntien sisällä ei ole aukaistu sen enempää. Toisaalta mielenkiintoiseksi nousee seikka, jonka mukaan toisen koulukunnan kannattajat olisivat tutkineet vain sen, mitä saantokirjasta pinnallisesti ilmeni. Onko tämä koulukunta voinut mahdollisesti jättää aineellisoikeudellisen tutkimisen kokonaan sivuun? Eli käytännössä tämä merkitsee saannon tutkimista vain muodon suhteen. Entä millainen tämä vähäinen laillisuusvirhe on voinut olla? Tulkintaerimielisyyksiä esiintyi nimenomaan laillisuusvaatimuksen voimassaolon alkuaikoina.¹⁰¹

Kysymys on ylipäänsä siitä, kuinka pitkälle kirjaamisviranomaisen on mentävä saannon aineellisoikeudellisen pätevyyden selvittämisessä ennen lainhuudon myöntämistä. Nykypäivänä on melko yhdenmukainen kirjaamismenettely aineellisoikeudellisen tutkimisen suhteen. Kirjaamismenettelyn käsikirja on koonnut hyvin pitkälle saannon aineellisoikeudellisen tutkimisen lähteet. Lisäksi tulkintatilanteissa tutkinnan suorittaa lakimies. Kiinteistön luovutuksia koskevia säännöksiä on useissa eri laeissa kuten PK:ssa ja OYL:ssa. Kirjaamisviranomaisen on kussakin tilanteessa pystyttävä selvittämään, mikä materiaalisen lainsäädännön piiriin hakemuksen perusteena oleva saanto kuuluu. Oikeuskirjallisuudessa on määritelty aineellisoikeudellisen laillisuuden tutkiminen lainhuudon myöntämisen edellytykseksi.

Aineellisoikeudellisen laillisuuden tutkiminen on nähty laajana LL:n aikaan, kuten muodonkin suhteen. Tähän periaatteeseen yhtyivät Caselius, Zitting ja Alkio. Teporan mukaan lainhuutohakemus tuli hylätä, jos kirjaamisviranomaisen katsoi, ettei saanto ollut muuten laillinen. Tepora kuitenkin esitti kysymyksen siitä, kuinka laaja velvollisuus kirjaamisviranomaisella oli tutkia saannon laillisuus. Hänen mukaansa oikeuskäytäntö muovasi tutkimisvelvollisuuden rajat, kuten se oli muovannut tutkimisvelvollisuuden rajat myös muodon suhteen.¹⁰² Tepora on myöhemmin todennut, että saannon laillisuuden tutkiminen käytännössä merkitsi sitä, että saanto täytti ulkonaisesti laissa säädetyt vaatimukset.¹⁰³ Tutkimisvelvollisuuteen sisältyi seuraavia seikkoja kuten sopija-

¹⁰⁰ Mähönen 2004, s. 24.

¹⁰¹ Mähönen LM 2003, s. 824.

¹⁰² Tepora 1984, s. 364.

¹⁰³ Koulu – Tepora 1989, s. 187.

puolten täysivaltaisuuden toteaminen, selvittäminen sen suhteen, ettei kauppaan sisältänyt lainhuudon estäviä ehtoja sekä, ettei luovuttajan tai saajan kelpoisuus hankkia kiinteää omaisuutta ollut rajoitettu. Jokaista saantomuotoa koskevat omat säännöksensä.¹⁰⁴

Alkio on määritellyt aineellisoikeudellisen laillisuuden tutkimisen sisältöä. Alkio on nostanut esiin puolison suostumuksen, viranomaisen suostumuksen tai luvan omistusoikeuden siirtoon tarpeen mukaan sekä luovutuksensaajan ja luovuttajan oikeuden kiinteistön luovuttamiseen ja hankkimiseen.¹⁰⁵ Caselius nosti esiin saannon aineellisoikeudellisen pätevyyden tutkimisen. Hän katsoi tarpeelliseksi esimerkiksi hakijan esittää selvitystä siitä, että puoliso on hyväksynyt luovutuksen tai, että oikeus on antanut luvan holhouksenalaisen omistaman kiinteistön myymiseen. Lisäksi Caselius otti kantaa pätemättömyysperusteisiin, jotka eivät tulleet ilmi asiakirjoista esimerkiksi petos, valekauppa ja erehdyttäminen. Tällainen pätemättömyys tuli huomioida vain, jos riita oli pantu vireille (LL 11§).¹⁰⁶

Zitting määritteli myös saannon aineellisoikeudellisen laillisuuden tutkimisen sisältöä. Hakemus tuli hylätä, jos lainhuudatusviranomaisen katsoi olevan ilmeistä, ettei saanto ollut laillinen (LL 7§). Tämän katsottiin sisältävän yleensä kaikki aineelliset virheet. Jos saanto on pätemätön petoksen tai esimerkiksi pakon vuoksi, tämä otettiin huomioon vain, jos riita oli vireillä oikeudessa (LL 11§). Tutkinnassa otettiin huomioon se, että osapuolet olivat täysivaltaisia, saantomiehen omistusoikeuden selvittäminen ja ettei kauppaan sisältynyt esteitä, jotka olisivat estäneen lainhuudon myöntämisen.¹⁰⁷

5.4.2. Saannon tutkiminen aineellisoikeudellisesti

MK:n 12:1 ja 2:ssä on säädetty lainhuudatuksen laillisuusperiaatteesta. Hakijan tulee esittää selvitys saantonsa laillisuudesta. Käytännössä esiintyy paljon tilanteita, jossa hakija ei pysty esittämään kaikkea tarvittavaa selvitystä. Kyseeseen tulee tilanteita, jossa jokin asiakirja puuttuu selvityksestä. Jos kaikkia tarvittavia asiakirjoja ei yksinkertaisesti löydy, niin tämän ei pitäisi muodostua lainhuudon esteeksi. Jos hakija ei pysty esittämään esimerkiksi perukirjaa tai osituskirjaa ja esittää samalla selvitystä siitä, ettei tarvit-

¹⁰⁴ Mähönen 2004, s. 24 – 26.

¹⁰⁵ Alkio 1948, s. 348 – 349.

¹⁰⁶ Wrede – Caselius 1946, s. 133 – 134.

¹⁰⁷ Zitting – Rautiala 1982, s. 130 – 131.

tavaa selvitystä löydy, tämä ei saisi muodostua lainhuudon myöntämisen esteeksi. Tietenkin muiden asiakirjojen ja muun selvityksen nojalla voitaisiin kokonaisvaltaisesti katsoa, että riittävä selvitys saannon laillisuudesta täyttyy. Mielestäni HE:ssa mainittua riittävää selvitystä tulisi tulkita tähän suuntaan. Kyse on kuitenkin kokonaisvaltaisesta tutkinnasta. Jos suoranaista hylkäämisperustetta ei ole olemassa ja saannon pysyvyyden voidaan katsoa täyttyneen, lainhuuto tulisi myöntää. Jos hakemuksesta puuttuu saantokirja, kyseeseen tulee lähtökohtaisesti kuulutus. Tämä on yksi tapa rajata tutkimisvelvollisuutta. Mielestäni ei ole tarkoituksenmukaista hylätä hakemusta sillä perusteella, ettei tarvittavaa selvitystä saada edellä mainituilla perusteilla.

