

nusoikeutta jääviksi alueiksi, jotka viime-mainitutkin ovat kaupunkimaata. Ne tekevät mahdolliseksi muun osan rakentamisen. Vaikka asemakaava arvoja eriyttääkin, niin silloin, kun alueella ei ole asemakaavaa, ei differentiointia voida panna arvioinnin perusteeksi, vaan on lähdeittävä odotusarvopohjalta. Tällöin on KKO:n päätöksen (1993:66/19.5.1993) mukaan yleiskaavan aiheuttama arvonnousu luettava maanomistajan hyväksi.

Tehtäessä arvonneikkausta LunL 31.2 §:ssä tarkoitettulla alueella yleiskaavan hintoja kohottava vaikutus on muuta kuin siitä kaavoituksesta johtuvaa arvonnousua, jonka hyväksi lunastus toimeenpannaan (KKO 1993:66). Se on luettava maanomistajien hyväksi tasaisesti kaikille. Korvausten mahdolliset yksikköhintojen

erot tietyn lunastuskohteen puitteissa voisivat johtua kohteiden keskustaetaisyyden tms. luontaisten tekijöiden eroista, mutta eivät yleiskaavamerkinnoista.

Raakamaan hinta on määrättävä lunastuksissa samaksi riippumatta luovutettujen tilojen tai niiden osien koosta. Raakamaan arvonneuodostuksen ja käsitteen teoria ei tee mahdolliseksi arvioida raakamaata tietyn kehityssuunta-alueen kaavoituksellisen kokonaisuuden eri osissa hinnaltaan vaihtelevaksi. Vain silloin se on mahdollista, jos kysymyksessä ovat todella suuret alueet, mutta silloinkaan se ei voi perustua yleiskaavamerkintöihin.

Olavi Myhrberg,  
Norrtäljantie 1 C 17, 00640 Helsinki,  
sähköposti olavi.myhrberg@kolumbus.fi.

#### KIRJALLISUUTTA:

- /1/ Büchs, Heribert. 1980. Grunderwerb und Entschädigung beim Strassenbau. Stuttgart. 1 017 s.
- /2/ Halomo, Jyrki. 1988. Kaavan laatimispäätöksen vaikutus maan arvoon Helsingin maanmittauspiirin alueella. Diplomityö TKK/M-osasto. 62 s.
- /3/ Hatunen, Sampu. 1992. Lunastustoimitus. IN: Lunastamisen pelisäännöt s. 56–94. Suomen Kaupunkiliitto & Suomen Kunnallislitto.
- /4/ Hiltunen, Ari. 1997. Raakamaan hinta Suomessa vuosina 1985–1992. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A16. Espoo. 91 s. + liitt. 35 s.
- /5/ Hyvönen, Veikko O. 1998. Kiinteistönmuodostamisoikeus I. Yleiset opit. Jyväskylä. 569 s.
- /6/ Kantola, Jorma. 1982. Johdatus ekonometrisiin kiinteistöarvioinnin sovelutuksiin. Otapaino. Espoo. 112 s.
- /7/ Kiinteistöarviointisanasto. 1994. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys r.y ja Rakennustieto Oy Rakentajain Kustannus. Tammer-Paino Oy. 54 s.
- /8/ Kiinteistöjen kauppahintatilastot. 1982–1998. Maanmittauslaitos.
- /9/ Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen & Weyers, Gustav. 1994. Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Köln. 1 581 s.
- /10/ Lantmäteriverket. 1993. Ersättningshandboken. Del B – Värderingsprinciper.
- /11/ Myhrberg, Olavi. 1981. Raakamaan arvioinnin perusteet. VTT:n tiedotteita 31. Espoo. 62 s. + liitt. 6 s.
- /12/ Myhrberg, Olavi. 1982. Maan hinta kuntien raakamaakaupoissa. VTT:n tiedotteita 134. Espoo. 76 s. + liitt. 133 s.
- /13/ Myhrberg, Olavi. 1984. Maan arvonneuodostus kuntien raakamaakaupoissa. VTT:n tutkimuksia 282. 169 s. + liitt. 32 s.
- /14/ Myhrberg, Olavi. 1984. Yleiskaavavaraukset ja raakamaan hinta. Maankäyttö nro 1. 4 s.
- /15/ Myhrberg, Olavi. 1992. Raakamaan arviointi. IN: Kiinteistöjen arviointikäsikirja s. 178–188. Hämeenlinna. 392 s.
- /16/ Schneider, Dieter G. 1993. Verkehrswertermittlung von Bauerwartungsland unter Nutzung von Vergleichswerten und des schematisierten TLG-Fachbeirats-Verfahrens. IN: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 3/93 s. 149–153.
- /17/ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV). 1988.
- /18/ Virtanen, Pekka. 1988. Kaupunkimaan arvioinnin perusteet. Otakustantamo. Espoo. 173 s.
- /19/ Wiiala, Arvid. 1976. Kiinteistöarvioinnin käsikirja. Otaniemi. 275 s.

