

**Lainhuudattamattomat kiinteistöt ja kiinteistöjen omistajatietojen
päivitys: Lainsäädännön uudistamistarpeet Suomessa**

Anni Peltola
Maisteritutkielma
Ympäristöoikeus
Lapin Yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Kevät 2025

Lapin yliopisto

Tiedekunta: Oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Lainhuudattamattomat kiinteistöt ja kiinteistöjen omistajatietojen päivitys: Lainsäädännön uudistamistarpeet Suomessa

Tekijä: Anni Peltola

Koulutusohjelma/oppiaine: OTM, ympäristöoikeus

Työn laji: Pro gradu -tutkielma/Maisteritutkielma _x_ Lisensiaatintutkimus __

Sivumäärä, liitteiden määrä: X + 74

Vuosi: 2025

Tiivistelmä:

Tutkimuksessa tarkastellaan kiinteistöjä, joilla ei ole lainkaan lainhuutotietoja tai joiden lainhuutotiedot eivät ole ajan tasalla. Tutkimuksessa selvitetään, miten lainsäädäntöä tulisi kehittää, jotta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuus paranisi ja lainhuudattamattomien kiinteistöjen hallinta yksinkertaistuisi. Lisäksi tutkimuksessa etsitään ratkaisuja siihen, miten tällaiset kiinteistöt voitaisiin palauttaa vaihdannan piiriin ja samalla parantaa rekisterin luotettavuutta.

Tutkimus on metodeiltaan sekoitus lainopillista, oikeusvertailevaa sekä *de lege ferenda* -tyyppistä tutkimusta. Tutkimuksen päätavoitteena on tuoda esiin *de lege ferenda* -tyyppistä pohdintaa siitä, miten kotimaista lainsäädäntöä tulisi muuttaa, jotta lainhuudattamattomiin kiinteistöihin liittyvät ongelmat voitaisiin ratkaista. Pyrkimyksenä on myös tunnistaa nykyisen lainsäädännön puutteita sekä muodostaa yleiskuva lainhuudattamattomiin kiinteistöihin liittyvästä sääntelystä sekä oikeudenalan keskeisistä periaatteista. Oikeusvertailua tehdään Suomen ja Ruotsin lainsäädäntöjen välillä, keskittyen keskeisimpiin lakeihin, lain esitöihin ja oikeuskirjallisuuteen.

Tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että lainhuudattamattomat kiinteistöt ja kiinteistöjen omistajatietojen epäajantasaisuus ovat ongelma sekä Suomessa että Ruotsissa. Ruotsin lainsäädännössä ongelmaa on pyritty ratkaisemaan muun muassa konkurssilainsäädännön muuttamisella sekä omistajattomaksi jääneiden kiinteistöjen lunastamisen mahdollistamisella. Tehdyt lakimuutokset eivät kuitenkaan ole riittäneet ongelman ratkaisemiseen. Suomessa nimenomaan lainhuudattamattomiin kiinteistöihin kohdistuvaa sääntelyä ei ole.

Ratkaisuehdotuksena tutkimuksessa esitetään suomalaisen lunastuslainsäädännön muuttamista siten, että valtio tai kunta voisi lunastaa omistajaa vaille jääneet kiinteistöt ja myydä ne eteenpäin esimerkiksi julkisella huutokaupalla. Näin kiinteistöt saataisiin palautettua takaisin vaihdannan piiriin, ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuus ja luotettavuus paranisivat. Toisena ratkaisuna esitetään lainhuudatusvelvollisuuden laajentamista kuolinpesille, jotta rekisterin ajantasaisuus ja luotettavuus paranisivat. Tämä estäisi uusien ongelmakiinteistöjen syntymisen poistamalla tilanteet, joissa omistajana on useita sisäkkäisiä kuolinpesiä.

Avainsanat: lainhuuto, lainhuudattamaton kiinteistö, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri, lainhuudatusvelvollisuus, lunastaminen

X Tutkielma ei sisällä muita kuin tekijän/tekijöiden omia henkilötietoja.

SISÄLLYS

SISÄLLYS.....	III
LÄHTEET	V
LYHENTEET.....	X
1 JOHDANTO.....	1
1.1 Tutkielman aihe ja tausta.....	1
1.2 Tutkimuskysymys, -menetelmät ja aiheen rajaus.....	3
1.3 Tutkielman rakenne	6
2 KIRJAAMINEN JA SIIHEN LIITTYVÄT PERIAATTEET.....	7
2.1 Kirjaamisjärjestelmä.....	7
2.2 Kirjaamisjärjestelmän ja lainhuudatuksen historia.....	13
2.3 Kirjaamisen keskeiset periaatteet	15
2.3.1 Tutkintaperiaate.....	15
2.3.2 Virallisperiaate ja rekisteröintiperiaate	18
2.3.3 Ajantasaisuuden periaate.....	20
2.3.4 Täsmällisyysperiaate ja kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate.....	22
2.3.5 Julkisuusperiaate ja rekisterin julkinen luotettavuus.....	23
2.3.6 Aikaprioriteettiperiaate ja vilpittömän mielen suoja.....	28
3 LAINHUUTO JA SEN OIKEUSVAIKUTUKSET	30
3.1 Lainhuuto ja lainhuudatusvelvollisuus	30
3.2 Lainhuudon oikeusvaikutukset.....	34
3.2.1 Saantosuoja ja nautintasuoja	34
3.2.2 Valtion vahingonkorvausvastuu.....	38
4 OMISTUSOIKEUS JA OMISTUSOIKEUDEN SAAMINEN	41
4.1 Omistusoikeuden käsite.....	41
4.2 Omistusoikeuden elementit	44
4.3 Omistusoikeuden saaminen	47
4.3.1 Alkuperäiset saannot.....	47
4.3.2 Omistajanvaihdossaannot.....	49

5 OIKEUSVERTAILU.....	51
5.1 Vertailun lähtökohdat	51
5.2 Kiinteistöjen vaihdanta ja kirjaamismenettely Ruotsissa	52
5.3 Lainhuudattamattomat kiinteistöt Ruotsissa.....	57
5.4 Ruotsin lainsäädännön keinot isännättömien kiinteistöjen hallintaan	60
6 RATKAISUEHDOTUKSET.....	64
6.1 Lunastuslainsäädännön muuttaminen.....	64
6.2 Lainhuudatusvelvollisuus kuolinpesille	70
7 JOHTOPÄÄTÖKSET	72

LÄHTEET

KIRJALLISUUS

Aarnio Aulis: Mitä lainoppi on? Tammi 1978.

Airaksinen Jussi: Kuolinpesän vastuu pilaantuneesta maaperästä – analoginen ulottuvuus konkurssipesän julkisoikeudellisiin vastuisiin? Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja IX 2016, s. 329–335.

Benndorf Fredrik – Morgell Nils-Bertil – Ödén Hans: Vad händer vid konkurs, Norstedts Juridik 2019. Publicerad digitalt 2019.

Beckman Lars – Bäärnhjelm Mauritz – Cederlöf Joakim – Gerleman Erik – Hermansson Magnus – Larsson Nils – Lindberg Magnus – Millqvist Göran – Synnergren Stieg: Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar, Norstedts Juridik, 2018. Publicerad digitalt 2019.

Dahlsjö Anders – Hermansson Magnus – Sjödin Eije: Expropriationslagen, Norstedts Juridik, 2021. Publicerad digitalt 2022.

Hallberg Pekka – Haapanala Auvo – Koljonen Ritva – Ranta Hannu – Reinikainen Jukka: Maankäyttö- ja rakennuslaki. Talentum Pro 2015.

Husa Jaakko: Oikeusvertailu. Lakimiesliiton kustannus 2013.

Husa Jaakko – Mutanen Anu – Pohjolainen Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Talentum 2008.

Hyvönen Veikko: Kiinteistönmuodostamisoikeus I, Yleiset opit. Gummerus Kirjapaino Oy 1998.

Johansson Elin – Persson Malin: Restfastigheter, Master of Science Thesis, Lunds universitet. 2012. [<https://www.lu.se/lup/publication/9137928>]

Jokela Marjut – Kartio Leena – Ojanen Ilmari: Maakaari. 5. uudistettu painos. Talentum 2010.

Kaisto Janne: Lainoppi ja oikeusteoria. Oikeusteorian perusteista aineellisen varallisuusoireuden näkökulmasta. Edita 2005.

Kaisto Janne – Lohi Tapani: Johdatus varallisuusoireuteen. Talentum 2013

Kartio Leena: Esineoireuden perusteet. Lakimiesliiton kustannus 2001.

Kartio Leena – Tammi-Salminen Eva: Esineoikeus, teoksessa Saarnilehto Ari – Annola Vesa – Hemmo Mika – Karhu Juha – Kartio Leena – Tammi-Salminen Eva – Tolonen Juha – Tuomisto Jarmo – Viljanen Mika: Varallisuus-oikeus. Alma Talent päivittyvä verkkokirja. 2012-

Kasso Matti: Kiinteistökauppa ja omistaminen, Talentum 2014.

Kristensson Anders – Rämösvik Peter: Herrelösa fastigheter, Examensarbete, Lantmäteriteknik, Högskolan väst, 2020. [<https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1455548&dswid=5063>]

Koulu Risto – Lindfors Heidi – Niemi Johanna: Insolvenssioikeus. Alma Talent päivittyvä verkkokirja. 2015-

Koulu Risto – Tepora Jarmo: Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely. Lakimiesliiton kustannus 1989.

Könkkölä Mikko – Linna Tuula: Konkurssioikeus, 2., uudistettu painos. Alma Talent 2020.

Leskinen Minni: De lege ferenda -tutkimuksesta metodina ja tieteenä. Lakimies 7–8/2022, s. 1158–1185.

Magnusson Jenny: Herrelös och abandonerad egendom, Examensarbete i civilrätt, Uppsala universitet, 2015. [<https://uu.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A892527&dswid=-4373>]

Markus Jaakko: De lege ferenda -tutkimus prosessi- ja insolvenssioikeudessa. Lakimies 6/2023, s. 895–917.

Mellqvist Mikael – Welamson Lars: Konkurs och annan insolvensrätt, Norstedts Juridik 2022. Publicerad digitalt 2022.

Määttä Kalle: Kiinteistöverolaki pähkinänkuoressa. Edilex artikkelit 22.1.2018. [www.edilex.fi/artikkelit/18410].

Määttä Tapio (toim.) – Tolvanen Matti – Väättä Ulla – Kolehmainen Antti – Myrsky Matti – Keinänen Anssi: Oikeudellisen ajattelun perusteita, Oikeustieteen pääsykoekirja 2012. Oikeustieteiden laitos. Joensuu 2012.

Niemi Matti: Maakaaren järjestelmä I, Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. WSOY lakitieto 2002.

Niemi Matti: Maakaaren järjestelmä I, Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Talentum 2016.

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

Niemi Matti: Maakaaren järjestelmä 2. Kirjaaminen ja lainhuudatus. 2. uudistettu painos. Talentum 2012.

Palmér Eugéne – Salvin Peter: Konkurslagen, Norstedts Juridik 2025. Publicerad digitalt 2025.

Pihalehto Mari – Kokko Kai – Teräväinen Matti – Staffans Johan – Lampela Annika – Linna Tuula – Tuomainen Jouko – Kautto Petrus – Leskinen Paula – Tuominen Sirkku – Rinne Tomi – Pyy Outi: Julkisoikeudelliset ympäristövastuut konkurssitilanteissa – Sääntelymallien vertailua. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2024:31. Valtioneuvoston kanslia 2024. [<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-383-360-9>]

Postolovski Christian – Vanneback Ulf: Fastighetsbildning i teori och praktik, Norstedts Juridik 2024. Publicerad digitalt 2024.

Saarnilehto Ari (toim.): Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet. Werner Söderström Lakitieto 2000.

Salila Jari: Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet. Oikeusministeriön julkaisu 33/2016. [<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-526-3>]

Saraviita Ilkka: Perustuslaki. Talentum 2011.

Schytzer Jonatan: Miljön i konkurs, Norstedts Juridik 2024. Publicerad digitalt 2025.

Strömgren Peter – Zackariasson Laila: Sakrätt beträffande fast egendom, Norstedts Juridik 2025. Publicerad digitalt 2025.

Sjöo Vendela Einar: Abandonering och misslyckade försäljningar – Herrelösa miljöskadade fastigheter, Examensarbete i konkursrätt, Stockholms universitet, 2017. [<https://su.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1134249&dswid=9785>]

Tepora Jarno: Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 2008.

Tepora Jarno – Kartio Leena – Koulu Risto – Lindfors Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Talentum 2010.

Victorin Anders – Hager Richard: Allmän fastighetsrätt - fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor, Iustus 2024. Publicerad digitalt 2024.

Wrede R.A.: Esineoikeuden pääpiisteet. Mercatorin Kirjapaino 1946.

Zitting Simo – Rautiala Martti: Esineoikeuden oppikirja. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy 1982.

Zitting Simo: Omistajan vaihdoksesta silmällä pitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1951.

VIRALLISLÄHTEET

HE 30/2009 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämistä käräjäoikeuksista maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 120/1994 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi lakeiksi.

Prop 1970:20, Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk; given Stockholms slott den 20 mars 1970.

Prop 2004/05.35, Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnader.

Valtioneuvosto. Vahva ja välittävä Suomi. Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023. Valtioneuvoston julkaisu 2023:58. [<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165042/Paaministeri-Petteri-Orpon-hallituksen-ohjelma-20062023.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, 20.4.2025] (Valtioneuvosto 2023).

OIKEUSTAPAUKSET**Korkein oikeus**

KKO1935 II 219

KKO 1947 II 216

KKO 1984 II 112

KKO 1988:72

KKO 1992:168

KKO 2000:116

KKO 2002:84

KKO 2002:92

KKO 2003:43

KKO 2003:82

KKO 2015:103

Korkein hallinto-oikeus

KHO 2004:31

MUUT LÄHTEET

Maanmittauslaitos, Kaupanvahvistajan ohje 20.1.2025. [<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2025/02/Kaupanhahvistajan%20ohje%2020.1.2025.pdf>, 29.3.2025] (Kaupanhahvistajan ohje 20.1.2025).

Maanmittauslaitos, Kirjaamisenenttelyn käsikirja 20.11.2024. [<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2024/11/Kirjaamisenenttelynkäsikirja.pdf>, 20.4.2025] (Kirjaamisenenttelyn käsikirja 20.11.2024).

Suomen Asianajajaliitto. Lausunto 31.1.2022. [https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/5d684708-8d7e-473f-9608-30b1a93608f2/bf46fa41-a8ed-4587-8faf-c67d856d35ab/LAU-SUNTO_20220201085801.PDF, 20.4.2025] (Suomen Asianajajaliitto 2022).

Suomen Metsäkeskus. Lausunto 21.8.2023. [https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/5d684708-8d7e-473f-9608-30b1a93608f2/92721a00-c0be-46af-97ad-c677037fde32/LAU-SUNTO_20230821172443.PDF, 20.4.2025] (Suomen Metsäkeskus 2023).

Lantmäteriet, Utreda ägande. [<https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/kopa-agsalja-eller-ge-bort/utreda-agsande/>, 12.4.2025] (Lantmäteriet 2025).

LYHENTEET

FB	Föraldrabalk (1949:381) (Ruotsi)
JB	Jordabalk (1970:994) (Ruotsi)
ExL	Expropriationslag (1972:719) (Ruotsi)
HL	Hallintolaki (434/2003)
KaupVL	Laki kaupanvahvistajista (573/2009)
KirjRekA	Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (960/1996)
KL	Konkurslag (1987:672) (Ruotsi)
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
KonkL	Konkurssilaki (120/2004)
KRL	Kiinteistörekisterilaki (392/1985)
MK	Maakaari (540/1995)
LL	Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta (86/1930)
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
PL	Suomen perustuslaki (731/1999)
ÄULL	Lag om äganderättsutredning och legalisering (1971:1037) (Ruotsi)

1 JOHDANTO

1.1 Tutkielman aihe ja tausta

Tutkimuksen aiheena ovat lainhuudattamattomat kiinteistöt ja keinot, joilla näiden kiinteistöjen omistajatiedot voitaisiin päivittää ajan tasalle ja palauttaa kiinteistöt osaksi kiinteistöjen vaihdantaa. Työssä tarkastellaan erityisesti kiinteistöjä, joiden omistajatiedot ovat selvästi epäajantasaisia tai joiden lainhuutotiedot puuttuvat kokonaan. Tavoitteena on löytää ratkaisuja kiinteistörekisterin epäajantasaisten ja puutteellisten tietojen korjaamiseen sekä arvioida lainsäädännön muutostarpeita, jotka voisivat edistää näiden ongelmien ratkaisua.

Suomessa kiinteistöjen omistusta ja muita kiinteistöihin kohdistuvia varallisuusosoikeuksia hallinnoidaan kirjaamisjärjestelmän avulla. Järjestelmän ensisijaisena tehtävä on edistää kiinteistöjen vaihdantaa, mutta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri palvelee myös maankäytön suunnittelun, kiinteistötoimitusten sekä verotuksen tarpeita. Kirjaamisjärjestelmä sisältää merkittävimmät tiedot kiinteistöä koskevista oikeuksista, kuten siitä kuka omistaa kyseisen kiinteistön.¹ Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin lähtökohtana on luottamus siihen, että rekisterimerkinnot antavat oikean ja ajantasaisen käsityksen kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista.² Rekisterin ajantasaisuutta ja luotettavuutta pyritään edistämään lainhuudatusvelvollisuudella. Maakaaren (MK, 540/1995) 11:1:n mukaan jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön tai sen määräosan tai määräalan saannolleen lainhuudon. Lainhuudatusvelvollisuudesta huolimatta nykyisessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on kuitenkin edelleen lukuisia kiinteistöjä, joiden lainhuutotiedot eivät ole ajan tasalla. Rekisteristä löytyy edelleen myös kiinteistöjä, joilla ei ole lainkaan lainhuutotietoja. Näiden kiinteistöjen osalta ei siis ole varmuutta siitä, kuka kiinteistön tällä hetkellä omistaa. Puutteelliset kiinteistön omistajatiedot aiheuttavat ongelmia niin kiinteistötoimituksissa kuin kunnan kaavoittamisessa ja erilaisissa naapurien kuulemisissäkin. Esimerkiksi kiinteistötoimituksissa, joissa naapuria pitäisi kuulla lunastuksen toimittamiseksi tai muusta syystä, lainhuudattamaton kiinteistö voi pitkittää prosessia tarpeettoman pitkään. Näissä tilanteissa

¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.235.

² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.241; Niemi 2012, s.33,36.

käytännössä joudutaan turvautumaan kuulutusmenettelyyn, jossa asiasta kuulutetaan paikka-kunnalla leviävässä lehdessä, ja Maanmittauslaitoksen sivuilla tietyn ajan (kiinteistönmuodos-tamislaki, KML 554/1995 168 §). Jos tuona aikana kukaan ei moiti toimitusta tai esitä muita vaatimuksia, asiassa voidaan mennä eteenpäin. Menettely hankaloittaa ja pitkittää toimituksia tarpeettomasti lisäten myös toimitusten kustannuksia.

Lainhuudattamaton kiinteistö voi olla hidaste myös esimerkiksi lunastustoimituksessa, jossa valtio tai kunta lunastaa maata yleisiä tarpeita varten. Jos lunastettavalle alueelle osuu kiinteistö, jonka omistajatiedot eivät ole ajan tasalla, joudutaan jälleen turvautumaan kuulutukseen tai muuhun keinoon, jonka avulla lunastusta päästään viemään eteenpäin. Lainsäädäntö ei myös-kään selkeästi ohjaa sitä, miten näissä tilanteissa tulisi toimia. Lainhuudattamattomat kiinteistöt aiheuttavat ongelmia myös kiinteistöjen vaihdannan suhteen, sillä tällaiset kiinteistöt ovat poissa kiinteistön vaihdannan piiristä, ainakin yksityisen maanomistajan näkökulmasta tarkas-teltuna. Yksityisellä maanomistajalla ei juurikaan ole keinoja hankkia itselleen kiinteistöä, jonka omistajaa ei voida vaivatta selvittää. Kaupanteko voi olla lähes mahdotonta esimerkiksi tilan-teessa, jossa maanomistaja olisi kiinnostunut ostamaan oman kiinteistönsä naapurissa olevan metsäkiinteistön, jolla ei ole lainkaan lainhuutoa.

Kalliiden kuuluttamiskustannusten ja aikaa vievien prosessien lisäksi lainhuudattamattomat kiinteistöt heikentävät lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta ja vaikuttavat mer-kittävästi myös rekisterin ajantasaisuuteen. Lainhuutotietojen epääjantasaisuus on ongelma, josta tulisi päästä eroon esimerkiksi lainsäädännön keinoin. Tutkimuksen avulla pyritään löytä-mään vastauksia siihen, miten lainhuudattamattomien kiinteistöjen omistajatiedot voitaisiin päi-vittää ja saattaa ajan tasalle. Tutkimuksessa myös selvitetään sitä, miten lainsäädäntöä tulisi muuttaa, jotta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuutta ja luotettavuutta voitaisiin paran-taa entisestään ja parhaimmassa tapauksessa päästäisiin kokonaan eroon lainhuudattamattomista kiinteistöistä. Tutkimusongelman ratkaisemiseksi tutkitaan myös sitä, miten lainhuudattamatto-mien kiinteistöjen ongelmaa on säännelty muissa pohjoismaissa, erityisesti naapurimaassamme Ruotsissa.

1.2 Tutkimuskysymys, -menetelmät ja aiheen raja

Tässä tutkimuksessa keskitytään tutkimaan nimenomaan tilanteita, joissa kiinteistöllä ei ole lainkaan lainhuutotietoja tai tiedot ovat selvästi epäjantasaisia. Tutkimuksen tutkimuskysymys on, miten lainsäädäntöä tulisi muuttaa, jotta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri saataisiin paremmin ajan tasalle ja lainhuudattamattomien kiinteistöjen hallinta olisi yksinkertaisempaa. Ratkaisua etsitään myös siihen, miten omistajatietoja vailla olevat kiinteistöt saataisiin palautettua takaisin vaihdannan piiriin. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten lainhuudattamattomiin kiinteistöihin ja epäjantasaisiin lainhuutotietoihin voitaisiin puuttua lainsäädännöllisin keinoin siten, että tällaiset kiinteistöt saataisiin pois rasittamasta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuutta ja luotettavuutta.

Tarkastelun ulkopuolelle jätetään kiinteistöt, joiden lainhuutotiedot on mahdollista päivittää selvittämällä kiinteistön muodostumistietoja taaksepäin tai tarkastelemalla kiinteistöön tai sen entiseen omistajaan liittyviä asiakirjoja³, kuten perukirjoja ja perinnönjakokirjoja. Tutkimuksen ulkopuolelle jätetään myös kiinteistöt, joille voidaan myöntää kuulutuslainhuuto. Tutkimuksessa ei tarkastella kuulutuslainhuutomenettelyä tai sen toimivuutta, vaikka se usein tulee vastaan tilanteissa, joissa kiinteistön omistajatiedot eivät ole ajan tasalla. Kuulutuslainhuutomenettelyn tarkempi tarkastelu jätetään tutkimuksen ulkopuolelle, koska sen avulla ei voida perustaa omistusoikeutta kiinteistöön, vaan sen avulla voidaan vain kirjata jo olemassa oleva tai toteen näytetty oikeus.

Tutkimuksessa ei myöskään tarkastella sitä, miten nykyisen lainsäädännön valossa tulisi toimia tilanteissa, joissa mukana on lainhuudattamaton kiinteistö. Tarkoitus ei ole ottaa kantaa siihen, miten prosessi etenisi nykylainsäädännön valossa esimerkiksi niissä tilanteissa, joissa kunta tai yksityinen maanomistaja haluaisi hankkia itselleen kiinteistön, jonka ajantasaisia

³ Esimerkiksi vanhoista kiinteistökaupoista voidaan saada tietoa kaupanvahvistajan ilmoituksista ja pysyvästi säilytettävistä kaupanvahvistajan päiväkirjoista (Laki kaupanvahvistajista 5 § (KaupVL, 573/2009)). Näitä asiakirjoja tutkimalla voidaan päästä jäljille siitä, kuka on viimeiseksi ostanut kiinteistön. ks. tarkemmin Niemi 2016, s. 106–109.

omistajatietoja ei ole saatavilla, vaikka tämä jo itsessään olisikin todella mielenkiintoinen ja tarpeellinen tutkimuksen kohde.

Tutkimuksessa metodina käytetään oikeusdogmaattista lähestymistapaa eli *lainoppia*, joka perinteiseen tapaan keskittyy oikeudellisten käsitteiden ja oikeussäännösten systematisointiin ja tulkintaan.⁴ Lainoppi tutkimusmetodina tukeutuu voimassa oleviin oikeuslähteisiin. Sen tavoitteena on selvittää voimassa olevan oikeuden sisältö käsiteltävässä oikeusongelmassa. Toisin sanoen lainopissa on kyse oikeusjärjestykseen kuuluvien sääntöjen tutkimisesta ja erityisesti sen sisällön selvittämisestä eli tulkitsemista. Toinen lainopin keskeinen tehtävä on oikeusjärjestyksen systematisointi eli voimassa olevan oikeuden jäsentäminen.⁵ Tässä tutkielmassa tutkimusongelmaa lähestytään sekä käytännöllisen että teoreettisen lainopin näkökulmasta. Teoreettinen lainoppi painottuu oikeudenalan yleisiin oppeihin.⁶ Yleiset opit toimivat lainsoveltajan apuna sisäisen näkökulman luojana. Toisaalta niiden avulla voidaan jäsentää ja tehdä ymmärrettäväksi oikeuden ulkoisia suhteita. Yleisillä oppeilla on myös tärkeä merkitys lainsäätämässä, sillä uudet säännökset sijoittuvat aina osaksi aikaisempaa oikeudellista systeemiä. Yleisten oppien avulla voidaan tunnistaa ja muotoilla oikeudellisia ongelmia. Niiden avulla voidaan myös perustella oikeudellisia päätöksiä.⁷

Lainopillisen metodin lisäksi tutkimuksessa hyödynnetään oikeusvertailua. Oikeusvertailussa tavoitteena on hankkia tietoa asettamalla erilaiset oikeusjärjestykset rinnakkain. Tyypillisesti tarkastellaan vähintään kahden eri oikeusjärjestyksen oikeussääntöjä ja oikeudellisia ilmiöitä suhteessa toisiinsa. Vertailun avulla voidaan saada tietoa muiden valtioiden oikeusjärjestyksistä sekä niiden eroista ja yhtäläisyyksistä omaan oikeusjärjestykseen. Oikeusvertailu on keino syventää ymmärrystä omasta oikeusjärjestyksestä ja tutkimuksen kohteena olevasta ongelmasta. Sen avulla voidaan myös syventää ja laadullisesti parantaa oikeudellista argumentaatiota.⁸

⁴ Aarnio 1978, s. 52–59.

⁵ Husa – Mutanen – Pohjolainen 2008, s.20–21.

⁶ Kaisto 2005, s.17.

⁷ Määttä ym. 2012, s.19–20.

⁸ Husa – Mutanen – Pohjolainen 2008, s. 23; Husa 2013, s. 30–35, 90.

Tutkimuksessa oikeusvertailu rajataan koskemaan vain Ruotsin lainsäädäntöä, sillä se on tunnetusti hyvin saman kaltainen Suomen lainsäädäntöön verrattuna, ja usein lainvalmistelutyössä tehdään vertailua nimenomaan Ruotsin ja Suomen lainsäädännön välillä. Tutkimuksen kannalta oikeusvertailun laajentaminen useampiin maihin voisi taata kattavimmat tutkimustulokset, mutta maisteritutkielman laajuus huomioon ottaen laajempi tarkastelu ei ole mahdollista. Siksi tutkimuksessa keskitytään pääasiassa oikeusvertailuun Ruotsin ja Suomen välillä keskittyen nimenomaan tarkastelemaan lainsäädäntöä ja sen esitöitä sekä oikeuskirjallisuutta.

Tutkimuksen päätavoitteena on tuoda esiin *de lege ferenda* -tyyppistä pohdintaa siitä, miten kotimaista lainsäädäntöä tulisi muuttaa, jotta lainhuudattamattomiin kiinteistöihin liittyvät ongelmat voitaisiin ratkaista. Samalla pyrkimyksenä on tunnistaa nykyiseen lainsäädäntöön liittyviä puutteita. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi tutkimuksessa käytetään lainoppia ongelman jäsentämiseen ja tunnistamiseen, ja oikeusvertailua inspiraation lähteenä ja työkaluna uusien ideoiden kehittämisessä. Rakenteeltaan tutkimus muistuttaa *Tuula Linnan* kehittämää *de lege ferenda* -tutkimuksen mallia, jossa tutkimus on jaettu neljään päävaiheeseen: tavoitteenasettelu, lähtökohtatilanne, potentiaalisten oikeudellisten keinojen kartoitus sekä kausaalisuhteiden analysointi ja keinovalinnan justifiointi. Tutkimuksessa kuitenkin tyydytään *de lege ferenda* -tarkastelun osalta vain keinojen kartoitukseen ja alustavaan arviointiin.⁹ Tutkimuksessa pyritään myös luomaan yleiskuva lainhuudattamattomiin kiinteistöihin liittyvästä sääntelystä ja oikeudenalan keskeisistä periaatteista. Tutkimus on siis yhdistelmä sekä lainopillista, oikeusvertailevaa että *de lege ferenda* -tyyppistä tutkimusta.¹⁰

⁹ Leskinen 2022, s.1169; Markus 2023, s. 896, 912.