Sivullisten oikeuksien valvomisessa tärkeän osan muodostaa puolison suostumus tapaukset. Puolison suostumus perustuu AL:n 38 §:n säännökseen, jonka mukaan puoliso ei saa ilman toisen puolison kirjallista suostumusta luovuttaa kiinteää omaisuutta, joka on tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina. Puolison suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos luovutettava omaisuus on tarkoitettu käytettäväksi pääasiallisesti muuhun tarkoitukseen ja jos kotia siihen liittyvää maa-aluetta ei voida jättää luovutuksen ulkopuolelle alentamatta merkittävästi kiinteän omaisuuden arvoa. Suostumus kohdistuu nimenomaan puolison luovuttaessa yksin omistamansa kiinteistön tai siihen verrattavan omaisuuden. Jos puoliset omistavat yhteisesti kiinteistöön, tällöin sovelletaan YhtOml. Lisäksi puolison suostumus tapauksissa tulee ottaa huomioon lakia sovellettaessa aikavälit. Nämä ovat ennen 1.1.1988, 1.1.1988 - 31.12.1996 ja 1.1.1997 jälkeinen aika. Tässä tutkimuksessa käydään läpi vain pääkohtia puolison suostumuksen tarpeellisuudesta nykypäivän lainsäädännön valossa.¹⁰⁸

Selvitettäessä sitä kuuluuko kiinteä omaisuus vallintarajoituksen piiriin vai ei, tulee harkinta ulottaa seuraaviin seikkoihin. Ensinnäkin tulee selvittää, onko kiinteä omaisuus tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina. Käyttötarkoituksen ollessa muu kuin pysyvä asuminen, omaisuus ei kuulu vallintarajoituksen piiriin. Tämän perusteella pelto- ja metsäkiinteistöt eivät kuulu vallintarajoituksen piiriin. Lisäksi sijoitustarkoituksessa hankitut kiinteistöt jäävät vallintarajoituksen ulkopuolelle, vaikka niillä sijaitisikin pysyvään asumiseen tarkoitettu kiinteistö. Jos kiinteistö kuuluu vallintarajoituksen piiriin, siihen tarvitaan puolison suostumus. Tämän jälkeen tulee selvittää, voidaanko koti ja siihen liittyvä maa-alue rajata luovutuksen ulkopuolelle alentamatta merkittävästi

¹⁰⁸ Halijoki, Juhani DF 2000, s. 910, s. 918, Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 114.

kiinteistön arvoa. Jos koti ja siihen liittyvä maa-alue muodostavat selvästi kiinteistön arvokkaimman osan, kiinteistö ei kuulu vallintarajoituksen piiriin.¹⁰⁹

Tulkinnanvaraisia tilanteita kirjaamiskäytännössä aiheuttavat tilanteet, joissa kiinteistön pääasiallinen käyttötarkoitus on maatalous- tai teollisuuskiinteistö, jolla sijaitsee myös yhteinen koti. Tällöin vallintarajoituksen tarpeellisuutta määrittää, mikä on koko kiinteistön arvo verrattuna siihen arvoon mistä koti ja sen tarvitsema maa-alue on rajattu pois. Tätä ei voida yksiselitteisesti arvioida asiakirjaselvityksessä, joten lähtökohtana on puolison suostumus ja vähintäänkin on varattava puolisolle tilaisuus antaa kirjallinen lausuma tai hänet on kutsuttava kuultavaksi.¹¹⁰

Käytännössä tulee esiin myös tilanteita, joissa esimerkiksi A omistaa kiinteistön ja on ollut avioliitossa B:n kanssa ja avioliitto purkautunut ja tämän jälkeen ositus on jäänyt tekemättä. Kun A kuolee ja perinnönjako tehdään, on entinen puoliso edelleen avio-oikeuden nojalla lesken asemassa. Sinänsä tilanteessa ei ole tulkintaa, mutta A ja B ovat saattaneet olla avioliitossa vuosikymmeniä sitten ja ositus on tuohon aikaan jäänyt tekemättä. Nyt tämä avio-oikeus nousee esiin A:n ja B:n perillisten kesken ja tämä aiheuttaa monesti hämmennystä lainhuudon hakijoiden keskuudessa.

Toinen mielenkiintoinen puolison suostumus tilanne on silloin, kun avioeroasia on viireillä tai avioliitto on purkautunut. Ratkaisevaa on, oliko kiinteistö tarkoitettu avioliiton aikana käytettäväksi yhteisenä kotina. Usein tilanne on se, että avioeron tultua vireille toinen puoliso muuttaa pois yhteisestä kodista. Sinne jää yleensä puolisoista se, joka kodin omistaa. Luovutushetkellä kiinteistöä ei enää käytetä eikä ehkä tarkoitus ole jatkossakaan käyttää yhteisenä kotina, mutta puolison suostumus tarvitaan, jos lainvoimainen ositus puuttuu. Vallintarajoitukset säilyvät kunnes on toimitettu lainvoimainen ositus. Kun ositusperuste on syntynyt 1.1.1997 jälkeen, lainvalinta määräytyy nykyisen AL 38 §:n mukaisesti. Jos aviopuolisoilla oli avio-oikeuden poissulkeva avioehto, osituksen sijasta toimitetaan omaisuuden erottelu. Kirjaamiskäytännössä on esiintynyt tulkintaongelmia siitä, jatkuuko kyseisessä tilanteessa vallintarajoitus avioeron voimaantulon jälkeen, kunnes puolisoitten välillä on toimitettu lainvoimainen omaisuuden erottelu. Ennen kirjaamiskäytännössä vaadittiin lainvoimainen omaisuuden erottelu ratkaisun perus-

¹⁰⁹ Halijoki, Juhani DF 2000, s. 919.

¹¹⁰ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 115.

teeksi, nykyään tulkintasuositusta on muutettu. Nykyisen tulkintasuosituksen mukaan, jos puolisoiden välillä tulisi toimitettavaksi omaisuuden erottelu, vallintarajoituksen katsottaisiin päätyneen jo avioeroon. Jos kiinteistön omistanut puoliso on luovuttanut kiinteistön avioeron jälkeen, kirjaamismenettelyssä ei vaadittaisi puolison suostumusta eikä myöskään selvitystä omaisuuden erottelusta.¹¹¹ Tämä on yksi esimerkki tutkinnan kaventumisesta. Pääsääntöisesti puolison suostumusta ja omaisuuden erottelua ei vaadittaisi enää edellä mainituissa tilanteissa lainhuudon perusteeksi.

Kirjaamismenettelyssä valvotaan kunnan etuosto-oikeus. Kunnan etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa vapaaehtoisella kaupalla myyty kiinteistö. Kaupalle ei saa myöntää lainhuutoa ennen kuin etuosto-oikeuden käyttämislle säädetty aika on kulunut umpeen tai ennen kuin on lainvoimaisesti ratkaistu, että kunnalla ei ole etuosto-oikeutta (EtuostoL 19.1 §). Kunnan etuosto-oikeudella on tarkoitus helpottaa kunnan maanhankintaa yhdyskuntarakentamiseen.¹¹²

Lisäksi tärkeä sivullisten oikeuksien valvominen kohdistuu holhousoikeudellisiin lupiin. Vajaavaltaisen, alaikäisen tai vajaavaltaiseksi julistetun puolesta, kauppakirjan allekirjoittaa yleensä edunvalvoja tai huoltaja. Kun myydään tai ostetaan kiinteää omaisuutta, tarvitaan holhousviranomaisen eli maistraatin lupa (HolhTL 34§).¹¹³ Maistraatti voi kuitenkin jälkikäteen hyväksyä luovutuksen.¹¹⁴

Oikeuskirjallisuudessa on läpi historian korostettu aineellisen oikeuden merkitystä lainhuudon perusteena. Oikeuskirjallisuudessa ovat toistuneet samat seikat esimerkiksi puolison suostumus, holhousoikeudelliset luvat ja esimerkiksi, ettei luovuttajan määräämisvaltaa tai saajan kelpoisuutta hankkia kiinteää omaisuutta ole rajoitettu. Aineellinen virhe estää lainhuudatuksen. Aineellinen virhe voidaan kuitenkin poistaa täydentämismenettelyssä. Jos on ilmeistä, ettei lainhuutoa voida myöntää saannon perusteella, hakemus tulee hylätä. Kirjaamisviranomaisen ei voi päättää saannon lopullista pätevyyttä. Tämän takia epäselvissä tapauksissa hakemus tulisi hylätä.

¹¹¹ *Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 118.*

¹¹² *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 506, s. 513.*

¹¹³ *Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 282 – 283.*

¹¹⁴ *Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 134.*

Kirjaamisviranomainen määrittää saannon laillisuuden ja aineellisen virheen merkityksen ja ratkaisee asian sen mukaisesti. Aineellinen tutkinta on huomattavasti vaativampaa kuin muotosäännösten tutkiminen. Vaikka tässä tutkimuksessa on lähtökohtana tutkinnan rajaaminen, saannon aineellisoikeudellisen rajaaminen on vaikeaa. Tapaukset ovat yksittäisiä ja jokaiseen tapaukseen liittyy oma saannon laillisuus. Yhtäläisyyksiä kuitenkin esiintyy myös paljon, ja tällä perusteella tutkinnan rajaaminen on mahdollista.