#### KIRJAAMISAIHEITA

**Lainhuudatus.** Lainhuudon oikeusvai-  
kutukset ovat parantuneet selvästi, mm.  
muotovirheen korjaaminen saannon laa-  
dusta riippumatta. Toisaalta oikeus vedota  
piilevään muotovirheeseen menetetään  
mielestäni turhankin nopeasti. Puoliso ei  
saa kodin myyntiä nurin, jos lainhuuto on  
jo myönnetty ilman hänen suostumustaan.  
Myös oikeus vedota kaupanvahvistajan  
esteellisyyteen menetetään lainhuudon  
myötä.

Lainhuudatusaika alkaa pakkohuuto-  
kauppasaannossa siitä, kun ulosottomies  
on laatinut kauppakirjan, ei siis hetkestä,  
jolloin ostaja sen noutaa; *annetaan* tar-  
koittaa MK 11:3.2 §:ssä *voidaan antaa*.

Jotkut käräjäoikeudet ovat neuvoneet  
maanomistajia maksamaan vähäarvoisen  
määräalan osalta varainsiirtoveron, mutta  
jättämään hakematta lainhuutoa. Vaik-  
kakin kyseisenlaiset määräalat ovat ongel-  
mallisia uudessa toimintaympäristössä,  
käytös on arveluttavaa omistusoikeuden  
kirjaamisesta vastaavalta viranomaiselta.

Perustettavan yhtiön lukuun ennen  
1.1.1997 hankittujen kiinteistöjen osalta  
on lainhuudon hakuajan ylityksen jälkeen  
ollut useimmiten neuvoteltavissa uusi, yli-  
määräinen lykkäys. Perustettavien yhti-  
öitten lukuun hankittujen määräalojen  
lainhuutohakemusten jättäminen vasta  
vuoden 1998 lopussa oli keino, jolla omis-  
tajat ostivat itselleen lisää harkinta-aikaa  
asiassa. Joidenkin yhtiöjärjestysten tiukat  
erityisedellytykset ovat tuottaneet yllätyk-  
siä kiinteistökauppaan allekirjoitusten jäl-  
keen.

Kaupungin ja maanmittaustoimiston  
tiedossa oleville yksityisten määräaloille  
on mahdollista antaa tunnukset vuoden  
1999 alussa ja luovuttaa listat käräjä-  
oikeudelle. Oikeus harkitsee sitten mah-  
dollisen huomautuskirjeen lähettämisen  
ja myöhemmän uhkasakkomahdollisuus-

# KOKEMUKSIA KIRJAAMISESTA JA KIINTEISTÖPANTTIOIKEUDESTA

Jukka Kokkinen, Oulun kaupunki

**K**okemuksia uudesta maakaaresta on kertynyt noin kahden ja puolen vuoden ajalta. Oulun kaupungin kiinteistöinsinööri Jukka Kokkinen arvioi käytännön kokemuksia kahdessa peräkkäisessä Maankäytön numerossa. Tässä jälkimmäisessä osassa keskitytään kirjaamisasioihin ja kiinteistöpanntioikeuteen liittyviin kysymyksiin. Aiheista mainittakoon hallinnanjakosopimus, kiinnityksen ja panttauksen vaara- ja pulmatilanteet, yhteiskiinnitysten purkaminen sekä euron vaikutukset kiinnityksiin. Kiinteistön saantoa koskevia kysymyksiä on käsitelty artikkelissa lehden edellisessä numerossa.

den soveltamisen. Verottaja on jo aiemmin lähetytty tiedossaan olevista määräaloista kehotuskirjeitä omistajille.

**Erityisen oikeuden kirjaaminen.** On tärkeää erotella, onko oikeus kirjaamiskelpoinen vai kirjaamisvelvollisuuden alainen. Kirjaamisvelvollisuus tarkoittaa oikeuden kiinnityskelpoisuutta – ja päinvastoin. Toistaiseksi perustettu oikeus ei ole käsittääkseni määräaikainen, joten siihen ei liity kirjaamisvelvollisuutta; toisaalta mainittu oikeus ei ole myöskään pysyvä, joten se on kirjaamiskelpoinen. Kirjaamiskelpoisia ovat myös vastikkeeton käyttöoikeus sekä käyttöoikeus vain tietyssä suhteessa (kaivon, ranta-alueen, kojun, maston tai muuntajan pitämisoikeus). Oikeus ei kuitenkaan saa koskaan olla pysyvä.

Käyttöoikeuden vastikkeettomuus ei toisaalta poista voimassa olevaa kirjaamisvelvollisuutta. Alivuokraoikeus on kirjaamiskelpoinen, mutta ei kirjaamisvelvollisuuden alainen eikä siis kiinnitettävissä; tarvetta käyttää vakuutena varmaan olisi! Vuokraoikeuden tai kiinteistön kaupassa pidetty käyttöoikeus on kirjaamiskelpoinen. Kerrattakoon vielä, että uusi eläkeoikeuden kirjaus on enää vain itse oikeuden suojaamista, ei enää rahasaatavan.