¹⁰ks. tarkemmin *de lege ferenda* -tutkimuksesta ja sen tekemisestä, Leskinen 2022 ja Markus 2023.

1.3 Tutkielman rakenne

Tutkielman rakenne koostuu johdannosta, viidestä asialuvusta ja johtopäätöksistä. Tutkielman ensimmäisessä asialuvussa eli toisessa luvussa käsitellään kirjaamista ja siihen liittyviä periaatteita. Luvun alkupuolella käydään läpi, miten kirjaamisjärjestelmä toimii ja miten se on kehittynyt vuosien saatossa. Luvun pääpaino on kirjaamisen keskeisissä periaatteissa. Kolmannessa luvussa puolestaan syvennytään lainhuutoon ja sen oikeusvaikutuksiin. Tutkielman neljännessä luvussa käsitellään omistusoikeuden käsitettä ja sen elementtejä. Samalla käydään läpi erilaisia saantotapoja ja niiden soveltuvuutta lainhuudattamattomien kiinteistöjen ongelmaan.

Tutkielman viides luku keskittyy oikeusvertailuun Ruotsin ja Suomen oikeuden välillä. Luvun toinen alaluku käsittelee kiinteistöjen vaihdantaan ja kirjaamiseen liittyvää sääntelyä Ruotsissa. Luvussa myös perehdytään Ruotsin lainhuudatusjärjestelmään. Viidennen luvun kolmannessa alaluvussa selvitetään sitä, onko Ruotsissa vastaavan kaltaisia ongelmia kiinteistöjen omistajatietojen ajantasaisuudessa kuin Suomessakin, ja miten näitä tilanteita Ruotsissa syntyy. Lopuksi perehdytään Ruotsissa tehtyihin lakimuutoksiin, joilla ongelmaa on pyritty ratkaisemaan.

Tutkielman viimeisessä asialuvussa esitetään ratkaisuehdotuksia lainsäädännön muuttamiseksi. Luvussa pohditaan muun muassa lunastuslainsäädännön muutostarpeita ja ratkaisuvaihtoehtoa eri näkökulmista. Lisäksi tarkastellaan lainhuudatusvelvollisuuden asettamista kuolinpesille. Tutkielman seitsemäs ja viimeinen luku muodostuu tutkielman yhteenvedosta ja aihetta koskevista loppupohdinnoista.

2 KIRJAAMINEN JA SIIHEN LIITTYVÄT PERIAATTEET

2.1 Kirjaamisjärjestelmä

Kiinteistöjen omistuksella on suuri yhteiskunnallinen merkitys. Yhteiskunnan toiminnan kannalta on tärkeää, että päätöksentekoon tarvittavat tiedot ovat helposti käytettävissä. Tämä edellyttää, että tietoja kerätään järjestelmällisesti ja merkitään muistiin johdonmukaisesti eli kirjaataan rekistereihin. Kirjaamisesta voidaan puhua joko laajassa tai suppeassa merkityksessä: laajassa merkityksessä kirjaamisella tarkoitetaan yleisesti sitä, että esineeseen kohdistuvia oikeuksia kirjataan viranomaisen ylläpitämään rekisteriin. Laajassa merkityksessä ymmärrettynä kirjaaminen kattaa sekä kiinteistökirjaamisen että irtaimiin esineisiin kohdistuvien varallisuusoi-
keuksien merkitsemisen rekisteriin. Kun puhutaan kirjaamisesta suppeassa merkityksessä, tarkoitetaan vain kiinteistöihin kohdistuvien oikeuksien rekisteröintiä, silloin kun kirjaaminen tavalla tai toisella parantaa kirjaamista hakevan henkilön oikeudellista asemaa. Suppeassa merkityksessä kirjaamisella tarkoitetaan siis nimenomaan kiinteistökirjaamista.¹¹ Tässä tutkielmassa keskitytään kirjaamiseen sen suppeassa merkityksessä.¹²

Aikojen saatossa kirjaaminen Suomessa on muuttunut monin tavoin. Jo varhain huomattiin, että kiinteistöjen omistussuhteiden moninaisuus ja tärkeys edellytti tehokkaampaa julkisuutta ja täsmällisempää ja luotettavampaa muistiin merkitsemistä pelkän hallinnan sijaan. Tätä tarvetta varten perustettiin kirjaamislaitos, jonka tarkoituksena oli merkitä kiinteistöjä koskevat oikeussuhteet julkisen viranomaisen ylläpitämään kirjaan (ns. *kiinteistökirjaan*).¹³ Nykyisin kiinteistöjen omistusta ja muita kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia hallinnoidaan kirjaamisjärjestelmän avulla. Kirjaamisjärjestelmän luotettavuudella ja tehokkuudella on myös kansantaloudellisesti suuri merkitys, sillä se on perusta kiinteistöjen vaihdannalle ja vakuuskäytölle. Kirjaamisella tarkoitetaan rekisteröintiä, johon liittyy sekä tutkinta että oikeusvaikutuksia. Tutkinnalla tarkoitetaan laillisuuskontrollia, jossa ennen kirjaamisen tekemistä kirjaamisviranomainen tutkii

¹¹ Koulu – Tepora 1989, s. 1–5.

¹² Selvyyden vuoksi todetaan vielä, että kiinteistöillä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin merkittäviä tiloja, tontteja, yleisiä alueita sekä muita kiinteistörekisterilain (KRL, 392/185) 2 §:ssä mainittuja kohteita.

¹³ Zitting – Rautiala 1982, s.92.

oikeuden pätevyyden. Kirjaamiseen liittyvät oikeusvaikutukset puolestaan ilmenevät muun muassa oikeuden haltijan tai kirjaukseen luottavan sivullisen aseman vahvistamisena. Kirjaamisen myötä kiinteistön omistussuhteet tulevat julkisiksi.¹⁴ Voidaan puhua *oikeussuojakirjaamisesta* ja *informatiivisesta* eli tietoja julkistavasta kirjaamisesta. Pitkään kirjaamisen tarkoituksena oli ainoastaan taata suoja kirjatulle oikeudelle eri henkilöille kuuluvien oikeuksien ristiriidassa eli *kollisiossa*. Toisin sanoen kirjaamisen ainut tehtävä oli parantaa oikeudenhaltijan asemaa riitatilanteissa. Myöhemmin lainsäädäntö salli kirjaamisen myös niissä tilanteissa, kun sen tarkoitus oli ainoastaan taata tietojen saattaminen julkiseksi. Merkittävin esimerkki informatiivisesta kirjaamisesta on saantotietojen rekisteröinnin käyttöönotto.¹⁵

Nykyisin kirjaamisjärjestelmän ensisijaisena tehtävänä on edistää kiinteistöjen vaihdantaa, kuten kiinteistöjen kauppaa ja kiinteän omaisuuden käyttöä vakuutena. Järjestelmä luo edellytykset sille, että kiinteistöihin liittyviä oikeustoimia voidaan tehdä turvallisesti. Kiinteistöihin liittyvä kirjaamisasioita ovat lainhuudatus, erityisen oikeuden kirjaaminen sekä kiinnitysasiat (MK 5:1). Erityisen oikeuden kirjaamisesta puhutaan silloin, kun kirjattavana on toisen omistamaan kiinteistöön kohdistuvia käyttö- tai irrottamisoikeuksia (MK 14:1). Erityisinä oikeuksina kirjaetaan myös kiinteistön ainesosa- ja tarpeistosuhteisiin liittyvät oikeudet ja määräykset.¹⁶ Tässä tutkielmassa keskitystään vain omistusoikeuden kirjaamiseen liittyviin seikkoihin, joten erityisen oikeuden kirjaamista ei käsitellä tarkemmin.

Kaikki kiinteistöihin liittyvät kirjaukset tehdään hakemuksen perusteella. Oikeustieteellisessä kirjallisuudessa hakemusasioita on tyypillisesti luonnehdittu ennakkolliseksi tai vapaaehtoiseksi oikeudenhoidoksi (*jurisdictio voluntaria*). Ennen kirjaamislainsäädännön uudistamista, kirjaamisasiat hoidettiin tuomioistuimissa. Moninaisten vaiheiden ja pitkään jatkuneen lainsäädäntötyön myötä kirjaamisasiat siirrettiin nykyisen Maanmittauslaitoksen tehtäväksi¹⁷. Hakemusasioihin liittyvä luonnehdinta on kuitenkin edelleen paikallaan, sillä kirjaamisen tarkoitus on vahvistaa hakijan oikeusasemaa ja ehkäistä oikeudellisten riitojen ja epäselvyyksien syntymistä.

¹⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.235; Niemi 2012, s.1.

¹⁵ Koulu – Tepora 1989, s.43–43.

¹⁶ HE 30/2009 vp, s.19; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.235, 239.

¹⁷ Kirjaamisasioiden siirtämisestä Maanmittauslaitokselle, ks. tarkemmin Niemi 2008.

Hakemusasioihin liittyvä vapaaehtoisuus on kuitenkin suhteellista, sillä lainsäädäntömme sisältää kirjaamisvelvollisuuden tiettyjen oikeuksien osalta (MK 11:1, MK 14:1).¹⁸

Kirjaaminen voi kohdistua koko kiinteistöön, sen määräosaan tai määräälaan sekä käyttöoikeuksiin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan myös muita merkintöjä, kuten vireillä olevan hakemuksen käsittelytietoja tai kirjaamisviranomaiselle tehtyjä ilmoituksia kuten hakemus-, muistutus- tai saantotietoja (asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, KirjRekA 960/1996, 3 §). Sivullisten kannalta merkityksellisimpiä kirjauksia ovat kiinteän omaisuuden luovutukseen liittyvät saantotiedot sekä vireillä olevat kirjaamishakemukset samoin kuin rekisteriin merkityt lepäämispäätökset. Kirjaamista kuitenkin koskee kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate (*numerus clausus*), jonka mukaan vain tietynsisältöiset, taloudellisesti merkittävät oikeudet kirjataan. Kirjaamiskelpoiset oikeudet on lueteltu maakaaressa tyhjentävästi.¹⁹

Kirjaaminen palvelee niin yksityisten etuja kuin yleisiä etujakin. Kirjaamisen tarkoituksena onkin suojata hakijan lisäksi myös sivullisten ja julkisten etuja. Sivullisten näkökulmasta kyse on siitä, että sivullinen voi luottaa kirjatun oikeuden pätevyteen ja kirjattujen rasiusten oikeellisuuteen.²⁰ Kirjaamisen suhteen on syytä kuitenkin huomata, ettei kirjaus vielä itsessään merkitse kirjattavan oikeuden pätevyyttä tai ratkaise kysymystä oikeuden oikeasta haltijasta, vaan kirjaus on vain yksi lukuisista tosiseikoista, joka yhdessä muiden tosiseikkojen kanssa voi ratkaista kysymyksen oikeuden pätevyydestä tai sen oikeasta haltijasta. Kansalaisen näkökulmasta tarkasteltuna kirjaaminen itsessään onkin vain oikeuksien ja saantojen muistiin merkitsemistä. Näin tulkittuna voidaan myös todeta, että kirjaamisjärjestelmällä voidaan katsoa olevan todistamistehtävä, sillä kirjaamisen myötä omistus- tai muiden oikeuksien osoittaminen ei ole pelkästään suullisen todistamisen häviämisvaarassa olevien asiakirjojen varassa. Muistiin merkitsemistä voidaan johtaa kirjaamisen laillistamistehtävä, sillä kirjaamisen avulla hakija legitimoii itsensä

¹⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, 239; Niemi 2012, s.2.

¹⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.240; Niemi 2012, s.2; Muita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavia merkintöjä ovat muun muassa tieto ulosmittauksesta, takavarikosta, konkurssista ja yrityssaneerauksesta (MK 5:1.3, MK 7:1b). Rekisteriin voidaan tehdä merkintöjä saantotiedoista suoraan kaupanvahvistajan ilmoituksen perusteella ennen kuin saannolle on haettu lainhuutoa (MK 7:5). Lisäksi rekisteriin voidaan tehdä merkintä kirjallisen panttikirjan haltijasta (MK 16:9) tai lakisääteisistä panttioikeuksista (MK 20:2).

²⁰ HE 30/2009 vp, s. 19; Niemi 2012, s.3.

eli oikeuttaa asemansa. Esimerkiksi kiinteistön omistaja voi osoittaa oikeutensa kiinteistöön lainhuudon avulla, vaikka lainhuuto itsessään ei merkitsekään tuomioon verrattavaa ratkaisua omistusoikeudesta. Samaan tapaan myös viranomaiset voivat luottaa kirjauksiin.²¹

Nykyinen kirjaamisjärjestelmämme perustuu vahvasti kirjaamisrekisterin eli lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin varaan. Päätös kirjaamisen tekemisestä tehdään merkitsemällä asian ratkaisu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 6:9.2.). Kirjaamisrekisteri on julkinen, kattava, yksikkökohtainen, ajantasainen, luotettava ja sähköinen. Julkisuudella tarkoitetaan sitä, että rekisterin tiedot ovat julkisia (MK 7:2.1). Kirjaamisviranomaisen lisäksi useat muut viranomaiset voivat pyynnöstä antaa todistuksia ja muita otteita rekisterin tiedoista, jotta kansalaiset voivat tutustua niihin. Syytä tai tietojen käyttötarkoitusta ei tarvitse ilmoittaa, vaan tiedot ovat kaikkien saatavilla. Tietojen saaminen ei edellytä omistus- tai muuta oikeutta tai omistajan tai muun oikeudenhaltijan suostumusta. Kuka vain voi siis halutessaan pyytää lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja nähtäväkseen ilman erityistä syytä. Rekisteristä voidaan antaa tietoa myös muille viranomaisille. Myös massaluonteiset tietojen siirrot ovat mahdollisia.²²

Rekisterin kattavuudella puolestaan tarkoitetaan sitä, miten hyvin rekisteristä käy ilmi kaikki maa- ja vesialueet, sekä toisaalta, miten tyhjentävästi rekisteri osoittaa kiinteistöihin tai alueisiin kohdistuvat oikeudet. Nykyisin rekisterin alueellinen kattavuus on varsin korkealla tasolla ja se paranee jatkuvasti. Lainhuudatusvelvollisuuden laajentaminen ja tehostaminen nykyisen maa-kaaren voimaan tullessa on vaikuttanut merkittävästi kirjaamisrekisterin kattavuuteen.²³

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri pyrkii osoittamaan määrätyn kiinteistön tai siihen rinnastettavan kohteen nykyiset omistussuhteet ja rasiukset. Rekisterin tietoja voidaan hakea kiinteistö- tai yksikkötunnuksen avulla. Rekisterin ajantasaisuuteen pyritään sillä, että uudet oikeudet ja tiedot sekä olemassa olevien tietojen muutokset tulevat näkyviin viipymättä. Kirjaamisrekisterin kehittyessä rekisterin ajantasaisuus on parantunut jatkuvasti. Parannettavaa kuitenkin on, sillä

²¹ Niemi 2012, s.3–4, näin myös Zitting – Rautiala 1982, s.96–97.

²² Niemi 2012, s.5–6.

²³ Niemi 2012, s.6–7.

lainhuudatusvelvollisuus esimerkiksi perintösaantojen osalta on heikko, mikä johtaa siihen, ettei läheskään kaikkia perintösaantoja kirjata rekisteriin. Ajantasaisuuden kannalta ongelmia aiheuttaa myös pitkästä kuuden kuukauden mittaisesta lainhuudatusajasta (MK 11:1.2).²⁴ On tärkeää huomata, että kirjaaminen ei perusta kenellekään oikeutta, eikä se yksinään poista tai korjaa kirjattavan oikeuden pätemättömyyttä. Lähtökohtana onkin, että kirjaaminen seuraa aina aineellista oikeustilaa. Kirjauksen perustana ovat siis muutokset oikeussuhteissa. Useissa tapauksissa kirjaaminen on säädetty pakolliseksi joko suoraan lain nojalla²⁵ tai tosiasiallisesti²⁶. Julkistamisen vaatiminen ja kirjaamispakko ovat perusteltuja, kun periaatteena on esineoikeuksien yleinen sitovuus nimenomaan sivullisia kohtaa.²⁷

Ajantasaisuus liittyy vahvasti myös rekisterin luotettavuuteen, sillä vanhentunut tieto antaa auttamatta väärän kuvan kiinteistöä koskevista oikeussuhteista. Rekisterin julkisen luotettavuuden yhteydessä puhutaan sekä rekisterin *julkisesta luotettavuudesta* että *tosiasiallisesta eli välittömästi vaikuttavasta luotettavuudesta*. Tosiasiallista luotettavuutta voidaan pitää luotettavuuden alkeellisimpana muotona. Sillä tarkoitetaan periaatteessa sitä, kuinka suurella todennäköisyydellä kirjaamismerkinnät ovat oikeita ja päteviä. Suurella todennäköisyydellä järjestelmän tiedot ovat luotettavia, mutta mikään ei takaa sitä, etteikö järjestelmä pettäisi yksittäistapauksessa. Tyypillisesti tosiasiallisella luotettavuudella viitataan siihen, että rekisteriin kirjattuja oikeuksia moititaan äärimmäisen harvoin. Tämä perustuu siihen, että ennen kirjauksen tekemistä kirjaamisviranomaisen tutkii asiakirjojen ja eri rekistereiden avulla kaikki kirjattavan oikeuden pätevyyteen liittyvät seikat. Kirjaamismerkintöjen oikeellisuutta pyritään parantamaan myös kiinteistön luovutukseen liittyvillä muutosäännöksillä. Näin toimiessa voidaan vielä kirjaamisen yhteydessä havaita ja korjata virheet tai puutteet, jotka voisivat johtaa oikeustoimen pätemättömyyteen. Kirjaaminen onkin tapa, jolla voidaan ennalta estää ristiriitojen ja epäselvyyksien syntymistä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen luotettavuus voidaan nähdä perustana

²⁴ Niemi 2012, s.7. Ajantasaisuutta on pyritty parantamaan saantotietojen merkitsemisellä rekisteriin (MK 7:5.1). Saantotietomerkinnät perustuvat kaupanvahvistajan ilmoituksiin (KaupVL 6.1 §).

²⁵ lainhuudatus ja tärkeimmät käyttöoikeudet

²⁶ esimerkiksi panttioikeus

²⁷ Niemi 2012, s. 12–13.

julkiselle luotettavuudelle. Samalla se mahdollistaa valtion rekisterin luotettavuudesta ottaman vastuun.²⁸

Julkisella luotettavuudella tarkoitetaan sitä, että sivullinen, kuten kiinteistön ostaja tai luotonantaja, voi luottaa rekisterin tietoihin. Rekisteritietoihin luottaen tehdyt oikeustoimet voivat pysyä voimassa, vaikka niiden pätevyudessa havaittaisiin puutteita myöhemmin. Julkisessa luotettavuudessa on ennen kaikkea kyse *luottamuksensuojasta eli vilpittömän mielen suojaan perustuvasta luotettavuudesta*, sillä vain vilpittömässä mielessä (*bona fide*) ollutta osapuolta suojataan. Sivulliselle asetettu vilpittömän mielen suoja on säädetty täydentämään tosiasiallista luotettavuutta, sillä aina on mahdollista, että kirjattu oikeus osoittautuu tehottomaksi. Saadakseen luottamuksensuojaa oikeustoimen tekijältä edellytetään, että hän ei ole tiennyt asian oikeaa laitaa ja ettei hänen olisikaan pitänyt tietää sitä. Huolimattomasti tai välinpitämättömästi toimivaa osapuolta ei suojata, vaan edellytyksenä on, että oikeustoimentekijä on ennen oikeustoimen tekemistä pyrkinyt aktiivisesti ottamaan selkoa asioista. Tähän ajatukseen kytkeytyy myös maakaaren 7 luvun mukainen kirjauksen julkisuusvaikutus. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulevan jokaisen tietoon kirjaamispäivää seuraavana päivänä (MK 7:3). Vilpittömän mielen suoja ei siis voi saada, jos tieto olisi ollut saatavissa julkisesta rekisteristä.²⁹ Rekisterin julkisuus palvelee myös viranomaisten tarpeita: viranomaisilla on samanlainen oikeus luottaa rekisteristä ilmi käyviin oikeuksiin ja omistussuhteisiin kuin yksityishenkilöilläkin. Viranomaiset myös ottavat rekisterin tietoja hallintotoimien ja lainkäytön perustaksi.³⁰ Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiseen luotettavuuteen palataan vielä tarkemmin jäljempänä.

²⁸ Zitting – Rautiala 1982, s.55–58; Koulu – Tepora 1989, s.43–44, 55–56; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.241; Niemi 2012, s.9.

²⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 242–244; Niemi 2012, s. 8–9, 14.

³⁰ Niemi 2012, s.9; HE 30/2009 vp, s.19; Viranomaiset käyttävät lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoja muun muassa kiinteistötoimituksissa, maankäytön suunnittelussa, rakennusvalvonnassa, ympäristölupa-asioissa sekä verotuksessa; Pääsääntöisesti kaikki kiinteistörekisteriin kiinteistöinä merkityt kiinteistöt ovat kiinteistöveron piirissä, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, ks. kiinteistöverotuksesta tarkemmin Määttä 2018.

2.2 Kirjaamisjärjestelmän ja lainhuudatuksen historia

Kirjaamisjärjestelmän historia ulottuu keskiajan Ruotsi-Suomeen, jossa kiinteistön omistajan vaihdokseen kuului nykyistä lainhuudatusta muistuttava vaihe.³¹ Kiinteistön kauppaa vahvistettiin lainhuudatuksella, jolloin omistussuhteet julkistettiin kuuluttamalla asia käräjäyleisölle. Huudatuksen jälkeen ostaja sai kiinnekirjan osoitukseksi kaupan laillisuudesta. Lainhuuto oli osoitus siitä, että kiinteistöä oli tarjottu myyjän suvulle lunastettavaksi, mutta lunastusta ei ollut tapahtunut.³²

Kuningas *Kristoffer Baijerilaisen* maanlain maakaaren mukaan kihlakunnantuomari vahvisti kiinteistön kaupan käräjillä kahdentoista vahvistajan myötävaikutuksella, jonka jälkeen ostajalle annettiin kiinnekirja. Maalla lainhuudatusvelvollisuus koski vain perimysmaata. Kaupungeissa *Maunu Eerikin-Pojan* kaupunkilaki säänteli lainhuudatusta siten, että menettely oli jouhevampi kuin maaseudulla. Perintömaan lisäksi kaupungeissa huudatettiin myös ansiomaata. Kaupanvahvistaminen tapahtui raastuvanoikeudessa voudin, pormestarin ja raadin edessä.³³

Keskiajan lopulla kirjoitustaidon yleistyessä luovutuskirjat otettiin käyttöön, ja kauppakirjoja alettiin laatia ennen käräjille menoa osapuolten yhteisen tahdon osoittamiseksi. Vähitellen vahvistaminen muuttui pakolliseksi osaksi kiinteistön luovutusta ja kehittyi kaupanteon jälkeen tuomioistuimessa suoritettavaksi menettelyksi.³⁴ Tälle pohjalle kehittyi vuoden 1734 lain lainhuudatusjärjestelmä, jonka tarkoituksena edelleen oli kiinteistön omistusoikeuden kirjaaminen. Kiinteistön kauppaa tuli tehdä kirjallisesti kahden todistajan läsnä ollessa, ja vasta kaupanteon jälkeen saannolle haettiin lainhuutoa. Lainhuuto tehtiin aluksi vain elävien kesken (*inter vivos*), mutta myöhemmin on alettu huudattaa muitakin saantoja, esimerkiksi perintö- ja testamenttisaantoja. Maalla huudatus tehtiin kolmissa varsinaisissa käräjissä, kun taas kaupungissa huudatus tehtiin raastuvanoikeudessa kolmena maanantaina neljän viikon väliajoin.³⁵

³¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.236.

³² Wrede 1946, s.106–107; Zitting – Rautiala 1982, s.100; Niemi 2012, s.147.

³³ Wrede 1946, s. 106–107; Zitting – Rautiala 1982, s.100; Niemi 2012, s.148.

³⁴ Zitting – Rautiala 1989, s.100; Niemi 2012, s. 150–151.

³⁵ Wrede 1946, s.112–113; Zitting – Rautiala 1982, 100–101; Koulu – Tepora 1989, s.30; Niemi 2012, s.152–153.

Vuoden 1734 laissa lainhuudatuksella ei ollut kiinteistön aineellisoikeudellisen aseman parantamistarkoitusta, vaan kyse oli kiinteistön luovuttajan suvun intressien ylläpitämisestä. Vasta myöhemmin lainhuudatus alkoi suojata laillista omistusoikeutta kiinteistöön. Lainhuudatusta ei alun perin säännelty omilla menettelysäännöillä, vaan tuomioistuimet sovelsivat lainhuutoasioissa yleisprosessuaalisia menettelysääntöjä. Esimerkiksi lainhuudon myöntäminen tapahtui suullisen käsittelyn jälkeen tuomioistuimen tuomiolla.³⁶ Alkuvaiheessa lainhuudon hakeminen oli pelkästään ostajan oikeus, kunnes vuoden 1800 asetuksen myötä siitä tuli velvollisuus leimaveron kantamisen yhteydessä.³⁷ Vuoden 1734 lain mukaan lainhuutoa haettaessa ei vaadittu selvitystä edeltäjän omistusoikeudesta. Vuonna 1805 lainhuudatustutkintaa parannettiin asettamalla hakijalle velvollisuus näyttää entisen omistajan saannon todistavat asiakirjat lainhuudatuksen yhteydessä.³⁸

Sukulunastusoikeuden merkitys väheni vähitellen, ja vuonna 1930 lainhuudatussäännösten uudistuksen yhteydessä sukulunastussäännöstö lakkautettiin kokonaan siirryttäessä yhden lainhuudon järjestelmään. Lainhuudatuslain (LL, 86/1930) myötä lainhuudatuspöytäkirjan rinnalle luotiin yksikkökohtainen lainhuutorekisteri, johon ryhdyttiin keräämään entistä kattavampia tietoja kiinteistöjen omistussuhteista.³⁹ Lainhuudatuslain keskeisiä haasteita olivat liian pitkät lainhuudatusajat ja heikot oikeusvaikutukset. Lainhuudatusaika oli kolmesta kuuteen kuukautta riippuen siitä, haettiinko lainhuutoa maalla vai kaupungissa. Aikaa ei kuitenkaan laskettu luovutuskirjan tekemisestä, vaan vasta siitä, kun omistusoikeuden siirtymisen katsottiin tuleen lopulliseksi. Pääsääntöisesti tätä ennen saajalla ei ollut lainhuudatusoikeutta eikä -velvollisuutta. Määräalojen kohdalla lainhuudatus tapahtui vasta kun määräala oli lohkomistoimituksessa muodostettu omaksi kiinteistöksi, jos toimitusta ylipäättään haettiin⁴⁰. Ennen nykyisen maakaaren

³⁶ Wrede 1946, s. 113; Zitting – Rautiala 1982, s.101; Koulu – Tepora 1989, s.31–32.

³⁷ Niemi 2012, s.153.

³⁸ Zitting – Rautiala 1982, s.102–103; Niemi 2012, s.155–156.

³⁹ Zitting – Rautiala 1982, s. 103–104; Niemi 2012, s.159.