6. Testamenttisaanto lainhuudatuksen perusteena

6.1. Yleis- ja erityisjälkisäädös

Testamentin käsitettä ei ole määritelty laissa. Testamentin määrittely on jätetty oikeuskirjallisuuden varaan. Testamentti on jäämistöä koskeva kuolemanvarainen, vastikkeeton ja yksipuolinen oikeustoimi.¹¹⁵ Testamentilla on ankarat muotovaatimukset; testamentti on tehtävä kirjallisesti kahden todistajan ollessa yhtäkaaa läsnä, ja heidän on, sitten kun testamentin tekijä on allekirjoittanut testamentin tai tunnustanut siinä olevan allekirjoituksensa, todistettava testamentti nimikirjoituksillaan. Heidän tulee tietää, että asiakirja on testamentti, mutta testamentin tekijän vallassa on, tahtooko hän ilmoittaa heille sen sisällön (PK 10:1). Joka on täyttänyt kahdeksantoista vuotta, saa testamentilla määrätä jäämistöstään. Testamentin saa tehdä nuorempikin, jos hän on tai on ollut naimisissa, ja viisitoista vuotta täyttänyt muutoinkin siitä omaisuudesta, jota hänellä on oikeus itse hallita (PK 9:1). Laki ei edellytä, että jälkisäädös otsikoidaan testamentiksi. Ratkaisevaa on aina asiakirjan laatijan tarkoitus, ei asiakirjan otsikko. Sääntö tunnetaan nimellä *Falsa demonstratio non nocet*.¹¹⁶

Edunvalvojalla ei ole oikeutta päämiehensä puolesta tehdä testamenttia tai peruuttaa hänen tekemänsä testamenttia (HolhTL 29:3). Vajaavaltainen voi tehdä testamentin omaisuudesta, jota hänellä on valta itsenäisesti vallita (PK 9:1.1.) Tällaista omaisuutta ovat lähinnä työansiot. Jos testamentintekijä ei ole testamentin tekohetkellä täyttänyt 18 vuotta tai hän on 15 vuotta täytettyään määrännyt testamentillaan muusta kuin vallinassaan olevasta omaisuudesta, jälkisäädös on moitteenvaraisesti pätemätön.¹¹⁷ Täysi-

¹¹⁵ Aarnio - Kangas 2008, s. 71.

¹¹⁶ Aarnio - Kangas 2010, s. 487.

¹¹⁷ Aarnio - Kangas 2008, s. 281, s. 283.

ikäinen henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja, mutta jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu on oikeutettu itse tekemään testamentin. Kun henkilö on julistettu vajaavaltaiseksi, hänen ei katsota menettäneen testamentinteko-oikeutta, testamentilla voidaan siis hakea normaalisti lainhuutoa.¹¹⁸

Lisäksi on erotettava testamentti asiakirjana ja testamentti tahdonilmaisuna. Testamentti saattaa sisältää useita tahdonilmaisuja, esimerkiksi määräyksiä omaisuuden jakamisesta useamman saajan kesken tai määräyksiä saajien oikeuksien laajuudesta.¹¹⁹ Esimerkiksi testamentintekijä on määrännyt kiinteistöjä eri henkilöille tai määrännyt omistusoikeuden tai hallintaoikeuden tietyille henkilöille.

Testamentti voidaan erotella yleistestamenttiin ja erityisjälkisäädökseen. Tämä erottelu perustuu suoraan PK:n säännökseen. Yleistestamentin saaja on PK 18:1:n mukaan kuolinpesän osakas. Yleistestamentiksi luokitellaan testamentti, joka tuottaa saajalle samantyyppisen aseman kuin perillisellä lain mukaan on. Jos testamentin saajalle annetaan koko omaisuus, määräosa siitä taikka se, mitä muiden määräysten täyttämisen jälkeen on jäljellä, kysymyksessä on yleisjälkisäädös. Erityisjälkisäädöksen saaja eli legaatn saaja ei ole kuolinpesän osakkaan asemassa. Legaatiksi katsotaan sellainen testamenttimääräys, jolla annetaan saajalle tietty esine omistusoikeuksin eli esinelegaatn tai arvomäärä eli raha- eli velvoiteoikeudellinen legaatn. Legaatiksi katsotaan myös käyttö- tai tuotto-oikeustestamentti.¹²⁰ Lainhuutoa voidaan hakea suoraan erityisjälkisäädöksen perusteella, jos testamentissa on määrätty kiinteistö yhdelle tai useammalle henkilölle. Yhden henkilön saadessa koko omaisuuden yleistestamentin nojalla, lainhuutoa voidaan hakea suoraan testamentin perusteella. Jos testamentinsaajia on useampi kuin yksi, perinnönjako tulee tehdä ennen lainhuudon myöntämistä. Tällöin saantona on perinnönjako eikä testamentti. Kirjaamisviranomaisen tutkii testamentin tässäkin tapauksessa.

Testamenttisaannon yhteydessä kirjaamisviranomaisen tutkii kirjaamiskäytännön mukaisesti tietyt asiat. Kirjaamisviranomaisen joutuu aina tulkitsemaan testamenttia, kun sen perusteella haetaan lainhuutoa tai jos saantona on perinnönjako, mutta testamentti sisältyy saantoselvitykseen. Tärkeintä on kiinnittää huomiota siihen, onko kyseessä omistusoikeus vai sitä rajoitetumpi oikeus. On kuitenkin olemassa raja jolloin itsenäinen

¹¹⁸ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 156 – 157.

¹¹⁹ Kangas 2006, s. 409.

¹²⁰ Aarnio – Kangas 2008, s. 51 -52.

muista jäämistöintresseistä riippumaton tulkinta ei tule kysymykseen. Tällöin tulisi hankkia lisäselvitystä esimerkiksi kuulemalla perillisiä. Viime kädessä asiassa tulisi kuitenkin antaa osoitus tulkintakanteen nostamiseen.¹²¹

6.2. Lainhuudatusvelvollisuuden alkaminen

Lainhuudatusvelvollisuus testamenttisaantoon perustuen alkaa testamentin lainvoimaiseksi tulosta (MK 11:2). Jos kiinteistön erottaminen vaatii osituksen tai perinnönjaon suorittamista, lainhuudatusvelvollisuus alkaa näiden toimitusten lainvoimaiseksi tulosta (MK 11:2). Jokainen on velvollinen hakemaan saannolleen lainhuudon, hakemus toimitetaan kirjaamisviranomaiselle ja asia tulee näin vireille (MK 6:3).

Kirjaamishakemukseen tulee täyttää laissa säädetyt vaatimukset, hakemuksesta tulee käydä ilmi kiinteistö tai muu kirjaamisen kohde, hakijan vaatimus tai pyytämä toimenpide sekä tarvittaessa sen perustelu, hakijan nimi ja kotipaikka sekä henkilötunnus, kaupparekisterinumero tai muu vastaava tunnus sekä hakijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä puhelinnumero sekä se postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset saadaan lähettää (MK 6:1).

Testamentin lainvoima merkitsee vain moiteoikeudesta luopumista. Testamentin lainvoimaisuus ei tarkoita sitä, että testamentin saaja saisi tämän jälkeen suojatun oikeusaseman suhteessa muihin testamentin saajiin. Lisäksi testamentin saaja ei välttämättä perinnönjaossa osalleen hänelle testamentissa määrätyn omaisuuden. Reaalisessa perinnönjaossa voi käydä, ettei testamentin saaja saa hänelle testamentattua kiinteistöä tai sen määräosaa tai määräälaa. Syynä voi olla esimerkiksi se, että testamentti julistetaan peruutetuksi kilpailevan testamentin saajan kanteesta. Mahdollista on myös, että kuolinpesä on ylivelkainen ja kiinteistö on sen vuoksi realisoitava. Lisäksi mahdollista on tulkintakanne tai se, että testamentin saajan oikeus väistyy perinnönjaossa rintaperillisen lakiosavaatimuksen johdosta. Näihin syihin vedoten jäämistöoikeudellisessa kirjallisuudessa on katsottu, että lainhuudatusvelvollisuus testamenttisaannon yhteydessä alkaa vasta silloin kun on asiakirjapohjaisesti tiedossa, mikä merkitys testamentilla on saantokirjana.¹²² Mielestäni kirjaamiskäytännössä ei voida varautua mahdollisiin kilpaileviin testamenttisaantoihin, jos nämä eivät tule kirjaamisviranomaisen tietoon. Lisäksi

¹²¹ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 158.

¹²² Aarnio – Kangas 2010, s. 601 – 602.

kuolinpesän ylivelkaisuus tulee ilmi mahdollisesti perukirjan perusteella. Tämän takia tutkintaa ei tule viedä laajemmalle velkojen suhteen. Tässäkin korostuu menettely asiakirjoihin perustuen. Kirjaamisviranomaisen ei voi varautua menettelyssään ennalta tuleviin seikkoihin.