Kun vuokranantaja esim. vuokranmaksun laiminlyöntien vuoksi hakee vuokraoikeuden kirjauksen poistamista, hakemus

jätetään käräjäoikeudessa lepäämään. Panttioikeuden haltijoiden on nostettava kolmen kuukauden kuluessa kanne uhalla, että molemmat kirjaukset poistetaan. Jos kanne nostetaan, pidetään pakkohuuto-kauppa entisillä vuokraehdoilla ja *pantinhaltija* vastaa väliajan vuokrasta. Julkisyhteisö voi esiintyä prosessissa niin vuokranantajan kuin panttioikeuden haltijankin asemassa.

Merkittävän lisäalueen vuokraoikeutta kirjattaessa on ratkaistava käsitelläänkö asia muutoskirjauksena vai uuden vuokraoikeuden kirjauksena (erilainen etusija). Käytäntö valitaan tapauskohtaisesti.

**Hallinnanjakosopimus.** Sopimus on tullut tarpeeseen ja sen soveltaminen on yleistynyt varovaisen tutustumisvaiheen jälkeen. Keskeisiä seikkoja sopimuksesta sekä sen etuja ja haittoja on esitetty oheisessa kuvassa. Hallinnanjakosopimus on luonteeltaan määräaikainen, mutta se on mahdollista sopia olemaan voimassa myös toistaiseksi, vrt. edellä kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus. Voimassaoloajan takarajana voidaan pitää maanvuokralain kanssa yhtenevästi sataa vuotta. Mikäli määräaika puuttuu, sopimus tulkitaan toistaiseksi voimassa olevaksi. Kokemukset sopimuksesta ovat olleet erittäin myönteiset, toisaalta liika innokkuus ”hittituotteeseen” on tuottanut myös turhia sopimuksia.

Vaikka hallinnanjakosopimus on

tehty, kiinteistön omistus on edelleen yhteisomistusta ja kiinteistöä koskevat asiat, kuten rakennusluvut ja maan vuokraamisen, omistajat hoitavat yhdessä.

Ehdollisessa saannossa sopimuksen kirjaaminen on mahdollista ja järkeväkin myyjän suostumuksella, sillä sopimus tämentää kohteen (näin vaikka nimenomainen säännös puuttuu). Sopimus on kirjattavissa myös määräalaan ja kirjaamisvelvollisuuden sisältävään vuokraoikeuteen. Erityisesti on huomattava, että kiinteistön määräosaan ei ole kirjattavissa erityisiä oikeuksia; ei vaikka omistajat olisivat tehneet hallinnanjakosopimuksen, sillä määräosa ei konkretisoidu koko kiinteistöön.

Vapaa sopimisoikeus, vastuun sopimuksen sisällöstä jääminen sopijapuolille sekä mahdollisuus kiertää kiinteistönmuodostamisen kustannukset esim. maatilojen jaossa ovat herättäneet keskustelua. Hallinnanjakosopimuksen suhde olosuhteiden muutoksiin (asemakaavan ja tonttijaon muutokset, halkominen, tulipalo) vaatisi säännöspohjaa, jotta aina ei tarvittaisi erillistä, kaikkien osapuolten yhteisymmärrystä välttämättömiin sopimusmuutoksiin. Säännöstö puuttuu myös siitä, milloin sopimusmuutokset kirjataan erillisinä vai alkuperäisen täsmennyksinä.

Kiinteistön käyttöön liittyvästä toiminnasta sopiminen (maapohja ja rakennukset) on sallittua, esim. ”pitää käyttää



## KIRJATTU SOPIMUS KIINTEISTÖN HALLINNAN JAKAMISESTA

leikkialueena, ei saa käyttää muuna kuin liiketilana, saa käyttää myös yksityisenä päiväkotina”. Sen sijaan omistajapuolten käyttäytymisestä sopiminen ei käy kolmatta sitovana, ei siis esim. ”lumityöt hoitaa sopijapuoli A”, kustannusten jako on kyllä sovittavissa.

**Ainesosat ja tarpeisto.** Ainesosan ja tarpeiston sisällön sekä syntymis- ja lakkaamishetkien määrittely on edelleen jätetty lain ulkopuolelle, aiheesta käytiin tiukka keskustelu lakia valmisteltaessa. Valinta oli oikea. Tehtävässä onnistuminen olisi ollut liian vaikeaa.

Koneet ja laitteet ovat usein huomattavan arvokkaita suhteessa muun kiinteistön arvoon. Oikeuskäytäntö ei toisaalta enää korreloi paljoakaan esineiden

irrotettavuuden kanssa. Omistuksen yhteisyys on noussut keskeiselle sijalle harkinnassa. Hiihtokeskuskiinteistön pakkohuutokaupan jälkeen velallinen myi hiihtohissilaitteet. Hiihtohissi on helposti irrotettavissa, mutta koska se on kiinteistön pysyvää käyttötarkoitusta palveleva, se katsottiin kiinteistön ainesosaksi.

