

Kirjaamisasioiden siirto maanmittauslaitokseen jäsentää viranomaisen roolia

Kun kiinteistörekisterin lisäksi myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen siirtyy tulevaisuudessa Maanmittauslaitokselle, vahvistuu laitoksen rooli keskeisenä perusrekisteriviranomaisena.

Kirjaamisasiat ja niiden rekisteröinti

Kirjaamisasioista säädetään maakaareissa (540/1995, jäljempänä MK), jonka osa II on otsikoitu *Kirjaamisasiat ja niiden käsittely*. MK 5 luvun 1 §:n mukaan kirjaamisasioilla tarkoitetaan tässä laissa lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista sekä kiinnitystä. Voidaan sanoa, että kirjaamisasia-käsite on Suomessa ”varattu” maakaaren käyttöön, eikä kirjaamisasioista tulisi selvyuden vuoksi puhua muutoin kuin kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista tarkoittavan lainhuudatuksen, erityisten oikeuksien ja kiinnitystä koskevien kirjaamisten sekä lainkohdan 3 momentissa tarkoitettujen eräiden muiden merkintöjen yhteydessä. Käräjäoikeuksissa tosin käytetään kirjaamisasioista toisinaan myös ilmaisua kiinteistöasiat, mutta maakaaren mukainen termi on siis kirjaamisasiat.

Matti I. Niemi määrittelee kirjassaan *Maakaaren järjestelmä II* (Vantaa 2004), että kiinteistökirjaaminen tarkoittaa maatai vesialueisiin kohdistuvien oikeuksien rekisteröimistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, josta käytetään myös nimitystä *kirjaamisrekisteri*. Kirjaaminen on siten erotettava näiden oikeuksien kohteiden eli maa- ja vesialueiden yksiköiden merkitsemisestä *kiinteistörekisteriin*.

Kirjaamisasiassa tehdyt ratkaisut merkitään (kirjataan) siis lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, joka on viranomaisen

ylläpitämä rekisteri. Maakaaren lisäksi rekisteriä koskevia säännöksiä on myös lainhuuto- ja kiinnitysrekistä annetussa laissa ja asetuksessa. Rekisteri on julkinen ja sen tiedot ovat sekä tosiasiallisesti että julkisesti luotettavia. Rekisterin käyttäjä voi luottaa siihen, että rekisterissä oleva kiinteistöä koskeva tieto on oikea (positiivinen julkinen luotettavuus) sekä siihen, että kiinteistöön ei kohdistu muita

”Kirjaamisasioiden siirron onnistumisen ja sujuvuuden kannalta on ratkaiseva merkitys sillä, että käräjäoikeuksista siirtyy riittävästi osaavaa henkilöstöä Maanmittauslaitokseen käsittelemään ja ratkaisemaan kirjaamisasioita.”

oikeuksia tai rasitteita kuin mitkä ilmenevät rekisteristä (negatiivinen julkinen luotettavuus). Jos tietoa koskeva merkintä on virheellinen tai puutteellinen, vastaa valtio virheen johdosta vahinkoa kärsineelle aiheutuneesta vahingosta. Vastuuseen vetoavalta edellytetään kuitenkin vilpittömyyttä mieltä ja sitä, että hän ei itse ole myötävaikuttanut vahingon syntymiseen.

Lainhuutoasiassa tehty myönteinen ratkaisu ja rekisterimerkintä tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista ja kiinnitysasiassa tehty myönteinen ratkaisu ja merkintä sitä, että kiinteistöön on vahvistettu kiinnitys. Erityisen oikeuden kirjaus tarkoittaa esimerkiksi kiinteistön vuokraoikeuden kirjaamista. Julkinen luotettavuus merkitsee myös korkeaa tosiasiallista luotettavuutta. Sen perusteella jokainen voi siis luottaa siihen, että lainhuudon saajaksi merkitty henkilö tai henkilöt omistavat kiinteistön ja toisaalta siihen, että kiinnityksestä todisteeksi annettu panttikirja on asianmukaisesti kiinnitetty. Samoin jokainen voi luottaa erityisen oikeuden kirjaamismerkintään.

