

# Kiinteistön omistussuhteiden merkitys sähköisen panttikirjan siirtohakemuksen käsittelyssä

Kiinteistöasioiden Digipäivä  
Scandic Park Helsinki 2.11.2017

Kari Niemi  
Johtava asiantuntija, VT  
MML / Oikeuspalvelut



# Sähköisen panttikirjan siirtohakemuksen käsittely - hakijakompetenssi

- MK 16:8a.2, 1. virke
  - Sähköisen panttikirjan siirtoa voi hakea se, joka on viimeksi kirjattu kyseisen sähköisen panttikirjan saajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin
- MK 16:8a.2, 2. virke ja MK 16:4a
  - Hakijaa voidaan edustaa yksilöidyllä valtakirjalla, KVP:ssa myös yleisvaltakirjalla
- Siirtohakemuksen tekemiskompetenssi on siis aina sillä, jolla on saajakirjaus nimissään, ei sillä, jolla on oikeus syystä tai toisesta saada saajakirjaus nimiinsä
  - Esim. velkojalla ei ole oikeutta tehdä siirtohakemusta saajakirjauksen muuttamiseksi kiinteistön omistajan nimistä omiin nimiinsä pelkän panttaussitoumuksen perusteella
  - Perinnönjaossa kiinteistön saaneella pesän osakkaalla ei ole oikeutta tehdä siirtohakemusta saajakirjauksen muuttamiseksi perittävän nimistä omiin nimiinsä pelkästään saantoperusteenaan olevan perinnönjakokirjan nojalla

- Kiinteistölegaatilla kiinteistön saaneella ei ole pelkästään lainvoimaisen ja pesän täytäntöön paneman testamentin perusteella oikeutta tehdä siirtohakemusta saajakirjauksen muuttamiseksi testaattorin nimistä omiin nimiinsä
- Vaikka kiinteistön kaupassa olisi omistusoikeuden sovittu siirtyneen välittömästi kauppakirjan allekirjoituksella, ostajalla ei ole oikeutta pelkästään tapahtuneen kaupan perusteella tehdä siirtohakemusta myyjän nimiin kirjattujen sähköisten panttikirjojen siirtämiseksi omiin nimiinsä
  - Mikä merkitys olisi esimerkiksi seuraavalla ehdolla: ”Kiinteistöön kohdistuvat sähköiset panttikirjat ovat lainoittamattomina myyjän nimissä ja siirretään ostajalle kaupanteon yhteydessä.”
    - Myyjän pitää toteuttaa siirto tekemällä siirtohakemus panttikirjojen siirtämiseksi ostajan nimiin
    - Ilman kauppakirjan nimenomaista mainintaakin kuvatussa tilanteessa ostajalla on oikeus saada sähköiset panttikirjat nimiinsä (kysymys on kiinteistön ”sähköisestä tarpeistoesineestä”, ks. myös MK 2:12.2)
      - Silti tämä edellyttää, että siirtohakemuksen tekijänä on myyjä eikä ostaja

- Oikeus tehdä siirtohakemus pelkistyy siis siihen, kenellä on saajakirjaus viimeksi nimissään, omistussuhteiden muutokset eivät sellaisenaan siirrä hakijakompetenssia toiselle
- Saajakirjauksen omaava taho voi olla omistaja, velkoja tai kolmas, jolla saajakirjaus on nimissään joko omistajan tai velkojan lukuun
  - Kolmas voi olla esim.
    - Aiempi velkoja, joka ei vielä ole ehtinyt tehdä siirtohakemusta uuden velkojan nimiin
    - Myyjä, joka ei vielä ole ehtinyt tehdä siirtohakemusta uuden omistajan nimiin

# Sähköisen panttikirjan siirtohakemuksen käsittely – muut tutkittavat seikat

- Sähköisen panttikirjan siirtoasia on tarkoitettu rutiininomaiseksi kirjaamisasiaksi
  - KM 2006:1 s. 26 ja 74
    - ”...on huolehdittava siitä, että ... kirjaamismenettely on mahdollisimman kevyt. Tämä edellyttää ... tutkittavien seikkojen rajaamista.”
    - ”Panttikirjan saajaa koskevalla kirjauksella on myös merkittäviä oikeusvaikutuksia. Tästä huolimatta ... kirjaamismenettely olisi yhtä yksinkertaista kuin monen ... ilmoitukseen perustuvien merkintöjen tekeminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.”
  - Ks. vastaavasti HE 146/2010 vp, esim. s. 17 ja 49

- Hakukompetenssin lisäksi tutkittavia seikkoja ovat lähinnä seuraavat
  - Hakijan edustaminen, jos hakija on yhteisö
  - Siirtohakemusta koskevan valtakirjan muoto ja se, että hakemus on valtakirjan mukainen
  - Hakijan täysivaltaisuus (ikä, edunvalvonta)
  - Eräät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevät vallintarajoitukset
  - Uuden saajan oikeuskelpoisuus

## **Eikö sähköisen panttikirjan siirtäjän tai siirronsaajan omistusoikeutta tarvitse tutkia (edes joissain tapauksissa)?**