Tehdasrakennuksen nosturi on katsottu osaksi kiinteistöä, valumuotti taas kuuluvaksi irtaimistoon. Suhteellisuudentaju tuntuu usein riidoissa unohtuvan. Lipputangoista on kinasteltu. Sälekaihtimet on katsottu osaksi kiinteistöä, rullaverhoja ei. Kokolattiamatto on kokonaan lattiaan liimattuna sisällytetty kiinteistöön, mutta vain reunoistaan liimattuna ei! Onpa yksi myyjä käynyt kaupan jäl-

keen ruuvaamassa ulko-oven ovisilmänkin mukaansa! On kyseessä riidanaiheena esiintynyt omaisuusosa tai ei, kynnyksellä kaupakirjassa sopimiselle on tietenkin asetettava paljon ovisilmää suurempiin omaisuusosiin.

Vuokralaisten omistamat esineet ovat usein ongelmatapauksia, ovatko ne tarpeista vai eivät?

**Rakennusta tai laitetta koskeva oikeus.** Leasingvuokrasopimuksella ei enää ole suojaa ilman esineeseen kohdistuvan oikeuden kirjausta. Mainitun sopimuksen kirjauksen voimassaolon osalta ei toisaalta sovelleta viiden vuoden enimmäisaikaa.

Vaikka omistaja on kirjannut ”kiinteistölle myöhemmin tulevan” nosturin

irtaimeksi omaisuudeksi, omistuksenpidätyshdon suojaamiseksi on oikeuden haltijan vielä erikseen kirjattava oma oikeutensa.

Rakennuksen myyjän on oltava tarkkana: paikalla *ennestään olevan* rakennuksen myyntiin liittyvä takaisinottoehto ei ole kirjattavissa.

Hajautuksen yhteydessä on rakennuksesta nyt maksettava varainsiirtovero; entinen aukko laissa on paikattu. Epäkohtana sen sijaan on, että hajautuksen jälkeen rasisitustodistuksen tekstin mukaan ”vuokraoikeutta ja rakennuksia rasittaa...”, vaikka rakennus on osa kiinteistökiinnitystä. Jos rakennus tms. kirjataan hajautuksen jälkeen kuulumaan vuokraoikeuteen, tämä näkyy sekä kiinteistön että vuokraoikeuden rasisitustodistuksilla.

Maan vuokraamisen ja sillä olevan rakennuksen myynnin yhteydessä onkin muistettava huolehtia, että rakennus kirjataan osaksi vuokraoikeutta. Kirjaukseen vaaditaan maanomistajan suostumus. Päinvastainen luovutus käyttöoikeuden haltijalta kiinteistön omistajalle ei ole kirjattavissa.

## MUUTA KIRJAAMISASIAA

Kaupunkien myymien tonttien lainhuuto- tai rasisitustodistuksissa ei useinkaan näy merkintää luovutuskieollosta rakentamattomana taikka määrättyä suuremmasta kauppahinnasta (*vallintarajoitus*). Käytäntö on maakaaren 12. luvun 5 §:n vastainen. Tontin ostajan myytyä asiasta kertomatta tonttinsa edelleen uusi ostaja saa vilpittömän mielen suojaa ja ehto ei sido häntä. Vahingonkorvauskin jää helposti vaatimatta (pieni hyöty, iso vaiva). Toisaalta käytäntö on tarkoituksenmukainen: luovutuskieletta rikkoo vain harva ostajista, turhien merkintöjen ja niiden poistamisen välttäminen, poistamistarpeesta tiedottamisen ongelmat. Käytäntö lienee kuitenkin tavallisesti syntynyt itsestään ilman nimenomaista päätöstä lain unohtamisesta.

Jos kuitenkin saantokirjassa asiaa ei ole mainittu kieltona, ostajan sitoutumisena tai muuten vallintarajoituksena (vain sanktiopykälä edelleen luovutuksen varalta), ei kyseessä mielestäni ole maakaaren mukainen edes kirjaamiskelpoinen vallintarajoitus. Pelkkä sanktiopykälä ei estä juridisessa mielessä lainhuudon hakijaa käyttämästä määräämisvaltaansa kiinteistöön (jos on valmis maksamaan sopimus-sakon).

Valtion korvausvastuun korostumista on uuden maakaaren osalta painotettu voimakkaasti. Kuitenkin on muistettava, että valtion korvausvastuu rekisterimer-

kinnöistä on tuottamuksesta riippumattonta *vain saantosuojasta*, vastuu ei koske mm. kaksoisluovutustilanteita. Korvausvastuu muista merkinnöistä edellyttää tuottamusta rekisterin pitäjältä, korvaus määrätty tällöin vahingonkorvauslain mukaan.

Järjestelmän kannalta on epäkohta, että yksityisten vuokraoikeuksien kirjaamisvelvoitteen noudattaminen ei ole tutkittavissa. On myös epäkohdonmukaista, että vuokraoikeuden kirjaus estää yleisen alueen rekisteröinnin (KML 227.2 § ja 223.1 §), vaikka yleiseen alueeseen voi toisaalta kirjata vuokraoikeuden (MK 14 luku 6 §)!

Merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin katsotaan kaikkien tiedossa oleviksi seuraavana arkipäivänä. Panttikirjan haltija voi ilmoittaa itsensä rekisteriin, tällöin hänestä ei kuitenkaan tehdä merkintää panttikirjaan. Kaikki rahoittajat eivät toisaalta halua julkisuutta kiinteistön ja välillisesti sen omistajan yhteydessä!

Vaikkakin maakaariyhteys on ohuehko, seuraava aihe on tässä yhteydessä perusteltu. *Määräalasaannon korjaaminen* tuo mukanaan useita ongelmia uudessa toimintaympäristössä (onko uusi saanto, jolle on annettava uusi määräalatusnna vaiko ei, korjauskirjan varainsiirtoverovelvollisuuteen liittyvät tulkinnot, jne.). Oheinen esimerkkinä valaiskoon aihetta kiinteistörekisterin pitäjän viranhoidon kannalta.

Kyseessä on määräalojen korjauskirja, jonka määräalat kahdesta kiinteistöstä ja joka ei muuta alkuperäisen saannon kokonaispinta-alaa. Määräalalla ja kiinteistöllä on eri kiinnitykset tai vain *kiinteistöllä* on kiinnityksiä. Sen määräalan korjaaminen, jonka alue kasvaa, vaatii *kiinteistön kiinnitysten* pantinhaltijoiden suostumukset! Jos määräala pienenee, edellytyksenä on määräalan omistajan suostumus, joka on korjauskirjan ”sisällä”.

Mikäli muuten vastaavassa tilanteessa määräalalla ja kiinteistöllä on eri kiinnitykset tai vain *määräalalla* on kiinnityksiä, sen määräalan korjaaminen, jonka alue pienenee, vaatii *määräalan kiinnitysten* pantinhaltijoiden suostumukset! Jos määräala suurenee, edellytyksenä on kiinteistön omistajan suostumus, joka on korjauskirjan ”sisällä”.

## KIINTEISTÖPANTTIOIKEUS

**Yleistä.** Pankit ja muut luottolaitokset pitävät panttauksen yhteyteen kiinnitysvaiheesta siirtyneitä velvoitteitaan (mm. luvista, suostumuksista ja panttauksen pätevydestä varmistuminen) merkittä-

vänä työtä ja kustannuksia lisäävänä muutoksena. Näin varmaan onkin, mutta toisaalta pankkien helpotuksena saama velkojan kuukauden vanhaan lainhuuto-

distukseen vetoamisen mahdollisuus sopii erittäin huonosti yhteen modernin kiinteistötietojärjestelmän reaaliaikaisuuden kanssa. Mielestäni maakaarta tulisi korjata tältä osin. En usko, että pankin väite vilpittömästä mielestä kestäisi oikeudessa, jos sillä – kuten useimmilla institutionaalisilla luotottajilla – on oma KTJ -yhteys.

Yhteiskiinnitysten purkamiset ovat monimutkaisimmillaan erittäin vaativia ja edellyttävät hankalia menettelyjä. Toimitusinsinöörien ja kiinteistörekisterin pitäjien on muistettava kiinnitysten järjestelyvaltaa käyttäessään yhteiskiinnitysten käsittelyn vaativuus. Tärkeää ei ole kiinnityspäätöksiä tekevän virkamiehen tutkinto vaan henkilön riittävä ammattitaito. Seuraavalla sivulla olevassa kuvassa on esitetty perusesimerkki tapauksesta, jossa vapautetaan yhteiskiinnityksiä yhdestä toissijaisesta kiinnitysvastuussa olevista kohteista. Aiheesta tarkemmin myöhemmin tässä artikkelissa.

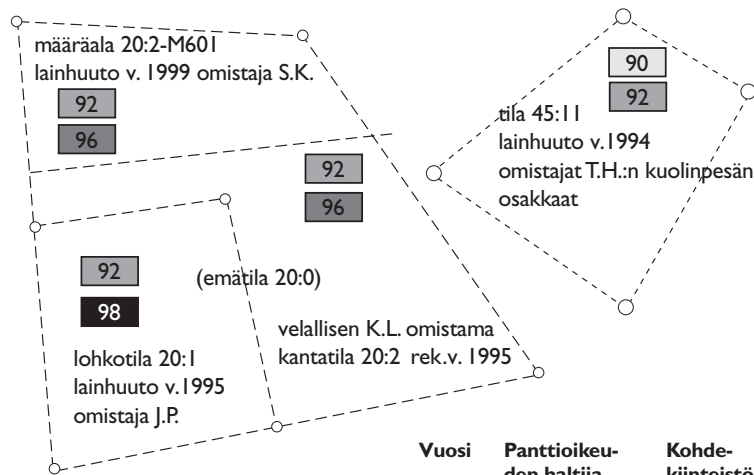
Maakaaren siirtymäsäännökset ovat tärkeitä erityisesti kiinnitys- ja panttaus-säännöksissä.