Jäämistöoikeudellisessa kirjallisuudessa lähtökohdaksi testamenttiin perustuvassa saannossa lainhuudatusvelvollisuuden alkamista ei siis ole kytketty toisin kuin MK:ssa testamentin lainvoimaistumiseen. Lainhuudatusvelvollisuus alkaisi vasta sitten, kun on asiakirjapohjaisesti tiedossa, mikä merkitys testamentilla on asiakirjana. Kirjaamiskäytännössä hakemukset tulevat vireille, vaikka testamentti ei olisi saavuttanut lainvoimaa ja myöskään MK:n säännös ei kiellä tätä.¹²³ Hakemuksia ei palauteta hakijalle takaisin, vaan hakemukset siirtyvät täydennysmenettelyyn. Lainvoimaisuutta voidaan pitää lähtökohtana lainhuudatusvelvollisuuden alkamisena. Lainhuudon hakeminen tässä vaiheessa luo suojaa kolmansia vastaan, kun vireilletulo näkyy rekisterissä. Käytännössä ongelmia ei ole aiheutunut siitä, vaikka lopullista ratkaisua ei voitaisi tehdä. Lisäksi kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuuteen kuuluu tutkia testamentin pysyvyys eri suhteissa. Sinänsä ei ole siis merkitystä sillä, milloin lainhuudatusvelvollisuus alkaa testamenttisaannon osalta. Lainhuudatusoikeus on olemassa kaikesta huolimatta. Ratkaisu tehdään, kun saannon laillisuus on selvitetty. Eli toisin sanoen tavanomaisen kirjaamistutkinnan avulla selvitetään saannon pysyvyys.

Kun kyseessä on testamenttisaantoon perustuva lainhuutohakemus tai mahdollisesti testamentin lisäksi on toimitettu perinnönjako, tutkinta perustuu perintöoikeudelliseen lainsäädäntöön ja tarkemmin testamenttioikeudelliseen lainsäädäntöön. Ensimmäisenä kirjaamisviranomaisen tulee tutkinnan avulla selvittää kirjattavan oikeuden pätevyys, kirjauksen edellytykset, hakijan kelpoisuus ja mahdollisesti kirjaamisen esteet.¹²⁴ Kun testamentin perusteella myönnetään lainhuuto, kirjaamisviranomaisen tulee todeta, että saajan oikeusasema on kehittynyt riittävän vakaaksi.¹²⁵

Kirjaamisviranomaisen työssä käyttämä Kirjaamismenettelyn käsikirja sisältää selkeät ohjeet mitä asiakirjoja tulee olla hakemuksen liitteenä, kun kyseessä on testamenttisaantoon perustuva lainhuutohakemus. Hakemukseen tulisi liittää testamentti alkuperäisenä

¹²³ HE 120/1994 vp, s. 82.

¹²⁴ Niemi 2012, s. 98.

¹²⁵ Aarnio – Kangas 2010, s. 597.

ja selvitys sen lainvoimaisuudesta, tarvittaessa selvitys lakiosien ja legaatien suorittamisesta, perukirja jäljennöksenä sekä sukuselvitys, mikäli perukirja ei ole maistraatin vahvistama.¹²⁶ Tämän lisäksi kirjaamisviranomaisen tulee selvittää testamentin laatu ja muoto, onko kyseessä omistusoikeustestamentti vai erityisjälkisaadös. Lisäksi kirjaamisviranomaisen tulee tehdä tutkintaa kokonaisvaltaisesti testamenttisaannon yhteydessä, tutkinta ei kuitenkaan saa paisua liian laajaksi tutkintaperiaatteen ja rekisteröintiperiaatteen valossa. Yleisesti voidaan sanoa, että kirjaamiskäytännössä tutkiminen testamenttisaannon osalta on laaja. Testamentin pätevyyden selvittämiseen on kytketty monia seikkoja kuten perillispiirin selvittäminen, lakiosien suorittaminen, testamentin lainvoimaisuus. Lisäksi testamenttia asiakirjana ja tahdonilmaisuna tulee aina tulkita. Toisaalta kaikki nämä saannon pätevyyteen liittyvät seikat muodostavat perustutkinnan osan, jos puhutaan tutkinnan muodoista.

6.3. Omistusoikeus- ja vallintatestamentti

Lainhuuto voidaan myöntää vain omistusoikeustestamentin tai rajoitetun omistusoikeustestamentin nojalla. Kirjaamisviranomaisen joutuu aina tutkimaan, onko kyseessä omistusoikeus- vai vallintatestamentti. Näiden kahden testamenttimuodon erottaminen toisistaan perustuu määräämävallan laajuuteen. Täysi omistusoikeustestamentti tuottaa saajalleen täyden määräämävallan testamentilla saatuun omaisuuteen. Tämä merkitsee sitä, että henkilö voi määrätä omaisuudestaan elävien kesken eli *ns. inter vivos* ja myös määrätä omaisuudesta testamentilla. Rajoitettu omistusoikeustestamentti eli vallintatestamentti eroaa täydestä omistusoikeustestamentista siten, että vallintatestamentissa on määrätty omaisuudelle perättäisseuraanto. Tavallisimmin kyseessä on tilanne, jossa omaisuus on määrätty ensin ensiksi kuolleen puolisolle ja molempien kuoltua toissijaiselle saajalle.¹²⁷ Vallintatestamentin ollessa kyseessä hakijalle voidaan myöntää lainhuuto toissijaisuusmääräyksestä huolimatta. Nimenomainen kieltokaan, jonka mukaan omaisuuden ensisaaja ei saa luovuttaa kiinteistöä ei estä lainhuudon myöntämistä. Tällöin vallintarajoituksesta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 12:5).

Myönnettäessä lainhuutoa leskelle rajoitetun omistusoikeuden nojalla, voidaan ratkaisuoheena pitää PK 12:1:stä käyvää periaatetta, jonka mukaan puolison hyväksi tehdyn

¹²⁶ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 164.

¹²⁷ Kangas 2006, s. 414 – 415.

rajoitetun omistusoikeustestamentin tulkinnassa on noudatettava soveltuvin osin, mitä PK 3 luvussa on säädetty. Rajoitetun omistusoikeustestamentin saaja on samassa asemassa kuin puolisonsa PK 3 luvun nojalla perinyt leski. PK 3 luvun mukaan leski on aina oikeutettu saamaan lainhuudon puolisoltaan perimäänsä kiinteistöön. Lainhuudon myöntämistä ei estä se, että ensiksi kuolleen puolison oma kiinteistö oli avioehdon, lahjakirjan määräyksen tai testamentin nojalla avio-oikeudesta vapaata omaisuutta.¹²⁸ Jos leski hakee lainhuutoa testamentin perusteella, testamentin lainvoimaisuus tulee selvittää vain vainajan perillisiin nähden. Ei siis lesken tuleviin toissijaisiin perillisiin nähden. Tällainen tilanne voi tulla kyseeseen, jos aviopuolisoilla ei ollut rintaperillisiä. Lesken toissijaiset perilliset tulevat vasta lesken kuollessa pesän osakkaiksi.

Rajoitettu omistusoikeustestamentti antaa saajalleen oikeuden määrätä omaisuudesta oikeustoimin *inter vivos* eli, jos pesään kuuluu kiinteistö, leskellä on oikeus luovuttaa kiinteistö eteenpäin. Myös tällainen testamentti voi tulla kirjaamisviranomaisen tutkittavaksi esimerkiksi välisaantona, jossa ensisaaja on lahjoittanut tai myynyt kiinteistön. Testamentin saaja voi perustaa myös rajoitettuja esineoikeuksia. Ensisaaja ei voi kuitenkaan testamentilla määrätä siitä omaisuudesta, joka on hänen kuolemansa jälkeen menevä toissijaissaajille. Toissijaismääräys rajoittaa siis ensisaajan testamenttausvaltaa, vaikka ensisaajalla on oikeus tehdä oikeustoimia *inter vivos*.¹²⁹

Lesken tekemän testamentin perusteella lainhuuto voidaan myöntää, kun pesänjako lesken jälkeen on lainvoimainen. Lesken tekemä testamentti on tehoton siltä osin, kuin siinä on määrätty ensiksi kuolleen puolison perillisille tulevasta omaisuudesta. Perinnönjako tulee tehdä lesken perillisten ja ensiksi kuolleen puolison perillisten kesken. Vasta tämän jälkeen tiedetään, onko leskellä ollut oikeus määrätä testamentilla sellaisesta kiinteistöstä, joka on aikaisemmin kuulunut hänen puolisolleen ja, jonka leski oli perinyt tai sellaisestakaan kiinteistöstä, joka leskelle on kuulunut omistajana jo puolisoiden avioliiton aikana. Jaossa selviää, kuuluuko kiinteistö lesken testamenttausvaltaan. Vaikka lesken tekemä testamentti olisi annettu tiedoksi ensiksi kuolleen puolison perillisille ja tullut lainvoimaiseksi, lesken pesää jaettaessa selviää, tuleeko lesken testamenttaama kiinteistö lainkaan tai vain osaksi lesken perillisten pesäosuuteen. Lisäksi ensisaajan testamenttausvaltaan kohdistuu esinekohtainen rajoitus. PK 3:5:n mukaan toissijaisella peril-

¹²⁸ Kangas, *KKO 2000:116, testamenttiin perustuva saanto ja lainhuudon myöntäminen*.