⁴⁰ Tämä voi osaltaan selittää sitä, miksi edelleen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on kiinteistöjä, joilla ei ole lainhuutotietoja lainkaan, sillä lainhuuto on voinut jäädä aikanaan hakematta. Toisaalta kaikkia määräaloja ei välttämättä ole lohkottu lainkaan.

voimaantuloa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri ei nauttinut julkista luotettavuutta ja lainhuudatus-tietojen kattavuudessa oli vielä pitkään 1900-luvulle asti puutteita.⁴¹

2.3 Kirjaamisen keskeiset periaatteet

2.3.1 Tutkintaperiaate

Kirjaamisen menettely perustuu kahdelle keskeiselle periaatteelle: *tosiasialliselle luotettavuudelle*, jota MK 7:3 ilmentää, ja *luottamuksensuojaan* eli vilpittömän mielen suojaan perustuvalla luotettavuudelle. Näiden periaatteiden lisäksi kirjaamiseen liittyy myös muita merkittäviä periaatteita. Nämä keskeisimmät periaatteet ovat aineellisia yleisen tason normeja, jotka määrittelevät kirjaamista yleisellä tasolla. Ne ovat olleet keskeisessä asemassa, kun maakaarta ja sen tarkempia sääntöjä on muotoiltu.⁴² Edellä esitettyjen periaatteiden noudattaminen tukee kirjaamiselle asetettuja yleisiä vaatimuksia, joita ovat tietojen saavutettavuus, käyttökelpoisuus ja luotettavuus. Periaatteet auttavat näiden tavoitteiden saavuttamisessa. Tyypillisesti periaatteet on suunnattu viranomaiselle ja/tai kirjaamiskelpoisen oikeuden hakijalle, mutta ne palvelevat myös sivullisia eli rekisterin muita käyttäjiä.⁴³

Tutkintaperiaate eli *legaliteettiperiaate* on yksi kirjaamisen keskeisimmistä periaatteista. Kirjaaminen on riippuvainen tiettyjen edellytysten täyttymisestä, ja kirjaamisviranomaisen tehtävänä on varmistua näiden edellytysten olemassaolosta. Tutkimisen tavoitteena on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tosiasiallisen luotettavuuden lisääminen.⁴⁴ Ennen oikeuksien kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjaamisviranomaisen tutkii viranpuolesta kirjaamisen edellytykset. Tutkinnan avulla pyritään selvittämään kirjattavan oikeuden pätevyyttä. Tutkimisvelvollisuus on laaja, sillä se kattaa sekä kirjaamiskelpoisuuden tutkimisen että kirjattavan oikeuden aineellisoikeudellisen pätevyyden. Lainhuudon osalta kirjaamisviranomaisen tutkii saannon pätevyyden ohella sen muotoa ja sisältöä. Kirjaamisen yhteydessä tehtävä tutkinta liittyy

⁴¹ Niemi 2012, s.161–162.

⁴² Tepora 2008, s.163; Niemi 2012, s.19.

⁴³ Koulu – Tepora 1989, s.55.

⁴⁴ Zitting – Rautiala 1982, s. 96; Koulu – Tepora 1989, s. 57.

läheisesti myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiseen luotettavuuteen ja kirjaamisen oikeusvaikutuksiin: kirjauksille ei voida antaa oikeusvaikutuksia ilman riittävän tehokasta tutkintaa. Jotta oikeudenmenetyksiltä ja erilaisilta ristiriidoilta voidaan välttyä, tulee oikeusvaikutusten ja tutkinnan välillä vallita tietynlainen tasapaino.⁴⁵

Kirjaamisviranomaisen on ensinakin tutkittava, onko kirjattava oikeus ylipäättään tyypiltään kirjaamiskelpoinen. Lisäksi tutkinnassa on valmistuttava kirjattavan kohteen lainmukaisuudesta ja siitä, että kirjattava oikeus on syntynyt laillisessa muodossa, ja että se on aineellisoikeudellisesti pätevä.⁴⁶ Saannon aineellisoikeudellisen pätevyyden vaatimus ja sen tutkiminen lainhuudatukseen yhteydessä on saanut tukea myös oikeuskäytännössä:

KKO 1935:II:219: Lainhuuto hakemus hylättiin, kun saanto, jolle lainhuutoa oli haettu, perustui perinnönjakoon, jota ei ollut suoritettu laissa määritellyllä tavalla.

KKO 1947:II:216: Testamentinsaajalle oli myönnetty lainhuuto testamentin nojalla, vaikka testamentin mukaan saaja oli saanut ainoastaan hallinto-oikeuden kiinteistöön. Lainhuuto julistettiin mitättömäksi.

Myös ratkaisussa KKO 2000:116 korostettiin kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta, kun tapauksessa oli selvittämättä seikkoja, jotka merkittävästi vaikuttivat hakijan oikeuden pätevyyteen.

KKO 2000:16: Tapauksessa perittävä oli määrännyt testamentilla kaiken jäämistönsä yhdelle rintaperilliselle täysin omistusoikeuksin. Osa rintaperillisistä oli vaatinut lakiosaansa. Pelkän lainvoimaisen testamentin perusteella testamentinsaajalle ei voitu myöntää lainhuutoa jäämistöön kuuluvaan kiinteistöön, vaan lainhuutohakemuksessa tuli esittää selvitys paitsi siitä, että testamentti oli tullut lainvoimaiseksi, myös siitä, että rintaperillisen lakiosa oli täytetty tai että oikeus lakiosaan oli menetetty.

⁴⁵ Koulu – Tepora 1989, s.57; Tepora ym. 2010, s. 524; Niemi 2012, s. 22–23.

⁴⁶ Tepora ym. 2010, s.524–525; Niemi 2012, s.22–23.

Kirjaaminen on pohjimmiltaan kuitenkin summaarista rekisteri- ja asiakirjamenettelyä, jossa ei voida tyhjentävästi tutkia ja havaita kaikkia pätemättömyysperusteita tai saantomenettelyssä tapahtuneita virheitä. Käytännössä tutkinnan avulla pyritään lähinnä varmistamaan, että saanto täyttää lain asettamat vaatimukset, jotka voidaan tarkastaa saantokirjaa tutkimalla. Kirjaamisratkaisu ei ole tuomio, eikä sillä pyritä ratkaisemaan kysymystä saannon tai oikeuden pätevyydestä, vaan riitaiset hakemukset ohjataan käsiteltäväksi erillisessä oikeudenkäynnissä. Kirjaukset on pyrittävä tekemään viipymättä, eikä tutkinta saa laajeta hallitsemattomasti. Laajamittainen tulkinta lisää hylkäävien päätösten määrää, vaikeuttaa kirjaamisen toteutumista ja on ristiriidassa muiden kirjaamisperiaatteiden kanssa. Kirjaamisen tulee olla joustavaa ja asiakasläh- töistä noudattaen palveluperiaatetta.⁴⁷

Aikaisemmat kirjaukset antavat riittävän selvityksen niiden perustana olevista saannoista ja oi- keustoimista. Seuraantoketjussa tutkinta koskee vain viimeisen kirjauksen jälkeisiä tapahtumia ja muutoksia. Kirjaamisen ”taakse” tutkintaa ei uloteta, vaan ajatuksena on, että tuon kirjauksen yhteydessä on tehty riittävä tutkinta eikä sitä ole tarpeen lähteä avaamaan uudelleen. Esimer- kiksi lainhuudatuksessa hakijan edeltäjän saantoa ei tutkita, jos edeltäjälle on myönnetty lain- huuto (MK12:1.2). Tarpeen vaatiessa tutkintaa voidaan kuitenkin laajentaa pyytämällä hakijalta lisäselvityksiä. Kirjaamiseen liittyvä kuulemisinstituutio tehostaa viranomaisen tutkimisvelvol- lisuutta. Kirjaamisviranomainen voi pyytää hakijaa täydentämään hakemustaan määräaikaan mennessä (MK 6:5.1) tai häntä voidaan kuulla kirjallisesti tai paikan päällä viranomaisessa (MK 6:6.1). Lisäksi kirjaamisviranomaisella on velvollisuus omasta aloitteestaan (*ex officio*) hankkia selvitys, joka on saatavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tai muista kirjaamisviranomaisen käytössä olevista rekistereistä (MK6:4). Viimekädessä tutkinnassa tarvittavien asiakirjojen ja muun selvityksen hankkiminen on kuitenkin hakijan vastuulla.⁴⁸

Legaliteettiperiaate ja kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus tulee kysymykseen myös sil- loin, kun rekisterimerkintöjä korjataan viranpuolesta tai hakemuksen perusteella.⁴⁹

⁴⁷ Tepora ym. 2010, s. 524–525; Niemi 2012, s.23–25.

⁴⁸ Koulu – Tepora 1989, s.57; Niemi 2012, s. 25–26.

⁴⁹ Koulu- Tepora 1989, s.57.

Kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuutta osaltaan täydentää kaupanvahvistajan tutkinta. Kaupanvahvistaja voi omassa, joskin rajoitetummassa tutkinnassaan, havaita sellaisia virheitä ja puutteita, joita kirjaamisviranomaisen ei voi kirjaamisen yhteydessä havaita.⁵⁰ Kaupanvahvistajan on muun muassa tutkittava luovutuskirjan määrämuodon ja vähimmäisedellytysten täytyminen sekä varmistuttava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyydestä ja oikeustoimikelpoisuudesta sekä todettava oma toimivaltansa ja esteettömyytensä. Kaupanvahvistaja myös todistaa, että osapuolet allekirjoittavat luovutuskirjan itse ollen yhtä aikaa läsnä allekirjoitustilaisuudessa.⁵¹ Etenkin kaupanvahvistajan todistus siitä, että osapuolet todella ovat olleet yhtä aikaa läsnä allekirjoittamassa luovutuskirjaa, on seikka, jota kirjaamisviranomaisen tutkinnan yhteydessä ei varsinaisesti voida enää todentaa. Samoin on osapuolten oikeustoimikelpoisuuden osalta, sillä myöhemmässä vaiheessa kirjaamisviranomaisella ei ole juurikaan keinoja varmistaa esimerkiksi sitä oliko joku kaupan osapuolista humalassa kauppaa tehdessä.

2.3.2 Virallisperiaate ja rekisteröintiperiaate

Kirjaamiseen liitetty virallisperiaate ilmenee samoina menettelytapoina kuin tutkintaperiaatekin. Se tuo esiin kirjaamisen viranomaisaloitteisuuden. Kirjaamisviranomaisen voi muuttaa lainhuutomerkintöjä useissa tapauksissa viranpuolesta (KirjRekA 24 §). Myös lainhuuto voidaan eräissä tapauksissa myöntää viranpuolesta. Virallisperiaate ilmenee myös laajana kiinteistöjä koskevana ilmoitusmenettelynä eri viranomaisten kesken.⁵²

Virallisperiaatteesta huolimatta kirjaamisen keskiössä on hakijan ja kirjaamisviranomaisen vuorovaikutus. Tämä näkyy esimerkiksi hakemusten vireilletulossa ja täydennys- ja lepäämismenettelyssä, joissa virallisperiaate ilmenee myös palveluperiaatteena. Palveluperiaatteen mukaisesti hakijoita ja asianosaisia tulee informoida ja neuvoa kirjaamiseen liittyvissä asioissa.⁵³

⁵⁰ Niemi 2012, s.26.

⁵¹ Niemi 2002, s. 66–71; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.40–42; Niemi 2016, s.101–106. Lisää kaupanvahvistajan tutkinnasta ks. Kaupanvahvistajan ohje 20.1.2025.

⁵² Niemi 2012, s.26–27.

⁵³ Niemi 2012, s. 27.

Selkeimmin virallisperiaate ilmenee määräalan luovutukseen liittyvästä menettelystä. Erityisesti tämä näkyy silloin, kun määräalasta on tarkoitus muodostaa uusi kiinteistö. Tällöin voidaan puhua sosiaalisesta kirjaamisoikeudesta, jolla tarkoitetaan viranomaisaloitteista asianhoitoa ja oikeuksien suojaamista. Tarkoituksena on ensisijaisesti suojata yksityisten oikeuksia, vaikka samalla palvellaan myös hallinnon tehokkuutta.⁵⁴

Rekisteröintiperiaate liittyy läheisesti sekä virallisperiaatteeseen että edellä käsiteltyyn tutkintaperiaatteeseen. Lisäksi se liittyy jäljempänä käsiteltäviin julkisuus- ja täsmällisyysperiaatteeseen. Kirjaamisjärjestelmän tavoitteena on kirjaamiskelpoisten oikeuksien mahdollisimman laaja kirjaaminen. Rekisteröintiperiaatteen avulla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri pyritään saamaan mahdollisimman kattavaksi. Tavoitteena on, että julkisista rekistereistä ilmenevät mahdollisimman kattavasti vaihdannan kohteena olevat maa- ja vesialueet, niiden omistajat sekä niihin liittyvät rajoitetut esineoikeudet ja haltijat. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tulee kuvata kaikki kiinteistön omistajan päätäntävaltaan vaikuttavat tekijät mahdollisimman laajasti. Keskeistä on, että edellä mainitut oikeudet ja tiedot ovat mahdollisimman julkisia, sillä julkisuus palvelee sekä oikeudenhaltijoita, sivullisia, että yleistä etua. Lisäksi rekisteriin merkittävien oikeudellisesti merkittävien tietojen tulee olla selkeitä, luotettavia ja yksiselitteisiä. Tietojen tulee olla helposti saavutettavissa eikä niiden hankkimisesta saa aiheutua huomattavia kustannuksia. Lisäksi tietojen tulee olla helposti luettavissa ja ymmärrettävissä.⁵⁵

Rekisteröintiperiaatetta toteutetaan selkeimmin lakisääteisellä kirjaamisvelvollisuudella, mutta myös lepäämismenettely toteuttaa rekisteröintiperiaatetta. Lepäämismenettelyllä tarkoitetaan MK 12:6 ja MK 14:11 mukaista menettelyä, jossa saannot ja sivullisten oikeudet, jotka eivät

⁵⁴ Määräalan kirjaamiseen liittyy paljon viranomaisaloitteista toimintaa. Ensin kaupanvahvistajan vahvistus takaa luovutuksen julkisuuden viranomaisia kohtaan, mikä puolestaan tekee lainhuudatusvelvollisuuden täyttämisen valvonnan mahdolliseksi. Kaupanvahvistajan ilmoitus Maanmittauslaitokselle johtaa myös määräalatuksen eli yksikkötunnuksen antamiseen. Kun lainhuuto sitten myönnetään, kirjaamisviranomaisen ilmoittaa siitä kunnan kiinteistöinsinöörille, jos määräala sijaitsee kunnan pitämän kiinteistörekisterin alueella (MK 12:6). Tämän jälkeen lohkominen tulee automaattisesti vireille, ellei toimitukselle ole esteitä (KML 22.2 §). Lohkomisessa muodostettu uusi kiinteistö merkitään kiinteistörekisteriin, minkä jälkeen kirjaamisviranomaisen kohdentaa määräalalle myönnetyn lainhuudon koskemaan uutta lohkomisessa muodostettua kiinteistöä (MK 11:7.1). ks. viranomaisaloitteisuudesta ja määräalan lainhuudatuksesta tarkemmin Niemi 2012, s.27–28, 198–205.

⁵⁵ HE 120/1994 vp, s. 75–76; Niemi 2012, s.28–29.

vielä ole lopullisia, merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Samaan tapaan myös täydentämismenettely toteuttaa rekisteröintiperiaatetta, sillä hakemus merkitään rekisteriin, vaikka kaikkia tarpeellisia tietoja ei vielä ole toimitettu. Samalla edistetään rekisterin ajantasaisuutta ja luotettavuutta.⁵⁶ Myös rekisterimerkintöjen säilyttäminen pysyvästi ja tapa merkitä kirjaukset ja muut merkinnät aina edellisten merkintöjen jatkokoksi aiempia merkintöjä poistamatta tai muuttamatta omalta osaltaan ilmentää sekä rekisteröintiperiaatteen että julkisuusperiaatteen noudattamista.⁵⁷

Rekisteriin merkitään vain oikeuksien yksilöinnin kannalta tarpeelliset tiedot. Asianosaisten oletetaan itse selvittävän tarkemmin, mitä tiedot pitävät sisällään. Lisäksi jo lakanneet erityiset oikeudet ja vallintarajoitukset, voidaan poistaa hakemuksen perusteella tai kirjaamisviranomaisen omasta aloitteesta. Myös muut merkinnät, joilla ei ole vaikutusta, voidaan poistaa (MK 7:6 ja MK 14:15). Poistaminen on mahdollista toteuttaa automaation keinoin. Se ei kuitenkaan tarkoita merkintöjen lopullista poistamista, vaan poistetut tiedot siirretään arkistoitavaksi. Tiedot poistetaan käytössä olevasta rekisteristä ja siirretään arkistotietoihin. Näin voidaan merkittävästi keventää ja selkeyttää jokapäiväisessä käytössä olevaa rekisteriä.⁵⁸

2.3.3 Ajantasaisuuden periaate

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tavoitteena on antaa ajallisesti oikeat tiedot kiinteistöihin liittyvistä oikeussuhteista. Kiinteistön uudet omistajat pyritään merkitsemään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin mahdollisimman nopeasti luovutusten tai muiden omistajanvaihdosten jälkeen. Kirjaamisessa noudatettava ajantasaisuudenperiaate ilmenee myös oikeuksien lakkauttamisen ja muuttumisen kirjaamisen yhteydessä, sillä myös näiden tietojen osalta pyritään mahdollisimman nopeaan kirjaamiseen.⁵⁹

⁵⁶ Niemi 2012, s.29.

⁵⁷ HE 120/1994 vp, s. 78.

⁵⁸ HE 120/1994 vp, s. 78; Niemi 2012, s.29–30.

⁵⁹ Niemi 2012, s. 33.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuuden parantaminen oli yksi vuoden 1995 maakaariuudistuksen keskeisimmistä ulottuvuuksista. Ennen uudistusta ongelmaksi muodostuivat erityisesti lukuisat perusteet, jotka lykkäsivät lainhuudatusaikojen alkamista, minkä seurauksena lainhuudatusajat venyivät kohtuuttoman pitkiksi. Ennen maakaariuudistusta ei myöskään tunnettu määräalojen lainhuudatusta tai saantotietojen merkitsemistä rekisteriin. Lisäksi lainhuudatusvelvollisuuden valvonta oli puutteellista.⁶⁰ Määräalojen kohdalla ongelmaa pahensi se, että kiinteistönmuodostus viivästyi tai jopa laiminlyötiin kokonaan. Määräalan luovutuksensaajalla ei yksinkertaisesti ollut motivaatiota kiinteistötoimituksen hakemiseen, koska ennen uuden maakaaren voimaantuloa uuden kiinteistön rekisteröinti johti lainhuudatusajan alkamiseen ja se puolestaan johti leimaveron maksamiseen. Luovutuksensaajan siis kannatti lykätä kiinteistön lohkomista niin pitkään kuin mahdollista, sillä lykkäämällä toimitusta lykkäsi myös veron maksamista. Tuolloin viranpuolesta tapahtuvaa vireilletuloa ei vielä tunnettu. Ennen maakaariuudistusta oli hyvin tyypillistä, että kiinteistö tai sen osa oli vaihtanut omistajaa, mutta rekisteri tunsi vain sen aiemman omistajan. Pahimmillaan kyse oli vuosikymmenien viiveestä rekisterin ajantasaisuudessa. Vielä nykyäänkin kiinteistörekisterissämme on huudattamattomia ja lohkomattomia määräaloja, jotka on luovutettu ennen nykyisen maakaaren voimaantuloa.⁶¹

Maakariuudistuksen myötä lainhuudatusaika lasketaan pääsääntöisesti kauppakirjan tai muun saantokirjan tekemisestä (MK 11:1.2). Aikaisemmin määräajan alkaminen oli sidottu omistusoikeuden lopulliseen siirtymiseen. (LL 4 § ja 8 §). Muutos on parantanut rekisterin ajantasaisuutta merkittävästi.⁶² Puutteita ajantasaisuudessa on kuitenkin edelleen erityisesti perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen yhteydessä, sillä jakamattomalla kuolinpesällä ei ole velvollisuutta hakea selvennyslainhuutoa (MK 11:6), ja muutoinkin saantojen lainhuudatusvelvollisuus on edelleen sidottu oikeustoimien lainvoimaisuuteen (MK 11:2). Osaltaan puutteita lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuudessa selittää se, ettei kirjaamisen valvonta vielääkään ole osoittautunut riittävän tehokkaaksi.⁶³

⁶⁰ HE 120/1994 vp, s. 21–23; Niemi 2012, s.33.

⁶¹ Niemi 2012, s. 33

⁶² HE 120/1994 vp, s.81.

⁶³ Niemi 2012, s. 34.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuutta on pyritty parantamaan kirjaamismenettelyyn tehdyillä muutoksilla. Maakaariuudistuksen myötä kirjaamishakemus tulee vireille välittömästi ja hakemus merkitään viipymättä rekisteriin (MK 6:3.3). Kaikista hakemuksen vireilletuloa viivyttävistä menettelytavoista on luovuttu. Esimerkiksi varainsiirtoveron maksamisesta puuttuva selvitys ei enää estä hakemuksen vireilletuloa, vaan puuttuvia asiakirjoja ja selvitystä pyydetään jälkeinpäin täydennysmenettelyssä (MK6:3). Myös lepäämismenettelyn omaksumisella (MK 6:8) ja saantotietojen merkitsemisellä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 7:5.1 ja KirjRekA 14.1 §) on ollut merkittävä vaikutus lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuuteen.⁶⁴

2.3.4 Täsmällisyysperiaate ja kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate

Täsmällisyysperiaate eli *spesialiteettiperiaate* kytkeytyy rekisteröintiperiaatteeseen. Se edellyttää, että kirjaamisen kohde on riittävän yksiselitteisesti ja yksilöllisesti määritelty, jotta oikeuksia ei sekoiteta toisiinsa eikä epäselvyyksiä synny muissakaan suhteissa.⁶⁵ Riittävällä yksilöllisellä viitataan sekä kiinteistöön rekisteriyksikkönä tai siihen rinnastettavaan kohteeseen, että omistusoikeuden tai käyttöoikeuden riittävän täsmälliseen määrittelyyn, silloin kun kysymys on omistusoikeuden tai käyttöoikeuden kirjaamisesta. Tyypillisesti riittävän täsmällisyyden takaa kiinteistötoimitus sekä siihen sisältyvä rajojen määrittäminen ja maastoon merkitseminen, kohteiden rekisteröinti kiinteistörekisterissä ja yksikkötunnuksen antaminen. Myös sähköisessä muodossa oleva kiinteistörekisterikartta palvelee kohteen täsmällisyyttä. Täsmällisyysperiaate edellyttää myös kirjattavan oikeuden riittävän täsmällistä yksilöintiä. Oikeuden tulee olla yksiselitteisesti määritelty saannon tai oikeustoimen ja lain mukaan. Lisäksi kirjattavan oikeuden haltijan on oltava yksiselitteisesti ja täsmällisesti määritelty.⁶⁶ Täsmällisyysperiaate liittyy ennen kaikkea sivullisiin ja heidän etuunsa. Sivullisten on luotettavalla tavalla saatava tieto kiinteistöjen tai vastaavien kohteiden omistajista sekä kiinteistöihin kohdistuvista muista

⁶⁴ HE 120/1994 vp, s. 72–74, 77–78; Niemi 2012, s.34.

⁶⁵ Wrede 1946, s.98; Zitting – Rautiala 1982, s.98; Niemi 2012, s.41.

⁶⁶ Tepora 2008, s.162; Niemi 2012, s. 41–42.

oikeuksista, rajoituksista ja rasituksista.⁶⁷ Periaatteen ansiosta sivullisten julkisesta rekisteristä saamille tiedoilla voidaan antaa käytännöllistä arvoa.⁶⁸

Kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate kytkeytyy täsmällisyysperiaatteeseen. Suomessa kirjaamisoikeudessa vain tietyyttypissiset oikeudet ovat perinteisesti olleet kirjaamiskelpoisia (*numerus clausus*), sillä periaatetta noudatettiin jo ennen nykyisen maakaaren voimaantuloa. Kyseessä on abstraktien esineoikeuksien typologia. Mikäli tietyn oikeuden kirjaamiskelpoisuutta ei ole erikseen mainittu laissa, maakaarella tai muussa lainsäädännössä, kyseistä oikeutta ei voida kirjata.⁶⁹ Kirjaamisoikeudellisen tyyppipakkoperiaatteen erityinen muoto on periaate, jonka mukaan vain ehdottomia ja täysin kehittyneitä oikeuksia voidaan kirjata. Näin ollen ns. välitilassa olevat oikeudet jäävät kirjaamisen ulkopuolelle. Tämän välitilan aikana oikeuden saajalla ei vielä katsota olevan ehdotonta, oikeustoimella tavoiteltua tai tyyppinsä puolesta kirjaamiskelpoista oikeutta. Periaate näkyy esimerkiksi siinä, että ehdolliselle kiinteän omaisuuden saannolle ei voida myöntää lainhuutoa, vaikka kyse olisikin lainhuudatusvelvollisuuden alaisesta saannosta. Lainhuudon myöntämisen sijaan hakemus jätetään lepäämään, kunnes ehdollisuus päättyy.⁷⁰

2.3.5 Julkisuusperiaate ja rekisterin julkinen luotettavuus

Esineoikeudessa julkisuusperiaatteella on keskeinen merkitys erityisesti esineoikeudellisissa sivullissuhteissa. Julkisuusperiaatteen mukaan sivullisiin kohdistuvien oikeusvaikutusten on perustuttava havaittaviin tunnusmerkkeihin, kuten hallintaan ja kirjaamiseen. Kiinteistöjen osalta periaatetta toteutetaan erityisesti kirjaamisen avulla. Omistusoikeuden kirjaamisen yhteydessä puhutaan lainhuudatuksesta.⁷¹

⁶⁷ Niemi 2012, s. 42.

⁶⁸ Koulu – Tepora 1989, s.57–58; Tepora 2008, s.162.

⁶⁹ HE 120/1994 vp, s. 94; Niemi 2012, s. 43.

⁷⁰ Niemi 2012, s. 44.

⁷¹ Kartio 2001, s.124–125, 131; ks. myös Saarnilehto 2000, s.90–91.

Kuten edellä tuotiin esiin, julkisuus on myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tärkeimpiä ominaisuuksia. Se liittyy vahvasti rekisterin ajantasaisuuteen ja sivullissuojaan. Jotta tiettyihin tosiseikkoihin voidaan liittää sivullisia sitovia esineoikeudellisia oikeusvaikutuksia, tulee näiden tosiseikkojen olla myös sivullisten havaittavia. Sivullisten tulee saada tietoa oikeusvaikutuksia aiheuttavista tosiseikoista, jotta he voivat toimia oikeusjärjestyksen edellyttämällä tavalla. Julkisuuden vaatimus esineoikeudessa perustuu juuri tähän. Yksi esineoikeuden säännöistä onkin, että sivullisiin kohdistuvien oikeusvaikutusten tulee liittyä tiettyihin havaittaviin tunnusmerkkeihin. Esineoikeudessa julkisuutta tuottavina toimina mainitaan tyypillisesti hallinta, hallinnan siirto eli *traditio* sekä siirto- ja panttausilmoitus eli *denuntiaatio*. Nämä keinot eivät kiinteistöoikeudessa kuitenkaan ole riittäviä tai sopivia keinoja julkisuuden saavuttamiseksi. Kiinteistöjä koskevat oikeussuhteet ovat sen luontoisia, ettei niiden havaitseminen ole mahdollista pelkästään hallinnan perusteella. Siksi vaadittava julkisuus toteutetaan kirjaamisen ja rekistereiden avulla. Kirjaaminen eli oikeuden merkitseminen julkisen viranomaisen ylläpitämään rekisteriin on tehokkain tapa julkisuuden aikaansaamiseksi. Kirjaamiseen liitettyjen oikeusvaikutusten lisäksi kirjaamisrekisterillä on sen informatiivinen merkitys, sillä kirjauksen perusteella voidaan tehdä myös tiettyjä johtopäätöksiä vallitsevista oikeussuhteista.⁷²

Julkisuusperiaatteen myötä kiinteistötietojärjestelmä on julkinen: kuka tahansa voi saada tietoja kiinteistö- ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 453/2002, 6.1 §, MK 7:2.1 ja KRL 9.1 §). Rekisterin tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman suuri julkisuus sekä viranomaisia että yksityisiä kohtaan. Julkisuusperiaate on rekisteröintiperiaatteen kääntöpuoli ja se liittyy keskeisesti myös rekisterin julkiseen luotettavuuteen (*publica fides*) eli siihen, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin kirjaukset antavat oikean käsityksen kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista. Luottamuksen perustana on lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietojen tosiasiallinen luotettavuus sekä toisaalta kirjauksiin liitetyt oikeusvaikutukset.⁷³ Periaatteessa julkinen luotettavuus koskee kaikkia julkisuutta luovia keinoja, ei pelkästään kirjaamista. Kirjaamisen osalta ongelma on lähinnä siinä, millä todennäköisyydellä

⁷² Zitting – Rautiala 1982, s.53–54; Koulu – Tepora 1989, s.59–60; Tepora 2008, s. 146; Niemi 2012, s.36.