**Kiinnitys- ja panttausasiaa.** Kun määräalasta tulee kiinteistö, panttikirjoja ei tarvitse vaihtaa, koska kohde ei muutu. Kärjajoikeus kohdentaa lainhuudon ja kiinnitykset viran puolesta. Pantinhaltijan on syytä varmistua etukäteen määräalan rakentamiskelpoisuudesta.

Kiinnityshakemuksen on oltava kirjallinen (MK 16:4.1 §), käytännössä hakemukset viranomaistoimenpiteistä on syytä tehdä aina kirjallisina. Panttaushetki voi olla myös juuri ennen kiinnityksen vahvistamista. Tällöin panttioikeus syntyy kiinnityksen vahvistamishetkellä (hakemukseen liitetään määräys panttikirjan saajasta).

Haltijavelkakirjakiinnitysten uudistaminen on nykyisin tarpeen nimenomaan etusijajärjestyksen säilyttämiseksi, ei enää leimaverosäästön vuoksi. Leimaverottomuus on poistanut kikkailun tarpeen kiinnitysjärjestelyissä (mm. ensin kiinnitysten laajentaminen ja sitten osittainen kuoleetus). Rasisitustodistusten kanssa on toisaalta syytä olla entistä tarkempina, niiden sisältö vaihtuu nyt entistä helpommin.

Kiinnityksen muuttaminen ei edellytä haltijavelkakirjojen panttikirjoiksi vaihtamista (oikeus kolmen vuoden korkoihin on säilytettävissä). Pantinhaltijan kannattaa uusia panttaussitoumus kiinnitystä muutettaessa, vaikka pantinhaltijan



Vuosi	Panttioikeuden haltija	Kohde-kiinteistöt
90	1990 Säästöpankki	45:1 I
92	1992 Merita	20:0 ja 45:1 I
96	1996 Leonia	20:2
98	1998 Osuuspankki	20:1

## YHTEISKIINNITYKSISTÄ VAPAUTTAMINEN – ESIMERKKI.

Jotta määräala 20:2-M601 vapaaksi kiinnityksistä **92** ja **96**,  
tarvitaan Meritan ja Leonian suostumukset.

Lisäksi on vaadittava, kun vain M601 vapautetaan:

- tilojen 20:1 ja 45:1 I kaikkien omistajien suostumukset (tilojen vakuusaseman huononeminen)
- Osuuspankin suostumus (oikeudenhaltijan mahdollisuus maksun saantiin huononee, kun M601 poistuu **92** :n vakuudesta).

Säästöpankin suostumusta ei tarvita (ei vaikuta **90** :n panttioikeuden haltijan asemaan).

panntausvastuu ei kasvaisikaan! Uusi panttaus on kyseessä uuden sitoumuksen ottamisen lisäksi silloin, kun vanhaa yleissitoumusta vastaan myönnetään uusi luotto.

Kiinnitysten rahamäärältään osaksi kuolettaminen on kätevä tapa parantaa ”alempien” panttikirjojen asemaa. Vasta vuodesta 2007 lukien saamme selkeitä rasiustodistuksia. Ajankohta olisi luonteva paperisista panttikirjoista luopumiselle. Aika näyttää, millä aikataululla asiassa edetään.

Vuokran nostamiseen ei tarvita pantinhaltijan suostumusta, laitoksen arvoon suoraan vaikuttaviin muutoksiin kylläkin (alue pienenee, vuokra-aika lyhenee). Kiinnitystä pienempiin osiin jaettaessa kannattaa pyytää etusijajärjestysnumerointi käräjäoikeudelta.

Vilpitön ostaja saa suojan kirjaamattomalta lakisääteiseltä panttioikeudelta hakemalla lainhuudon. Tällöin julkisyhteisö voi vaatia korvausta luovuttajalta. Ilmoitus käräjäoikeudelle ulosmittauksesta, turvaamistoimesta tai konkurssipesään kuulumisesta sen sijaan tekee kirjaamattoman oikeuden tehottomaksi vel-

kojiin nähden ja julkisyhteisö menettää saatavansa lopullisesti, mikäli vakuus ei riitä kohteessa.

Viivästyskorko on laskettu mukaan kiinnityksen määrään ainakin yhdessä oikeustapauksessa, kun tavallinen velkakirja vaihdettiin panttikirjaksi. Vaikka omistus on epäyhtenäinen, velkakirjan saa vaihdettua panttikirjaksi. Useaan kertaan kiinnitettyä haltijavelkakirjaa sen sijaan ei saa sellaisenaan vaihdettua panttikirjaksi (ei ole yhteiskiinnitys). Maksamattoman kauppahinnan panttioikeudet määräaloille käyvät loppuvuodesta yhä harvinaisemmiksi. Panttikirjaa on yritetty ulosmittata – turhaan.

### VAARA- JA PULMATILANTEITA

Yhteiskiinnityksen purkamisen menettely on monimutkainen ja epälooginen joissain tapauksissa. Olettakaamme, että määräalan ostaja on ehtinyt hakea lainhuutoa, mutta kiinnityksiä ei ole vielä purettu määräalalta. Mikäli emätilan omistaja tällöin panttaa emätilan kiinnityksiä, on panttaus maakaaren mukaan *kokonaan pätemätön*; siis myös emätilan osalta ja

vaikka panttaussitoumuksissa olisi kohteeksi merkitty vain kantatila. Tältäkin osin lain kohtuullisuus varmistuu lopullisesti vasta ensimmäisen riitatapauksen oikeuskäsittelyn jälkeen.