¹²⁹ Aarnio – Kangas 2008, s. 586, s. 590.

lisellä on oikeus lesken pesää jaettaessa saada osalleen omaisuutta, joka avioliiton aikana on kuulunut ensiksi kuolleen puolisolle. Vastaava oikeus on lesken perillisellä sen omaisuuden osalta, jonka leski on saanut ensiksi kuolleen puolison kuoltua. Kiinteä omaisuus saadaan ottaa pesästä lunastusta vastaan. Kyse on otto-oikeudesta (PK 3:5).¹³⁰

Vaikka leski olisi itse hankkinut tai saanut kiinteistön avioliiton aikana, testamentti voi olla tehoton. Lesken perillisten on nimittäin luovutettava puolet lesken pesästä ensiksi kuolleen puolison toissijaisille perillisille, jos puolittamisperiaatteesta ei erityisen syyn vuoksi poiketa. Tätä seikkaa ei voi tutkia lainhuudatuksessa ilman hakemukseen liitettävää perinnönjakokirjaa, josta ilmenee eri sukuhaarojen oikeus lesken pesästä tulevaan osuuteen.¹³¹ Kirjaamiskäytännössä tulee olla erityisen tarkkana tilanteessa, jossa lainhuutoa haetaan lesken tekemän testamentin perusteella. Vaikka lainhuuto olisi lesken nimissä, tutkinta tulee ulottaa ensiksi kuolleen puolison perillisiin ja lesken perillisiin.

6.4. Lakiosa ja sivullissuoja

Testamentin lainvoimaisuuden lisäksi kirjaamisviranomaisen tulee selvittää lakiosaperillisen suoja. Rintaperillisellä on oikeus saada perittävän kuoltua puolet perintöosastaan eli lakiosansa. (PK 7:1). On hyvä erottaa toisistaan ilmoitus tiedoksiannosta, testamentin hyväksymistahdonilmaisu sekä lakiosasta luopumista koskeva tahdonilmaisu. Nämä kolme seikkaa myös kirjaamisviranomaisen tulee tutkia. Oikeuskirjallisuudessa on oletettava, että testamentin hyväksyminen ei sisällä samalla perillisen luopumista lakiosasta. Jos oletettaisiin, että testamentin hyväksyminen sisältäisi automaattisesti lakiosasta luopumisen, johtaisi se käytännössä oikeudenmenetyksiin.¹³² Testamentti on perillistä kohottaa tehoton siltä osin kuin se estää häntä saamasta lakiosaansa jäämistöstä tai rajoittaa hänen oikeuttaan määrätä lakiosana tulevasta omaisuudestaan. (PK 7:5.1). Vanhan periaatteen mukaan rintaperillisen tulee saada lakiosana hänelle kuuluva omaisuus rajoituksetta määräysvaltaansa. Jos rintaperillinen ei tee lakiosailmoitusta määräajassa testamentin saajalle, testamentti tulee rintaperilliseen nähden tehokkaaksi.¹³³

¹³⁰ Aarnio – Kangas 2008, s. 594.

¹³¹ Kangas, KKO 2000:116 testamenttiin perustuva saanto ja lainhuudon myöntäminen, Aarnio – Kangas 2008, s. 972.

¹³² Aarnio – Kangas 2008, s. 714– 715.

¹³³ Kangas DF 2004, s. 580.

Lakiosaan oikeutettu perillinen säilyy kuolinpesän osakkaana, kunnes lakiosa on maksettu tai kunnes oikeus lakiosaan on muutoin menetetty. Lakiosa voidaan maksaa rahana, jos sitä ei ole testamentissa erikseen kielletty (PK 7:5). Lakiosan vaatiminen pitää erottaa testamentin hyväksymisestä erillisenä tahdonilmaisuna, joten kirjaamisviranomaisen tulee saada selvitys onko lakiosaa vaadittu ja, onko se suoritettu. Jos ei ole tietoa lakiosavaatimuksen tekemisestä, kirjaamisviranomaisen voi tehdä lausumapyynnön. Lausumapyyntö tehdään tapauksissa, joissa testamentin tiedoksiannosta on kulunut yli 6 kuukautta. Lausumapyynnössä yksilöidään asia ja todetaan, että testamentin perusteella haetaan lainhuutoa vedoten siihen, että perillinen ei ole tehnyt lakiosavaatimusta säädettyssä ajassa. Perillistä kehoitetaan määräajassa ilmoittamaan kirjaamisviranomaiselle, mikäli hän hakijan väitteestä poiketen on tehnyt lakiosavaatimuksen.¹³⁴

Kirjaamisviranomaisen tulee tutkinnassa kiinnittää huomiota myös sivullisten oikeuksien valvomiseen. Kirjaamisviranomaisen on valvottava, ettei perilliselle myönnettävä lainhuuto loukkaa testamentin saajan oikeuksia. Testamentin saajalle myönnettävä lainhuuto ei saa loukata lesken tai perillisten oikeuksia. Lesken asema määräytyy kuolinpesässä sen mukaan jäikö ensiksi kuolleelta puolisoilta rintaperillisiä vai ei. Jos rintaperillisiä ei jäänyt, eloonjäänyt puoliso perii ensiksi kuolleen puolison. Puolison oikeus perintöön ei riipu siitä, oliko puolisoilla avio-oikeus toistensa omaisuuteen. Leski saa oikeuden hallita jäämistöä jakamattomana, vaikka ensiksi kuolleelta puolisoilta jäi rintaperillinen. Jos ensiksi kuollut puoliso on tehnyt testamentin omaisuudestaan muulle kuin leskelle, leski saa testamentista huolimatta oikeuden hallita jäämistöä jakamattomana.¹³⁵

Tutkinnassa tulee ottaa siis huomioon tarpeellisin määrin sivullisten oikeudet. Liian pitkälle tutkinta ei saa kuitenkaan ulottua. Lainhuudatuksen yhteydessä voi tulla muitakin tarpeellisia seikkoja ilmi asiakirjojen perusteella. Tutkinnan yhteydessä on otettava huomioon perukirjasta, rekisteritietojen perusteella tai muuten ilmi tullut perinnöstä tai testamentista luopuminen, perintöosuuden luovutus, annettu avustus, pesäosuuden ulosmittaus, osakkaan vajaanvaltaisuus, kuolinpesän tai osakkaan konkurssi, pesänselvittäjän tai – jakajan määräys ja muutenkin huudatettavaan testamentti- tai perintösaantoon vaikuttavat seikat. Jos epäselvyyksiä ilmenee hakijan ja asiakirjojen perusteella saatu-

¹³⁴ Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, s. 160 -162.

¹³⁵ Aarnio – Kangas 2010, s. 112, s. 114.

jen tietojen välillä, hakijalle tulee antaa tilaisuus poistaa nämä täydentämisen tai kuulemisen avulla. Testamenttisaannon ja perinnönjaon osalta esimerkiksi sukuselvityksellä ja perukirjan tutkimisella selvitetään kuolinpesän osakkaat. Perukirjasta selviää myös testamentin olemassaolo.¹³⁶

Kuolinpesässä voidaan antaa jäämistöstä avustuksia, testamentti on siltä osin tehoton kun se loukkaa avustusten saajien loukkauksia. Kyseeseen voi tulla lapsen saama avustus, joka on lisäys hänen perintösaantoonsa (PK 8:1.1). Lesken oikeudet sivuuttavat lapsen avustusoikeuden ja tämä lisäksi leskellä on käyttöoikeus puolisoitten yhteiseen kotiin (PK 8:6.2). Lapsen avustus syrjäyttää pääsääntöisesti muiden perillisten perintöoikeudet (PK 8:1.2). Myös velkojien oikeudet tulee huomioida tietyssä asteessa. Testamentin saajaa saattaa hakea lainhuutoa, vaikka kuolinpesä olisi ylivelkainen. Vainajan tai kuolinpesän etuoikeudettomilla velkojilla ei ole esinekohtaista oikeutta huudatettavaan kiinteistöön. Testamenttisaanto ei ole kuitenkaan pätevä, jos velkoja ei ole maksettu tai niistä ei ole asetettu turvaavaa takausta tai muuta vakuutta. Kirjaamistutkinnassa ei pääsääntöisesti valvota velkojien oikeuksia, jos kuitenkin käy ilmi että saanto loukkaa velkojien oikeuksia vaaditaan siitä selvitys.¹³⁷ Testamenttisaantoon perustuvan lainhuudon tutkimisvelvollisuutta voisi mielestäni kutsua laajaksi. Saannon pätevyys ja lainhuudon edellytykseksi on kytketty siis monia eri seikkoja, jotka pitää huomioida tutkinnassa. Tutkinta ei mielestäni saisi olla kuitenkaan yhtään laajempaa. Samalla on myös vaikea löytää perusteita tutkinnan kaventamiselle.