⁷³ HE 120/1994 vp, s. 1, 29; Niemi 2012, s 46.

tai varmuudella kirjaamismerkinnän perusteella voidaan tehdä johtopäätöksiä vallitsevista oikeussuhteista.⁷⁴

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus ilmenee sekä *positiivisena julkisena luotettavuutena* että *negatiivisena julkisena luotettavuutena*. Ensin mainittu tarkoitetaan sitä, että sivullisella on oikeus luottaa siihen, että lainhuudon saaneen saanto on pätevä. Lähtökohtaisesti se, joka on luottanut rekisteristä saataviin lainhuutotietoihin ja sen perusteella syntyneeseen omistajaolettamaan, saa yleensä pitää kiinteistön tai siihen kohdistuvan oikeutensa, vaikka myöhemmin kävisikin ilmi, että jollakin toisella oli parempi oikeus kiinteistöön. Negatiivinen julkinen luotettavuus puolestaan tarkoittaa sitä, että sivullisten tai oikeuden omistajien oikeuksia, jotka eivät käy ilmi rekisteristä, ei ole olemassa. Vilpittömässä mielessä toimivalla on näin ollen oikeus luottaa siihen, että kiinteistöön ei kohdistu muita kuin rekisteriin kirjattuja oikeuksia. Oikeustoimentekijä voi lähteä siitä, että lainhuudonsaaja ei ole luovuttanut kiinteistöä kellekään, jollei se nimenomaisesti käy ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.⁷⁵

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osalta julkisuus toteutetaan ennen kaikkea siihen kohdistuvan selonottovelvollisuuden avulla. Sivullisten näkökulmasta julkisuus merkitsee sitä, että esimerkiksi kiinteistön ostajan tai luotonantajan tulee tuntea rekisteriin merkityt myytävään tai vakuudeksi tarjottavaa kohdetta koskevat tiedot. Sivullisen oletetaan siis tutustuvan julkisesta rekisteristä saataviin tietoihin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyt kirjaukset katsotaan tulevan jokaisen tietoon kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä (MK 7:3.1). Rekisteristä ilmi käyvien tietojen suhteen sivullinen ei voi olla vilpittömässä mielessä, vaan kirjatut oikeudet ja merkinnät sitovat sivullisia. Näin ollen julkisuusperiaate määrittelee myös sitä millä perustein luottamuksen suojaamisen periaatetta voidaan soveltaa.⁷⁶

⁷⁴ Zitting – Rautiala 1982, s. 55; Koulu – Tepora 1989, s.55–56.

⁷⁵ Tepora ym. 2010, s. 527; Niemi 2012, s. 169–170; ks. myös Zitting – Rautiala 1982, s.55–56, 97.

⁷⁶ Niemi 2012, s.36–37.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta on käsitelty myös oikeuskäytännössä. Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2004:31 lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus oli keskeisessä asemassa.

KHO 2004:31: Alueellinen ympäristökeskus oli tilan omistajien hakemuksesta rauhoittanut tilan kokonaisuudessaan luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisena luonnonsuojelualueena. Ennen suojelupäätöksen tekemistä ei ollut ollut tiedossa, että määräala tilasta oli joitakin vuosia aiemmin tehdyssä kiinteistön kaupassa pidätetty myyjälle. Korkeimman hallinto-oikeuden mukaan ympäristökeskuksen lainvoiman saaneen päätöksen purkamiselle ei ollut edellytyksiä. Kun otettiin huomioon MK 7 luvun mukainen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus sekä MK 13:4:n mukainen suoja oikeaa omistajaa vastaan, ei ympäristökeskuksen katsottu menettelleen virheellisesti luottaessaan lainhuuto- ja rasiustodistuksista ilmeneviin tietoihin. Yhtenä vaikuttavana seikkana tapauksessa pidettiin sitä, että määräalan omistaja oli laiminlyönyt lainhuudatusvelvollisuutensa.

Koska kuka tahansa voi saada tietoja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, koskee rekisterin julkinen luotettavuus myös ulosmittaus- ja konkurssivelkojia. Kysymystä lainhuudon luotettavuudesta ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan on käsitelty myös korkeimmassa oikeudessa.

KKO 1992:168: Kiinteistö oli ostettu miehen nimiin ja myös lainhuuto oli haettu miehelle yksin. Kiinteistön tultua ulosmitatuksi miehen veloista, vaimo oli nostanut kanteen ja väittänyt, että kiinteistö oli tosiasiallisesti ostettu heidän yhteiseen lukuunsa. Vaimo oli vaatinut omistusoikeuden vahvistamista puoleen kiinteistöä. Korkein oikeus katsoi, ettei vaimo voinut tehokkaasti vedota väittämäänsä omistusoikeuteen miehen ulosmittausvelkojia vastaan. (ään.)

KKO 2003:82: Kiinteistö oli ostettu A:n nimiin ja hän oli yksin saanut siihen lainhuudon. A:n vaimo B oli osallistunut kiinteistön oston rahoittamiseen sekä kiinteistölle myöhemmin rakennettujen rakennusten rakennuskustannuksiin. Avioparin kesken kiinteistö rakennuksineen oli ymmärretty yhteisesti omistetuksi. A asetettiin konkurssiin. Korkein oikeus katsoi, että kiinteistö kokonaisuudessaan kuului A:n konkurssipesään lukuun ottamatta vaimon omistamaa osuutta eli puolta kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista.

Edellä esitetyissä korkeimman oikeuden ratkaisuisa lainhuudolla oli ratkaiseva merkitys kiinteistön omistussuhteita selvittäessä. Ulosmittaus- ja konkurssivelkoja sai luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin, eikä kiinteistön salainen omistaja voinut tehokkaasti vedota oikeuteensa velkoja vastaan. Oikeuskäytännöstämme löytyy kuitenkin myös ratkaisuja, joissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta ei ole pidetty ratkaisevana tekijä. Tästä esimerkkinä korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2002:84.

KKO 2002:84: Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan A:lle ja B:lle oli myönnetty yhteinen lainhuuto tilaan X. A:n osuus tilasta ulosmitattiin vuonna 1998. Ulosmittaus kumottiin C:n valituksesta, sillä C osoitti, että oli vuonna 1986 vahvistetulla kauppakirjalla ostanut tilan X A:lta ja B:ltä yhdessä toisen tilan kanssa. Erehdyksessä tila X oli jäänyt mainitsematta kauppakirjassa. Asiassa oli selvitetty, että osapuolten tarkoitus oli ollut luovuttaa C:lle myös tila X, ja että kaupan yhteydessä tilan hallinta oli siirtynyt C:lle. Näin ollen tilan katsottiin kuuluvan C:lle ja ulosmittaus purettiin.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2002:84 lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisesta luotettavuudesta on luovuttu. Tapauksen yhteydessä keskusteltiin sen ristiriidasta edellä esitettyyn ratkaisuun KKO 1992:168. Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan ratkaisut eivät ole ristiriidassa keskenään, sillä tapauksessa KKO 1992:168 oli kyse tilanteesta, jossa vaimolla ei väitettykään olevan saantoa ulosmittausvelalliselta eli mieheltään. Häneltä puuttui myös sellainen saanto kiinteistön ulosmittausvelalliselle luovuttaneelta henkilöltä, jonka perusteella hän olisi voinut tehokkaasti vedota suojaan puolisonsa ulosmittausvelkoja vastaan. Tapauksessa KKO 2002:82 puolestaan oli kyse tilanteesta, jossa luovutuksensaajalla C:llä on ulosmittausvelalliselta A:lta saanto myös nyt kysymyksessä olevaan osuuteen tilasta X. Vaikka tilaa X ei ollut mainittu kauppakirjassa, on oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa vakiintuneesti katsottu mahdolliseksi täsmentää kaupan ehtoja muun muassa luovutuksen kohteen osalta, kauppakirjan sanamuodosta poiketen, vastaamaan sopijapuolten tarkoitusta sopimuksen tekohetkellä.

Vaikka lainhuudatus- ja kiinnitysrekisterin julkinen luotettavuus vaikuttaa selvältä ja toimivalta lähtökohdalta, se voi johtaa myös ristiriitatilanteisiin. Ongelmaksi muodostuu se, millä todennäköisyydellä tai varmuudella rekisterin tietojen perusteella voidaan tehdä johtopäätöksiä

vallitsevista oikeussuhteista.⁷⁷ Otetaan esimerkiksi tarkasteluun kiinteistö, jolla ei ole lainhuutoa lainkaan: rekisterin näkökulmasta tällaisella kiinteistöllä ei ole omistajaa, ainakaan julkisessa tiedossa. Negatiivisen julkisen luotettavuuden ansiosta sivullinen voi lähteä siitä, että koska oikeutta ei ole kirjattu, sitä ei ole olemassa. Tämä on kuitenkin väärä lähtökohta, sillä kuten edellä todettiin, lainhuuto itsessään ei perusta omistusoikeutta, ja kiinteistöllä voi olla omistaja, vaikka hänellä ei olisikaan kirjattua lainhuutoa. Onkin syytä pohtia, onko lainhuudattamattoman kiinteistön kohdalla syytä luottaa rekisterimerkintään yksiselitteisesti vai tulisiko rekisterin luotettavuudelle asettaa rajoja siten, ettei lainhuutomerkinän puuttumisesta voisi päätellä kiinteistön olevan vailla omistajaa.

2.3.6 Aikaprioriteettiperiaate ja vilpittömän mielen suoja

Aikaprioriteettiperiaate (*prior tempore potior jure*) on tärkeä periaate koko varallisuusosoikeuden kannalta, mutta sillä on hallitseva asema myös maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Aikaprioriteettiperiaatteen mukaan kilpailutilanteessa aiemmin perustetulla tai kirjatulla oikeudella on parempi asema ja sitovuus suhteessa toiseen samaa kohdetta koskevaan oikeuteen. Tämän vuoksi aikaprioriteettiperiaatetta voidaan kutsua myös *sitovuusperiaatteeksi*. Aikaprioriteettiperiaatteen nojautuminen riitatilanteissa on luontevaa, käytännöllistä ja ihmisten oikeuksia kunnioittavaa. Kiinteistöä koskevan oikeuden vastaanottaja voi yleensä helposti ottaa selville aiemmat oikeudet. Huomattavasti vaikeampaa on varautua myöhempään kilpaileviin oikeuksiin.⁷⁸

Aikaprioriteetti on pääsääntö, josta voidaan poiketa, tyypillisimmin myöhemmän oikeuden haltijan vilpittömän mielen perusteella. Vilpittömä mieltä turvaamalla pyritään suojaamaan rehellisyyttä ja kunniallisuutta vaihdannassa. Ajatuksena on, että vilpittömä mieltä suojaamalla voidaan sulkea pois mahdollisuus väärinkäytöksiin ja hyötymiseen siltä, joka osoittaa välinpitämättömyyttä toisen oikeudesta. Vilpittömässä mielessä oleva on tietämätön asian oikeasta laidasta. Tämä yksistään ei kuitenkaan vielä riitä, vaan vilpittömässä mielessä olleelta edellytetään niin

⁷⁷ Tepora 2008, s.163.

⁷⁸ Niemi 2012, s. 50–51.

sanottua perusteltua vilpittöntyä mieltä, sitä että henkilö ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää oikeasta asiantilasta.⁷⁹

Kirjaamisessa vilpittömän mielen vaatimus merkitsee suojattavan henkilön selonottovelvollisuutta, joka kohdistuu erityisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Henkilön oletetaan tienneen tai hänen olisi pitänyt tietää kiinteistöön kohdistuvista rekisterimerkinnöistä. Koska lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtyjen kirjausten katsotaan tulleen jokaisen tietoon kirjaamista seuraavana arkipäivänä (MK 7:3.1.), ei kukaan voi olla rekisterin suhteen vilpittömässä mielessä. Jokaisen on siis selvitettävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ryhtyessään kiinteistöä tai vastaavaa kohdetta koskeviin oikeustoimiin. Vilpittömässä mielessä olleelta edellytetään tavanomaista tilanteen ja olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta. Huolellisuuden arvioinnissa noudatetaan objektiivista mittapuuta, ja punnintaa tehdään sen mukaan, mikä kyseisessä asemassa olevalta tai kyseisessä tilanteessa toimivalta henkilöltä voidaan edellyttää. Vilpittömässä mielessä toimineelta riittää, että hän on tutustunut rekisterin tietoihin eikä tarkempia tutkimuksia tai selvityksiä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ulkopuolella yleensä edellytetä. Tavanomaisesti pääsääntö on se, että henkilö on ollut vilpittömässä mielessä. Todistustaakka vilpittöntyä mieltä selvitettäessä on vakiintuneesti asetettu sille, joka väittää, ettei henkilö ole ollut vilpittömässä mielessä. Toisin väittävän on siis osoitettava, että henkilö on tiennyt tai että hänen olisi pitänyt tietää asian oikeasta laidasta.⁸⁰

⁷⁹ Kartio 2001, s.126; Niemi 2012, s.54.

⁸⁰ Kartio 2001, s.128–129; Niemi 2012, s. 56–57.

3 LAINHUUTO JA SEN OIKEUSVAIKUTUKSET

3.1 Lainhuuto ja lainhuudatusvelvollisuus

Lainhuudolla tarkoitetaan omistusoikeuden saannon kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (MK 10:1). Lainhuudatuksen avulla kiinteään omaisuuteen eli maa- ja vesialueisiin kohdistuvat omistusoikeudet rekisteröidään ja saatetaan julkiseksi. Lainhuuto ei kuitenkaan materiaalisesti perusta omistusoikeutta kiinteistöön, vaan lainhuutomerkintä rekisterissä vain toteaa saannon tapahtuneen. Se on ikään kuin omistajaolettama, jonka mukaan se, jolla on viimeisin lainhuuto kiinteistöön, on kiinteistön omistaja, ellei toisin osoiteta. Käytännössä lainhuudon luomalla omistajaolettamalla on suuri merkitys, sillä lainhuuto antaa ensikäden tietoa kiinteistön omistussuhteista. Henkilöä, jolle lainhuuto on myönnetty, pidetään yleensä kaikissa suhteissa kiinteistön oikeana omistajana.⁸¹ Lain mukaan lainhuuto ei kuitenkaan riitä perustamaan omistusoikeutta. Tätä puoltaa se, että MK13:2 mukaan lainhuudatusasian ratkaisun estämättä kysymys omistusoikeudesta kiinteistöön sekä saannon pätevyydestä saadaan tutkia oikeudenkäynnissä taikka kiinteistötoimituksessa sen mukaan kuin siitä erikseen säädetään. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöä itselleen vaativan on riitautettava kiinteistön nykyisen omistajahaltijan pätevyys. Näin ollen voidaan todeta, ettei lainhuudolla varsinaisesti ole mitään aineellisoikeudellista merkitystä osapuolten välisessä suhteessa.⁸² Toisin sanoen, pelkkä lainhuudon myöntäminen ei tee kenestäkään kiinteistön omistajaa. Näin on jo pelkästään siksi, että kirjaamismenettely perustuu hakijan yksipuoliseen hakemukseen, jonka johdosta muita asianosaisia ei pääsääntöisesti ole tarpeen kuulla. Näin ollen kirjaamismenettelyssä ei voida ratkaista kysymystä omistusoikeudesta.⁸³ Siksi lainhuudattamattomien kiinteistöjen ongelmaa ei nähdäkseni voi ratkaista esimerkiksi kuuluslainhuutojen avulla.⁸⁴

⁸¹ Koulu – Tepora 1989, s.48–49; Tepora ym. 2010, s-517–519; Niemi 2012, s-164.

⁸² Terora ym 2010, s.518; ks. myös KKO 2002:92, jossa todettiin, että lainhuudon purkuhakemus ei antanut aihetta toimenpiteisiin, koska asia voitiin tutkia oikeudenkäynnissä muutoinkin.

⁸³ Koulu – Tepora 1989, s.47; Tepora ym. 2010, s. 517–518; ks. myös Wrede 1946, s.113–114.

⁸⁴ Nykyinen kuuluslainhuutolainsäädäntömme (MK 12:3) teoriassa mahdollistaa esimerkiksi sen, että naapuri voi ottaa omistajattoman kiinteistön haltuunsa ja käyttää sitä omistajan tavoin. Kymmenen vuoden kuluttua, kun hän on hallinnut kiinteistöä kuin omistaja, hän voi hakea kiinteistölle kuuluslainhuutoa vedoten siihen, että kiinteistö on ollut hänen hallinnassaan viimeisen kymmenen vuoden ajan. Toki kuuluslainhuudon yhteydessä lainhuutohakemuksesta kuuluslainhuutoja voidaan, jotta se, jolla on parempi oikeus kiinteistöön, voisi lausua asiassa. Tämä ei kuitenkaan

Lainhuuto ei myöskään ole edellytys kiinteistön omistamiselle tai hallitsemiselle. Tämä käy ilmi jo siitä, että kiinteistön laillisella saannolla saanutta henkilöä, joka ei ole vielä ehtinyt huudattaa saantoaan, kohdellaan useimmissa suhteissa samalla tavoin kuin jos hän olisi asianmukaisesti saanut lainhuudon. Kiinteistön omistaja voi ilman lainhuutoakin myydä kiinteistön tai luovuttaa sen vuokralle. Myös verottaja kohtelee kiinteistön omistajaa omistajana, vaikkei tällä vielä olisi lainhuutoa. Kiinteistö on myös ulosmitattavissa omistajan veloista, vaikka lainhuutoa ei vielä olisi haettu. Ilman lainhuutoa kiinteistön omistaja ei kuitenkaan voi hakea kiinnitystä kiinteistöön eikä käyttää sitä sopimusperusteisen panttioikeuden kohteena. Näin ollen lainhuudon puuttuminen aiheuttaa merkittävän rajoituksen omistajan toiminnalle.⁸⁵

Lainhuudattamattomien kiinteistöjen kohdalla ongelmaksi muodostuu se, että kiinteistöllä voi tosiasiaassa olla omistaja, vaikkei kiinteistölle koskaan olisi kirjattu lainhuutotietoja. Tyhjä lainhuutotodistus ei siis ole tae siitä, että kyse olisi ”ei kenenkään” maasta. Miten tällainen kiinteistö saataisiin takaisin vaihdannan piiriin? Miten kiinteistölle voidaan edes päivittää omistajatietoa? Tilanne on haastava, varsinkin, jos kiinteistön oikea omistaja ei aktiivisesti edistä kirjaamista eikä kiinteistön muodostumishistoriasta tai kaupanvahvistajan ilmoituksista päästä jäljille siitä, kuka on ollut kiinteistön viimeisin omistaja. Nykyinen maakaaremme ei tarjoa selkeitä säännöksiä siitä, miten tällaisessa tilanteessa tulisi menetellä. Pahimmassa tapauksessa tällaiset kiinteistöt jäävät ikuisesti roikkumaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin selvittämättöminä tapauksina heikentäen samalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuutta.

Lainhuudatus voidaan nähdä sekä kiinteistön omistajan oikeutena että velvollisuutena. Ennen kaikkea se voidaan nähdä oikeutena, koska lainhuudon avulla kiinteistön uusi omistaja tutkituttaa ja julkistaa saantonsa ja saa edukseen lainhuutoon kytketyt ja hänen oikeusasemaansa vahvistavat ja parantavat oikeusvaikutukset. Lainhuudon avulla kiinteistön uusi omistaja voi todistaa oikeutensa kiinteistöön. Toisinaan lainhuudosta saattaa olla hakijalleen hyötyä, vaikka

välttämättä todellisuudessa tavoita niitä henkilöitä, joilla todella olisi kiinteistöön parempi oikeus. Näin ollen pahimmillaan menettely johtaa siihen, että lainhuudon avulla todellisuudessa perustetaan oikeus kiinteistöön.

⁸⁵ Tepora ym. 2010, 518.

varsinaista lainhuudatusvelvollisuutta ei saantoon kohdistuisikaan, sillä lainhuudon oikeusvaikutukset ja sen luoma omistajaolettama ovat merkittävä etu kiinteistön omistajalle. Toisaalta sivullisten ja yleisen edun vuoksi lainhuudatus voidaan nähdä velvollisuutena.⁸⁶ Jokainen on velvollinen hakemaan kiinteistön tai sen määräosan tai määräalan saannolleen lainhuudon (MK 11:1). Lainhuudatusvelvollisuus on yleinen ja se koskee kaiken laatuksia saantotapoja. Saanto voi siis olla vastikkeellinen tai vastikkeeton luovutussaanto, perintö, testamentti tai ositussaanto. Velvollisuus koskee myös ehdollisia saantoja.⁸⁷

Lainhuudatusvelvollisuuden kannalta saajan henkilöllä ei ole merkitystä, sillä sekä yksityishenkilö että yksityisoikeudellinen ja julkisoikeudellinen yhteisö ovat velvollisia hakemaan lainhuutoa. Lainhuudatusvelvollisuuden noudattamisen tehosteeksi voidaan asettaa uhkasakko (MK 11:5). Velvollisuuden laiminlyönti on myös sanktioitu tehokkaasti, sillä kiinteistön luovutuksesta perittävää varainsiirtoveroä korotetaan laiminlyöntitilanteessa (Varainsiirtoverolaki 931/1996, 8 §).⁸⁸

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä (MK 10:1.2). Lainhuutoa on haettava lainhuudatusajan alkaessa tai viimeistään sen päättyessä. Mikään ei estä hakemasta lainhuutoa heti saantoperusteen syntymisestä lähtien. Pääsääntö kuuden kuukauden lainhuudatusajasta koskee kauppaa, lahjaa, vaihtoa ja muita luovutuksia. Perhe- ja jäämistöoikeudellisissa ja eräissä muissa saannoissa lainhuudatusajan alkamisesta on säädetty erikseen. Perhe- ja jäämistöoikeudellisissa saannoissa lainhuudatusaika alkaa yleensä siitä, kun saanto on tullut lainvoimaiseksi (MK 11:2).⁸⁹

Määräalan lainhuudatus tuli mahdolliseksi vasta maakaaren säätämisen myötä vuonna 1995.⁹⁰ Sitä ennen määräalalle ei lain mukaan voinut hakea lainhuutoa, koska sitä ei pidetty esineenä eikä siihen kohdistuvaa oikeutta omistusoikeutena, vaan toisen omistamaan kiinteistöön

⁸⁶ Niemi 2012, s. 165–166; ks. myös Wrede 1946, s.124.

⁸⁷ Niemi 2012, s.173.

⁸⁸ Jokela - Kartio - Ojanen 2010, s. 267, 270

⁸⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.272–273; Niemi 2012, s.177–178.

⁹⁰ HE 120/1994 vp, s.2,9, 81.

kohdistuvana irrottamisoikeutena. Määräalan lainhuudatusvelvollisuuden katsottiin alkavan vasta, kun siitä oli lohkomisessa muodostettu uusi itsenäinen kiinteistö.⁹¹ Lainhuutoa ei myönnetty automaattisesti lohkomisen jälkeen, vaan sitä tuli hakea erikseen. Tämän seurauksena osa ennen nykyisen maakaaren säätämistä lohkotuista määräaloista on saattanut jäädä huudattamatta kokonaan. Nämä huudattamatta jääneet kiinteistöt vaikuttavat nyt negatiivisesti lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiseen luotettavuuteen ja ajantasaisuuteen. Nykyisin lainhuutoa koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan sekä kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen määräalan sekä yhteisalueosuuden saannon kirjaamiseen (MK 10:1.2). Luovutettua määräalaa kohdellaan samaan tapaan kuin kiinteistöä. Lainhuudon myöntämisen yhteydessä saannon pätevyys tutkitaan ja lainhuuto annetaan lopullisena lainhuudon myöntämisen yleisten edellytysten täytyessä.⁹²

Perintösaantojen osalta ongelma puolestaan on se, että jakamattomalla kuolinpesällä ei ole lainhuudatusvelvollisuutta.⁹³ On hyvin tyypillistä, että kuolinpesä, johon kuuluu kiinteää omaisuutta, jätetään toistaiseksi jakamatta.⁹⁴ Tällöin kellossa osakkaista ei vielä ole saantoa kiinteistöön, koska perinnönjakoa ja mahdollista ositusta ei ole suoritettu. Vaikka kuolinpesäosakkailla olisi tällaisessa tilanteessa oikeus yhdessä hakea kuolinpesälle selvennyslainhuutoa (MK 11:6.1), ei näin läheskään aina toimita.⁹⁵ Pahimmassa tapauksessa kuolinpesä on edelleen jakamatta silloin, kun joku kuolinpesän osakkaista tai jopa kaikki osakkaat ovat kuolleet, ja uuden kuolinpesän osakkaat jättävät jälleen kuolinpesän jakamatta. Kiinteistön jakaminen kaikkien kuolinpesän osakkaiden kesken voi olla haastavaa tai jopa mahdotonta, jolloin jakamattomana hallinta koetaan yksinkertaisimmaksi vaihtoehdoksi. Lopulta voidaan olla tilanteessa, jossa kiinteistön omistajana on monta sisäkkäistä kuolinpesää, eikä kiinteistölle ole missään vaiheessa haettu selvennyslainhuutoa. Viimekädessä kiinteistön omistajia voi olla kymmeniä, jopa satoja

⁹¹ Wrede 1946, s. 125, 131, HE 120/1994 vp, s.9, 28.

⁹² Tavanomaisimmassa tilanteessa määräalasta muodostetaan lohkomalla itsenäinen kiinteistö ja määräälella myönnetty lainhuuto siirretään kohdistumaan tähän uuteen kiinteistöön. Tällöin lainhuutoa ei tarvitse hakea erikseen, vaan siirto tehdään viran puolesta (MK 11:7.1). On kuitenkin hyvä huomata se, että lainhuudatusvelvollisuus on riippumaton kiinteistönmuodostamisesta, sillä saajalla on huudatusvelvollisuus silloinkin, kun määräalasta tai osasta ei voitaisikaan muodostaa kiinteistöä. ks. Jokela – Kartio - Ojanen 2010, s.268–269; Niemi 2012, s.174.

⁹³ Niemi 2012, s. 189; Wrede 1946, s. 126.

⁹⁴ Perintöoikeudelliset saannot jäävät usein huudattamatta, ks. Tepora 2008, s.163.

⁹⁵ Niemi 2012, s.183, 189–190.

ja omistajatietojen selvittäminen muodostuu työlääksi ja aikaa vieväksi prosessiksi, jossa selvitettävänä on usean kuolinpesän osakkaat. Jos kuolinpesän osakkaat haluavat myydä kiinteistön eteenpäin, tarvitaan myyntiä ja uudelle omistajalle myönnettävää lainhuutoa varten kaikkien kuolinpesien asiakirjat kuten perukirjat, sukuselvitykset ja mahdolliset testamentit ja tieto testamentin tiedoksi antamisesta ja hyväksymisestä.⁹⁶ Nykyisessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterisämme on paljon kiinteistöjä, joiden lainhuutotietojen mukaan omistaja on kuollut jopa kymmeniä vuosia sitten. Kaikkien tällaisten kiinteistöjen kohdalla nykyisen omistajan selvittäminen ei välttämättä ole enää edes mahdollista, koska omistajan kuolemasta on niin pitkä aika, ettei perimysketjua pystytä selvittämään lainkaan. Jakamattomien kuolinpesien omistuksessa olevat kiinteistöt osaltaan heikentävät lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuutta ja ajantasaisuutta.

Huomioitavaa on, että lainhuuto voidaan myöntää vain saannon perusteella. Saanto on kyseessä vain silloin, kun tapahtuu omistajanvaihdos.⁹⁷ Juuri saanto onkin lainhuudattamattomien kiinteistöjen kohdalla ongelman ydin: miten lainhuuto voidaan myöntää, jos kukaan ei voi todistaa saantoaan tai edes hallinneensa kiinteistöä viimeisen kymmenen vuoden aikana? Tämän vuoksi lainhuutotietojen epäajantasaisuuden ongelmaa ei voida ratkaista puhtaasti maakaaren kirjaimista ja lainhuudatusta koskevien säännösten nojalla.

3.2 Lainhuudon oikeusvaikutukset

3.2.1 Saantosuoja ja nautintasuoja

Kuten edellä kävi ilmi, Suomessa lainhuudatuksella ei ole omistusoikeutta perustavaa (*konstitutiivista*) vaikutusta, vaan sillä on ainoastaan toteava (*deklaratiivinen*) ja luovutuksensaajan oikeutta vahvistava vaikutus. Lainhuuto legitimoii kiinteistön omistajan aseman omistajana. Lainhuudon avulla omistaja saavuttaa täysivaltaisen aseman kiinteän omaisuuden haltijana, sillä lainhuudon myötä omistaja voi perustaa kiinteistöön kiinnityksiä. Lainhuuto ei kuitenkaan ole

⁹⁶ Niemi 2012, s.215–218; ks. lainhuudon myöntämisestä tarkemmin Kirjaamisenettelyn käsikirja, s.55–70.