Kirjaamisviranomainen

Nykyisin kirjaamisviranomainen on se käräjäoikeus, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee. Lain mukaan kirjaamisasiat käsitellään kansliassa ja käräjäoikeus on kirjaamisasiassa päätösvaltainen, kun siinä on yksi lainoppinut jäsen. Käytännössä kirjaamisasian käsittelijä on kuitenkin yleensä muu kuin tuomari ja valtaosan ratkaisusta tekee myös muun kuin tuomarinvirkaan oikeuttavan koulutuksen saanut henkilö. Kirjaamisasian asianmukainen käsittely ja ratkaiseminen eivät siten enää edellytä oikeustieteellistä tutkintoa muutoin kuin poikkeustapauksissa. Sen sijaan on tärkeää, että kirjaamisasioita hoitavilla henkilöillä on riittävä tuntemus kiinteistöjärjestelmästämmme sekä erityisesti kirjaamisasioista. Heillä tulee myös olla tukena kirjaamisasioihin perehtyneitä lakimiehiä, koska joissakin tapauksissa kirjaamisratkaisu edellyttää varsin syvällistä oikeudellista tulkintaa, kuten esimerkiksi **Hannu Laitisen** artik-



”Julkinen luotettavuus merkitsee, että jokainen voi luottaa siihen, että lainhuudon saaja on kiinteistön omistaja ja että kiinnityksestä todisteeksi annettu panttikirja on asianmukaisesti kiinnitetty.”

keli ”Yhteisalueosuuden, erityisesti yhteismetsäosuuden saannon kirjaamisesta ja osuuden kiinnitysvastuusta” (*Defensor Legis* 5/2006, s. 874–884) osoittaa.

Vuoden 1997 alusta voimaan tuleen maakaaren ja siihen perustuvan kirjaamisjärjestelmän on todettu toimivan varsin hyvin ja sama voidaan todeta myös tässä. Kirjaamisasiat edustavat lukumääräisesti käräjäoikeuksien suurinta asiaryhmää. Asioiden suuresta määrästä huolimatta käräjäoikeudet ovat suoriutuneet kirjaamisasioiden käsittelystä sekä ratkaisemisesta tehokkaasti ja joustavasti. Samalla on myös kyetty huolehtimaan ratkaisujen oikeellisuudesta, mikä on osaltaan lisännyt lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin luotettavuutta.

Kirjaamisasioita ollaan kuitenkin siirtämässä käräjäoikeuksilta Maanmittauslaitokselle, jotta käräjäoikeudet voivat keskittyä oikeusriitojen ja rikosasoiden ratkaisemiseen, mikä on niiden ydintehävä. Kirjaamisasioiden siirron onnistumisen ja sujuvuuden kannalta on ratkaiseva merkitys sillä, että käräjäoikeuksista

”Kun kiinteistöihin liittyvien oikeuksien ja yksikköjen rekisteröinti ja rekisterien pito keskitetään samalle viranomaiselle, antaa se paremmat mahdollisuudet osallistua myös kansainvälisten tietopalvelujen kehittämiseen.”

siirtyy riittävästi osaavaa henkilöstöä Maanmittauslaitokseen käsittelemään ja ratkaisemaan kirjaamisasioita. Siirtyvien henkilöiden mukana siirtyy Maanmittauslaitokseen suuri määrä tietoa ja osaamista maakaaren mukaisista kirjaamisasioista. Sen pohjalta on myös kirjaamisasioiden siirtoa suunnitellut työryhmä (KIRSU-työryhmä) laatinut siirtosuunnitelmansa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ovat osa kiinteistötietojärjestelmää (KTJ), jonka ylläpitovastuu on siirtynyt Maanmittauslaitokselle jo aiemmin kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetun lain (KTJ-laki) myötä. Kiinteistötietojärjestelmä käsittää kiinteistörekisterin tietojen (ns. kiinteistöosa eli esinerekisteri) lisäksi siis jo nykyisellään myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot (ns. kirjaamisosa eli oikeusrekisteri). Maanmittauslaitos ei kuitenkaan tähän saakka ole toiminut



”Kirjaamisasian käsittely poikkeaa tuomioistuimen normaalista lainkäytöstä, jonka pääasiallisena tarkoituksena on oikeusriitojen ratkaiseminen ja tuomiovallan käyttö”, sanoo kirjoittaja Henrik Ungern.

lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osalta rekisterinpitäjänä, vaan rekisterinpitäjä on oikeusministeriö.