6.5. Kiinteistölegaatien lainhuudatus

Legaattia eli erityisjälkisaadosta ei ole määritelty laissa. Legaatiksi on sanottu yksittäistä määräystä, joka on annettu testamentissa. Legaatit voivat olla erityyppisiä; esine- tai rahalegaatteja. Esine- ja rahalegaatit täytetään jakamattomasta pesästä (PK 22:1.1).¹³⁸

Kiinteistölegaatien lainhuudatuksessa kirjaamisviranomaisen tutkii saannon pätevyys tutkintaperiaatteen mukaisesti, selvitys lainvoimaisuudesta, lakiosaperillisten suoja sekä testamentin tulkinta omistusoikeudesta. Lisäksi tulee selvittää, että legaatti on voitu

¹³⁶ Niemi 2012, s. 247 – 248.

¹³⁷ Niemi 2012, s. 250 – 251.

¹³⁸ Lohi 2011, s. 6 – 9.

panna täytäntöön. Legaatti pannaan täytäntöön, kun se voi tapahtua tuottamatta haittaa kenellekään, jonka oikeus on pesänselvityksestä riippuvainen (PK 22:1.1). Täytäntöönpano tarkoittaa omaisuuden luovuttamista pesästä sen saajalle. Käytännössä vaatimuksen täyttäminen edellyttää pesänselvittäjän erillistä päätöstä, jolla hän täyttää legaatin. Jos kuolinpesä ei ole pesänselvittäjän hallussa, legaatin täyttämismäärällisyys kuuluu pesän osakkaille. Pesän osakkaat antavat kirjallisen ilmoituksen ja perinnönjakoa ei edellytetä. Perinnönjakoa voidaan toimittaa vasta legaatin täyttämisen jälkeen.¹³⁹

Legaatinsaajan oikeusasema on monin tavoin huonompi kuin kuolinpesän osakkaiden. Yleistestamentin saajalle on katsottu tarpeelliseksi antaa kuolinpesän osakkaan asema, koska yleistestamentin saajalla voidaan katsoa olevan erityinen intressi osallistua jäämistöomaisuuden hallintaan. Samanlaista tarvetta osallistua jäämistöhallintoon ei ole katsottu olevan esimerkiksi tiettyyn esineeseen oikeutetulla testamentinsaajalla. Tämä asetelma voi kumoutua, jos on saatavissa muuta näyttöä. Jos testamentissa on legaatin-saajalle tahdottu antaa asema kuolinpesän hallintoon, kysymyksessä on yleisjälkimmäisyyttä.¹⁴⁰

Legaatin saajan asema poikkeaa siis yleistestamentin saajan asemasta ja legaatti täytetään ensin. Legaatti täytetään kuitenkin vasta velkojien ja lesken osituksen jälkeen. Kirjaamisviranomaisen tulee valvoa myös legaatin saajan suoja yleisesti. Jos testamentista ilmenee, että testamentissa on määrätty tietty rahasumma X:lle, on lainhuudatuksen yhteydessä selvitettävä, että legaatti on suoritettu.¹⁴¹ Käytännössä perinnönjakosopimuksessa on otettu huomioon myös legaatit ja legaatin saaja on voinut jopa allekirjoittaa perinnönjakosopimuksen, hänen osaltaan on kuitenkin kyse legaatin määrittelyn kuitaamisesta ja sen hyväksymisestä, koska legaatinsaaja ei ole kuolinpesän osakas. Kirjaamisviranomaisen kannalta tutkinnassa pitää ottaa huomioon siis edellä mainitut seikat.

Jaakko Pohjola on tutkinut pro gradu tutkielmassa kokonaisvaltaisesti legaattisaantoa lainhuudatuksen perusteena. Tutkielma perustuu jäämistöoikeudelliseen näkökulmaan. Tutkielmassa on otettu kantaa siihen, että kirjaamisviranomaisen lainhuuto ratkaisu on teoreettisesti epävarmalla pohjalla. Lisäksi tarkasteluun on otettu Kirjaamisenmenettelyn

¹³⁹ Aarnio – Kangas 2008, s. 970, Kirjaamisenmenettelyn käsikirja 2014, s. 163.

¹⁴⁰ Lohi 2011, s. 15 – 16.

¹⁴¹ Kirjaamisenmenettelyn käsikirja 2014, s. 163.

käsikirja ja se, kuinka käsikirjassa on huomioitu testamenttisaannon osalta relevantit seikat. Osittain käsikirjaan on kohdistettu kritiikkiä sen puutteellisuuden takia. Esimerkiksi toissijaisten perillisten asemaa ei ole määritelty, eikä selosteta missä tilanteissa sovelletaan PK 3 lukua. Tästä esimerkkinä on lesken tekemä testamentti ja lainhuudon myöntäminen sillä perusteella. Toisaalta on huomioitu se, että Maanmittauslaitoksella on käytettävissä muitakin yksityiskohtaisia ohjeistuksia.

Epävarmuuden on katsottu johtuvan eri jäämistöintresanttien suhteesta legaatintäytäntöönpanon estymiseen. Näitä ovat esimerkiksi lesken tai entisen puolison tasinkovaade, lesken asumissuoja, rintaperillisen lakiosavaade. Tutkielmassa on myös todettu, että kirjaamismenettelyssä näitä epäselvyyksiä voidaan poistaa esimerkiksi täydennys- ja kuulemismenettelyn avulla. Tutkielman lopussa on todettu, että kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus tulee rajata niin, että valvotaan vain lainhuudon hakemisen ajankohdana kohtuullisesti valvottavissa olevat epävarmuudet.¹⁴²

Yhdyn tähän kantaan, että valvotaan lainhuudon hakemisen ajankohtana kohtuullisesti valvottavissa olevat epävarmuudet. Testamenttisaantoon perustuva lainhuuto vaatii kirjaamisviranomaiselta monitahoista selvittämistä saannon pysyvyyden suhteen. Tulee kuitenkin huomioida, että saannon pysyvyyteen liittyvät seikat tutkitaan asiakirjojen avulla ja lainhuudon hakemisajankohdan suhteen. Kirjaamiskäytännössä tutkintaa tehdään laajasti, eikä olisi huolissani oikeudenmenetyksistä tämänhetkisen tutkimisvelvollisuuden näkökulmasta, vaikka ne teoreettisesti ovat mahdollisia niin kuin muissakin saantomuodoissa. Lisäksi monet näistä teoreettisista ongelmista ovat jäämistöoikeudellisia ja ongelmat esiintyvät yleensä siinä vaiheessa, kun pesänselvitys on vielä kesken. Toisin sanoen lainhuutoa hakiessa asiat ovat jo siinä kunnossa, että lainhuuto voidaan myöntää. Toki aina ei näin ole, ja tehokkaan tutkinnan ansiosta hakemukset siirtyvät tarvittaessa täydennysmenettelyyn. Tämän vuoksi jäämistöoikeudellinen lainsäädännön soveltaminen tulee olla vaadittavalla tasolla, kuten se Maanmittauslaitoksessa on.

¹⁴² Pohjola 2013, s. 71 - 72.