⁹⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.270.

edellytys pätevällä kaupalla tai omistusoikeuden siirtymiselle osapuolten kesken. Lainhuudon oikeusvaikutukset konkretisoituvat silloin, kun myyjä ei ollutkaan kiinteistön oikea omistaja tai hänellä ei ollut oikeutta yksin määrätä kiinteistöstä. Lainhuudatuksesta seuraa myös legitimaatiovaikutuksia, jotka vaikuttavat siihen, kuka voi esiintyä kiinteistön omistajana tuomioistuimessa tai muussa viranomaismenettelyssä.⁹⁸

Lainhuudatuksen tärkeimpiä vaikutuksia ovat julkisuus yksityisiä ja viranomaisia kohtaan sekä kirjattujen omistustietojen tosiasiallinen luotettavuus. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiseen luotettavuuteen voivat tukeutua niin sivullinen, kuten kiinteistön ostaja tai luotonantaja, kuin viranomaiskin, joka virkatoiminnassaan voi ottaa lähtökohdaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevät tiedot.⁹⁹ Selkeimmin julkinen luotettavuus ilmenee MK 13:4 mukaisena saantosuojana. Saantosuojassa on kyse luovutuksensaajan vilpittömän mielen suojasta oikeaa omistajaa tai siihen verrattavassa asemassa olevaa tahoa vastaan. MK 13:4 mukaan vilpittömässä mielessä oleva kiinteistön ostaja tai muu luovutuksensaaja saa saantosuojaa, jos luovuttajalla oli nimissään lainhuuto eikä kysymyksessä ole MK 13:5 tarkoitettu pätemättömyysperuste. Luovutuksensaajan näkökulmasta saantosuoja tulee voimaan välittömästi: hänen saantonsa saa suojaa heti luovutuskirjan tekemisen yhteydessä, jos suojan muut edellytykset ovat käsillä. Tärkeimpänä edellytyksenä voidaan pitää luovutuksensaajan vilpittömyyttä. Saantosuoja on myös riippumaton luovutuksen kohteen hallinnasta.¹⁰⁰

Saantosuojaan sovelletaan esineoikeudellisia periaatteita kuten aikaprioriteettiperiaatetta: ensin perustettu oikeus saa etusijan myöhempään oikeuteen nähden (*prior tempore, potior jure*). Aikaprioriteettiperiaatteen mukaisesta pääsäännöstä kuitenkin poiketaan, jos luovutuksensaaja on ollut vilpittömässä mielessä ja hänelle on myönnetty lainhuuto. Maakaaren mukaan luovutuksensaaja voi saada etusijan vilpittömän mielensä ja lainhuudon avulla, aikaprioriteetista riippumatta. MK 13:1:n mukaan lainhuuto välittömästi myös korjaa saantokirjassa olevan muotovirheen. Virhe korjaantuu saannon laadusta riippumatta, sillä korjaava vaikutus koskee niin

⁹⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.306, 336; Niemi 2012, s. 170, 172.

⁹⁹ Niemi 2012, s.169.

¹⁰⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.307; Niemi 2012, s.171–172.

kiinteistön kauppakirjoja kuin perinnönjakokirjassa olevia muotovirheitäkin. Muotovirhe korjaantuu lainhuudon myötä riippumatta siitä tiesikö lainhuudon saaja siitä itse saannon tapahtuessa vai ei. Muotovirheen korjaantuminen ei siis edellytä saajan vilpittömyyttä. Käytännössä on kuitenkin hyvin epätodennäköistä, että muotovirheen korjaantumisen yhteydessä korjantuisi näkyviä muotovirheitä, koska lainhuudatuksen yhteydessä tarkistetaan, että saanto noudattaa muutosäännöksiä. Korjaantuvat virheet ovatkin usein virheitä, jotka eivät ole ulkopuolisen havaittavissa. Tällaisia virheitä ovat esimerkiksi kaupanvahvistajan esteellisyys tai se, etteivät kaupan osapuolet todellisuudessa ole olleet yhtä aikaa läsnä allekirjoittamassa kauppakirjaa. Estettä ei kuitenkaan ole sille, että tarkastuksen yhteydessä huomaamatta jääneet muotovirheet korjaantuvat lainhuudatuksen yhteydessä. Lainhuuto korjaa myös esimerkiksi puutteellisen valtakirjan tai puolison suostumukseen liittyvät virheet. Lainhuudon myöntämisen jälkeen voidaan kuitenkin edelleen tehokkaasti vedota siihen, ettei valtuutusta tai suostumusta ole lainkaan annettu.¹⁰¹

On myös hyvä muistaa, ettei luovutuksensaajalle myönnetty lainhuuto estä luovuttajaa vetoamasta materiaaliin pätemättömyysperusteisiin, kuten OikTL 3 luvun pätemättömyysperusteisiin, saannon puuttumiseen, vajaavaltaisuuteen tai esimerkiksi siihen, ettei luovuttajan asiamiehellä ole ollut riittävää kompetenssia oikeustoimen tekemiseen. Pätemättömyyteen voidaan vedota esimerkiksi myöhemmässä oikeudenkäynnissä, kiinteistötoimituksessa tai ulosotossa. Lainhuudosta huolimatta ostajalla on myös oikeus vedota kiinteistön virheisiin ja vaatia kaupan purkua.¹⁰²

KKO 1988:72: A:lle oli osituksen yhteydessä myönnetty lainhuuto tilaan vuonna 1974. A myi tilasta määräalan B:lle, joka sai lainhuudon määräalasta muodostettuun tilaan vuonna 1984. Myöhemmin kävi ilmi, ettei määräala ollut kuulunut ositettavaan omaisuuteen, vaan että se kuului C:lle. Koska A:lla ei ollut saantoa määräalaan, julistettiin A:n B:n

¹⁰¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.309–311; Huomionarvoista on myös se, että tietyt pätemättömyysperusteet ovat niin törkeitä, ettei lainhuuto voi korjata niitä. (MK 13:5) Tällaisia pätemättömyysperusteita ovat saantokirjan väärentäminen, törkeän pakon käyttäminen ja erehdyksessä merkitty lainhuuto. ks. MK 13:5.

¹⁰² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.311–312.

kanssa tekemä kauppa ja B:n määräalaan saamaa lainhuuto mitättömiksi. Ks. myös KKO 2003:43.

Saantosuoja soveltuu myös kaksoisluovutustilanteisiin, joissa sama kiinteistö luovutetaan kahden kertaa eri tahoille. Kaksoisluovutustilanteessa luovutuksensaajat johtavat oikeutensa samalta luovuttajalta ja luovuttajaan nähden molemmat luovutukset ovat päteviä. Aikaprioriteettiperiaatteesta seuraa se, että ensimmäisen luovutuksensaajan (*primus*) saanto on pysyvä (MK 3:6). Myöhempi luovutuksensaaja (*sekundus*) puolestaan voi saada vilpittömään mieleen perustuvaa suojaa lainhuudon perusteella. Suojaa saa vain se, joka aktiivisesti hakee oikeussuojaa, toisin sanoen lainhuutoa. Myöhempi luovutuksensaaja voi saada etusijan vain, jos hän on ensimmäisenä hakenut saannolleen lainhuudon ja ollut oikeustointa tehdessään vilpittömässä mielessä (MK 13:3.1). Kaksoisluovutustilanteessa aikaprioriteetti muuttuu prioriteetiksi, jossa etusijan saa kirjaamisen hakemisen perusteella. Ratkaisevassa asemassa on päivä, jolloin lainhuuto on haettu. Suojaa ei kuitenkaan saa, jos ensimmäinen luovutus on ollut nähtävissä lainhuudatus ja kiinnitysrekisteristä (MK 7:3 ja 7:5).¹⁰³

Saantosuoja koskee vain kiinteistön omistajan tekemiä luovutuksia. Muiden tekemät luovutukset ja muut oikeustoimet ovat tehottomia. Jos kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajalta pätemättömällä tavalla tai täysin ilman saantoa, ovat myös kaikki myöhemmät oikeustoimet lähtökohtaisesti tehottomia. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkisesta luotettavuudesta kuitenkin seuraa se, että lainhuuto luo tehokkaan omistajaolettaman, johon sivullisella on oikeus luottaa.¹⁰⁴

Lainhuutoon ja luovutuksensaajan vilpittömään mieleen perustuvaa suojaa täydentää MK 13:10 mukainen lainhuutoon ja kymmenen vuoden nautintaan perustuva nautintasuoja, jolla tarkoitetaan kiinteistön saajalle määräaikaisen nautinnan perusteella annettavaa suojaa. Nautintasuoja

¹⁰³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.313–316.

¹⁰⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.320, 322.

tulee sovellettavaksi silloin, kun kiinteistön saaja ei voi vedota välittömän vilpittömän mielen suojaan.¹⁰⁵

KKO 1984 II 112: Kun henkilö oli saanut lainhuudon virheellisesti liian suureen osaan kuolinpesään kuuluvaa kiinteistöä ja käyttänyt sitä yli 10 vuoden ajan, sekä myöhemmin myynyt osuutensa eteenpäin vilpittömässä mielessä olevalle ostajalle, moitekanne lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannosta hylättiin.

3.2.2 Valtion vahingonkorvausvastuu

Lainhuudon oikeusvaikutuksiin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiseen luotettavuuteen liittyy olennaisella tavalla myös valtion vahingonkorvausvastuu (MK 13:6). Valtion korvausvastuu otettiin mukaan vuonna 1995 säädettyyn maakaareen. Korvausvastuuta perusteltiin muun muassa sillä, että kiinteistön oikean omistajan asema heikkenee, kun kirjaamisviranomaisen virheelliseen lainhuudatusratkaisuun luottanutta suojataan tehokkaasti. Valtion vahingonkorvausvastuuta ehdotettiin korjaamaan tätä ristiriitaa oikean omistajan ja vilpittömässä mielessä olleen luovutuksensaajan välillä.¹⁰⁶

Korvausvastuun tarkoituksena on, että valtio ottaa vastatakseen niitä taloudellisia menetyksiä, jotka ovat seurausta virheellisin perustein myönnetystä lainhuudosta, sillä valtio vastaa kirjaamisratkaisujen oikeellisuudesta.¹⁰⁷ Koska valtio pitää yllä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkista luotettavuutta myöntämällä luovutuksensaajalle MK 13:4 mukaista saantosuojaa, vaikka luovuttajan saanto osoittautuisi tehottomaksi, on valtiolle asetettu korvausvastuu julkisesta luotettavuudesta aiheutuvien menetyksien korvaamisesta oikealle omistajalle. Toisaalta valtiolle on asetettu korvausvastuu myös silloin, kun rekisterin julkisesta luotettavuudesta joudutaan poikkeamaan. Siksi valtio on korvausvelvollinen luovutuksensaajaan nähden silloin, kun saantosuojaa ei myönnetä vahvojen pätemättömyysperusteiden vuoksi. Valtion korvausvastuu

¹⁰⁵ Nautintasuojasta tarkemmin, Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.332–334.

¹⁰⁶ HE 120/1994 vp, s.30.

¹⁰⁷ Tepora ym. 2008, s.527; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.329.

koskee vain edellä esitettyjä MK 13:4 ja 13:5 mukaisia kollisio ratkaisuja ja niistä aiheutuvia vahinkoja. Korvausvelvollisuus ei siis koske tilanteita, joissa luovutuksessa ollut muotovirhe korjaantuu lainhuudatuksen perusteella tai tilanteita, joissa luovutuksensaaja saa MK 13:10:n mukaista nautintasuojaa. Korvausvelvollisuus ei myöskään koske kaksoisluovutustilanteita tai tilanteita, joissa pätemättömyys on korjaantunut oikeustoimilain säännösten nojalla.¹⁰⁸

Valtion vahingonkorvausvastuu on säädetty ankaraksi eli *tuottamuksesta riippumattomaksi*. Sen syntyminen ei edellytä virhettä, huolimattomuutta tai laiminlyöntiä kirjaamisviranomaisen toiminnassa.¹⁰⁹ Vastuu kuitenkin pohjautuu kirjaamiseen epäsuorasti, sillä viime kädessä menetys johtuu siitä, että kiinteistön luovuttajana esiintyneelle henkilölle on voitu myöntää lainhuuto, vaikka hänen saantonsa ei ole pätevä. Kysymys on siis siitä, että saannon virheellisyyttä ei lainhuudatustutkinnassa ole havaittu.¹¹⁰

Oikeutensa menettänyt voi saada korvausta valtiolta vain silloin, kun hän ei ole itse myötävaikuttanut vahingon syntymiseen. Mikäli näin olisi tapahtunut, valtion korvausvastuuta voidaan alentaa tai se voidaan poistaa kokonaan. Edellytyksenä korvauksen saamiselle on, että kiinteistön oikea omistaja ei ole laiminlyönyt oikeutensa turvaamiseksi tarpeellisia toimia.¹¹¹ Korvausvastuun syntyminen edellyttää, että korvausta vaativa kykenee osoittamaan syy-yhteyden ja vahingon määrän. Korvausvastuun piiriin kuuluvat kaikki varallisuusvahingot. Huomionarvoista on, että kiinteistön oikealla omistajalla tai luovutuksensaajalla on tyypillisesti myös oikeus vaatia korvauksia sopimuskumppaniltaan tai luovuttajan edeltäjältä.¹¹² Myös valtio voi periä korvauksia takaisin pätemättömään oikeustoimeen ryhtyneeltä. Näin vahingot eivät jää lopullisesti valtion kannettavaksi. Valtion korvausvastuu on ensisijainen korvausjärjestelmä, jolla voidaan varmistaa vahingonkärsijän aseman palauttaminen ennalleen mahdollisimman nopeasti.¹¹³

¹⁰⁸ Niemi 2012, s.348–350.

¹⁰⁹ HE 120/1994 vp, s.30, 91.

¹¹⁰ Niemi 2012, s.350.

¹¹¹ HE 120/1994 vp, s.92; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 330; Niemi 2012, s.352.

¹¹² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.330; Niemi 2012, s. 350–351.

¹¹³ HE 120/1994 vp, s.30.

Maakaaren mukaan valtiolla on vahingon aiheuttajaa kohtaan takautumisoikeus (MK 13:7). Kyse on siitä, että valtion vahingonkorvausvastuu on rinnakkainen suhteessa luovutuksensaajan sopimuskumppanin vastuuseen. Valtion korvausvastuu on kuitenkin toissijainen suhteessa sopimuskumppanin vastuuseen. Toisin sanoen viime kädessä korvauksensaajan sopimuskumppani on vastuussa vahingon korvaamisesta. Tämä vuoksi valtiolle muodostuu MK 13:7:n mukainen takautumisoikeus sitä yksityistä tahoja kohtaan, joka valtion rinnalla on vastuussa, kun valtio suorittaa korvauksen vahingosta vahingonkärsijälle. Takautumisoikeus koskee sitä määrää, jonka valtio on suorittanut vahingonkärsijälle.¹¹⁴ Lopullisen riski vahingon aiheuttajan maksukyvyttömyydestä on kuitenkin valtiolla.¹¹⁵

¹¹⁴ Niemi 2012, s. 353.

¹¹⁵ Tepora 2008, s.165.

4 OMISTUSOIKEUS JA OMISTUSOIKEUDEN SAAMINEN

4.1 Omistusoikeuden käsite

Omistusoikeus on yksityisoikeuden tärkeimpiä käsitteitä ja sen määrittely on tarpeen myös tämän tutkimuksen kannalta. Laista ei löydy yleisiä säännöksiä omistusoikeudesta eikä näin ollen maakaarikaan käsittele sitä tarkemmin, vaan sen edellytetään olevan oikeusjärjestyksessämme yleisesti tunnettu käsite. Omistusoikeuden käsite myös muuttuu yhteiskunnallisen ja taloudellisen kehityksen myötä, mutta tällä hetkellä oikeusjärjestelmämme määrittelee omistusoikeuden saksalaisen perinteen pohjalta periaatteessa täydelliseksi, toiset poissulkevaksi yksityisoikeudeksi esineeseen.¹¹⁶ Nykyiseen muotoonsa omistusoikeuden käsite on muotoutunut pitkän historiallisen kehityksen tuloksena. Kehitykseen on vaikuttanut erilaiset taloudelliset ja sosiaaliset olosuhteet sekä poliittiset käsitystavat. Roomalaisen oikeuden mukaan omistusoikeus saattoi kohdistua vain esineisiin, ja siten omistusoikeutta pidettiin rajoittamattomana. Omistusoikeus käsitti koko esineen, mikä erosi merkittävästi harvalukuisista omistusoikeutta rajoittavista esineoikeuksista. Germaanisesta oikeudesta omistusoikeus puolestaan saattoi kohdistua myös oikeuksiin. Sitä vastoin maanomistusoikeutta kuitenkin pidettiin kollektiivisena oikeutena. Keski-ikäisen Ruotsi-Suomen oikeus kehittyi pitkälti juuri germaanisesta oikeuden pohjalta. Jo varhaisissa maakuntalaeissa esiintyi melko kehittynyt ja muista esineeseen kohdistuvista oikeuksista erotettavissa oleva omistusoikeus.¹¹⁷

Perinteisen ajattelutavan mukaan omistaja voi käyttää esineeseen kaikkea mahdollista valtaa, ellei oikeutta ole rajoitettu erityisin perustein. Omistajalla on siis valta pitää esinettä hallussaan, käyttää sitä hyväkseen ja määrätä siitä kaikin tunnetuin tavoin. Samaan tapaan myös esineen uudet käyttömahdollisuudet kuuluvat omistajalle. Tässä yhteydessä usein puhutaan omistusoikeuden kimmoisuudesta eli *elastisuudesta*. Termillä tarkoitetaan sitä, että omistusoikeutta koskevien rajoitusten poistuttua, omistusoikeus palaa entiseen laajuuteensa. Omistajan oikeusasemaa rajoitetaan oikeusjärjestyksen puitteissa monin eri tavoin sekä julkisten että yksityisten

¹¹⁶ Kartio 2001, s.183; Tepora 2008, s. 73; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite”

¹¹⁷ Zitting – Rautiala 1982, s.203–204.

intressien vuoksi. Siksi nykyään ei varsinaisesti voida puhua omistusoikeuden rajoittamattomuudesta. Varsinkin kiinteistönomistusoikeuteen liittyy paljon erilaisia rajoituksia. Oikeuksien lisäksi omistajalla on myös velvollisuuksia.¹¹⁸

Omistusoikeuden tunnusmerkkeinä pidetään täydellisyyttä, yksinomaisuutta ja jakamattomuutta. Perinteisen opin mukaan omistusoikeuden kohteena voivat olla vain yksilöidyt aineelliset objektit. Toisin sanoen omistusoikeuden kohteena voi olla vain yksilöity reaalisine. Omistusoikeuden täydellisyydellä tarkoitetaan sitä, että omistusoikeuden sisältö voidaan määritellä vain negatiivisesti: omistusoikeus käsittää oikeuden vallita esinettä kaikissa niissä suhteissa, joissa rajoituksia ei ole asetettu. Kun verrataan omistusoikeutta muihin varallisuusoikeuksiin, voidaan todeta, että kyse on yleisoikeudesta, sillä muiden varallisuusoikeuksien sisältönä ovat nimenomaisesti osoitetut oikeudet.¹¹⁹

Omistusoikeuden yksinomaisuus erottaa omistusoikeuden yleiskäyttöoikeuksista (*jokamiehen-oikeuksista*). Yleiskäyttöoikeuden haltijalla on vapaus käyttää esinettä, esimerkiksi toisen omistamaa kiinteistöä, tietyllä tavalla, mutta hän ei voi vaatia muita olemaan käyttämättä esinettä. Toisin sanoen yleiskäyttöoikeuden haltijan vapaus ei ole yksinomainen.¹²⁰ Omistusoikeuden jakamattomuus puolestaan tarkoittaa sitä, että kuhunkin esineeseen voi kohdistua ainoastaan yksi omistusoikeus. Omistusoikeus voi siis olla vain yhdellä subjektilla, ellei kyse ole yhteisomistusoikeudesta, jolloin omistus voi kuulua usealle henkilölle samanaikaisesti.¹²¹

Omistusoikeuden määrittelyyn liittyy myös kysymys omistusoikeuden kohteesta. Perinteisen määritelmän mukaan omistusoikeuden kohteena voi olla vain esine, jolla tarkoitetaan yksilöityä aineellista oikeutta. Tämä on perusteltua, sillä jos kohde on määritelty vain laadun tai paljouden

¹¹⁸ Kartio 2001, s.183–184; Tepora 2008, s. 73, 76–77; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite”; ks. myös Wrede 1946, s.182–188; Zitting – Rautiala 1982, s.207–208.

¹¹⁹ Kartio 2001, s. 185–186; Tepora 2008, s. 77; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite, yleistä”.

¹²⁰ Kartio 2001, s.186–187; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite, yleistä”; ks. Tepora 2008, s.75–77; ks. myös Kaisto – Lohi 2013, s. 53–55.

¹²¹ Kartio 2001, s.187; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite”. Kartion mukaan omistusoikeuden sisältöä ei siis voida jakaa siten, että jokin omistusoikeuteen sisältyvä oikeutus kuuluisi yksinomaisesti jollekulle ja jokin toinen oikeutus vastaavasti jollekulle toiselle saman esineen omistajaksi katsottavalle henkilölle.

mukaan, on oikeudenhaltijalla vain saamisoikeus tai vaade tulla omistajaksi. Jos esine puolestaan ”häviää” sekoittumalla muihin kohteisiin, omistusoikeus siihen menetetään. Omistusoikeuden määritelmään sisältyy myös ajatus siitä, ettei oikeuksia voida omistaa. Toisaalta oikeuskirjallisuudessa ja korkeimman oikeuden oikeuskäytännössä puhutaan usein erilaisten varallisuusarvoja omaavien varallisuusetujen omistusoikeudesta. Tämän kielenkäytön mukaan esimerkiksi vuokraoikeuksia tai irrottamisoikeuksia voidaan omistaa. On kuitenkin tärkeää huomata, ettei omistusoikeudella, jonka kohteena on oikeus, ole perinteisen omistusoikeuden sisältöä. Kartion mukaan omistusoikeuden sisältöä ja kohdetta ei oikeuksien omistamisesta puhuttaessa voida erottaa toisistaan, sillä omistusoikeuden käsitteestä saattaisi tällöin tulla niin yleisluontoinen, että se menettäisi tarpeellisen erottelevuutensa ja informaatioarvonsa.¹²²

Omistusoikeuden subjekteina voivat olla oikeuskelpoiset oikeussubjektit, sekä fyysiset että juridiset henkilöt. Juridisten henkilöiden osalta omistusoikeuteen liittyviä oikeuksia käyttävät näiden yhteisöjen elimet niitä koskevien säännösten puitteissa. Vajaavaltaisen omistajan omaisuudesta huolehtii ja sitä koskevissa asioissa häntä edustaa edunvalvoja siten kuin holhoustoimesta annetussa laissa (422/1999) säädetään. Myös julkisyhteisöt, kuten valtio, kunnat ja seurakunnat, voivat olla omistajia yksityisten tavoin. Esimerkiksi kunnat tekevät paljon kiinteistönkauppoja ja maanvuokrasopimuksia yksityisten kanssa. Vaikka näillä oikeustoimilla pyritään ensisijaisesti turvaamaan tiettyjä julkisia maankäyttöön tai muihin julkisoikeudellisiin tavoitteisiin liittyviä intressejä, ovat tällaiset sopimukset kuitenkin luonteeltaan yksityisoikeudellisia oikeustoimia.¹²³

Omistusoikeuteen liittyy vahvasti myös perustuslaillinen omaisuuden suoja, jonka mukaan jokaisen omaisuus on turvattu (Suomen perustuslaki, PL 731/1999, 15.1 §). Perinteisesti omaisuuden suoja on ulotettu koskemaan ”omaisuutta” sen laajimmassa merkityksessä. Kiinteän ja irtaimen omaisuuden lisäksi omaisuuteen luetaan mukaan myös ihmisen varallisuusarvoiset oikeudet, kuten rajoitetut esineoikeudet (käyttö-, hallinta-, nautinta-, rasite- ja panttioikeudet).

¹²² Kartio 2001, s.187–188; Tepora 2008, s.77; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite, yleistä”.

¹²³ Kartio 2001, s. 199–201; ks. myös Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden subjektit ja kohteet”.

Omaisuuudella katsotaan siis olevan laajempi merkitys kuin yleiskielessä, sillä se kattaa kaikki varallisuusarvoiset edut, oikeudet ja varallisuuden muodot. Omaisuuudensuoja koskee vain laillisesti hankittua varallisuutta, eikä esimerkiksi kohtuuttomat sopimusehdot kuulu omaisuudensuojan piiriin.¹²⁴ Konkreettisisimmat puuttumiset omaisuuteen toteutetaan pakkolunastuksin PL 15.2 §:n erityissäännöksen puitteissa. PL 15.2 §:n mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttä korvausta vastaan säädetään lailla. Pakkolunastus rajoittaa omaisuudensuojaa, sillä omistaja ei voi vapaasti disponoida omaisuudestaan vaan menettää omistusoikeuden siihen. Tällaisessa tilanteessa konkreettisia taloudellisia menetyksiä ei kuitenkaan saisi syntyä, vaan omistajan tulisi saada täysi korvaus eli markkinahinta.¹²⁵

Lainhuudattamattomien kiinteistöjen osalta juuri omaisuudensuoja ja siihen liittyvä lunastuslainsäädäntö on yksi ongelman aiheuttajista. Nykyisessä lainsäädännössämme omaisuudensuoja on niin vahva pääsääntö, että siitä voidaan poiketa vain erityisillä, lailla säädetyillä perusteilla. Tästä seuraa se, että vaikka kiinteistö olisi ollut lainhuudattamatta pitkään eikä käytännössä kellekään ole tietoa kiinteistön omistajasta, ei kiinteistöä kuitenkaan voida noin vain lunastaa, ottaa haltuun tai luovuttaa edelleen. Kiinteistön mahdollisen omistajan asemaa suojataan pitkälle. Kiinteistön lunastamiseen liittyvään sääntelyyn ja sen problematiikkaan palataan jäljempänä.

4.2 Omistusoikeuden elementit

Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa on vakiintunut ajatus siitä, että omistusoikeuden käsite voidaan jakaa kolmeen elementtiin. Tämä *Zittingin* tutkimuksiin perustuva omistusoikeuden käsitteen jaottelu elementteihin antaa paremmat mahdollisuudet ymmärtää ja selittää omistajan oikeusasemaa erityisesti omistajanvaihdostilanteissa. *Zittingin* ajattelutavan mukaan

¹²⁴ Saraviita 2011, s. 226–228; ks. myös Kartio 2001, s.188–189.

¹²⁵ Saraviita 2011, s. 227–232.

omistusoikeus koostuu kolmesta peruselementistä: (1) *omistajan hallintaoikeudesta*, (2) *omistajan kompetenssista* ja (3) *omistajan dynaamisesta suojasta*.¹²⁶

Omistusoikeuden ydinmomentti on *omistajan hallintaoikeus*. Sillä tarkoitetaan omistajan yksinomaista (*staattista*) suojattua käyttöoikeutta esineeseen. Omistajalla on vapaus käyttää esinettä eri tavoin ja toisaalta oikeus vaatia, etteivät sivulliset estä tai häiritse häntä esineen käytössä. Omistajan hallintaoikeuden sisältö ja suoja muodostavat erottamattoman kokonaisuuden, sillä omaisuuden käyttövapaus määräytyy oikeuden sisällön ja oikeussuojan perusteella. Tosiassillisesti käyttövapaudesta tulee suojattu vasta oikeusjärjestyksessä annetun suojan myötä. Tällöin voidaan puhua edellä tarkoitettusta staattisesta suojasta. Staattista suojaa voi hakea omistajakanteiden, kuten kieltokanteen tai hallinnanpalautuskanteen, avulla sekä vaatimalla vahingonkorvausta, perusteettoman edun palautusta tai rangaistusta omistusoikeuden luokkauksen johdosta. Staattisessa suojassa on näin ollen kyse prosessuaalisesta suojasta, jota viranomaiset antavat omistajalle tämän käyttäessä edellä mainittuja keinoja.¹²⁷

Omistajan kompetenssi puolestaan tarkoittaa kelpuutusta oikeudellisesti määrätä omistusoikeudesta, kykyä saada aikaan esineen siirtyminen omistajalta toiselle. Kuten edellä todettiin, omistajan hallintaoikeutta on pidetty omistusoikeuden keskeisenä momenttina. Omistajan kompetenssi on tähän nähden sekundäärinen, sillä se tarkoittaa määräämistä tästä primäärioikeudesta. Kyse on siis oikeudellisesta määräämisvallasta, joka ilmenee eri muodoissa. Yksityisomistukselle ominaista on siirtymiskelpoisuus; jos se puuttuu, ei voida puhua yksityisestä omistusoikeudesta. Keskeinen kompetenssimuoto on omistusoikeuden luovutuskelpoisuus eli *luovutuskompetenssi*, jonka mukaan omistajalla on kelpuutus myydä, lahjoittaa tai muulla tavoin luovuttaa omistusoikeutensa esineeseen toiselle. Omistajan kompetenssia vastaava kelpoisuus voi olla myös sivullisella, kuten oikealla omistajalla saannonmoitetilanteissa tai pantinhaltijalla tämän

¹²⁶ Kartio 2001, s. 191; Tepora 2008, s. 78; ks. myös Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite; omistusoikeuden käsitteen hajottelusta elementteihin”; Omistusoikeuden jaottelusta elementteihin ks myös tarkemmin Zitting - Rautiala 1982, s. 208–212.

