



Kuva: Seppo Ahokas

# TUTKIMUS

Seppo Ahokas

# LAINHUUDATTAMATTOMISTA MÄÄRÄALOISTA

75 % vastaajista haluaisi, että lainhuudatus suoritettaisiin viran puolesta.

- **13 %:ssa kunnista oli lainhuudattamattomia määräaloja.**
- **Vaihtosaantoja ei mielletä varainsiirtoverollisiksi.**
- **6 % määräaloista oli yhteisaluosuusluovutuksia.**
- **Määräalan pinta-ala ei vaikuta lainhuudatusaktiivisuuteen, paitsi asteikon ääripäissä.**
- **Laiminlyönnit yleisempiä ruotsinkielisillä omistajilla.**
- **83 % vastaajista tiesi, että lainhuudatus parantaa omistusturvaa.**
- **61 % vastaajista tiesi, että laiminlyönnistä voi aiheutua varainsiirtoveron korotus.**
- **Määräalojen työllistävä vaikutus lohkomisina Maanmittauslaitokselle on 19 henkilötyövuotta.**

**Miksi määräalan lainhuudatus laiminlyödään? Mitä seurauksia laiminlyönnestä aiheutuu? Ovatko viranomaiset aseettomia? Onko asialle tehtävissä jotain?**

**LAINHUUDATUS** on luovutuksen saajan pakollinen toimenpide kaikissa kiinteistöluovutuksissa. Usein siihen liittyy myös varainsiirtoveron maksaminen. Seurauksena laiminlyönnestä voi olla varainsiirtoveron korotus, uhkasakko, omistusturvan huononeminen ja puutteet viranomaisten perusrekistereissä.

## Huudattamattomia määräaloja 300 vuodessa

Vuosien 2000–2004 välillä tehdyistä maakaaren mukaista määräalaluovutuksista on jätetty lainhuudattamatta n. 1,5 prosenttia. Tämä vastaa n. 300 määräalaa vuodessa. Määrä ei ole suuri vuositasona, mutta kasvu näyttäisi olevan tasaista, joten kertymä muodostuu ajan mittaan tuntuvaksi.

Todellista kokonaiskertymää on mahdollonta edes arvailla. Viime vuosittain luovutettuja määräaloja tulee jatkuvasti lainhuudatusten kautta lohkottaviksi. Silti on todennäköistä, että mitä kauemmas menneisyyteen mennään, sitä pienempiä vuosittaiset määräalakertymät ovat.

## Seuraamuksettomuus pääsyyinä huudattamattomuuteen

Asiaa selvitettiin lainhuudattamattomien määräalojen omistajille kohdistetun kyselyn kautta. Vastauksissa esitettiin kymmeniä eri laiminlyöntisyitä, jotka on koostettu analysoinnin helpottamiseksi muutamaa pääryhmään oheiseen kaavioon. Vastauksien yleistyksissä on

pyritty löytämään vastaajien tarkoitus ja ajatusmaailma.

Kyselyn lähettäminen aiheutti ihmisten "heräämistä" asian hoitamiseen. Laiminlyöntiä on säikähdetty, lainhuudatuksen pakollisuudesta on oltu epävarmoja tai asia on yksinkertaisesti unohtunut. Osassa tapauksista kysymyksessä oli rekisterivirhe tai viiveestä johtuva syy, joiden täsmällistä määrää ei ollut mahdollista saada selville. Lainhuudatus näyttäisi olevan hoidettu 6 prosentilla vastaajista.

Seuraavaa vastaajaryhmää leimaa epätietoisuus siitä, kuka lainhuudatuksen hoitaa. On virheellisesti luultu, että viranomaiset hoitavat kaikki luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen vaadittavat toimenpiteet. Kaupanvahvistaja on joko laiminlyönyt lainhuudatusta koskevan tiedonantamisvelvollisuutensa tai luovutuksen saaja ei ole ymmärtänyt informaatiota. 16 % vastanneista ilmoitti luulleensa lainhuudatuksen tulleen hoidetuksi.