- Vrt. kiinnitysasiat, joissa hakijan tulee olla omistaja, joka on viimeksi hakenut lainhuutoa (MK 16:3.1)
  - Sähköisen panttikirjan siirtoasia ei ole kiinnitysasia; kiinnitystä koskevien säännösten sovellettavuuteen siirtoasioiden osalta ei laissa ole edes ”soveltuvin osin” –viittausta
- Vrt. panttioikeuden perustaminen, johon on oikeus vain omistajalla (MK 17:1)
  - Sähköisen panttikirjan siirtoasiassa kirjataan ainoastaan vakuusinstrumentin (julkivarmistusinstrumentin) siirto, siinä ei kirjata panttioikeutta
- Kun sähköisen panttikirjan siirtohakemuksessa ei ole kysymys kiinnitysasiasta eikä panttioikeuden kirjaamisesta, mihin se voitaisiin rinnastaa?
  - Sähköisen panttikirjan siirtoasia rinnastuu kirjallisen panttikirjan konkreettiseen luovutukseen tosiasiallisen, ulkonaisen tapahtuman merkityksessä eli siten, että tarkastelussa jätetään ulkopuolelle luovutuksen peruste ja oikeutus

- Edellä mainitun lähtökohdan vuoksi ja koska sähköisen panttikirjan siirrosta on nimenomaan haluttu tehdä rutiiniluonteinen kirjaamisasia, siirtohakemuksen käsittelyssä ei kiinteistön omistussuhteilla ole mitään merkitystä
- Tämä tarkoittaa, että lainhuutotietoja tai jo tapahtunutta mutta vielä huudattamatonta luovutusta ilmentäviä ns. saantotietoja ei lainkaan tutkita sähköisen panttikirjan siirtoasioissa
  - Lainhuutoa ei tutkita eikä vaadita siltä, joka siirtää
  - Lainhuutoa ei tutkita eikä vaadita siltä, jolle siirretään
  - Sama koskee erityisen oikeuden kuten maanvuokraoikeuden haltijakirjauksia, jos kysymys on käyttöoikeuteen kohdistuvasta kiinnityksestä (käyttöoikeus- eli ns. laitoskiinnitys)



- Ks. mainituilta osin myös HE 146/2010 vp s. 52
  - ”Kirjaamisviranomaisen ei selvittäisi siirtojen perustetta, vaan vastuu siirrosta on yksin hakemuksen tekijällä aivan samoin kuin hänen luovuttaessaan kirjallisen panttikirjan.”
  - ” Kirjaamishakemuksen tekijänä olisi aina se, joka ennestään on merkittynä panttikirjan saajaksi. Tilanteesta riippuen kirjaus voi olla velkojan tai, jos panttikirjaa ei ole annettu vakuudeksi, kiinteistön omistajan nimissä. On kuitenkin huomattava, että jälkimmäisessä tapauksessa hakija ei tee sähköisen panttikirjan siirtoa koskevaa hakemusta kiinteistön omistajan ominaisuudessa.”
  - ”Hakijana olisikin usein se taho, jonka panttioikeus lakkaa tai on jo aikaisemmin lakannut velan takaisinmaksun tai muun syyn vuoksi. Hakemukseen ei liitettäisi kiinteistön omistajan eikä uuden pantinsaajan suostumuksia.”

# Vireille laitetuissa hakemuksissa ei voi olla kirjaamisviranomasta sitovia ehtoja

- Siirtohakemuksen tekijä, *joka on laittanut siirtohakemuksen vireille*, ei voi sisällyttää hakemukseensa kirjaamisviranomasta sitovia ehtoja esim. siitä, että siirtoa ei saa kirjata uudelle saajalle ennen kuin tälle on myönnetty lainhuuto tai ennen kuin tälle on siirtynyt omistusoikeus kiinteistöön
  - Kirjaamisviranomaisen ei voi *eikä saa* ottaa tällaisia ehtoja huomioon
- Kirjaamisviranomaisen ei tällaisessakaan tapauksessa tutki, mihin tilanteeseen (esim. kauppaan) siirtohakemus liittyy tai kenellä on lainhuuto ja missä vaiheessa
- Siirtohakemus ratkaistaan saman tien, jos edellä kuvatut tarkastettavat seikat ovat kunnossa riippumatta siitä, onko hakemus tullut vireille KVP:n kautta vai kirjallisesti