Kyseinen pätemättömyys on korjattavissa jälkikäteen purkamalla kiinnitys määräalalta. Mikäli kaikkien määräalojen kauppoihin ei kuitenkaan ole hankittu velkojen suostumuksia, esimerkin mukainen ”panttioikeuden” haltija ja oikeuksiaan valvova ostaja kärsivät muiden laiminlyönneistä: suostumukset on nimittäin saatava myös muiden määräalojen ja kiinteistöjen omistajilta sekä tietyiltä kiinnitysten ja erityisten oikeuksien haltijoilta (ks. oheinen kuva). Purkamista vaikeuttavia seikkoja riittää: vaiva ja kustannukset jäljittämisestä, kysyttäessä ei ole velvollisuutta suostua, muiden määräalojen ja kiinteistöjen omistajien kysyjää tyhmemmäksi leimautuminen. Jos vapautettava kohde on viimesijaisessa vastuussa kiinnityksistä, ei tarvetta suostu-  
muksiin ole. Jos yhteiskiinnitykset puretaan *kaikista* toissijaisessa vastuussa olevista kiinteistöistä ja määräaloista, ei nii-

den omistajien suostumuksia purkamiseen tarvita.

Kun määräala on luovutettu, mutta lainhuutoa ei ole vielä haettu, pantinhaltija saa vilpittömän mielen suoja: luovutettu määräala on mukana vakuudessa. Muutoin määräala on kantatilan panttauksen ulkopuolella, myös vaikka omistusoikeus ei olisi vielä siirtynyt. Kantatilan ja määräalan omistajat voisivat tällöin yhdessä pantata kantatilan, käytännössä menettely ollut kuitenkin harvinaista.

Yhteiskiinnityksen purkamista hakee kiinteistön omistaja, jonka osalta kiinnitys vapautetaan. Tämä on epälooginen ja nurinkurinen menettely. Esimerkki: kaksi tilaa on kiinnitetty yhdessä, toinen tiloista myydään ja kaikki kiinnitykset jäävät myyjälle jäävään tilaan; purkamista hakee tällöin ostaja ja tarvitsee velkojan lisäksi myyjän suostumuksen siihen, että kiinnitykset jäävät myyjän tilan kohdalle ennalleen!

Pantinhaltijan on tarkistettava etukäteen yhteiskiinnityksen kohteen omistus sen epäyhtenäisyyden varalta. Kun uusia kiinnityksiä vahvistetaan, on perusteltua antaa vanhojen yhteiskiinnitysten olla sellaisenaan, ellei ole erityisiä syitä niiden käsittelyyn. Yhteinen alue ei ole kiinnitysvastuussa osakastilojen kiinnityksistä – osakaskiinteistöihin kuuluvat osuudet kuitenkin ovat. Ei siis pidä luulla, että yhteisen alueen voisi ostaa kiinnityksistä piittaamatta!

On edullista pyrkiä eroon siitä, että yhteiskiinnitetyissä kiinteistöissä on eri omistajia ja siitä, että yhden omistajan kiinteistöissä on eri kiinnityksiä; käräjäoikeuksillekin on sattunut virheitä kyseisenlaisten kiinnitysten käsittelyssä. Yhteiskiinnitystilanteissa myös etusijajärjestyksestä sopiminen on monesti vaikeaa. Kaikkia haltijavelkakirjoja ei ole pakko vaihtaa kerralla panttikirjoiksi, vaihto on erityisesti yhteiskiinnitystilanteessa kaukana rutiinista.

Kun vuokralainen on saanut vuokra-alueen omistukseensa (yhtymys), sen jälkeinen kiinnityshakemus hylätään, vaikka velkoja ei olisi ollut edes tietoinen yhtymyksestä. Asian vaatimiin muutoksiin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä tarvitaan suostumukset myös vuokraoikeuden kirjausta huonomman etusijan panttioikeuden ja erityisen oikeuden haltijoilta: pyytäjän on syytä varautua vaikeuksiin suostumusten hankkimisessa! Yhtymyksessä on kohteen kaikki laitokset yhdyttävä.

Kiinteistön omistaja haluaisi usein purkaa kiinnitykset myyntiä varten ”määräalalta”. Tarve on olemassa, keinoa purka-

miseen ei.

On tärkeää muistaa, että velallisen ensisijainen vastuu koskee myös vierasvelkapantinantajaa, vaikka vastuu ei käykään ilmi suoraan laista (kun A:n tila B:n lainan vakuutena, A rinnastetaan velalliseksi).

Kun määräalatiетоjen kohdekiinteistöön jää virhe määräalaa perustettaessa, virheen seuraukset voivat olla merkittävät. Mikäli väliaikana oikeaa kiinteistöä on kiinnitetty, kuinka panttioikeuden haltijat saadaan luopumaan etuoikeudesta ja suostumaan määräalan kiinnitysvastuusta vapautumiseen, varsinkin jos jäljelle jäävän kiinteistön vakuusarvo ei ole riittävä?