13 % vastanneista ilmoitti, etteivät he ole olleet tietoisia lainhuudatuksen hakemisen pakollisuudesta. Näissä tapauksissa "syltityhdas" löytyy samasta paikasta kuin edellä.

Yleisimmäksi laiminlyöntisyyksi (30 %) osoittautui ilmeisen tietoinen harkinta siitä, ettei laiminlyönnistä aiheudu vakavia seuraamuksia. Näissä tapauksissa saanto on vapaa varainsiirtoveron suorittamisesta tai määräala on niin vähäarvoinen, ettei verosanktiota ja muita riskejä pidetä merkittävinä. Laiminlyönnin tarkoituksena on pyrkiä välttämään kalliiksi katsotut lohkomiskulut.

Lähtötilaisuudessa odotettavissa oleva omistajavaihdos oli ilmoitettu laiminlyöntisyyksi 25 prosentissa vastauksista. Esimerkkinä ovat tapaukset, joissa vastikkeetta saatuaan määräalaa ollaan hankkimassa lisämaata lähiaikoina tai

joissa määräalan ja luovuttajakiinteistön omistus on lähiaikoina tulossa samaksi. Perikuntien vastauksissa ilmeni epävarmuutta tulevasta omistajasta. Lisäksi muutamassa tapauksessa määräalan omistus on riitautettu. Kunnat ja kiinteistösijoittajat hankkivat usein raakamaamääräaloja, jotka on tarkoitus luovuttaa pienempinä osina edelleen lähitulevaisuudessa. Tämänkin ryhmän perimmäinen syy laiminlyönteihin löytyy ylimääräisiksi katsottujen kulujen välttämisestä.

Joissain tapauksissa henkilöillä olisi halua suorittaa lain säätämä velvollisuus, mutta joko taloudellisten vaikeuksien tai muiden "ylivoimaisten esteiden" seurauksena siihen ei ole mahdollista ryhtyä. Yllättävän paljon (6 %) vastauksista kuului tähän ryhmään.

'Muut syyt' -kohtaan on koottu kaikki sellaiset vastaukset, joita ei voinut yleistää mihinkään edellisiin ryhmiin. Näissä tapauksissa syytä ei ole osattu tai haluttu kertoa. Epäasiallisia vastauksia oli vain muutama sisältäen lähinnä viranomaisten haukkumisia ja voimasanoja. "Kirkkoveineitä" ei vastauslomakkeista löytynyt.

Tutkimuksen perusteella voidaan katsoa, että määräalojen lainhuudatuksen laiminlyöntisyys voidaan jakaa karkeasti kahteen eri pääryhmään: tietämättömyydestä johtuviin sekä tahallisiin.

### Tietämättömyys voi tulla kalliiksi

Välillisesti ja välittömästi tietämättömyydestä johtuvien laiminlyöntien osuus oli vajaa kolmasosa kaikista vastauksista. Nämä henkilöt ovat saattaneet joutua kokemaan varainsiirtoveron korotussanktion ja mahdollisesti muitakin odottamattomia ikävyyksiä. Ilman omaa syytä?

Kaupanvahvistajan rooli informaation antajana luovutustilaisuuksissa on

hyvin tärkeä. Tilaisuudelle tulisi varata rauhallinen paikka ja riittävästi aikaa, näin saadaan ohjeistus paremmin perille. Lainhuudatus on osoittautunut monille vaikeasti ymmärrettäväksi asiaksi. Lisäksi ihmiset häpeävät tietämättömyyttään ja pelkäävät esittää tyhmiksi luulemiaan kysymyksiä. Velvollisuutensa tunteva ja palveluhenkinen kaupanvahvistaja antaa tiedot myös suullisesti ja varmistaa tiedon perille menemisen. Vain varmat tapaukset voi jättää "kevyemmälle" selostukselle. Tältä osin kaupanvahvistajan ohjeita tulisi täsmentää.