Maanmittauslaitos pitää sen sijaan kiinteistörekisteriä, minkä lisäksi kiinteistörekisteriä pidetään myös eräissä kunnissa. Kun kiinteistörekisterin lisäksi myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäminen siirtyy tulevaisuudessa Maanmittauslaitokselle, vahvistuu laitoksen rooli keskeisenä perusrekisteriviranomaisena, mihin myös pääjohtaja **Jarmo Ratia** viittasi KIRSU-työryhmän raportin julkistamisen yhteydessä antamassaan haastattelussa. Siirto avaa myös entistä paremmat mahdollisuudet kiinteistöjä kokevan kirjaamisjärjestelmän kehittämiseksi tulevaisuudessa, mikä on asetettu tavoitteeksi myös pääministeri Vanhasen toisen hallituksen hallitusohjelmassa.

Kiinteistötietojärjestelmästä saa jo tälläkin hetkellä tietoja sähköisen käytöyhteyden avulla. Kattavan sähköisen tietopalvelun kehittäminen on kuitenkin vielä edessäpäin. Kiinteistöihin liittyvää tietopalvelua ollaan kehittämässä myös

kansainvälisesti. Tätä ilmentävät muun muassa ns. EULIS (*European Land Information Service*)-portaalin luominen, jossa tavoitteena on koko Euroopan kattavan tietopalvelun aikaansaaminen.

Kun sekä kiinteistöihin liittyvien oikeuksien että niitä koskevien yksikköjen rekisteröinti on koottu samaan tietojärjestelmään ja myös niitä koskevien rekisterien pitäminen on tulevaisuudessa suureksi osaksi keskitetty samalle viranomaiselle, antaa se entistä paremmat mahdollisuudet osallistua myös kansainvälisten tietopalvelujen kehittämiseen.

Kirjaamisen käsitteestä ja kirjaamisasioiden luonteesta

”Kehittyneessä yhteiskunnassa päätöksenteko vaatii, että yhteiskunnan kannalta tärkeät tiedot ovat helposti käytettävissä”, todetaan **Risto Koulun** ja **Jarno Teporan** kirjaamisoikeuden oppikirjassa *Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely* vuodelta 1989. Siinä todetaan myös, että tiedon käytettävyys puolestaan edellyttää aina olennaisen tiedon järjestelmällistä keräämistä sekä sen johdonmukaista muistiin merkitsemistä eli *kirjaamista*.

Niemen mukaan ”kirjaaminen tarkoittaa rekisteröintiä, johon liittyvät *tutkinta* ja *oikeusvaikutukset*”. Kirjaaminen ei siten ole pelkästään rekisteröintiä, vaan siihen liittyy laillisuuskontrolli, mikä ilmenee tutkintaperiaatteena. Tutkintaperiaatteen mukaisesti kirjaamisviranomaisen on tutkittava viran puolesta kirjaamisen edellytykset. Siten kirjaamisasiassa sovel-

letaan myös virallisperiaatetta. Tutkinnan avulla pyritään selvittämään kirjattavan oikeuden pätevyys, hakijan kelpoisuus ja mahdolliset kirjaamisen esteet. Jos edellytykset eivät täyty, kirjaamishakemus on hylättävä.

Kirjaamisasia tulee vireille hakemuksesta ja se ratkaistaan yleensä tuomioistuimen kansliassa hakemuksen mukaisesti, jollei asia ole riitainen. Vaikka tutkinta tehdään pääosin asiakirjojen ja viranomaisten hallussa olevien tietojen perusteella eikä kirjaamisasiassa yleensä ole sellaista vastapuolta kuin tavallisessa riita asiassa, on kirjaamisasian perinteisesti katsottu olevan luonteeltaan lainkäyttöä, vaikkakin erityislaatuista lainkäyttöä. Kirjaamisviranomaisen voi tosin maakaaren mukaisesti kuulla hakijaa tai muitakin tahoja esimerkiksi siinä tapauksessa, että on esitetty väite, joka saattaa olla kirjaamisen esteenä. Tarvittaessa kirjaamisviranomaisen on myös osoitettava riidanalainen asia tutkittavaksi käräjäoikeudessa. Kirjaamisasian käsittely poikkeaa kuitenkin tuomioistuimen normaalista lainkäytöstä, jonka pääasiallisena tarkoituksena on oikeusriitojen ratkaiseminen ja tuomiovallan käyttö.

