

OHJE LAINHUUDON HAKEMISTA VARTEN

Lainhuudatusvelvollisuus

Jokaisen, joka on hankkinut kiinteää omaisuutta, on määräajassa haettava lainhuutoa. Lainhuutoa myös muuhun kuin kauppaan perustuvaan luovutukseen, kuten esimerkiksi lahjaan tai vaihtoon voidaan hakea [sähköisessä asiointipalvelussa](#) tai täyttämällä [lainhuutohakemuslomake](#).

Lainhuudatuksella tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitoksen pitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuudatuksessa tarkastetaan luovutuksen pätevyys.

Lainhuudatusvelvollisuus koskee kiinteistöä, sen määräosaa ja määrääalaa. Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisterin yksikköä kuten tilaa tai tonttia, kiinteistön määräosalla omistusosuutta (esim. ½) kiinteistöstä ja määrääalalla rajoitetaan määrättyä aluetta kiinteistöstä tai yhteisestä alueesta. Lainhuudatusvelvollisuus koskee myös kiinteistöstä erikseen luovutettua yhteisalueosuutta

Lainhuudon hakeminen

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa siitä päivästä, jona kaupanvahvistaja on vahvistanut luovutuskirjan. Luovutuskirjan ehdot tai esimerkiksi kunnan etuosto-oikeus eivät vaikuta lainhuudatusaikaan. Jos lainhuutoa ei ole haettu määräajassa, kiinteistön vastikkeellisesta luovutuksesta suoritettavaa varainsiirtoveroa korotetaan. Lainhuudatusvelvollisuuden täyttämiseksi voidaan asettaa myös uhkasakko.

Lainhuutoa haetaan Maanmittauslaitokselta. Voit hakea lainhuutoa [sähköisen asiointipalvelun](#) kautta tai lähettämällä täytetyn lainhuutohakemuslomakkeen skannattuna sähköpostitse osoitteeseen kirjaamisasiat@maanmittauslaitos.fi tai postitse: *Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat, PL 3300, 65101 Vaasa*

Jos luovutuskirja on vahvistettu ennen 20.6.2014, luovutuskirja ja siihen mahdollisesti liittyvä valtakirja ja määrääalakartta on lähetettävä alkuperäisenä Maanmittauslaitokselle, myös silloin kun hakemus on lähetetty sähköpostitse tai [sähköisessä asiointipalvelussa](#). Jos luovutuskirja on vahvistettu 20.6.2014 tai sen jälkeen, Maanmittauslaitokselle ei tarvitse toimittaa hakemuksen liitteenä alkuperäistä luovutuskirjaa tai siihen liittyvää valtakirjaa tai määrääalakarttaa taikka näiden jäljennöksiä.

Hakemuksen on oltava perillä Maanmittauslaitoksessa viimeistään lainhuudatusajan päättymispäivänä. Hakemuslomakkeita on saatavissa Maanmittauslaitoksen palvelupisteistä ja osoitteesta: www.maanmittauslaitos.fi/lomakkeet.

Lainhuutohakemuksesta on käytävä ilmi:

- hakemuksen kohteena olevan kiinteistön kiinteistötunnus (esim. 123-405-3-42) tai määrääalan määrääalatunnus (esim. 123-405-3-42-M601) ja kiinteistön tai määrääalan sijaintikunta;
- hakijan nimi sekä henkilötunnus tai Y-tunnus;
- hakemuksen peruste ja sen päiväys; ja
- hakijan tai hänen asiamiehensä puhelinnumero, sähköpostiosoite sekä postiosoite, johon asiakirjat lähetetään.

Lainhuutohakemukseen on liitettävä kuitti varainsiirtoveron maksamisesta. Jos luovutuskirja on vahvistettu ennen 20.6.2014, lainhuutohakemukseen on liitettävä alkuperäinen luovutuskirja ja siihen mahdollisesti liittyvä valtakirja ja määrääalakartta. Muiden asiakirjojen tarve riippuu luovutuksesta, sen osapuolista ja kohteesta. Tällaisia asiakirjoja voivat olla esimerkiksi:

- myyjän puolison kirjallinen ja kahden henkilön oikeaksi todistama suostumus luovutukseen, jos kiinteistö on tarkoitettu käytettäväksi puolisoitten yhteisenä kotina;
- jos luovutusosapuoli on alaikäinen tai muutoin edunvalvonnassa oleva henkilö, maistraatin edunvalvojalle myöntämä lupa kiinteistön luovuttamiseen tai ostamiseen päämiehensä puolesta;
- jos myyjänä on kuolinpesä, selvitys pesän osakkaista (perukirja ja sukuselvitys virkatodistuksineen tai maistraatin vahvistama perukirja);