## EURON VAIKUTUKSET KIINNITYKSIIN

Aihetta säätelevät lait 964/98, 965/98 ja 968/98 astuivat voimaan 1.1.1999 lukien. Siirtymäaikana kiinnitykset ovat haettavissa joko markkoina tai euroina, 1.1.2002 lähtien vain euroina. Markkamääräisiä kiinnityksiä ei ole pakko vaihtaa euromääräisiksi vuoden 2002 alun jälkeenkään. Panttikirjojen euroon muuntamisesta peritään kiinnitysten muuttamistaksa (130 mk + 50 mk seuraavista); haltijavelkakirjojen vaihdosta europanttikirjoiksi ei peritä ”tuplataksaa”.

Euroiksi muuntamista voi hakea panttikirjan haltija. Muunnoksesta tehdään merkintä velkakirjaan tai annetaan uusi panttikirja. Vuoden 2002 alusta lähtien kiinnityksen muuttaminen ja uuden panttikirjan antaminen tarkoittavat myös euromääräisiksi muuntamista (tällöin pyöristettävissä: 68 388,25 euroa => 68 300,00 euroa). Pankkien toiminta- ja taksa politiikasta ei ole vielä tietoa, valtava määrä kiinnityksiä odottaa muuntamista.

*Esimerkki 1:*

- kiinnityksen suuruus 800 000 mk => 134 550,34 euroa
- panttikirjan haltija voi pyytää kiinteistön omistajan suostumuksesta 134 500,00 euroksi
- kiinteistön omistajan suostumuksella panttikirja muunnettavissa esim. 134 000,00 euroksi.

*Esimerkki 2 (pyörityksen minimointi):*

- kiinnitykset 3 × 800 000 mk
- yhdistäminen => 2 400 000 mk => 403 651,02 euroksi
- pyöritys 403 000,00 euroon => jakaminen => 3×100 000 euroa + 1×103 000 euroa.

Kun kiinnitetty tavallinen velkakirja vaihdetaan panttikirjaksi, summa pyöristetään lähinnä ylempään 500 markkaan tai jos kiinnitys muunnetaan samalla

euroiksi, lähinnä ylempään sataan euroon. Markkamääräisten kiinnitysten näkymisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä myös euroina on vain toivomusluonteinen säännös ao. asetuksessa.

## Vakuuden realisointi

Uusi maakaari on heijastunut ulosottoon ja vakuuden pakkorealisointiin myönteisesti. Keskeistä on muistaa, että yhteydenpito huutokaupan pitäjään riittävän aikaisin on kaikkien osapuolten intressissä.

Enää nykyisin ei ensimmäisessä huutokaupassa hyväksyttyä selvästi huutokauppa-arvon alittavaa tarjousta, vrt. julkisuudessaakin käsitelty ”omakotitalo 6 000 markalla”. Käytännössä rajana on ainakin puolet ”oikeasta” hinnasta, toisaalta velkojalla on myös oltava oikeus saada realisoida saatavansa.

Yhteiskiinnitysten vaativuutta korostin jo aiemmin. Suomessa on ulosotossaakin kymmeniä yhteiskiinnitystapauksia, joista kukaan ei ole varma, miten ne purettaisiin auki oikein. Yhdessä myytävistä kiinteistöistä määrätään yksi alin hyväksyttävä tarjous ja yhteiskiinnitys lasketaan kokonaan mukaan mainittuun tarjoukseen.

## YHTENVETO

Täydennyksenä kiinteistön saantoa koskevaan artikkeliini (Maankäyttö 1/1999) mainitsen vielä säännöstarpeen 12. luvun 2.1 §:n kohtien 2–3 ja 5–7 mukaisiin saantoihin. Pitkien välitilojen varalta olisi laissa mielestäni oltava säännös siitä, että saannon lepäämään jättämistä on mahdollista jatkaa. Sivulla 19 mainitsemani kiinteistönvälittäjän yhteisvastuullisuus henkilönä oikeudellisesta virheestä purkautui myöhemmin korkeimmassa oikeudessa.

Artikkelini ovat ehkä olleet raskaslukuiset, varsinkin kiinteistöalan ulkopuolisille kollegoille. Yksityiskohtaisen tiedon hyödyt sitä tarvitseville antanevat kuitenkin oikeutuksen kerrontatapaani.

Vaikka tunnustammekin maakaaren selkeyden ja ajanmukaisuuden sekä kaikki lain hyvät puolet, on syytä vaatia, että havaitut puutteet korjataan viivytyksettä. Tähän myös uskon.

---

Kiinteistöinsinööri Jukka Kokkinen,  
Oulun kaupunki, Tekninen keskus,  
PL 565, 90101 Oulu,  
puh. (08) 5584 2340, faksi (08) 5584 2396,  
sähköposti jukka.kokkinen@ouka.fi.