¹²⁷ Kartio 2001, s.191–192; Tepora 2008, s.78–79; ks. myös Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite; omistusoikeuden käsitteen hajottelusta elementteihin”; Omistajan hallintaoikeudesta tarkemmin, ks. Zitting 1951, s. 25–29.

käyttäessä realisointioikeuttaan. Näissä tapauksissa puhutaan sivullisen *sekundärioikeudesta*.¹²⁸

Omistusoikeuden kolmas elementti, *dynaaminen suoja*, ilmenee oikeuksien kollisiotilanteissa, joissa ”oikeus on oikeutta vastaan”. Oikeuksien kollision ja dynaamisen suojan välistä suhdetta kuvataan usein siten, että omistajanvaihdoksessa syntyy kollisioita, kun luovutustoimi tms. oikeustoimi on relatiivisesti tehoton. Jos luovutustoimi on kaikkiin nähden tehoton, ei se pysty luomaan luovutuksensaajalla suojattua oikeusasemaa, vaan luovuttaja jää omistajaksi. Jos luovutustoimi puolestaan on kaikkiin nähden tehokas, luovutuksensaajasta tulee omistaja luovuttajan menettäessä oikeutensa esineeseen. Näissä tapauksissa ei kuitenkaan synny kollisiotilannetta, toisin kuin silloin kun luovutustoimi on relatiivisesti tehoton. Omistusoikeuden siirtymisen näkökulmasta tärkeänä on pidetty vaihetta, jolloin luovutuksensaaja saa vaihdantasuojan luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojia vastaan. Tällä tarkoitetaan sitä, että luovutettua esinettä ei enää voida ulosmitata luovuttajan velasta eikä se kuulu tämän konkurssipesään. Vasta tällöin luovutuksensaajaa on aiheellista nimittää omistajaksi.¹²⁹

Oikeuskirjallisuudessa on korostettu sitä, että omistusoikeuden käsitteen hajottelu elementteihin on eräänlainen käsitteellinen apukuvio, tietynlainen tarkastelukehikko, jonka avulla saadaan juuri tämän kehikon sallimia vastauksia. Sen avulla ei voida vastata kaikkiin kysymyksiin. Esimerkiksi kysymys omistusoikeuden yksityiskohtaisesta sisällöstä jää apukuvion ulkopuolelle. Elementtien avulla ei myöskään voida ratkaista kysymystä siitä, milloin omistusoikeuden elementit siirtyvät luovuttajalta saajalle.¹³⁰ Oikeuskirjallisuudessa onkin kritisoitu *Zittingin* esittämää jaottelua: omistusoikeuden jaottelua kolmeen elementtiin ei voida pitää kattavana, sillä se ei tuo esille kaikkia omistajan oikeusasemaan liittyviä puolia. Esimerkiksi *Kaisto* ja *Lohi* ovat

¹²⁸ Zitting 1951, s.30–31; Kartio 2001, s. 192–193; Tepora 2008, s. 78–79; ks. myös Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite; omistusoikeuden käsitteen hajottelusta elementteihin”; Omistajan kompetenssista lähemmin, ks. Zitting 1951, s.30–38; ks. myös Kaisto – Lohi 2013, s. 64–65; ks. lisää yksityisoikeudellisista kelpuutusmuodoista Tepora 2008, s.79–81.

¹²⁹ Tepora 2008, s.81–82; Kartio 2001, s.193.194; ks. lisää dynaamisesta suojasta Tepora 2008, s.81–86 ja Kaisto – Lohi 2013, s.65, 169–176.

¹³⁰ Kartio 2001, s.195; Kartio- Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite; omistusoikeuden käsitteen hajottelusta elementteihin”.

oikeuskirjallisuudessa tuoneet esiin kannan, jonka mukaan omistusoikeuden käsitettä ei tulisi samastaa omistajan oikeusasemaan. Omistusoikeuden käsitteen merkityssisältöön ei heidän mukaansa tulisi liittää kaikkia niitä oikeuksia, joita omistajalla voi olla. Omistusoikeuden sisältö on heidän mukaansa määrittelykysymys ja tarkoituksenmukaisinta olisi pitää omistusoikeuden käsite varsin suppeana, jolloin omistusoikeus tarkoittaisi vain omistajalle kuuluvaa omistajan hallintaoikeudetta. Näin ollen *Zittingin* omistusoikeuteen liittämät kaksi muuta elementtiä, omistajan kompetenssi ja dynaaminen suoja, jätettäisiin omistusoikeuden käsitteen ulkopuolelle.¹³¹

Selvää kuitenkin on, että omistusoikeuden käsiteellä on merkitystä juridisessa päättelyssä ja sen määrittelyyn tulee kiinnittää huomiota. Omistusoikeuteen kytketään jatkuvasti oikeusvaikutuksia eri säännöksissä ja kun harkitaan, sovelletaanko jotain tiettyä säännöstä, on väistämättä pohdittava omistusoikeuden "olemusta" ja omistajan oikeusaseman sisältöä. On tärkeää huomioida, kenellä on määräysvalta esineeseen, kuka kantaa siihen liittyvän taloudellisen riskin ja muut vastaavat seikat.¹³² Näin ollen omistusoikeuden käsitteellä on merkitystä myös pohdittaessa lainhuudattamattomien kiinteistöjen vaihdantaan liittyviä kysymyksiä.

4.3 Omistusoikeuden saaminen

4.3.1 Alkuperäiset saannot

Saannolla tarkoitetaan oikeustositseikkoja, jotka synnyttävät jollekulle omistusoikeuden. Yksinkertaistaen voidaan siis sanoa, että saannolla tarkoitetaan omistusoikeuden saamista. Perinteisesti saannot on jaettu *alkuperäisiin saantoihin* ja *omistajanvaihdossaantoihin*. Alkuperäisten saantojen avulla syntyy kokonaan uusi omistusoikeus. Omistajanvaihdossaannot puolestaan edellyttävät, että esineellä on ennestään omistaja ja saannon myötä omistusoikeuden subjekti vaihtuu.¹³³

¹³¹ Ks. tarkemmin Kaisto – Lohi 2013, s. 65–67.

¹³² Kartio 2001, s.196; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite; omistusoikeuden käsitteen hajottelusta elementteihin”.

¹³³ Zitting – Rautiala 1982, s.245; Kartio 2001, s.216; Tepora 2008, s.138–139; ks. myös Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden saaminen, saantojen ryhmittely”.

Alkuperäisen saanto synnyttää kokonaan uuden omistusoikeuden. Saannon kohteena on siis omistajaa vailla oleva esine tai uusi esine, joka on voinut muodostua toisen omistamasta esineestä. Alkuperäisestä saannosta voidaan puhua esimerkiksi silloin, kun edellinen omistaja on hylkäämisen myötä menettänyt omistusoikeuden esineeseen, ja toinen valtaamalla ottaa itselleen tällaisen isännättömän esineen.¹³⁴ Alkuperäisiä, omistusoikeuden synnyttäviä, saantoja ovat valtaus eli *okkupaatio*, yhdistäminen sekä valmistaminen eli *spesifikaatio*. Valtauksen kohteena voi olla vain esine, joka ei ole kenenkään omistuksessa. Yleensä kysymys on esineestä, joka ei aikaisemminkaan ole kuulunut kellekään, mutta myös hylätyn esineen voi vallata ja siten saada siihen alkuperäisen saannon. Nykyään valtauksen käsitettä tulkitaan siten, että se koskee vain irtaimia esineitä. Aiemmin maan saanto on kuitenkin voinut perustua myös valtaukseseen.¹³⁵ Valtaus maan saantotapana poistui käytöstä Ruoti-Suomen aikana. Muutos tapahtui sen jälkeen, kun Kustaa I Vaasa julisti kirjeessä 20.4.1542, että asumattomat maat kuuluvat ”Jumalalle, kuninkaalle ja Ruotsin kruunulle”. Tämän julistuksen myötä kaikki maat, joita yksityiset tai kihlakunnat ja muut paikalliset yhdyskunnat eivät olleet ottaneet viljelykseensä, saatettiin valtion omaisuudeksi.¹³⁶

Yhdistämisestä puolestaan puhutaan silloin kun eri henkiköille kuuluvia esineitä yhdistetään yhdeksi esineeksi. Yhdistäminen voi tapahtua kahdella tavalla. Liittämisestä eli *aksessiosta* puhutaan silloin, kun liitettävät esineet ovat toisiinsa pää- ja sivuesineen suhteessa. Tällöin pääesineen omistaja saa liittämisestä myötä omistusoikeuden myös sivuesineeseen silloin, kun sivuesine liitetään pääesineen osaksi. Toinen yhdistämisen muoto on *yhdistäminen rajoitetussa merkityksessä*. Tätä yhdistämisen muotoa käytetään silloin kun kumpikaan esineistä ei ole pääesineen asemassa. Tyypillisin esimerkki tästä on esineiden sekoittuminen siten, että niitä ei enää voida yksilöidä vaan ne muodostavat yhdessä uuden esineen, kuten jonkin nesteseoksen.¹³⁷

¹³⁴Zitting – Rautiala 1982, s.246; ks. myös Wrede 1946, s.220–222.

¹³⁵ Kartio 2001, s.216–217; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ” Alkuperäiset saannot”; ks. myös Tepora 2008, s.140.

¹³⁶ Wrede 1946, s.223; Zitting – Rautiala 1982, s.252.

¹³⁷ Kartio 2001, s.217–219; Tepora 2008, s.140–141; ks. myös Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”alkuperäiset saannot”.

Valmistamisella puolestaan tarkoitetaan uuden esineen luomista olemassa olevista aineista.¹³⁸ Yhdistäminen ja valmistaminen eivät kuitenkaan tule kysymykseen pohdittaessa ratkaisua lainhuudattamattomien kiinteistöjen problematiikkaan. Näin ollen alkuperäisten saantojen osalta vain valtaus voisi tulla kysymykseen lainhuudattamattomien kiinteistöjen kohdalla, mikäli sitä voitaisiin soveltaa kiinteään omaisuuteen.

4.3.2 Omistajanvaihdossaannot

Omistajanvaihdossaannot voidaan jakaa *johdannaisiin* eli *derivatiivisiin saantoihin* ja *kumoa-viin* eli *ekstinktiivisiin saantoihin*. Johdannaisissa saannoissa omistusoikeuden saaja johtaa oikeutensa edeltäjänsä saannosta, sillä seuraajan saannon pätevyys ja laajuus riippuvat hänen edeltäjänsä oikeudesta. Johdannaisissa saannoissa on kyse oikeuden siirtämisestä henkilöltä toiselle eli kyse on seuraannosta. Silloin kun kaikki henkilölle kuuluvat oikeudet siirtyvät sellaisenaan seuraajalle, puhutaan *yleisseuraannosta*. Tyypillisestä yleisseuraantotilanteesta on kysymys esimerkiksi perimystilanteessa. *Eryisseuraannosta* on puolestaan kysymys silloin, kun omistusoikeus kohteeseen siirtyy henkilöltä toiselle esimerkiksi kaupalla. Johdannaisiin saantoihin kuuluu ositukseen, perintöön tai testamenttiin perustuvat perhe- ja jäämistöoikeudelliset saannot sekä kaikki luovutussaannot. Myös pakkohuutokauppaosaannot luetaan kuuluvan johdannaisiin saantoihin. Luovutussaannoista merkittävimpiä ovat kauppa, vaihto ja lahja, mutta luovutussaantoja on muitakin. Tunnusomaista luovutussaannoille on se, että ne perustuvat yksityisoikeudelliseen elävien kesken (*inter vivos*) tapahtuvaan oikeustoimeen.¹³⁹

Kiinteistön kauppa on tehtävä maakaaren säätämässä määrämuodossa: MK 2:1.1:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti ja myyjän sekä ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja. Lisäksi kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittaneiden läsnä ollessa. Kauppakirjasta on käytävä ilmi ainakin seuraavat

¹³⁸ Kartio 2001, s.219.

¹³⁹ Kartio 2001, s.220–221; Tepora 2008, s.143–144; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”omistajanvaihdossaannot”; ks. Zitting – Rautiala 1982, s. 246; Johdannaisista saannoista ks. myös Wrede 1946, s.239–240.

seikat: 1) luovutustarkoitus; 2) luovutettava kiinteistö, 3) myyjä ja ostaja sekä 4) kauppahinta ja muu vastike (MK 2:1.2). Perinteisesti kiinteistön kauppaan liittyvät muutosäännökset ovat meillä olleet ehdottomia ja niillä pyritään toteuttamaan omistussuhteiden selkeyttä ja julkisuutta. Muutosäännösten taustalla on ajatus siitä, että kaupan tulee perustua vakaaseen harkintaan ja samalla pyritään turvaamaan myös luovutuksen pätevyys ja selkeys, luovutusajankohdan selvyys ja luovutuksen julkisuus. Samat muotovaatimukset koskevat kaikkia kiinteän omaisuuden luovutustoimia, kuten vaihtoa ja lahjaa.¹⁴⁰

Kiinteistön luovuttamista koskevien tiukkojen muutosäännösten vuoksi lainhuudattamattomiin kiinteistöihin liittyviä ongelmia ei voida ratkaista kaupalla, lahjalla tai vaihdolla. Näin ollen on tarkasteltava muita saantotapoja. Kumoavat saannot ovat riippumattomia edeltäjän omistusoikeudesta. Ne syntyvät huolimatta siitä, oliko edellinen haltija oikea omistaja vai ei. Omistusoikeus siirtyy henkilöltä toiselle, mutta kyse ei ole seuraannosta vaan ainoastaan edellisen omistusoikeuden kumoamisesta ja uuden oikeuden syntymisestä. Kumoavien saantojen tarkastelu onkin tärkeää pohdittaessa ratkaisua edellä esitettyyn tutkimuskysymykseen. Kumoavia saantoja ovat muun muassa pakkolunastussaanto ja löytö. Löytö kuitenkin koskee pääsääntöisesti vain irtaimia esineitä, eikä se näin ollen sovellu kiinteistöihin liittyvissä kysymyksissä.¹⁴¹ Pakkolunastusta koskeva sääntely puolestaan liittyy olennaisesti kiinteistöihin ja sitä voidaan soveltaa myös lainhuudattamattomien kiinteistöjen kohdalla. Lunastuslainsäädäntöön palataan jäljempänä.

¹⁴⁰ Kartio 2001, s.221; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 32–33, 43; Ks. kiinteistön kaupasta ja sen muodosta tarkemmin Niemi 2002, s.13–89; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.30–93; ks. myös Niemi 2016, s. 17–135 ja Kasso 2014, s.198–239.

¹⁴¹ Wrede 1946, s.265–266; Kartio 2001, s.224–226; Tepora 2008, s.144; ks. myös Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistajanvaihdossaannot”.

5 OIKEUSVERTAILU

5.1 Vertailun lähtökohdat

Tässä luvussa keskitytään oikeusvertailuun Suomen ja Ruotsin oikeuden välillä. Kuten aiemmin todettiin, Ruotsin lainsäädäntö on hyvin samankaltainen kuin meillä Suomessa ja usein sitä käytetäänkin vertailupohjana suomalaisen lainvalmistelun yhteydessä. Tässä tutkimuksessa vertailu keskittyy erityisesti lainsäädäntöön ja lakien esitöihin sekä oikeuskirjallisuuteen. Keskeisessä asemassa on muun muassa maakaarta muistuttava Ruotsin Jordabalken (JB, 1970:994), jossa säädetään kiinteistöjen vaihdannasta, kirjaamisesta ja lainhuudatuksista. Jordabalkenin säännökset vastaavat pitkälti maakaaren säännöksiä, mutta erojakin löytyy. Kirjaamislainsäädännön lisäksi vertailua tehdään suomalaisen ja ruotsalaisen konkurssilaisäännön sekä lunastuslainsäädännön välillä, sillä Ruotsissa juuri konkurssit ovat keskeisessä asemassa tarkastellessa lainhuudattamattomien kiinteistöjen syntyä, ja ongelma on Ruotsissa yritetty ratkaista lunastamisen mahdollistamisella.¹⁴²

Vertailun tarkoituksena on selvittää, miten lainhuudattamattomia kiinteistöjä kohdallaan ruotsalaisessa lainsäädännössä, ja mitä yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia menettelyillä on Suomen lainsäädäntöön verrattuna. Samalla pyritään löytämään ratkaisukeinoja ongelman ratkaisemiseksi Suomessa. Maisteritutkielman rajallisuuden vuoksi tutkimuksessa ei ole mahdollista laajentaa vertailua oikeuskäytäntöön, joten tutkimuksessa keskitytään vain lainsäädännön, lain esitöiden ja oikeuskirjallisuuden tarkasteluun. Vertailun myötä pyritään myös selvittämään sitä, olisiko syvempi jatkotutkimus tarpeen.

¹⁴² Prop 2004/05:35, s.15, 18; Dahlsjö – Hermansson – Sjödin 2021, 2 kap. 7 §, Herrelösa fastigheter; Schytzer 2024, s.97.

5.2 Kiinteistöjen vaihdanta ja kirjaamismenettely Ruotsissa

Kuten Suomessakin, myös Ruotsissa kiinteistöistä ja niiden omistajista pidetään rekisteriä. Kiinteistön omistajatiedot merkitään lainhuutona kiinteistörekisterin kirjaamista koskevaan osaan (JB 19:1, 19:2). Lag om fastighetsregister (2000:224) säättää kiinteistörekisteristä Ruotsissa. Rekisterin tarkoituksena on taata rekisteriin liittyvien tietojen julkisuus sekä kerätä ja tarjota kiinteistörekisteriin rekisteröityihin omaisuustietoihin liittyviä henkilötietoja, joita käytetään muun muassa julkisen sektorin toiminnan, kiinteistöjen liikkeeseenlaskun, luotonannon, vakuutustoiminnan, kiinteistöjen hallinnoinnin ja rakentamisen yhteydessä (1§, 2 §).

Tyypillisesti kiinteistö vaihtaa omistajaa kaupan, lahjan, vaihdon tai perinnön myötä. Kuten Suomessa, kiinteistön kauppa tulee tehdä kirjallisesti kauppakirjalla, jonka sekä ostaja että myyjä allekirjoittavat (JB 4:1). Kauppakirjassa tulee olla tiedot kauppahinnasta sekä luovutus-tarkoitus. Kauppa, jota ei ole tehty JB:n säätämässä muodossa, on mitätön. Ruotsissa ei ole käytössä vastaavaa kaupanvahvistusmenettelyä, kuten Suomessa, eikä laki myöskään nimenomaisesti vaadi kauppakirjalle todistajia. Nykyään todistajien käyttämistä kuitenkin suositellaan, sillä lainhuutohakemus voidaan jättää lepäämään sen perusteella, että kauppakirjaa ei ole vahvistettu kahden todistajan allekirjoituksilla ja kyse on luovutuksesta, joka ei ole tapahtunut valtion viranomaisen kautta (JB 20:7.1). Jos lainhuuto on tällä perusteella jätetty lepäämään, annetaan luovuttajalle mahdollisuus nostaa kanne tuomioistuimessa, mikäli hän katsoo oikeustoimen olevan pätemätön. Jos luovuttaja ei nosta kannetta, lainhuuto voidaan myöntää. Kiinteistön vaihtoon ja lahjaan sovelletaan samoja säännöksiä kuin kiinteistön kauppaankin (JB 4:28–29).¹⁴³

Samaan tapaan kuin Suomessa, Ruotsissa kiinteistön vaihtaessa omistajaa, tulee uuden omistajan hakea omistusoikeuden kirjaamista eli lainhuutoa (*lagfart*) (JB 20:1.1). Kuolinpesällä ei kuitenkaan ole velvollisuutta hakea lainhuutoa, ellei se luovuta omaisuutta eteenpäin (JB 20:1.2). Lainhuudatusaika kuitenkin on pääsääntöisesti lyhyempi kuin Suomessa, sillä lainhuutoa on

¹⁴³ Beckman ym. 2018, 4 kap. Köp, byte och gåva; Victorin – Hager 2024, s.20–24, 86–116.

normaalitapauksessa haettava kolmen kuukauden kuluessa hankinnasta (JB 20:2.1). Poikkeustapauksissa lainhuudatusaika alkaa vasta asiakirjan voimaantulemisen tai luvan saamisen jälkeen (JB 20:2.1). Poikkeussäännös ei kuitenkaan ole täysin tyhjentävä, sillä on mahdollista, että lainhuudatusvelvollisuus hankinnan osalta periaatteessa olisi olemassa, esimerkiksi kauppakirjan allekirjoittamisen myötä, mutta lainhuudatusaika ei koskaan ala kulumaan. Lähtökohta lainhuudatusajalle on hankinnan täyttymisajankohta. Hakija saattaakin vapautua lainhuudatusvelvollisuudestaan, mikäli hankinta ei koskaan täyty, esimerkiksi siksi, että viranomaisen ei myönnä tarvittavaa lupaa.¹⁴⁴ Menettely vastaa siis pitkälti maakaaren 11 luvun säännöksiä lainhuudatusvelvollisuudesta ja lainhuudatusajan alkamisesta.

Lainhuudon hakemisessa on kyse omistusoikeuden kirjaamisesta, mutta se ei itsessään perusta omistusoikeutta kiinteistöön. Lainhuudon hakematta jättäminen ei siis heikennä omistajan pätevyyttä. Lainhuudolle annetaan kuitenkin tiettyjä oikeusvaikutuksia, joilla on merkitystä esimerkiksi kaksoisluovutustilanteissa (JB 17) ja vilpittömän mielen suojan kannalta (JB 18).¹⁴⁵ Lisäksi Ruotsin lainsäädäntö mahdollistaa omistusoikeuden vahvistamisen hallinnan perusteella. JB 16:1:n mukaan, jos joku on saanut omistusoikeuden kiinteään omaisuuteen, joka on joutunut pois oikean omistajan käsistä, ja lainhuudon myöntämisen jälkeen uusi omistaja on omistajan tavoin hallinnut kiinteistöä yhtäjaksoisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden ajan, eikä häntä vastaa ole nostettu kannetta paremmasta oikeudesta omaisuuteen, on hänellä hallinnan perusteella muita parempi oikeus kiinteistöön. Mikäli hallinta perustuu luovutukseen eikä luovutuksen saaja tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää, ettei luovuttaja ollut kiinteistön oikea omistaja, edellytetään luovutuksensaajalta vain kymmenen vuoden hallintaa. Toisin sanoen vilpittömässä mielessä ollutta luovutuksensaajaa suojataan tehokkaammin. Mielenkiintoista kuitenkin on se, että Ruotsin laki mahdollistaa omistusoikeuden vahvistamisen, vaikka luovutuksen saaja olisi ollut vilpillisessä mielessä. Edellytyksenä vain on, että hän on saanut lainhuudon kiinteistöön ja on omistajana hallinnut kiinteistöä viimeisen kahdenkymmenen vuoden ajan, eikä häntä vastaan ole nostettu kannetta paremmasta oikeudesta. Näin ollen jopa petollisella viettelyllä aikaan saatu kiinteistön luovutus tai väärennyillä asiakirjoilla saatu lainhuuto ei estä

¹⁴⁴ Beckman ym. 2018, 20 kap. Lagfart.

¹⁴⁵ Strömngren – Zackariasson 2025, s.166–167.

lainhuudon haltijaa tulemasta omistajaksi kahdenkymmenen vuoden hallinnan perusteella. Ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa kahdenkymmenen vuoden hallinnan sääntöä on pidetty erikoisena, sillä se haastaa perinteisen käsityksen siitä, että esineoikeudet, kuten omistusoikeus, eivät voi vanhentua.¹⁴⁶

Hallintaan perustuva omistusoikeuden vahvistaminen vastaa maakaaren mukaista nautintasuojaaja (MK 13:10) ja suojaaja oikeaa omistajaa vastaan (MK13:4). Suomessa omistusoikeus ei kuitenkaan voi perustua vilpilliseen mieleen, eikä esimerkiksi pakottamalla aikaan saatu luovutus voi tulla päteväksi (MK 13:5). On mielenkiintoista, että Ruotsin lainsäädäntö mahdollistaa omistusoikeuden vahvistamisen myös vilpillisessä mielessä olleelle luovutuksen saajalle. Teoriassa on siis mahdollista, että henkilö voi saada itselleen omistusoikeuden kiinteistöön vilpillisin keinoin, kunhan vain saa lainhuudon. Toki on täysin mahdollista, että kiinteistön oikea omistaja nostaa kanteen ennen kahdenkymmenen vuoden määräajan kulumista, jolloin pelkästään lainhuuto ei riitä perustamaan vilpillisessä mielessä toimineelle omistusoikeutta.¹⁴⁷

Edellä esitetyn perusteella, voidaan siis todeta, että lainhuudolla on samantyyppisiä oikeusvaikutuksia niin Suomessa kuin Ruotsissakin, eikä kummankaan oikeusjärjestyksen mukaan lainhuuto itsessään riitä perustamaan oikeutta kiinteistöön. Toinen kysymys puolestaan on se, miten lainsäädäntö sääntelee tilanteita, joissa lainhuudon hakija ei voi näyttää toteen omistusoikeutta esimerkiksi alkuperäisen kauppakirjan avulla. Suomessa tällaisissa tilanteissa sovellettavaksi tulee maakaaren kuulutuslainhuutomennettely (MK 12:3). Suomessa menettelyn taustalla on se, että hakijan esitys saantonsa laillisuudesta on puutteellinen, mutta hän voi muuten saattaa todennäköiseksi, että saanto on todellisuudessa tapahtunut laillisesti. Kuulutuslainhuuto on mahdollinen myös, jos hakija pystyy näyttämään, että hän tai hänen edeltäjänsä ovat viimeisen kymmenen vuoden ajan omistajina hallinneet kiinteistöä eikä ole syytä olettaa jollakin toisella

¹⁴⁶ Strömngren – Zackariasson 2025, s. 298–306; ks. myös Beckman ym. 2018, 16 kap. Hävd till fast egendom;

¹⁴⁷ Ruotsalaisen oikeuskirjallisuuden mukaan säännöstä kahdenkymmenen vuoden hallinnasta on sovellettu oikeuskäytännössä kuitenkin verrattain vähän, joten omistusoikeuden saaminen tällä tavoin on hyvin teoreettista ja harvinaista, ks. Strömngren – Zackariasson 2025, s.301.

olevan siihen parempaa oikeutta. Kuulutuslainhuutomennettely koskee kuitenkin vain toteen näytettäviä saantoja, eikä se voi perustaa oikeutta kiinteistöön.¹⁴⁸

Ruotsissa kuulutuslainhuutoa vastaavaa menettelyä kutsutaan lainhuutokokoukseksi (*lagfartssammanträde*). Lainhuutokokous voidaan järjestää lainhuudon hakijan pyynnöstä silloin, kun hän ei voi toimittaa asiakirjaa saantonsa perusteeksi tai jos hänen toimittamansa asiakirja on puutteellinen. Lainhuutokokouksen tarkoituksena on selvittää kiinteistön omistusoikeus (JB 20:10.1). Lainhuutokokousta on haettava kirjallisella hakemuksella, josta käy ilmi selvitys siitä, mitä hakija tietää saannosta ja siitä, miksi tarvittavia asiakirjoja ei voida esittää. Hakemuksen lisäksi hakijan on toimitettava verottajan todistus kiinteistöverosta, joka osoittaa omistusoikeuden kymmenen vuotta ennen hakemuksen tekemistä (JB 20:10). Mikäli lainhuutokokous ei anna aiheutta olettaa, että jollakin toisella olisi parempi oikeus kiinteistöön kuin hakijalla, voidaan lainhuuto myöntää. Tyypillisesti lainhuutokokousta haetaan tilanteissa, joissa pienemmät kiinteistöt tai kiinteistöosuudet on vahingossa jätetty pois saantokirjasta tai jos asiakirjasta puuttuu allekirjoituksia. Jos on epäselvyyttä siitä, onko saantokirjaa laadittu lainkaan tai keneltä saanto on tapahtunut, on lainhuutokokouksessa selvitettävä, kuinka kauan hakija tai hänen edustajansa on hallinnut kiinteistöä omistajan tavoin. Huomiota on kuitenkin kiinnitettävä siihen, että saantokirjan kirjallinen muoto kiinteän omaisuuden luovutuksen yhteydessä on Ruotsin lainsäädännössä hyvin vahva pääsääntö.¹⁴⁹

Kirjaamisviranomaisen kutsuu lainhuutokokoukseen hakijan ja muut, joita asia saattaa koskea (JB 20:11). Kokouksesta kuulutetaan kolme kuukautta ennen kokousta paikallislehdessä sekä Post- och Inrikes Tidningar -lehdessä. Kuulutuksesta tulee käydä ilmi hakijan nimi ja osoite sekä kohteena olevan kiinteistön kiinteistötunnus. Kuulutuksessa täytyy mainita, että kokouksen tarkoituksena on selvittää kiinteistön omistusoikeus ja että lainhuuto voidaan myöntää kokouksessa esille tulleiden seikkojen perusteella.¹⁵⁰ Lainhuutokokouksella ei kuitenkaan voida

¹⁴⁸ HE 120/1994 vp, s.86; ks. MK 12:3.

¹⁴⁹ Beckman ym. 2018, 20 kap. 10 § Lagfartssammanträde.

¹⁵⁰ Beckman ym. 2012, 20 kap, 11 § Kallelse till lagfartssammanträde

varsinaisesti perustaa oikeutta kiinteistöön, vaan se vastaa suomalaista kuulutuslainhuutomenettelyä, jossa voidaan vahvistaa aiemmin syntynyt oikeus.