Koska kirjaamisasian käsittely poikkeaa huomattavasti normaalista lainkäytöstä on sen toisaalta katsottu olevan luonteeltaan yhtä lähellä hallintoviranomaisen ratkaisua kuin lainkäyttöä. Tällä perusteella kirjaamisasioiden käsittelyn ja ratkaisemisen on katsottu soveltuvan myös hallintoviranomaisten hoidettavaksi. On

”Kirjaamisasiat edustavat lukumääräisesti käräjäoikeuksien suurinta asiaryhmää.”

”Kiinteistötietojärjestelmästä saa jo tälläkin hetkellä tietoja sähköisen käyttöyhteyden avulla.”

syytä korostaa, että kirjaamisasian ratkaisu ei pysyvyydestään huolimatta saa oikeusvoimaa, vaan esimerkiksi kysymys omistusoikeudesta voidaan riitauttaa kanteella lainhuutoasian ratkaisun estämättä. Kirjaamisella on kuitenkin ratkaiseva merkitys esimerkiksi oikeuksien kollisiotilanteessa. Kirjaaminen suojaa vilpittömässä mielessä ollutta hakijaa.

Olen eräässä aikaisemmassa artikkelisani verrannut kirjaamisasian käsittelyä kiinteistötoimitukseen (*Defensor Legis* 6/2006, s. 1020). Kiinteistötoimituksissa noudatetaan osaksi samoja periaatteita kuin kirjaamisasiassa, kuten esimerkiksi virallisperiaate. Kiinteistötoimituksessa ratkaistaan kuitenkin myös asianosaisten välisiä yksityisoikeudellisia kysymyksiä ja toisinaan myös riitoja, minkä osalta kiinteistötoimituksessa tehty ratkaisu on verrattavissa myös tuomioistuimen lainkäyttöraatkaisuun.

Vaikka kiinteistötoimituksen varsinaisena tarkoituksena on kiinteistönmuodostaminen tai muun kiinteistönjaotusta koskevan seikan selvittäminen ja ratkaiseminen, ratkaistaan toimituksissa usein myös yksityisoikeudellisia kysymyksiä. Esimerkiksi kiinteistönmäärityksessä tehtävä naapurusten välisen rajan paikkaa koskevan riidan ratkaisu muistuttaa varsin paljon oikeudenkäyntiratkaisua. Vaikka kiinteistönmääritys on luonteeltaan toteava (deklaratiivinen), eikä tällaisella toimituksella ole oikeutta luovaa (konstitutiivista) vaikutusta, on monilla toimituksilla, kuten esimerkiksi tontinosa tai vesijätön lunastuksella myös oikeutta luova vaikutus. Toimituslajista riippumatta toimitusmiehet tekevätkin ratkaisunsa oikeudenkäynnin tapaan sen mukaan, mitä asiassa on pidettävä oikeana. **Pekka Vihervuoren** mukaan eräiden toimitusten varsinainen asiallinen ydin on juuri oikeudellisen riidan tai epäselvyyden ratkaiseminen (*Lakimies* 5/1998, s. 808).

Kun kiinteistötoimituksessa tehdyt ratkaisut ovat lainvoimaisia, tehdään niiden pohjalta merkintä kiinteistörekisteriin. Kirjaamisasioissa taas tehdään ratkaisusta merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Edellisessä on kysymys merkinnän tekemisestä esinerekisteriin ja jälkimmäisessä kirjaamisesta oikeuksia koskevaan rekisteriin. Suomessa nämä rekisterit on

perinteisesti pidetty erillään. Ne ovat erilisiä rekistereitä edelleenkin, mutta ne on kuitenkin yhdistetty samaan tietojärjestelmään, jota nykyisin säädellään KTJ-lailla. Lisäksi on huomattava, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävät kirjaukset kohdistetaan kiinteistörekisterijärjestelmän mukaisiin kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksiköihin tai niiden osiin käyttäen hyväksi kiinteistörekisteriin merkittyjen yksiköiden tunnuksia.