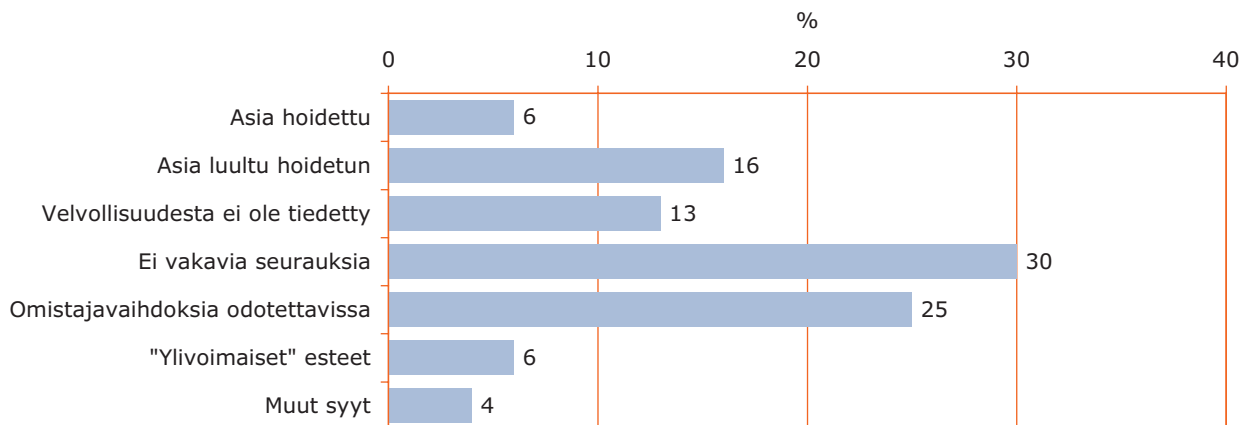
### Tahalliset laiminlyönnit – viranomaisten keinot niiden ehkäisemiseksi

Varainsiirtoveron korotus ehkäisee tehokkaasti vähänkin arvokkaampien saantojen lainhuudatusten laiminlyöntejä. Toisaalta kun katto on tullut vastaan ja jos muita riskejä ei ole, ei omistajalla ole enempää hävittävänäkään. Tällöin lainhuudon hakemista lykätään niin pitkälle kuin mahdollista. Verosanktio on mahdollinen vain niiden luovutuksen saajien ja niiden saantojen osalta, joista on säädetty maksettavaksi varainsiirtoveroa. Käytännössä verovelvollisuus ei koske viranomaisia eikä muita saantoja kuin kauppa ja vaihtoa.

Muissa tapauksissa viranomaiset näyttävät olevan aseettomia sanktioiden osalta. Uhkasakkomenettelyn käyttämisen esteenä näyttäisi olevan maakaaren perusteluissa oleva toimintamalliesimerkki, joka käytännössä vesittää koko sanktion käytön mahdollisuuden. Epäselvään tulkintaan tulisi hakea ennakkopäätös tai lainsäädäntöä tulisi muuttaa.

### Lainhuudatus viran puolesta?

Määräalojen lainhuudatusta kampanjoitiin median välityksellä n. 10 vuotta



Lainhuudatusten laiminlyöntien syyt koskien vuosien 2000–2004 aikana tehtyjä maakaaren mukaisia määräalaluovutuksia.

## KUSTANNUKSET PERUNAMAAN KAUPASSA

Vähäarvoiset määräalat ovat ongelma, johon mitkään nykyiset sanktiot eivät pure. Eikä ihme, kun tarkastellaan asiaa pienen esimerkin kautta: Tontinomistaja saa ostetuksi naapuriltaan 300 m<sup>2</sup> perunamaata määrälana käypään markkinahintaan (1 € / m<sup>2</sup>). Laskelma hankkimiskuluista voisi muodostua oheisen taulukon mukaiseksi (hinnat ovat joko lakisääteisiä tai Maanmittauslaitoksen palveluhinnastosta pyöristettyjä hintoja).