Lainhuutokokouksen vaihtoehtona voidaan joissain tilanteissa käyttää omistusoikeuden selvittämistä (*äganderättsutredning*), jota koskee Lag om äganderättsutredning och legalisering (ÄULL, 1971:1037). Siinä kyse on kirjaamisviranomaisen (*Lantmäteriet*) hoitamasta menettelystä, jonka tarkoituksena on selvittää kiinteistön laillinen omistaja. Menettely voi koskea yhtä tai useampaa kiinteistöä ja sitä käytetään, jos epävarmuuden poistaminen on yleisen ja yksityisen näkökulmasta tarpeen. Menettelyä voidaan hyödyntää myös alueella, jossa kiinteistöiltä puuttuu merkittävässä määrin omistajatietoja. Lääninhallitus päättää menettelyn aloittamisesta neuvoteltuaan kirjaamisviranomaisen ja muiden viranomaisten kanssa, joita on tarpeen kuulla asiassa. Yksittäisen kiinteistön omistusoikeuden kiistanalaisuutta ei kuitenkaan tyypillisesti ratkaista ÄULL:n tarkoittamassa menettelyssä, vaan asia ratkaistaan nostamalla parempaa omistusoikeutta koskeva kanne yleisessä tuomioistuimessa. Menettelyssä ei voida lainvoimaisesti ratkaista kysymystä kiinteistön omistusoikeudesta, vaan kysymys siitä, kenellä on parempi oikeus tutkimuksen kohteena olevaan kiinteistöön, voidaan ratkaista laillisesti vain tuomioistuimen päätöksellä.¹⁵¹ Näin ollen edellä esiteltyjä keinoja ei sellaisenaan voi soveltaa lainhuudattamattomien kiinteistöjen kohdalla, jos kiinteistön omistusoikeudesta ei kenelläkään ole mitään käsitystä. Edellä esiteltyjen menettelyjen taustalla on ajatus siitä, että niitä voidaan soveltaa silloin, kun jollain on oikeus kiinteistöön, mutta hän ei syystä tai toisesta ole saanut saatettua sitä julkiseksi. Lainhuudattamattomien kiinteistöjen kohdalla on tyypillisesti kuitenkin tilanne, jossa kukaan ei tiedä kenelle kiinteistö kuuluu tai on kuulunut. Näin ollen omistusoikeuden selvittäminen tai lainhuudosta keskusteleminen kokouksessa ei auta asiaa, vaan niiden avulla voidaan korkeintaan todentaa, että kenelläkään ei tiettävästi ole oikeutta kyseiseen kiinteistöön.

¹⁵¹ Postolovski – Vanneböck 2024, s.269, 273; Lantmäteriet 2025; ks. lainhuudatuskokouksesta ja omistusoikeuden selvittämisestä tarkemmin Postolovski – Vanneböck 2024, s. 266–273; ks.myös prop 1970:20, s.292–295.

5.3 Lainhuudattamattomat kiinteistöt Ruotsissa

Lainhuudattamattomien kiinteistöjen problematiikkaa on viime vuosina käsitelty myös naapurimaamme Ruotsin oikeuskirjallisuudessa ja aiheesta löytyy useampikin opinnäytetyö¹⁵². Ruotsissa omistajattomia kiinteistöjä (*herrelösa fastigheter*) syntyy etenkin konkurssien yhteydessä, varsinkin tilanteissa, joissa konkurssiin joutunut yhtiö on omistanut arvottoman kiinteistön tai kiinteistön, jolla on tapahtunut jokin ympäristövahinko. Tällaisessa tilanteessa kiinteistön myynti voi olla vaikeaa tai jopa mahdotonta. Tällöin on mahdollista, että kiinteistö jää purkautuneen oikeushenkilön omistukseen.¹⁵³ Ongelmaksi muodostuu erityisesti se, kuka voi myöhemmin myydä tällaisen kiinteistön eteenpäin, kun purkautunut oikeushenkilö ei enää ole olemassa.¹⁵⁴

Suomessa vastaavan tyyppistä ongelmaa konkurssien yhteydessä ei juurikaan ole tutkittu. Ruotsissa ongelma kuitenkin on ilmeinen, sillä Ruotsin laki ja oikeuskäytäntö mahdollistavat omaisuuden hylkäämisen (*abandonering*) konkurssin yhteydessä. Konkurslag (KL, 1987:672) sääntelee konkurssitilanteita Ruotsissa. KL 3:3:n mukaan konkurssipesään kuuluu kaikki se omaisuus, joka kuului velalliselle konkurssipäätöksen julistamishetkellä tai joka tulee hänen omistukseensa konkurssin aikana, jos kyse on omaisuudesta, joka voidaan ulosmitata.¹⁵⁵ Näin ollen myös velallisen omistamat kiinteistöt kuuluvat konkurssipesään. Pesään kuuluva omaisuus tulisi myydä mahdollisimman pian konkurssin julistamisen jälkeen (KL 8:1). Kiinteistöjä koskevasta myynnistä säädetään KL 8:6:ssä. Aina kiinteistön myynti ei kuitenkaan onnistu, esimerkiksi siksi, että kiinteistön arvo on negatiivinen. Ruotsalaisen oikeuskirjallisuuden mukaan tällaisessa tilanteessa pesänhoitajalla on mahdollisuus hylätä omaisuus ja jättää se konkurssipesän ulkopuolelle, vaikka hylkäämistä ei nimenomaisesti ole säännelty lainsäädännössä.¹⁵⁶ Tällaista omaisuuden hylkäämistä voidaan kuvata *aktiiviseksi omaisuuden hylkäämiseksi*, sillä

¹⁵² Ks. aiheita käsittelevät opinnäytetyöt: Kristensson – Rämösvik 2020, Sjö 2017 ja Magnusson 2015; ks. myös diplomityö Johansson – Persson 2012.

¹⁵³ Dahlsjö – Hermansson – Sjödin 2021, 2 kap. 7 §, Herrelösa fastigheter; Schytzer 2024, s.97.

¹⁵⁴ Kristensson – Rämösvik 2020, s.44.

¹⁵⁵ ks. Palmér – Salvin 2025, 3 kap. Verkningar av konkurs, Egendom son ingår i ett konkursbo.

¹⁵⁶ Benndorf – Morgell – Öden 2019, s.44–45; Mellqvist – Welamson 2022, s.113–114.

pesänhoitaja nimenomaan päättää jättää omaisuuden konkurssipesän ulkopuolelle. Menettelyn katsotaan olevan perusteltu, sillä arvottomasta omaisuudesta ei ole hyötyä konkurssipesälle, eikä se palvele velkojien etua. Kiinteistöjen suhteen hylkääminen kuitenkin muodostaa ongelman, sillä se johtaa rekisterin epäajantasaisuuteen.¹⁵⁷

Suomen konkurssilaki (KonkL 120/2004) vastaa pitkälti ruotsalaista konkurssisääntelyä. Samaan tapaan kuin Ruotsissa, KonkL 5:1:n mukaan Suomessa lähtökohtaisesti kaikki velallisen omaisuus, joka velallisella on konkurssin alkaessa, ja jonka velallinen saa ennen konkurssin päättymistä kuuluu konkurssipesään. Joitakin poikkeuksia konkurssipesään kuuluvasta omaisuudesta on kuitenkin säädetty, sillä esimerkiksi omaisuus, jota ei voida ulosmitata, ei kuulu konkurssipesään (KonkL 5:3). Näin ollen konkurssipesään voi kuulua myös sellaista omaisuutta, jolla ei ole varallisuusarvoa tai joka on konkurssipesälle jopa taloudellinen rasite. Suomessa kiinteistö, jonka ylläpidosta aiheutuvat kustannukset ylittävät sen arvon esimerkiksi ympäristö- tai ennallistamisvelvoitteen vuoksi, katsotaan kuuluvan kaikesta huolimatta konkurssipesään. Suomalainen konkurssilaki ei kuitenkaan sisällä sääntelyä arvotonta omaisuutta koskevasta menettelystä.¹⁵⁸ Kaiken kaikkiaan Suomessa suhtaudutaan varauksella ruotsissa omaksuttuun käytäntöön, jossa konkurssipesä voi aktiivisesti hylätä omaisuutta. Menettelyä pidetään Suomessa hyvin epäselvänä ja tulkinnanvaraisena mahdollisuutena. Hylkäämisinstituutio on suomalaisessa oikeudessa ymmärretty siten, että omistaja luopuu esineestä ja sen omistamisesta siirtämättä omistusta ja hallintaa kenellekään, jolloin esine päättyy isännättömään tilaan (*res nullis*), missä sen valtaaminen on mahdollista. Konkurssissa hylkääminen kuitenkin lähtökohtaisesti tarkoittaa sitä, että isännättömäksi joutumisen sijaan omaisuus palautuu velalliselle, jolloin voidaan puhua *vallinnan palauttamisesta*.¹⁵⁹ Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, ettei Suomen nykyinen konkurssilainsäädäntö mahdollista omaisuudesta luopumista tai omaisuuden hylkäämistä.¹⁶⁰

¹⁵⁷ Omaisuuden hylkäämisestä tarkemmin, ks. Mellqvist – Welamson 2022, s.114–117.

¹⁵⁸ Könkkölä – Linna 2020, s.813–814.

¹⁵⁹ Koulu – Lindfors – Niemi 2015-, ”Omaisuuden hylkääminen”; Pihalehto ym. 2024, s. 104–105.

¹⁶⁰ Pihalehto ym. 2024, s.105; Könkkölä – Linna 2020, s.813; ks. myös Airaksinen 2016; vrt. Ruotsi, ruotsalaisessa oikeuskirjallisuudessa on kallistuttu hylkäämisen kannalle, vaikka KL ei suoranaisesti sääntelee hylkäämistä, ks. Mellqvist – Welamson 2022, s.114–117.

Suomessa kysymystä konkurssipesän oikeudesta omaisuudesta luopumiseen on käsitelty myös korkeimmassa oikeudessa. Tapauksessa KKO 2015:103 kysymys oli siitä, oliko konkurssipesä konkurssin alkamisen jälkeen massavelkaisessa vastikevastuussa konkurssipesään kuuluneista golfosakkeista. Tapauksessa ei kuitenkaan lopulta päädytty arvioimaan konkurssipesän oikeutta omaisuuden hylkäämiseen, sillä korkein oikeus katsoi, ettei konkurssipesä ollut massavelkaisessa vastuussa vastikkeista. Asiassa päinvastaiseen ratkaisuun päätyneet kärjäoikeus oli kuitenkin ehtinyt linjata, ettei konkurssipesällä ollut oikeutta omaisuuden hylkäämiseen.¹⁶¹

Edellä kuvatun kaltaista omaisuuden aktiivista hylkäämistä konkurssin yhteydessä ei siis suoranaisesti ole suljettu pois suomalaisessa lainsäädännössä, mutta oikeuskirjallisuudessa siihen on suhtauduttu kriittisesti. Sen sijaan omaisuuden jääminen tai palautuminen purkautuneen oikeushenkilön haltuun on mahdollista myös meillä Suomessa. Konkurssin päättyessä varojen puutteeseen KonkL 10:1:n mukaisesti, konkurssipesään kuuluva omaisuus palautua takaisin velalliselle (KonkL 3:11).¹⁶² Näin ollen on mahdollista, että kiinteä omaisuus palautuu purkautuneen oikeushenkilön haltuun. Konkurssilain nykytilasta ja omaisuuden hylkäämisestä on keskusteltu myös suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa ja esimerkiksi konkurssiasiamiehen toimisto on ehdottanut oikeusministeriölle ”hylkäämissääntelyn” selvittämistä. Tämän keskustelun yhteydessä on esitetty näkemyksiä siitä, että kiinteän omaisuuden osalta keskusteluun otettaisiin myös kysymys valtion lunastusoikeudesta, jotta niin kutsuttujen ”orpokiinteistöjen” muodostuminen voitaisiin välttää.¹⁶³

Konkurssien lisäksi omistajattomia kiinteistö syntyy Ruotsissa myös muilla tavoin. Ruotsissa, samoin kuin Suomessakin, on mahdollista, että kiinteistön omistajatiedot jäävät päivittämättä pitkiksikin ajoiksi kuoleman jälkeen, sillä kuolinpesä ei ole velvollinen hakemaan lainhuutoa, paitsi jos kuolinpesä luovuttaa omaisuutta eteenpäin (JB 20:1). Pahimmillaan tämä johtaa siihen, että rekisteritietojen mukaan kiinteistön omistaa joku, joka on kuollut vuosia sitten ja

¹⁶¹ Pihalehto ym. 2024, s.105.

¹⁶² Könkkölä – Linna 2020, s.810.

¹⁶³ Pihalehto ym. 2024 s.107;

todellisuudessa kiinteistön omistajana voi olla useita sisäkkäisiä kuolinpesiä.¹⁶⁴ Epäselviä kiinteistönomistuksia voi syntyä myös kiinteistön muodostuksen yhteydessä.¹⁶⁵

Tässä tutkimuksessa ei maasteritutkielman laajuuden vuoksi ole mahdollista tutkia lainhuudatusmenettelyn kehittymistä Ruotsissa eikä sen suhdetta kiinteistönmuodostukseen ja lohkomiseen. Näin ollen ei voida ottaa kantaa siihen, onko Ruotsissa vastaavan kaltaisia ongelmia aikoinaan lainhuudattamatta jääneiden kiinteistöjen osalta, kuin meillä Suomessa on. Voidaan kuitenkin todeta, että omistajattomat kiinteistöt ja lainhuutotietojen epäajantasaisuus ovat ongelma myös Ruotsissa.

5.4 Ruotsin lainsäädännön keinot isännättömien kiinteistöjen hallintaan

Epäajantasaisten lainhuutotietojen ongelmaa on pyritty ratkaisemaan Ruotsissa erityisesti konkurssin myötä syntyvien isännättömien kiinteistöjen näkökulmasta. Vuonna 2004 hallitus teki eduskunnalle esityksen, jonka tavoitteena oli luoda sääntöjä isännättömien kiinteistöjen hallintaan ja estää niiden syntyminen. Sittemmin esitys hyväksyttiin ja lakimuutokset astuivat voimaan toukokuussa 2005. Muutoksen ytimenä oli ajatus siitä, että konkurssien yhteydessä isännättömiksi jääviä kiinteistöjä tulisi voida hallita jotenkin, varsinkin, jos kyse on kiinteistöstä, joka voi aiheuttaa haittaa ympäristölleen. Ongelmana oli erityisesti se, ettei näitä kiinteistöjä voitu käsitellä juuri lainkaan, sillä tyypillisesti lakkautetut oikeushenkilöt eivät omaa oikeustoimikelpoisuutta. Tästä seuraa se, ettei lakkautettu oikeushenkilö myöskään voi toimia kiinteistön kaupassa myyjänä tai esiintyä osapuolena kiinteistöä koskevassa viranomaismenettelyssä kuten lunastamisessa. Tällaista kiinteistön omistajaa ei myöskään voida velvoittaa ryhtymään toimenpiteisiin esimerkiksi ympäristövahinkojen korjaamiseksi tai kiinteistön turvallisuuden parantamiseksi.¹⁶⁶

¹⁶⁴ ks. Kristensson – Rämösvik 2020, s.20.

¹⁶⁵ Johansson – Persson 2012, s.21.

¹⁶⁶ Prop 2004/05:35, s. 1, 15.

Ratkaisua haettiin lunastamisen mahdollistamisella: jos lunastushakemus koskee kiinteistöä, jonka omistajana on purkautunut yhtiö tai muu lakkautettu oikeushenkilö, voi toimivaltainen viranomainen (*överförmyndare*) nimittää föraldrabalkenin (FB, 1949:381) 11 luvun mukaisen uskotun miehen (*god man*) edustamaan purkautunutta oikeushenkilöä pakkolunastusta koskevassa asiassa (Expropriationslag, ExL 1972:719, 3:2a). Ennen lunastuslainsäädännön muuttamista vastaavan kaltaista mallia on käytetty ruotsalaisen kiinteistönmuodostamislain (*fastighetsbildningslagen* 1970:988) 4 luvussa, joka mahdollistaa uskotun miehen määräämisen edustamaan purettua oikeushenkilöä maanmittaustoimituksen yhteydessä. Isännättömien kiinteistöjen ongelma on siis ainakin osittain ratkaistu maanmittaustoimitusten osalta. Maanmittaustoimituksia koskevia säännöksiä ei kuitenkaan voi suoraan soveltaa muihin isännättömiä kiinteistöjä koskeviin tilanteisiin, ja siksi myös lunastuslakia Ruotsissa muutettiin.¹⁶⁷ Viranomainen voi nimittää uskotun miehen ilmoituksen perusteella tai silloin, kun muutoin ilmenee tarve valvoa poissaolevan henkilön oikeuksia tai hallinnoida hänen omaisuuttaan. (FB 11:3). Tehtävään valitaan rehellinen, kokenut ja muuten tehtävään sopiva henkilö (FB 11:12). Uskotun miehen tehtävänä on valvoa lakkautetun oikeushenkilön etua pakkolunastukseen liittyvissä asioissa. Tärkeimpänä tehtävänä on valvoa, ettei kiinteistöä lunasteta alle markkina-arvon.¹⁶⁸

Uskotun miehen käyttöönoton myötä isännättömän kiinteistön lunastaminen tuli Ruotsissa mahdolliseksi, sillä enää ongelmia ei aiheuta se, ettei lunastettavalla kiinteistöllä ole toimituksessa edustajaa. Ruotsissa kiinteistön lunastaminen on mahdollista tietyin kriteerein, jotka käyvät ilmi ExL 2 luvusta. Tyypillisesti kiinteistö voidaan lunastaa, jos se on tarpeen yleisen edun toteuttamiseksi. Pakkolunastus on mahdollista esimerkiksi silloin, kun maa-alue on tarpeen kunnan tulevaisuuden kehityksen ja asutuksen järjestämistä varten (ExL2:1) tai joukkoliikenteen tai muun liikenteen tarpeita varten (ExL 2:2). Ruotsalaisessa lunastuslaissa ei kuitenkaan ole erikseen

¹⁶⁷Prop 2004/05:35, s.15, 18. vrt. Suomalaiseen kiinteistönmuodostamislakiin. Suomessa ei ole käytössä vastaavaa menettelyä edes maanmittaustoimitusten yhteydessä. KML 2:4 mukaan maanmittaustoimituksessa kokoonpanoon voi kuulua toimitusinsinööri lisäksi kaksi uskottua miestä, mutta heidän tehtävänsä ei varsinaisesti ole edustaa toimituksen osapuolia. Suomalaisen lain mukaan uskottujen miesten tehtävänä on ensisijaisesti suorittaa kiinteistötoimitus puolueettomasti ja riippumattomasti. Laki ei näin ollen mahdollista yhden osapuolen edun ajamista samaan tapaan kuin Ruotsissa, ks. toimitusmiesten tehtävistä Suomessa, Hyvönen 1998, s.299–302.

¹⁶⁸ Dahlsjö – Hermansson – Sjödin 2010, God man för en upplöst sammanslutning.

mahdollistettu kiinteistön lunastamista vain sillä perusteella, että kyse on omistajattomasta kiinteistöstä, joka tulisi palauttaa takaisin vaihdannan piiriin tai muuta sellaista. ExL 2:7 mahdollistaa kiinteistön lunastamisen kiinteistön saattamiseksi tai pitämiseksi tyydyttävässä kunnossa. Tämän perusteella voidaan lunastaa kiinteistöjä, jotka ovat jääneet vaille omistajaa, mutta se ei mahdollista tällaisten kiinteistöjen systemaattista lunastamista yksin sen perusteella, että kiinteistö on vaille omistajatietoja.

Tilanne lunastamisen suhteen on Suomessa hyvin samankaltainen kuin Ruotsissakin. Erona kuitenkin on, ettei suomalaisessa lunastuslaissa (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta, 603/1977) ole Ruotsin uskottua miestä vastaavaa sääntelyä. Muutoin kiinteistöjen lunastaminen tapahtuu meillä Suomessa hyvin samaan tapaan kuin Ruotsissakin. Esimerkiksi lunastaminen on sallittua vain silloin, kun yleinen tarve sitä vaatii (PL 15 §, lunastuslaki 4 §). Kunnan oikeudesta lunastaa alueita kunnan kehittämisen tarpeisiin puolestaan säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 13 luvussa. Lunastamista ja sen perusteista säännellään tarkkaan, eikä meilläkään laissa ole erikseen huomioitu lainhuudattamattomia kiinteistöjä tai niiden lunastamista.¹⁶⁹

Ruotsissa uskottua miestä koskevan sääntelyn yhteydessä myös lunastuskorvauksen maksamisesta tehtiin muutoksia lainsäädäntöön. Muutoksen myötä lunastuskorvaus voidaan aina tallettaa sen läänin Lääninhallitukselle, jossa lunastettava kiinteistö sijaitsee (ExL 6:1, 6:2). Uskotun miehen palkkio maksetaan talletetuista varoista ennen muita saatavia (ExL 6:18). Näin korvauksen maksamisessa ei tule ongelmia sen takia, ettei korvaukselle ole tiedossa selvää saajaa.¹⁷⁰ Myös Suomen lunastuslaki mahdollistaa lunastuskorvauksen tallettamisen. Tallettavaksi määrätty lunastuskorvaus talletetaan kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon (lunastuslaki 52 §). Käytännössä Suomessakin lainhuudattamattomia kiinteistöjä voidaan nykyisen lain puitteissa lunastaa, mikäli kunta tai muu taho tarvitsee kiinteistöä yleiseen tarpeeseen. Tuolloin lunastuskorvaus viimekädessä talletetaan aluehallintovirastolle, ellei kiinteistön omistajaa tavoiteta.

¹⁶⁹ ks. lunastamisesta tarkemmin Halberg ym. 2015, s.650–672.

¹⁷⁰ ks. Prop 2004/05.35 s. 35; Dahlsjö – Hermansson – Sjödin 2021, Nedsättning av ersättning.

Lunastuslain uskottua miestä koskevien säännösten lisäksi isännättömien kiinteistöjen ongelmaa on Ruotsissa pyritty ratkomaan konkurssilain muutoksilla. Lainsäädännön keinoin on muun muassa pyritty puuttumaan siihen, etteivät konkurssipesän hoitajat joutuisi kärsimään tappiota yrittäessään myydä konkurssipesään kuuluvia kiinteistöjä. Jos pesänhoitajalle on aiheutunut kuluja konkurssipesään kuuluvan kiinteistön myymisestä, eikä niitä voida kattaa kiinteistön tuotosta ja kauppahinnasta tai muista konkurssipesän varoista, ne maksetaan viimekädessä valtion toimesta (KL 14:2). Säännöksen tavoitteena on ehkäistä tilanteita, joissa konkurssipesänhoitaja luopuu konkurssipesään kuuluvan kiinteistön myynnistä sen vuoksi, että riski taloudellisiin tappioihin on liian suuri.¹⁷¹

Lainsäädäntömuutoksista huolimatta isännättömiin kiinteistöihin liittyvää problematiikkaa ei Ruotsissakaan ole onnistuttu täysin ratkaisemaan. Ongelman muodostaa muun muassa se, että sääntely koskee vain konkurssien myötä hylätyksi tulleita kiinteistöjä ja niiden lunastamista.¹⁷² Myös lunastamiseen liittyvää lainsäädäntöä pidetään ongelmana, koska se mahdollistaa lunastamisen vain tietyissä tilanteissa. Ratkaisuehdotukseksi onkin esitetty, että lunastuslakiin lisättäisiin erityinen lunastusperuste isännättömiä kiinteistöjä silmällä pitäen.¹⁷³

Nähdäkseni Ruotsin lainsäädännössä on vastaavan tyyppisiä ongelmia kuin meillä Suomessakin. Ruotsissa sääntely on kuitenkin jonkin verran edistyneempää kuin Suomessa, sillä ongelmia on pyritty ratkaisemaan nimenomaan isännättömiin kiinteistöihin kohdistuvalla sääntelyllä. Vastaavaa ei meillä Suomessa toistaiseksi ole. Kyseinen sääntely ei kuitenkaan itsessään vielä riitä ratkaisemaan ongelmaa täydellisesti, sillä kuten on todettu, esimerkiksi lunastaminen on mahdollista vain tietyillä, tarkkaan säännellyillä perusteilla, eikä esimerkiksi yksityishenkilöllä ole mahdollisuutta saada puheena olevan kaltaista kiinteistöä haltuunsa. Ongelmaksi Ruotsissa muodostuu myös se, että isännättömiä kiinteistöjä koskeva sääntely on hyvin hajanaista eikä se ole täysin yksiselitteistä.

¹⁷¹ Prop 2004/05.35, s.1,7, 22–23.

¹⁷² ks. myös Kristersson – Rämssvik 2020, s.62–64.

¹⁷³ Prop 2004/05.35, s.19.

6 RATKAISUEHDOTUKSET

6.1 Lunastuslainsäädännön muuttaminen

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että lainhuudattamattomiin kiinteistöihin ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuuteen ja luotettavuuteen liittyy ongelmia, joihin tulisi puuttua lainsäädäntömuutoksin, sillä nykyinen lainsäädäntömme ei tarjoa selkeitä keinoja ongelman ratkaisemiseksi. Ruotsissa ongelmaa on pyritty ainakin osittain ratkaisemaan pakkolunastuksen avulla. Lunastaminen voisi olla vaihtoehto ongelman käsittelemiseksi myös Suomessa, mutta lunastuslainsäädäntömme sellaisenaan ei riitä poistamaan ongelmaa.

Nykyinen lunastuslainsäädäntömme mahdollistaa kiinteistön pakkolunastamisen myös tilanteissa, joissa kiinteistönomistaja ei ole tiedossa tai häntä ei voida tavoittaa. Lunastaminen on mahdollista kuitenkin vain yleisiin tarpeisiin (PL 15 §, lunastuslaki 4 §). Perinteisesti yleisen tarpeen vaatimien hankkeiden toteuttamisesta vastaa julkisoikeudellinen oikeushenkilö, kuten valtio tai kunta, mutta lunastusta voi hakea myös yksityisoikeudellinen yhteisö, joka voi osoittaa yleisen tarpeen vaativan lunastusta, ja esittää selvityksen siitä, että lunastettava omaisuus tullaan käyttämään aiottuun tarkoitukseen (lunastuslaki 4.2 §). Näin ollen esimerkiksi energiayhtiö voi hakea lunastuslupaa voimansiirtolinjan edellyttämien alueiden käyttöoikeuden lunastamista varten. Luonnolliset henkilöt puolestaan eivät voi hakea lunastamista yleiseen tarpeeseen. Omaksi lunastaminen ei kuitenkaan ole täysin poissuljettua, sillä yksityishenkilö voi hakea esimerkiksi vesijätön (KML 60 §), yhteisen alueen (KML 61 §) tai tontinosan (KML 62 §) lunastamista.¹⁷⁴ Lunastamisen avulla lainhuudattamattomia kiinteistöjä ei kuitenkaan suoranaisesti onnistuta palauttamaan vaihdannan piiriin, sillä luonnollisella henkilöllä ei ole mahdollisuutta käyttää lunastusmenettelyä tällaisten kiinteistöjen kohdalla. Nykyinen lunastuslainsäädäntö toimii siis ratkaisuna vain niissä tilanteissa, joissa kiinteistöä tarvitaan yleisiin tarpeisiin.

Käytännössä lainhuudattamattoman kiinteistön lunastaminen on mahdollista silloin, kun yleinen tarve vaatii kyseisen kiinteistön lunastamista. Lainhuudattamaton kiinteistö voi sijaita

¹⁷⁴ Salila 2016, s.9–11.

esimerkiksi lunastettavalla tiealueella tai alueella, jonka kunta lunastaa tulevaa kaavoittamista varten (alueidenkäyttölaki 99 §). Lunastuslupaa vaativissa tilanteissa lupaa ei kuitenkaan voida myöntää suoraan, vaan lunastuslain 8 §:n mukaisesti lunastuslupahakemus on annettava tiedoksi kiinteistön omistajalle ja lisäksi tälle tulee varata tilaisuus muistutuksen tekemiseen. Määräaika muistutuksen tekemiseen on oltava vähintään 30 vuorokautta ja enintään 60 vuorokautta lupahakemuksen tiedoksisaannista. Tilanteessa, jossa kiinteistön omistajaa ei saada selville, joudutaan tiedoksi antamisessa turvautumaan lunastuslain 8 §:n mukaisesti julkiseen kuulutukseen, josta säädetään tarkemmin hallintolaissa (HL 434/2003). HL 62a §:n mukaan julkinen kuulutus hoidetaan julkaisemalla kuulutus yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Tarpeen vaatiessa kuulutus julkaistaan myös alueen sanomalehdessä tai muulla viranomaisen päättämällä tavalla. Kuulutus pidetään yleisesti nähtävillä 14 vuorokauden ajan. Ellei kiinteistön omistajaa tavoiteta, lunastuslupa voidaan myöntää lunastusedellytysten täytyessä. Tällaisessa tilanteessa lunastuskorvaus maksetaan tallettamalla korvaus kiinteistön sijaintipaikan aluehallintovirastoon (lunastuslaki 48 §, 52 §). Tämän jälkeen kiinteistön oikean omistajan tulisi hakea talletettua korvausta aluehallintovirastolta kymmenen vuoden kuluessa tallettamisesta tai muutoin tallettaja saa tallettamansa summan takaisin (maksutalletuslaki 281/1931, 7 §).