- Jo hakemuksen vireille tulo rinnastuu tosiasiaassa siihen, kun kirjallinen panttikirja luovutetaan omasta hallinnasta toiselle
- Tätä vireille tulon vaikutusta ei voida estää hakemukseen laitetuilla ehdoilla, joiden mukaan kirjaamisviranomaisen pitäisi ennen siirtohakemuksen ratkaisemista valvoa esim. omistusoikeuden siirtymistä
  - Siirtoasia etenee vääjäämättä välittömään ratkaisuun minimaalisten muodollisten edellytysten tultua tarkastetuiksi, eikä näihin kuulu omistussuhteiden selvittely
    - Siirtohakemus on ratkaistava viivytyksettä hakemuksen mukaisesti, jollei siihen ole laillista estettä (MK 6:9.1)
  - Kun siirtohakemus on ratkaistu, sähköinen panttikirja katsotaan siirretyksi uudelle saajalle siirtohakemuksen vireille tulon hetkellä (MK 17:2.2)
  - Siirtohakemuksen tekijällä ei ole oikeutta peruuttaa hakemusta ilman siirronsaajan suostumusta (MK 16:4.3, 16:8a.2; HE 146/2010 vp s. 52-53)
  - Siirtohakemuksen ollessa vireillä sähköinen panttikirja on kirjaamisviranomaisen ”hallinnassa” uuden siirronsaajan lukuun
  - Johtopäätöksenä voidaan todeta
    - Kun siirtohakemus on tullut vireille, siirtäjä on menettänyt sähköisen panttikirjan hallinnan
    - Jos kysymys oli velkojasta, hän on tuolla hetkellä menettänyt vakuusinstrumentin hallinnan (ja vakuuden)

# Sähköiseen kauppakirjaan liitetyn automaattisen siirtositoumuksen käyttöala

- MK 9a:10.2
  - ”Kauppakirjaan voidaan ottaa tai siihen voidaan liittää sitoumus, jolla sähköisen panttikirjan saajaksi kirjattu sitoutuu panttikirjan siirtämiseen niin, että uutta sähköisen panttikirjan saajaa koskeva asia tulee vireille ilman eri hakemusta, kun kauppa on sitovasti syntynyt kaupankäyntijärjestelmässä...”
- Kauppa on ”sitovasti syntynyt” järjestelmässä, kun sekä myyjä että ostaja ovat allekirjoittaneet kauppakirjan
  - Kyseisellä ilmaisulla ei oteta lainkaan kantaa siihen, milloin kauppakirjan ehtojen mukaan omistusoikeus mahdollisesti siirtyy ostajalle
  - Lainkohdan tarkoittamassa mielessä sitova kauppa on syntynyt osapuolten allekirjoituksilla **a)** sekä silloin, kun kyse on omistusoikeuden välittömästi siirtävästä kaupasta että **b)** silloin, kun kyse on esim. kauppahinnan maksamiseen sidotusta lykkääväehtoisesta kaupasta
- Edellä dioissa 10–11 sanottu huomioon ottaen automaattisesti kaupan syntyessä siirtohakemuksen vireille tulon aiheuttavaa siirtositoumusta ei pitäisi käyttää b) kohdan mukaisessa tilanteessa

# Automaattisen siirtositoumuksen käyttöala voi jatkossa laajentua

- Maakaaren 9 a luvun 10 §:n 2 momenttiin lisättiin 1.6.2017 voimaan tulleella lainmuutoksella (3.6.2016/418) seuraava teksti
  - ”...tai kun muut sellaiset edellytykset, jotka järjestelmä tarkastaa, ovat täyttyneet.”
- Tällöin jo kaupan syntyminen ei välttämättä aiheutakaan 9a:10.2:n tarkoittaman siirtositoumuksen automaattista generoitumista vireillä olevaksi siirtohakemukseksi vaan sen aiheuttaa vasta myöhemmin jonkin muun edellytyksen täytyminen, jonka järjestelmä pystyy tarkastamaan
- Tämä muu edellytys voisi olla esimerkiksi 1) kauppahinnan maksaminen, 2) omistusoikeuden siirtyminen tai 3) ostajalle myönnetty lainhuuto edellyttäen, että tällaisen ehdon sisältävä siirtositoumus, siirtohakemuksen automaattinen vireille tulo ja 1) – 3) kohdassa mainitun seikan tarkastaminen on *järjestelmäteknisesti* voitu sitoa toisiinsa

- Tätä mahdollisuutta ei ole vielä käytössä, sillä se edellyttää ensin määrittelyä, teknistä kehittämistä ja ominaisuuden käyttöönottoa jossakin KVP:n tulevaisuuden versiossa
- Ominaisuuden käyttöönotto on jätetty riippumaan järjestelmän käytännön kehittämisajataulusta (ks. muutoksesta myös HE 8/2016 s. 6)
  - Kun toiminnallisuus on kehitetty ja otettu käyttöön, KVP tulisi sisältämään tällaisen uuden sitoumusvaihtoehdon vanhan, kaupan syntymiseen sidotun automaattisen sitoumuksen rinnalla
- Huomionarvoista on, että kysymys ei nytkään ole siitä, että näin automaattisesti vireille tullut siirtohakemus olisi ehdollinen vaan kysymys on siirtositoumuksen ehdollisuudesta
- Edelleenkin siirtohakemuksen käsittelyssä kirjaamisviranomaisen ei kiinnittäisi huomiota esim. omistusoikeuden siirtymiseen tai omistuskysymyksiin muutoinkaan, vaan vireille tullut siirtohakemus ratkaistaisiin minimaalisten muodollisten tarkastusten perusteella

*Kiitos!*