Kallis lasku alueen arvoon nähden: kokonaiskulut = 5,5 x kauppahinta! Vaikka määrälalan ostaja pystyisi laatimaan kauppakirjan ja hakemaan lainhuudon itse, niin

pakollisten viranomaiskulujen osuus on n. 75 % kaikista kuluista ja n. 330 % kauppahinnasta. Tämä tieto saa monen "perunamaan ostajan" miettimään niitä kuluja, mitä laiminlyönnillä vältetään. Jos lainhuudatus vaikka "unohtuu", niin varainsiirtoverosanktio tässä tapauksessa voi olla maksimissaan 12 €! Jos määrälalla ei ole muuta omaisuutta kuin perunat, niin maapalan ja kauppahinnan menetys luovuttajakiinteistön omistajanvaihdon kautta tai mahdollisessa (hyvin harvinaisessa) konkurssissa tuskin paljon harmittaa, jos kuluja on säästynyt omaisuuden arvoon nähden moinenkertaisesti.

	€
<b>Kauppahinta</b>	300
<b>Kauppakirjan laatiminen</b>	190
<b>Kaupanhankintapalkkio</b>	77
<b>Lainhuudon hakeminen</b>	180
<b>Lainhuutopäätösmaksu</b>	65
<b>Varainsiirtovero</b>	12
<b>Lohkomiskulut</b> (oletus: kaksi uutta pyykkiä, itse apurina)	830
<b>Yhteensä</b>	1 654

sitten, minkä seurauksena paljon vanhoja määräaloja tuli lainhuudatuksen kautta lohkomisen piiriin. Tällainen kampanjointi aina silloin tällöin voisi "herätellä" ihmisiä täyttämään velvollisuutensa.

Tavallinen "kadunmies" mieltää lainhuudatuksen vieraaksi ja kaukaiseksi. 75 prosenttia vastaajista haluaisi, että lainhuudatus tehtäisiin viran puolesta. Vaikka kyselyn kohderyhmänä onkin ollut vain ne määräalojen omistajat, jotka ovat jättäneet lainhuudatuksen suorittamatta, niin olisiko kaikesta huolimatta nykyisen systeemin muuttamiselle siis kuitenkin olemassa tilaus?

Siirtymisestä sähköiseen kaupankäyntiin on suunniteltu. Integroituuko siihen lainhuudatus? Kehiteltävänä on myös perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen saaminen perusrekistereihin ja paljon muuta. Kehitystyö jatkuu – tuloksia odotellaan.

Kaikkia määräaloja ei koskaan tulla saamaan lainhuudatuksen kautta lohkomisen piiriin. Kuitenkin kaikki mahdollinen asian hyväksi kannattaa tehdä. Julkisten

rekistereiden luotettavuuden parantaminen on rekistereitä pitävien viranomaisten tehtävä.

**ARTIKKELI PERUSTUU** kirjoittajan ammattikorkeakoulun opinnäytetyöhön, jossa selvitettiin ne vuosina 2000–2004 tehdyt maakaaren mukaiset määrälaluovutukset, joiden lainhuudatus on jätetty suorittamatta.



**Kirjoittaja on Varsinais-Suomen maanmittaustoimistossa perustoitumisprosessissa työskentelevä toimitusinsinööri. Sähköposti seppo.ahokas@maanmittauslaitos.fi.**

© Antero Aaltonen



**INSPIRE-direktiiviehdotuksen näkemyserot ovat edelleen varsin suuria mm. tietojen saatavuuden rajoitusmahdollisuuksia, palvelujen maksullisuutta ja viranomaisten välistä tiedonvaihtoa koskevissa artikloissa.**

**INSPIRE-direktiiviehdotus** on edennyt 2. käsittelyvaiheeseen eikä eri osapuolia tyydyttävää ratkaisua ole toistaiseksi saavutettu. Näkemyserot ovat edelleen varsin suuria mm. tietojen saatavuuden rajoitusmahdollisuuksia, palvelujen maksullisuutta ja viranomaisten välistä tiedonvaihtoa koskevissa artikloissa. Rat-