Kuten huomataan, lainhuudattamattoman kiinteistön kohdalla lunastusmenettely on työläs ja aikaa vievä prosessi, johon lisäkustannuksia aiheuttaa kuuluttaminen ja muu viranomaistyö. Ongelmana on usein myös se, että monitahoinen ja aikaa vievä prosessi ei kuitenkaan johda siihen, että joku antaisi lausunnon käsillä olevasta asiasta. Toisin sanoen, hukassa olevaa kiinteistön omistajaa yritetään tavoittaa lausuntoa varten, mutta tuloksetta. Jotta lunastamista voitaisiin käyttää ratkaisuna lainhuudattamattomien kiinteistöjen poistamiseen, tulisi nykyistä lunastusmenettelyä yksinkertaistaa ja sujuvoittaa. Lunastusperusteita tulisi muuttaa siten, että kiinteistön lunastaminen olisi mahdollista pelkästään sillä perusteella, ettei sen omistajaa ole tiedossa. Tämä antaisi valtiolle tai kunnalle oikeuden lunastaa omistajattomat kiinteistöt ja myydä ne edelleen yksityisille, esimerkiksi huutokaupalla. Tällä tavalla kiinteistöt saataisiin palautettua vaihdannan piiriin siten, että kiinteistön uusi omistaja saisi kiinteistön haltuunsa laillisella saannolla. Samalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuus ja luotettavuus paranisivat, kun pitkään omistajaa vailla olleet kiinteistöt saataisiin siirrettyä uusille omistajille. Lisäksi valtio tai

kunta voisi saada kiinteistöistä verotuloja. Menettelyyn kuitenkin liittyy eräitä pulmia sekä tarkoin pohdittavia kysymyksiä, joita tuon esiin seuraavaksi.

Ensinnäkin lunastuslainmuutoksia tulee tarkastella suhteessa perustuslailliseen omaisuuden suojaan, jonka mukaan jokaisen omaisuus on turvattu (PL 15 §). Lainhuudattamatonta kiinteistöä ei siis noin vain voida lunastaa, koska lainhuudon puuttumisesta huolimatta kiinteistöllä saattaa olla omistaja, jonka oikeutta suojataan omaisuuden suojan nojalla.¹⁷⁵ Myös perustuslaissa omaisuuden pakkolunastaminen on sidottu yleiseen tarpeeseen (PL 15.2 §). Jos lunastuslainsäädäntöä muutettaisiin siten, että se koskee kaikkia lainhuudattamattomia kiinteistöjä, herää kysymys, voidaanko lunastaminen perustella yleisellä tarpeella vai syntyykö perustuslain ja lunastuslain välillä ristiriita, jota ei voida yksiselitteisesti ratkaista. Lisäksi on pohdittava, oikeuttaako yleinen tarve tällaisten kiinteistöjen lunastamisen. Toisin sanoen, riittääkö yleisen tarpeen perusteluksi se, että lunastaminen parantaa julkisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuutta ja ajantasaisuutta ja vaikuttaa näin merkittävästi myös sivullisiin. Kysymys on ongelmallinen, sillä omaisuuden suoja on vahva perusoikeus, jota ei voi sivuuttaa kevyin perustein. Toisaalta ei ole myöskään kenenkään etu, että kiinteistörekisterissä on edelleen lukuisia kiinteistöjä, joilla ei käytännössä ole omistajaa lainkaan.

Muutosta voidaan tarkastella yhteiskunnallisesta näkökulmasta: lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuudella on merkitystä yhteiskunnan toiminnan kannalta. Päätöksentekoon tarvittavien tietojen tulee olla helposti kaikkien saatavilla. Kuten edellä on todettu, tämä edellyttää sitä, että kiinteistöihin liittyviä tietoja kerätään ja merkitään muistiin johdonmukaisesti.¹⁷⁶ Kiinteistöjärjestelmän ensisijainen tehtävä on edistää kiinteistöjen vaihdantaa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tavoite puolestaan on antaa ajallisesti oikeaa tietoa kiinteistöihin liittyvistä oikeussuhteista.¹⁷⁷ Nykytilanteessa tavoitteet eivät kuitenkaan toteudu, sillä rekisterissä on vanhentunutta ja epäluotettavaa tietoa kiinteistöjen omistussuhteista. Jotta rekisteri saataisiin ajan tasalle ja järjestelmän tärkein tehtävä toteutettua, tulisi epäajantasaisuuteen puuttua lunastuslakia

¹⁷⁵ Koulu – Tepora 1989, s. 47; Tepora ym. 2010, s. 517–518; ks. myös Wrede 1946, s. 113–114.

¹⁷⁶ Koulu – Tepora 1989, s.1–5.

¹⁷⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.235–236; Niemi 2012, 33.

muuttamalla. Lisäksi muutoksella olisi varmasti myös taloudellisia vaikutuksia, sillä menettelyn yksinkertaistaminen ja sujuvoittaminen vähentäisi esimerkiksi lunastustoimituksiin liittyvää vi-ranomaistyötä ja kustannuksia. Kiinteistöjen palautuminen vaihdannan piiriin voisi myös vai-kuttaa valtion talouteen kiinteistöverotuksen muodossa.

Toinen keskeinen kysymys on, miten voidaan varmistaa, ettei kellään ole parempaa oikeutta kiinteistöön, samalla kun pyritään luopumaan hitaasta ja tarpeettomalta tuntuvasta kuulutusme-nettelystä. Kuten sanottu, lainhuudolla on Suomessa vain *deklaratiivinen*, oikeutta vahvistava vaikutus, eikä lainhuudon puuttuminen takaa sitä, etteikö kiinteistöllä tosiasiallisesti olisi omis-tajaa.¹⁷⁸ Miten lunastustoimenpiteitä voitaisiin suorittaa ilman, että kiinteistön oikeaa omistajaa ensin yritettäisiin tavoittaa lehtikuulutuksilla tai muilla toimenpiteillä? Perustuslain omaisuuden suoja kytkeytyy myös tähän ongelmaa, sillä ensisijaisesti pitäisi pyrkiä siihen, ettei kenenkään oikeutta loukata perusteettomasti. Toisaalta todennäköisyys oikean omistajan tavoittamiseen voi olla häviävän pieni, etenkin jos kiinteistö on pitkään ollut vailla lainhuutoa eikä kukaan ole näkyvästi hoitanut kiinteistöä kuin omaansa. Selvää kuitenkin on, että ennen lunastamista tulisi varmistua siitä, ettei kellään ole parempaa oikeutta lunastettavaan kiinteistöön.

Nähdäkseni punninnassa tulisi kuitenkin antaa merkitystä myös kiinteistön mahdollisen oikean omistajan passiivisuudelle ja lainhuudatusvelvollisuuden laiminlyönnille. Vaikka lainhuuto ei olekaan edellytys kiinteistön omistamiselle tai hallitsemiselle¹⁷⁹, olisi kiinteistönomistajan kui-tenkin tullut hakea kiinteistölleen lainhuutoa MK 11:1:n mukaisesti. Lainhuudon avulla kiin-teistönomistaja olisi voinut saattaa oikeutensa julkiseksi ja estää kiinteistön lunastamisen. On kohtuutonta olettaa, että oikeutta kiinteistön omistamiseen suojattaisiin kaikissa mahdollisissa tilanteissa, riippumatta siitä, miten kiinteistönomistaja itse on toiminut. Vaikka omaisuuden suoja on vahva ja pitkälle turvattu oikeus, ei kiinteistön omistajaa, joka on pysytellyt passiivi-sena jopa vuosikymmeniä, voida suojata loputtomiin. Myös kiinteistönomistajalle on asetettava vastuu oman oikeutensa julkistamisesta ja vahvistamisesta.

¹⁷⁸ Niemi 2012, s.170–172.

¹⁷⁹ Tepora ym. 2010, s.518.

Lisäksi merkitystä tulisi antaa myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin julkiselle luotettavuudelle. Kuten edellä on todettu, lainhuuto- ja kiinnitysrekisterillä on positiivinen julkinen luotettavuus, mikä tarkoittaa sitä, että sivullinen saa luottaa siihen, että rekisterin tiedot ovat oikein. Toisaalta rekisterin negatiivisen julkisen luotettavuuden ansiosta vilpittömässä mielessä ollut sivullinen saa lähtökohtaisesti luottaa siihen, että kiinteistöön ei kohdistu muita kuin rekisteriin kirjattuja oikeuksia.¹⁸⁰ Koska julkisuus koskee sekä yksityisiä että viranomaisia¹⁸¹, tulisi lainhuudattamattomien kiinteistöjen kohdalla antaa merkitystä myös rekisteristä saataville tiedoille. Yksityisen tahon lisäksi myös viranomaisella on oikeus luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä saamiinsa tietoihin. Näin ollen kiinteistö, jolla ei ole lainhuutotietoa lainkaan, voidaan katsoa omistajattomaksi. Lunastuslainsäädännön muutoksen yhteydessä tulisi huomioida paitsi omaisuuden suoja, myös rekisteritietojen julkisuus ja luotettavuus. Samalla kiinteistön mahdollisen oikean omistajan passiivisuudelle ja lainhuudatusvelvollisuuden laiminlyönnille tulisi antaa merkittävä painoarvo.

Ongelmaa tulisi pohtia myös aikaprioriteettiperiaatteen sekä vilpittömän mielen näkökulmasta. Aikaprioriteettiperiaatteen ydin on siinä, että aiemmin perustetulla tai kirjatulla oikeudella on etusija suhteessa toiseen samaa kohdetta koskevaan oikeuteen. Periaate on pääsääntö, josta voidaan poiketa vilpittömän mielen perusteella.¹⁸² Kiinteistön kaksoisluovutustilanteissa ensimmäinen saanto on pysyvä (MK 3:6). Myöhempi kauppa voi kuitenkin jäädä pysyväksi, jos sille haetaan lainhuutoa ensin eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää aikaisemmasta luovutuksesta (MK 13:3). Samoja sääntöjä noudatetaan, vaikka kyse olisi muusta saannosta kuin kaupasta. Maakaaren mukaan myöhempi ostaja saa siis välitöntä vilpittömän mielen suoja, jos hän kirjaa saantonsa ensin.¹⁸³ Lunastuslainsäädäntöön esitettyjä muutoksia voidaan tarkastella myös tästä näkökulmasta. Jos lunastuksen ja mahdollisen huutokaupan myötä lainhuudattamattoman kiinteistön haltuunsa saanut on ennen kiinteistön hankkimista pitänyt huolen selonottovelvollisuutensa toteutumisesta ja noudattanut lainhuudatusvelvollisuuttaan ja siten saanut lainhuudon kiinteistöön ennen kiinteistön oikeaa omistajaa,

¹⁸⁰ Tepora ym. 2010, s. 527; Niemi 2012, s.169–170; ks. myös Zitting – Rautiala 1982, s.55–56, 97.

¹⁸¹ Niemi 2012, s. 169.

¹⁸² Kartio 2001, s.126, Niemi 2012, s.50–51, 54.

¹⁸³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.206.

suojataan häntä maakaaren mukaan oikean omistajan oikeudesta huolimatta. Näin siksi, että maakaaren mukaan suojaa saa se, joka aktiivisesti hakee oikeussuojaa lainhuudatuksen avulla. Nykyisen lainsäädäntömme mukaan kirjattu oikeus saa etusijan kirjaamattomaan oikeuteen nähden.¹⁸⁴

Tällaisessa tilanteessa pohdittavaksi voi tulla kiinteistön oikean omistajan oikeus vahingonkorvaukseen valtiolta. MK 13:6.1:n mukaan sillä, johon nähden kiinteistön saanto MK 13:4:n perusteella jää pysyväksi, on oikeus saada vahingonkorvausta valtiolta. Merkitystä kuitenkin annetaan vahinkoa kärsineen omalle myötävaikuttamiselle siten, että vahingonkorvausta voidaan kohtuuden mukaan sovitella, mikäli vahinkoa kärsinyt on pätevältä syyttä jättänyt hakematta oikeutensa kirjaamista (MK 13:6.3). Näin ollen tällaisessa tilanteessa kiinteistön oikealla omistajalla ei kuitenkaan olisi oikeutta ainakaan täyteen vahingonkorvaukseen, vaikka lainhuudattamaton kiinteistö lunastamisen myötä olisikin joutunut pois oikealta omistajalta.

Jos edellä esitetyn kaltainen lunastaminen säädettäisiin mahdolliseksi, tulisi myös lunastuskorvauksen maksamista ja sen perusteita pohtia tarkkaan. Kenelle korvaus maksettaisiin, ellei oikeaa omistajaa tavoitettaisi ja olisiko korvauksen maksaminen ylipäättään tarpeen? Ratkaisuksi voitaisiin ehdottaa lunastuskorvauksen tallettamista aluehallintovirastolle lunastuslain 48 §:n mukaisesti. Tällöin korvaus pysyisi tallessa, mikäli kiinteistön oikea omistaja myöhemmin ilmaantuisi vaatimaan osuuttaan. Valtio tai kunta voisi siis lunastaa kiinteistön ja tallettaa lunastuskorvauksen aluehallintovirastolle. Tämän jälkeen lunastetut kiinteistöt voitaisiin myydä hyötykäyttöön julkisella huutokaupalla, jolloin yksityiset tahot saisivat mahdollisuuden omistajattomien kiinteistöjen hankkimiseen. Näin valtio tai kunta myös saisi omansa takaisin, eikä lunastamisesta aiheutuisi lunastajalle tappiota.¹⁸⁵ Jos myöhemmin kiinteistön oikea omistaja ilmaantuisi, hän voisi hakea lunastuskorvauksen aluehallintovirastosta kymmenen vuoden kuluessa lunastamisesta (maksutalletuslaki 7 §). Kysymykseen voisi tulla myös valtion vahingonkorvausvelvollisuus oikealle omistajalle, sillä hänen perustuslaillista omistusoikeuttaan olisi loukattu

¹⁸⁴ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.242, 314.

¹⁸⁵ Toisaalta pitäisi myös pohtia sitä, olisiko lunastaminen eettisesti oikein, mikäli valtio tai kunta tekisi lunastamisella voittoa myydessään kiinteistöjä huutokaupalla eteenpäin.

lunastamalla. Toisaalta painoarvoa voitaisiin antaa sille, että oikea omistaja on toiminut passiivisesti eikä ole tehnyt toimenpiteitä omistusoikeutensa kirjaamiseksi ja julkistamiseksi. Harkittavaksi voisi näin ollen tulla myös se, onko korvausta ylipäättään tarpeen maksaa, jos kiinteistön oikea omistaja on toiminut passiivisesti ja siten osaltaan myötävaikuttanut vahinkonsa syntymiseen. Korvauksen maksamista tulisi tarkkaan harkita myös tilanteissa, joissa kiinteistön oikean omistajan olemassaolosta ei ole varmuutta lainkaan. Kuten huomataan, ongelmaan ei löydy yksiselitteistä vastausta. Kysymys on monitahoinen ja juontaa juurensa aina perustuslaillisiin oikeuksiin asti. Näin ollen selkeän ja toimivan ratkaisun esittäminen tarkasteltavana olevaan ongelmaan ei ole mahdollista maisteritutkielman puitteissa. Voidaan kuitenkin todeta, että asiaa tulisi tarkastella lainsäädännön muuttamisen näkökulmasta.

6.2 Lainhuudatusvelvollisuus kuolinpesille

Kuten edellä todettu, lainhuutotietojen epäajantasaisuutta aiheuttaa myös se, ettei kuolinpesillä ole lainhuudatusvelvollisuutta lainkaan (MK 11:6). Velvollisuus hakea lainhuutoa syntyy vasta, kun kuolinpesä on jaettu. Tyypillisesti Suomessa kuitenkin pidetään kiinteistöjä jakamattomina kuolinpesän yhteisomistuksessa pitkiäkin aikoja. Kuolinpesiltä puuttuva lainhuudatusvelvollisuus on ongelma sekä meillä Suomessa että Ruotsissa. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tavoitteena kuitenkin on antaa ajantasaista ja luotettavaa tietoa kiinteistön omistuksesta¹⁸⁶, mikä on melko pahoin ristiriidassa sen suhteen, että nykyisessä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissämme on useita merkintöjä, jotka kohdistuvat jopa vuosia sitten kuolleisiin henkilöihin. Rekisteriä voitaisiin pitää paremmin ajan tasalla, jos kuolinpesille asetettaisiin edes jonkinasteinen lainhuudatusvelvollisuus, esimerkiksi siten, että niiden olisi haettava kiinteistöille selvennyslainhuuto. Samalla rekisteritietojen luotettavuus paranisi merkittävästi.

Ongelma syntyy kuitenkin siitä, miten velvollisuus pitäisi säätää niin, että se olisi sekä toimiva että tasapuolinen kaikille kuolinpesille. Esimerkiksi tietyn määräajan asettaminen selvennyslainhuudon hakemiselle voi muodostua ongelmaksi, sillä osa kuolinpesistä hoitaa perinnönjaon

¹⁸⁶ Niemi 2012, s.33.

välittömästi perunkirjoituksen jälkeen, jolloin selvennyslainhuudon hakeminen olisi turhaa. Toiset kuolinpesät taas eivät syystä tai toisesta edes halua tai voi jakaa kuolinpesää kymmeneen vuosiin. Jos selvennyslainhuudon hakemiselle asetettaisiin ehtoja, kuten että selvennyslainhuutoa täytyy hakea tietyn ajan kuluessa, ellei perinnönjakoa ole toimitettu, voi käytännössä määrääjän määrittely olla melko haastavaa. Miten voitaisiin määrittää kohtuullinen aika perinnönjaon toimittamiseen? Mikäli lainhuudatukselle asetettaisiin jokin määräaika, tulisi huomioon ottaa se, että kaikkien kuolinpesien kohdalla määräaika ei voi olla sama. Määräaikaa ei voida yksiselitteisesti sitoa esimerkiksi pelkästään kiinteistön omistajan kuolemaan tai perunkirjoituksen toimittamiseen, sillä esimerkiksi testamentin lainvoimaiseksi saattaminen voi kestää pitkiäkin aikoja riippuen testamentin tiedoksiannon toteuttamisesta ja hyväksymisestä (Perintökaari 40/1965, 4:4–5).

Kuolinpesille säädettävän lainhuudatusvelvollisuuden noudattamista tulisi myös valvoa jotenkin. Samalla lainhuudatusvelvollisuuden laiminlyönnille pitäisi asettaa jokin sanktio, kuten yleisen lainhuudatusvelvollisuuden osalta on tehty (MK 11:5). Kuolinpesille säädettävä lainhuudatusvelvollisuus saattaisi myös aiheuttaa merkittävää ruuhkaa Maanmittauslaitoksen kirjaamisjonossa ja lisätä kustannuksia sekä valtiolle että kuolinpesille. Erityisesti tämä korostuu, jos kuolinpesä jaetaan pian selvennyslainhuudon myöntämisen jälkeen, jolloin lainhuutoa on haettava uudelleen. Toisaalta selvennyslainhuudon osalta harkittavaksi voisi tulla myös automaattinen lainhuutotietojen päivitys kiinteistönomistajan kuoleman jälkeen. Tässä voitaisiin hyödyntää esimerkiksi verottajalle perunkirjoituksen jälkeen toimitettavia tietoja perukirjan osakaslueteloista. Lainhuudatusvelvollisuuden säätäminen jakamattomille kuolinpesille ei siis ole välttämättä kovinkaan helposti ja kustannustehokkaasti toteutettavissa. Selvää kuitenkin on, että asiaan tulisi puuttua lainsäädännön keinoin, jotta rekisterin ajantasaisuus ja luotettavuus saataisiin korjattua riittävälle tasolle myös kuolinpesien suhteen. Tällä tavoin voitaisiin estää uusien ongelmakiinteistöjen syntyminen, sillä selvennyslainhuuto poistaisi tilanteen, jossa kiinteistön omistajana on useita sisäkkäisiä kuolinpesiä.¹⁸⁷

¹⁸⁷ Kuolinpesien lainhuudatusvelvollisuus on otettu esille myös Maakaaren muutostarpeet -hankkeen yhteydessä annetuissa lausunnoissa, ks. Suomen Asianajajaliitto 2022, s.12 ja Suomen Metsäkeskuksen 2023, s.1,4. Kuolinpesien lainhuudatusvelvollisuus on mainittu myös Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmassa, ks. Valtioneuvosto 2023, s.130.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kuten edellä on todettu, lainhuudolla on Suomessa vain *deklaratiivinen*, oikeutta vahvistava vaikutus eikä sillä voida perustaa oikeutta kiinteistöön.¹⁸⁸ Näin ollen lainhuudattamattomiin kiinteistöihin liittyviä ongelmia ei voida ratkaista pelkästään lainhuudon avulla tai kuuluslainhuudon keinoin. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri pohjautuu vahvasti tietojen ajantasaisuuteen ja luotettavuuteen. Rekisterin tiedoilla on myös yhteiskunnallista merkitystä ja siksi tietojen tulee olla julkisia ja luotettavia. Ennen kirjaamista rekisteriin merkittävät tiedot tutkitaan tarkasti, mikä lisää merkittävästi kirjaamisen luotettavuutta.¹⁸⁹ Ajantasaisuus ja luotettavuus ovat keskiössä myös pohdittaessa lainhuudattamattomia kiinteistöjä ja sitä, miten näiden kiinteistöjen omistajatiedot saataisiin päivitettyä ja kiinteistöt palautettua vaihdannan piiriin. Samalla on tarkasteltava omistusoikeuden merkitystä ja määrittelyä sekä sitä, miten omistusoikeutta suojataan. Lainsäädännössämme omistusoikeutta suojataan tehokkaasti ja omistusoikeuden saamista säännellään tarkoin. Kuten edellä tuotiin esiin, kiinteää omaisuutta ei voi vallata tai noin vain ottaa haltuun, vaikka kiinteistön omistaja ei olisi julkisessa tiedossa.¹⁹⁰

Oikeusvertailu Ruotsin ja Suomen oikeuden välillä toi esiin sen, että myös naapurimaassamme kamppaillaan samankaltaisten ongelmien kanssa, ainakin jollain tasolla. Ruotsissa kuitenkin kiinteistöjen omistajatiedot ovat epäajantasaisia osittain hieman eri syistä kuin meillä Suomessa. Kiinteistönomistajien joutuminen konkurssiin on Ruotsissa yksi merkittävimmistä syistä siihen, että kiinteistöt jäävät vaille omistajaa. Ongelmaa on pyritty ratkaisemaan konkurssilain ja pakkolunastuslain muutoksilla siten, että omistajaa vailla olevalle kiinteistölle on lunastustoimituksen yhteydessä mahdollisuus määrätä erikseen edustaja, joka pitää huolen siitä, että kiinteistön omistajan oikeuksia ei loukata, vaan kiinteistön omistajalle annetaan lunastamisesta kohtuullinen korvaus.¹⁹¹ Menettely ei kuitenkaan suoranaisesti ole täysin poistanut ongelmakiinteistöjen

¹⁸⁸ Niemi 2012, s.170–172.

¹⁸⁹ Koulu – Tepora 1989, s.1–5; Niemi 2012, s.5–6.

¹⁹⁰ Wrede 1946, s.223; Zitting – Rautiala 1982, s.252; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.270; Kartio – Tammi-Salminen 2012-, luku ”Omistusoikeuden käsite, yleistä”.

¹⁹¹ Dahlsjö – Hermansson – Sjödin 2010, 2 kap. 7 §, Herrelösa fastigheter; Schytzer 2024, s.97; Prop 2004/05:35, s. 15, 18.

syntymistä tai ratkaissut ongelmaa kokonaan. Näin ollen myös Ruotsissa joudutaan jatkossa tarkastelemaan kysymystä uudesta näkökulmasta. Voidaan kuitenkin todeta, että Suomessa Ruotsin lakia vastaavat muutokset lunastuslainsäädännössä tuskin riittäisivät poistamaan ongelmaa lainhuudattamattomien kiinteistöjen kohdalla, sillä lunastus itsessään on jo mahdollista. Kysymys on lähinnä lunastuksen edellytyksistä ja siitä, miten ne tulisi määritellä.

Tutkimuskysymyksen näkökulmasta pakkolunastus voisi olla keino ongelman ratkaisemiseksi. Nykyinen lunastuslainsäädäntömme ei kuitenkaan sellaisenaan riitä, vaan toimivan ja tehokkaan menettelyn aikaansaamiseksi tulisi tehdä lakimuutoksia. Edellä esitetyt muutokset lunastuslakiin voisivat olla ratkaisu, mutta niiden toteuttamiskelpoisuutta tulisi tutkia laajemmin. Lakimuutosta laadittaessa tulisi tehdä tarkkaa intressipunnintaa omistusoikeuden suojan ja kirjajärjestelmän yleisten oppien välillä. Lainvalmistelussa on perusteellisesti arvioitava, onko käsillä oleva ongelma sellainen, että siihen tulisi puuttua, vaikka se tarkoittaisi omaisuuden suojan puuttumista. Samalla on huolellisesti harkittava, miten mahdollinen muutos toteutetaan niin, että lunastusprosessi toimii jouhevasti eikä kiinteistönomistajan oikeuksia rajoiteta liikaa.

Paremmen kuvan saamiseksi ongelman laajuutta tulisi tutkia tarkemmin. Erityisesti tulisi selvittää, kuinka paljon lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on epäajantasaisia ja vaikeasti selvitettäviä omistajatietoja, sekä miten ne vaikuttavat järjestelmän toimivuuteen ja luotettavuuteen. Tämän jälkeen olisi harkittava, missä määrin ongelmaan kannattaa puuttua ja millä keinoin. Ratkaisuvaihtoehtoja voitaisiin kartoittaa laajentamalla oikeusvertailua muihin pohjoismaihin sekä niiden oikeuskäytäntöön. Lisäksi tulisi tutkia sitä, miten usein kuulutusmenettelyn kautta todella tavoitetaan niitä henkilöitä, joilla on parempi oikeus kiinteistöön. Toisin sanoen, kuinka usein kuulutusmenettely tuottaa tulosta. Tämän tutkimuksen tulokset tarjoavat myös pohjan jatkotutkimukselle, erityisesti sen selvittämiseksi, tapahtuuko Suomessa omaisuuden hylkäämistä konkurssien yhteydessä ja millä tavoin tämä ilmiö vaikuttaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuuteen ja luotettavuuteen. Tutkimusta voisi tehdä myös siitä, jääkö Suomessa kiinteistöjä purkautuneiden oikeushenkilöiden haltuun samaan tapaan kuin Ruotsissa.

Edellä esitetyn mukaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaisuutta ja luotettavuutta voitaisiin merkittävästi parantaa säätämällä lainhuudatusvelvollisuus myös kuolinpesille. Tämä ratkaisuvaihtoehto ei yksinään poistaisi lainhuudattamattomia kiinteistöjä, mutta se voisi estää uusien ongelmakiinteistöjen syntymisen. Kuolinpesän osakkaiden tietojen merkitseminen rekisteriin parantaisi samalla rekisterin ajantasaisuutta ja luotettavuutta. Jo lyhyessä ajassa tämä voisi merkittävästi vahvistaa rekisterin ajantasaisuutta

Tutkielman johdanto-osassa myös tuotiin esiin, että osa epäajantasaisuuksista voitaisiin ratkaista tutkinnan avulla. Tutkimalla kiinteistönmuodostamiseen liittyviä tietoja, kaupanvahvistajan ilmoituksia ja esimerkiksi perukirjoja ja muita asiakirjoja, voitaisiin selvittää ainakin osa puutteellisista omistajatiedoista. Tälle tutkinnalle tulisi varata enemmän aikaa ja resursseja, sillä se on tällä hetkellä yksinkertainen tapa rekisteritietojen päivittämiseen. Tutkinnan avulla voidaan muodostaa ainakin jonkinlainen käsitys siitä, kuka kiinteistön on joskus omistanut. Näin päästäisiin alkuun kiinteistöjen omistajatietojen selvittämisessä. Haasteita tutkimiselle aiheuttaa kuitenkin tutkimustyön kustannukset, sillä tällaisella tutkinnalla pitäisi löytyä resursseja Maanmittauslaitoksen sisäältä. Samaan aikaan kun muodostumistietojen tutkinta veisi runsaasti työaikaa, se ei tuottaisi valtiolle varsinaista hyötyä, vaan vaikutukset näkyisivät vain rekisteritietojen luotettavuuden ja ajantasaisuuden mahdollisena parantumisena. Etenkin nykyisessä valtion taloudellisessa tilanteessa lisäresurssien löytyminen voi olla haasteellista.

Kuten huomataan, tutkimuskysymykseen on vaikea löytää täydellistä, kaikkia osapuolia tyydyttävää ratkaisua. Maasteritutkielman laajuus asettaa myös väistämättä rajoituksia sille, kuinka kattavasti tutkimusongelmaa voidaan tarkastella. Tästä huolimatta tutkimus kuitenkin avaa keskustelun aiheesta ja luo pohjaa mahdolliselle jatkotutkimukselle. Vaikka täydellisen ratkaisun löytäminen on haastavaa, tutkimus tuo esiin olennaisia seikkoja, jotka ovat keskeisiä aihepiirin ymmärtämisessä ja käsittelemisessä.