Suomen tapaan muissa Pohjoismaissa ja myös monissa muissakin maissa on erillinen kiinteistörekisteri (katasteri) sekä kiinteistöihin liittyvien oikeuksien rekisteri (kirjaamisrekisteri). Toisissa maissa, kuten esimerkiksi Englannissa, on sitä vastoin yhtenäinen kiinteistöjä koskeva rekisteri (*Land Registry*), johon on kirjattu oikeuksien lisäksi myös kiinteistöjen ominaisuustietoja.

Kun kiinteistötietojärjestelmää ja siitä tuotettavaa tietopalvelua ajatellaan asiakkaan kannalta, on asiakkaalle tärkeintä, että hän saa tarvitsemansa tiedot mahdollisimman helposti ja vaivattomasti. Tulevaisuuden tietopalvelua tuleekin kehittää nimenomaan tältä pohjalta. Tietopalvelun toimivuus ja tietojen luotettavuus tulee saattaa mahdollisimman korkealle tasolle siitä riippumatta, millä tavoin ja mihin rekisteriin tiedot on kirjattu. Tämä edellytys on lisäksi toteutettava sähköisiä palveluja lisäämällä. Sen puolesta teemme Maanmittauslaitoksessa työtä sekä kansallisella että kansainvälisellä tasolla.

Kirjoittaja on
Maanmittauslaitoksen johtava lakimies. Sähköposti henrik.ugurn@maanmittauslaitos.fi

OIKEUSTAPPAUS

Yleensä kirjaamisasia ratkaistaan hakemuksen mukaisesti, mutta toisinaan kirjaamisen edellytysten täyttyminen saattaa olla mutkikkaampaa. Esimerkkinä voidaan mainita tänä vuonna annettu korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2007:47, joka koski lainhuodon myöntämisen edellytyksiä. Tapauksessa oli aiemmin vuonna 1973 tilan yhdessä ostaneelle neljälle sisarukelle myönnetty yhteinen lainhuuto. Yhden sisaruksista kuoltua hakivat hänen kaksi lastaan lainhuutoa 2004 laaditun perinnönjakokirjan perustella, jossa he olivat sopineet, että kumpikin saa puolet kuolleen isänsä omistamasta neljänneksen osuudesta kyseiseen tilaan. Kumpikin haki lainhuutoa erikseen kahdeksasosaan tilasta.

Käräjäoikeus katsoi kuitenkin, että lainhuodon myöntämiselle oli este eikä myöntänyt lainhuutoa, koska tilaan 1973 myönnetty lainhuuto oli annettu sisarukille yhteisesti ja tilan omistusosuudet oli siten määrittelemättä, eivätkä hakijat olleet esittäneet muiden yhteisomistajien suostumusta heidän hakemilleen osuuksille tilasta. Hovioikeuden enemmistö päätyi samaan lopputulokseen.

Korkein oikeus kumosi alempien oikeuksien päätökset, ja palautti asian käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi. Perusteluissaan korkein oikeus totesi, että koska jokainen on maakaaren mukaan velvollinen hakemaan saannolleen lainhuodon ja koska yhteistä lainhuutoa ei voimassa olevien säännösten mukaan enää voida myöntää muutoin kuin jakamattoman kuolinpesän osakkaille pesään kuuluvaan kiinteistöön, tulee lainhuuto myöntää kullekin erikseen hänen saantonsa mukaan kiinteistöön tai sen osaan. Tässä tapauksessa kysymystä lainhuodon myöntämisestä ei kuitenkaan voida ratkaista ennen kuin hakijat toimittavat oikeudelle isänsä kanssa yhteisen lainhuodon saaneiden sisarten lausunnon omistusoikeuden jakautumisesta, mikä käräjäoikeuden tulee ottaa huomioon asiaa uudelleen käsiteltäessä.