6.6. Testamentin ineksistenssi ja maa oikeuden tapaus

Jos tahdonilmaisuu on saatu fyysistä pakkoa käyttämällä tai testamentti on väärennetty, oikeustoimen muotoavaa tahtoa ei ole olemassa. Tällöin tahdonilmaisua ei ole ollenkaan syntynyt eikä sitä ole olemassa ollenkaan. Oikeudellisena käsitteenä kyse on oikeustoi- mesta, jota ei ole olemassa eli ineksistenssistä. Ineksistenssin alaryhmään kuuluu myös tilanne, jossa tahdonmuodostus on jäänyt kesken. Sillä tarkoitetaan tilannetta, joka on jäänyt valmistelun tai suunnittelun asteelle, mutta se ei ole kuitenkaan kypsytynyt lopul- liseksi tahdonilmaisuksi. Perillinen voi nostaa ineksistenssikanteen, vaikka hän olisi hy- väksynyt testamentin ja luopunut moittimasta sitä. Ineksistenssikanne ei ole määrääi- kaan sidottu kanne.¹⁴³

Lainhuudon myöntämisen jälkeenkin ineksistenssikanne on mahdollinen. Tähän ei voi kirjaamisviranomaisen varautua lainhuutoa myönnettäessä. Kirjaamisviranomaisen tut- kii testamentin tutkimisvelvollisuuden määräämissä rajoissa. Kuten mainittua kirjaa- misviranomaisen tutkii testamentin muodon ja laadun ja samalla tulkitsee testamenttia normaalein tulkintaperustein. Kyseeseen voi tulla kuitenkin tilanne, jossa muotovaati- mukset ei täyty ja testamentti on hyväksytty. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että allekirjoituksen puuttuminen voi olla osoitus siitä, ettei tahdonmuodostus ole ehtinyt lopullisuuden asteella eikä näin ollen jälkisaadöstä olisi syntynyt ollenkaan.¹⁴⁴

Seuraavaksi otan tarkasteluun maa oikeuden päätöksen 11/22007, joka koski lainhuuto- hakemuksen hylkäämistä koskevaa päätöstä. Tapauksessa on kyse testamentista, jota ei ole otsikoitu, se on päiväämätön eikä siihen ole merkitty laatijaa. Tapauksen taustalla oli tilanne, jossa puoliset A ja B halusivat tehdä keskinäisen omistusoikeustestamentin ja testamenttiin sisällytettäisiin toissijaismääräys lesken kuoleman jälkeen. Lesken kuo- lemaan jälkeen koko omaisuus menisi C:lle. Testamentinteosta oli sovittu jo, mutta en- nen allekirjoitustilaisuutta A sairastui ja kirjoitti itse käsin asiakirjan. Tämän jälkeen A menehtyi. A ja B olivat lapseton aviopari. Leski B vetosi asiakirjaan hätätilatestamentti- na. A:n perunkirjoitustilaisuuteen kutsuttiin osakkaina myös A:n toissijaiset perilliset, he saivat asiakirjan tiedoksi ja hyväksyivät sen. Perunkirjaan otettiin myös selvitys hen- kilöltä D, joka oli saanut toimeksiannon testamentin laatimiseksi. Tähän selvitykseen

¹⁴³ Aarnio – Kangas 2008, s. 884 - 885.

¹⁴⁴ Aarnio – Kangas 2008, s. 892.

sisältyi puolisoiden tarkoitus tehdä keskinäinen omistusoikeustestamentti. B:n kuoltua perunkirjoitustilaisuudessa todettiin, etteivät A:n toissijaiset perilliset ole B:n kuolinpesän osakkaita testamentin hyväksymisen vuoksi. Tapauksessa B oli saanut siis keskinäisen omistusoikeustestamentin nojalla A:n omaisuuden A:n kuoltua. Nyt siis jäljellä jäävä omaisuus menisi keskinäisen omistusoikeustestamentin nojalla C:lle.

Kirjaamisviranomaisen on katsonut testamentin olleen ineksistentti sillä perusteella, ettei tahdonilmaisua ole saatettu loppuun eikä oikeustoimea ole näin syntynyt ollenkaan. Kirjaamisviranomaisen on myös katsonut, ettei testamentin hyväksyminen voi korjata sellaista, mitä ei ole tapahtunutkaan. Tapauksessa A:n toissijaiset perilliset ja B:n perillinen olivat B:n kuoleman jälkeen allekirjoittaneet ”Testamentin täytäntöönpanoasiakirjan”, jossa he ovat hyväksyneet legaatit ja asiakirjalla on todettu omaisuuden siirtyneen kummankin puolison määräyksen perusteella C:lle. Kirjaamisviranomaisen ei ole hyväksynyt tätä asiakirjaa ratkaisun perusteeksi, koska tahdonilmaisua ei ole nimenomainen eikä yksilöity perintöosuuden luopumisen suhteen. Kirjaamisviranomaisen on myös katsonut, ettei kyseessä voi olla hätätilatestamentti. Tapauksessa hakija oli pyytänyt myös toissijaisesti kuulutuslainhuutoa. Kirjaamisviranomaisen on päätynyt kuulutuslainhuudon osalta myös kielteiseen kantaan, koska laillista saantoa ei ole tapahtunut. Kirjaamisviranomaisen on myös katsonut, ettei A:n toissijaisten perillisten hyväksyminen A:n testamentin suhteen katkaise kuolinpesän osakkuusasemaa B:n suhteen. Kirjaamisviranomaisen on hylännyt lainhuutohakemuksen (MK 12.4).

Lainhuudon hakija C on valittanut päätöksestä maa-oikeuteen. Maa-oikeus on todennut, että puutteellisen asiakirjan tulkinta perustuu ensisijaisesti perittävän tahtoon sekä, miten asiakirjaan ovat perimiseen liittyvät henkilötahot suhtautuneet. Suhtautumisella tarkoitetaan sitä, miten perilliset ovat tahdon käsittäneet ja tämä suhtautuminen on näyttöä tahdosta. Maa-oikeus on ottanut myös kantaa siihen, ettei asiassa ole esitetty väitteitä tai selvitystä, ettei A olisi laatinut asiakirjaa. Puutteista huolimattakaan mikään ei viittaa siihen, ettei asiakirja vastaa A:n tahtoa. Testamentin laatimiseksi toimeksiannon saanut D on muistiossaan maininnut A:n kertoneen hänelle tarkoituksenaan testamentata koko omaisuus C:lle. Maa-oikeus on ottanut esille myös sen, että asiakirja on tasapainoisella käsialalla kirjoitettu ja sisältää vain yhden korjauksen yliviivaamalla. Maa-oikeus katsoo A:n tekemän asiakirjan vastaavan A:n tahtoa.

Maa oikeus on todennut, ettei kukaan, joka ilman asiakirjaa voisi perimysjärjestyksen perusteella saada omistusoikeuden, ei ole millään tavalla ilmaissut kiistävänsä tahdonilmaisua, vaan päinvastoin. A:n toissijaiset perilliset ovat hyväksyneet valituksen. Lisäksi A:n testamentti on aikanaan hyväksytty A:n toissijaisten perillisten kesken. Lisäksi he ovat B:n toissijaisen perillisen kesken allekirjoittaneet testamentin täytäntöönpanoasiakirjan. Maa oikeus on lisäksi huomionnut sen, että inekstentenssikanteen nostaminen on mahdollista testamentin hyväksymisen jälkeenkin ja myös todennut, että B:n toissijaisella perillisellä E:llä olisi tämä kannemahdollisuus edelleen avoin. Maa oikeus katsoo kuitenkin, että kanteen nostamisen todennäköisyys on hyvin vähäinen tapauksessa tulleiden seikkojen perusteella. Maa oikeus on myös todennut, että on vaikea kuvitella taho, joka voisi kärsiä oikeudenmenetyksiä lainhuutohakemuksen hyväksymisestä.

Kirjaamisviranomainen on katsonut testamentin olleen inekstententti ja maa oikeus on katsonut asiakirjan olleen testamentti ja sisältäneen A:n tahdon vakavista puutteista huolimatta. Maa oikeus on katsonut, ettei lainhuudon myöntäminen loukkaa kenenkään oikeutta. Toisin olisi ollut, jos asiassa olisi ilmennyt riitaa osapuolten välillä. Kuten olen painottanut, lähtökohtaisesti tärkeimpänä seikkana voidaan pitää testamentin lainvoimaisuutta. Riidatonta tapauksessa onkin ollut nimenomaan testamentin hyväksyminen. Kirjaamisviranomainen on kuitenkin tulkinnut, ettei A:n tahdonmuodostusta ole saatettu loppuun. Asia on tällöin yksinkertainen, lainhuutoa ei myönnetä, jos laillista saantoa ei katsota olevan olemassa. Kirjaamisviranomainen on tutkintaperiaatteen mukaisesti lähtenyt tulkitsemaan testamenttia. Lähtökohtaisesti asiakirjan lukemalla testamentin sisältö on jäänyt tulkinnanvaraiseksi. On selvää, että testamentti on sisältänyt vakavia puutteita, koska sitä ei ole otsikoitu, päivätty eikä allekirjoitettu. Maa oikeus on kuitenkin katsonut, että A:n tahto tulee selvästi esille testamentissa. Tapauksessa on mainittu, että A:n perukirjaan on otettu selvitys siitä, että testamentin laatimiseksi toimeksiannon saanut D oli saanut toimeksiannon tehdä keskinäinen omistusoikeustestamentti ensin leskelle ja toissijaismääräyksin C:lle.

Voiko kirjaamisviranomainen tehdä lopullista päätöstä testamentin pätevydestä? Kirjaamisratkaisu ei ole päätös saannon laillisuudesta eikä kirjaamiskäytännön mukaisesti tulkintaa voida välttämättä viedä loppuun asti. Kirjaamisviranomaisen ratkaisu on laillinen ja oikea, koska perusteet olivat olemassa hylkäämiselle. Toisaalta painoarvoa olisi tullut antaa testamentin hyväksymiselle ja sille, että asia on riidaton. Huomionarvoista

on myös se, ettei kukaan ole nimenomaisesti kiistänyt A:n tahdonmuodostusta eikä tällaisia väitteitä ole esitetty. Maa-oikeus oli ottanut myös kantaa ineksisstensikanteen nostamiseen, mahdollisuus kanteen nostamiseen oli edelleen auki. Maa-oikeus oli katsonut, ettei tällainen olisi todennäköistä, koska perillinen oli hyväksynyt testamentin eikä perillisen kannan muutokseen suhtauduttaisi myönteisesti oikeuskäytännössä. Olisiko kirjaamisviranomaisen voinut ottaa saman kannan, ettei kanteen nostaminen olisi kovinkaan todennäköistä. Maa-oikeuden päätöstä tulisi ajatella hyvänä seikkana kirjaamisviranomaisen kannalta, jatkossa voitaisiin myöntää lainhuuto samankaltaisissa tilanteissa, jos saataisiin vakuuttava näyttö lainhuudon tueksi. Perillisten hyväksyminen testamentin suhteen ja lisäksi muut seikat, jotka puoltavat lainhuudon myöntämistä voidaan pitää riittävänä selvityksenä.

7. Johtopäätökset

Tullaanko kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta mahdollisesti rajaamaan tulevaisuudessa tarkemmin? Se jää nähtäväksi. Tällä hetkellä kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus on asiakirjoihin pohjautuvaa saannon pätevyuden selvittämistä eri suhteissa. Tutkiminen perustuu tutkinta- ja laillisuusperiaatteen pohjalle. Tutkinnassa tulee ottaa huomioon eri saantomuotojen materiaallinen lainsäädäntö. Tärkeää kirjaamisviranomaisen tutkinnan kannalta on se, että tutkinta pysyy rajattuna ja se on yhdenmukaista koko valtakunnan tasolla. Saannon pätevyuden selvittämistä ei saa viedä siihen suuntaan, että se aiheuttaa lainhuudon hakijalle ylimääräistä vaivaa. ”Varmuuden vuoksi” tutkintaa ei tulisi laajentaa, vaan aina ratkaisun perusteeksi tulisi saada riittävä selvitys ja tutkinnan laajentaminen perusmuodostaan tulisi olla perusteltua.

Tutkinta perustuu siis laillisuusperiaatteelle ja on hyvin vaikea löytää teoriatasolla perusteita sille, että tutkintaa voitaisiin kaventaa. Oikeuskirjallisuudessa ei ole edes tutkittu varsinaisesti sitä, että tutkintaa lähdetäisiin kaventamaan. Lähinnä tutkinnan merkitys ja nimenomaan laaja tutkinta on vain korostunut entisestään lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden takia. Mutta voitaisiinko riittävä selvitys saada vähemmällä tutkimisella? Itsessään laki ei määritä riittävää selvitystä. Tärkeintä olisi ainakin se, että valtakunnan tasolla kirjaamistutkinta saataisiin yhdenmukaiseksi, jos eroja tutkinnan suhteen on ollut.

Testamenttisaanto korostaa erityisesti tutkinnan monipuolisuutta ja sitä kuinka saannon pätevyys on riippuvainen monista tekijöistä. Tässä saantomuodossa sivullisten oikeuksien valvominen on kytketty laajasti osaksi saannon pätevyyttä. Vaikka jäämistöoikeudellisesta näkökulmasta lainhuutoratkaisu testamenttisaantoon perustuen olisi teoreettisesti epävarmalla pohjalla, nykyisen tutkinnan on katsottu riittävän. Testamenttisaantoihin liittyen on myös ehdotettu ankaraa tutkimisvelvollisuutta. Samalla todettu, ettei ankara tutkimisvelvollisuus ole mahdollista käytännön kirjaamismenettelyssä.

Laaja tutkimisvelvollisuus on ollut lähtökohtana läpi historian. Tämä on merkinnyt saannon tutkimista muodollisen ja aineellisen oikeuden suhteen. Laajaa tutkimisvelvollisuutta on korostettu paljon, mutta myös läpi historian on tutkintaa luonnehdittu asiakirjamenettelyksi. Asiakirjamenettely asettaa rajoja tutkinnalle. Mielestäni asiakirjatutkintaa tulisi korostaa enemmän, nykyään oikeuskirjallisuudessa sitä jo korostetaankin aiempaa enemmän.

Kirjaamistutkinnalla voidaan sanoa olevan pitkät perinteet, jotka ovat kehittyneet tuomioistuimissa. Kirjaamisasioiden siirto Maanmittauslaitokselle ei vaikuttanut lainsäädännön tasolla tutkimisvelvollisuuteen. Ensinnäkin tuomioistuimissa oppinsa saanut ammattitaitoinen henkilöstö siirtyi Maanmittauslaitokselle ja lisäksi tulkinnanvaraisia asioita hoitamaan on palkattu lakimiehiä. Ylipäänsä voidaan sanoa, että Suomessa kirjaamisviranomaisen suorittama tutkiminen on korkeatasoista tutkintaa. Tutkinnan avulla järjestelmä nauttii tosiasiallista luotettavuutta ja ratkaisuja moititaan harvoin. Tämän takia myös vaihdanta on luotettavaa.

Vaikka laaja tutkimisvelvollisuus on lähtökohta, tutkinnan tulisi pysyä yhdenmukaisena ja rajattuna, jotta tutkinnan rajat pystytään määrittämään. Tämä on perusteltua sen vuoksi, että kirjaamismenettelyn tulisi olla joustavaa ja tehokasta taloudellisesti. Tasaapuisuuden nimissä tutkinnan tulisi kohdistua aina samoihin seikkoihin. Kuten oikeuskirjallisuudessa on todettu, oli jo LL:n aikaan kahta koulukuntaa tutkimisen suhteen. Tänä päivänä lienee yhdenmukainen linjaus tutkinnan suhteen ja se olisi ehdottoman tärkeää, jotta tutkinnan rajat pysyisivät käytännön kirjaamismenettelyssä yhdenmukaisena. Jos eroja valtakunnan tasolla ilmenee tutkimisvelvollisuuden suhteen tänä päivänä, ne tulisi yhdenmukaistaa. Tällä tavalla kirjaamismenettely saataisiin ainakin osakseen tehokkaammaksi.

Oikeuskirjallisuudessa ei ole mielestäni korostettu tarpeeksi kirjaamismenettelyn joustavuutta. Niemi on korostanut tätä ja myös korostanut, että laajasta tukinnasta joudutaan tinkimään kirjaamismenettelyn perustuessa asiakirjoihin. Laillisuusperiaatteiden kannattajien näkökulmasta tämä saattaa korostaa tutkimisvelvollisuuden toista näkökulmaa ja he voivat suhtautua siihen kriittisesti. Laillisuusperiaatteen kannattajat ovat lainhuudon oikeusvaikutuksiin perustuen ottaneet esille tutkinnan mahdollisen laajenemisen entisestään. Näkemyseroista huolimatta saannon laillisuuden selvittäminen on lähtökohta.

Itse näen kirjaamismenettelyn tutkinnan rajaamisen olevan perusteltua jo senkin perusteella, että selvitys perustuu asiakirjoihin. Saannon laillisuus tulee selvitettyksi tämän perusteella. Lisäksi kirjaamisviranomaisen ei ratkaise saannon pätevyyttä ja tulkintatilanteissa tulisi osoittaa mahdollinen riita tuomioistuimen ratkaistavaksi.