- jos luovutuksen osapuolena on muu yhteisö kuin osakeyhtiö, selvitys yhteisön päätöksestä tehdä luovutus (esim. hallituksen pöytäkirja kokouksesta, jossa luovutuksesta on päätetty);
- jos luovutuskirja on vahvistettu 20.6.2014 tai sen jälkeen, lainhuutoasian käsittelijän pyynnöstä alkuperäinen luovutuskirja tai siihen liittyvä valtakirja (josta käy ilmi asiamiehen nimi ja luovutettava kiinteistö) tai määräalakartha (koskee tilannetta, jossa kaupanvahvistaja poikkeuksellisesti ei ole toimittanut Maanmittauslaitokselle vahvistamansa luovutuskirjaa tai siihen liittyvää valtakirjaa tai määräalakartha); ja
- jollei kiinteistön luovuttajalla ole lainhuutoa, hänen omistusoikeudestaan on esitettävä selvitys, joka olisi ollut tarpeen hänen saantonsa lainhuudatusta varten.

Varainsiirtovero

Kiinteistön kaupasta ja muusta vastikkeellisesta luovutuksesta on suoritettava varainsiirtoveroa. Vero suoritetaan samalla tavalla sekä kiinteistön että määräosan ja määräalan luovutuksesta. **Luovutuksensaajan on maksettava vero 6 kuukauden määräajassa ja ennen lainhuutohakemuksen tekemistä.**

Varainsiirtovero maksetaan **Verohallinnon vahvistamalla tilisiirtolomakkeella** rahalaitokseen. Tilisiirtolomakkeita on saatavilla verotoimistoista sekä osoitteesta: www.vero.fi.

Veron suuruus on **4 prosenttia kauppahinnasta** tai muun vastikkeen arvosta. Jos vastikkeena käytetään muuta kuin rahaa tai rahamääräisiä sitoumuksia (luovuttajan velan vastattavaksi ottaminen), lainhuutoa haettaessa on esitettävä Verohallinnon lausunto tämän muun vastikkeen arvosta. Jos luovutuksensaajan ei tarvitse suorittaa veroa (esim. ensiasunnon verovapaus), verovapaudesta on lainhuutoa haettaessa esitettävä Verohallinnon lausunto ja hakijan oma vakuutus.

Jollei lainhuutoa haeta määräajassa, veroa korotetaan 20 prosentilla jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta.

Jos selvitys luovutuksesta tai veron suorittamisesta ei ole riittävä, Maanmittauslaitos pyytää hakijaa täydentämään hakemusta.

Lainhuudatusmenettely

Jos omistusoikeus kiinteistöön luovutuskirjan ehdon mukaan ei ole vielä lopullisesti siirtynyt luovutuksensaajalle (esim. lykkäävä tai purkava ehto) tai jos kiinteistö on hankittu perustettavan yhtiön lukuun, hakemus jätetään leppämään. Samoin menetellään, jos kunnan etuosto-oikeuden käyttämiselle varattu kolmen kuukauden aika on vielä kesken. Hakijalle annetaan päätös, jossa määrätään uusi käsittelypäivä ja annetaan tarvittavat ohjeet esimerkiksi lisäselvityksen esittämisestä.

Lainhuudatusasian käsittelystä peritään maksu, jonka suuruus ilmenee osoitteesta: www.maanmittauslaitos.fi.

Ostajan tai muun luovutuksensaajan edun mukaista on hakea viivytyksettä lainhuutoa. Lainhuuto on edellytys kiinnitysten vahvistamiselle. Lainhuutoa ja kiinnityksiä voi hakea yhtä aikaa.

Kun määräalaan on myönnetty lainhuuto, lohkominen käynnistyy ilman hakemusta. Maanmittauslaitos tai useimpien kaupunkien asemakaava-alueiden osalta kunta kutsuu kirjeitse määräalan omistajan toimituskokoukseen. Lohkomisessa määräalasta muodostetaan kiinteistö, yleensä tila tai tontti. Määräalaan myönnetty lainhuuto kohdennetaan viran puolesta koskemaan uutta kiinteistöä.

Ennen kaupan tekemistä ostajan kannattaa varmistua siitä, että luovuttaja on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudon haltijaksi. Luovuttajalle myönnetty lainhuuto yksinkertaistaa huomattavasti lainhuudatusmenettelyä. Viimeinen lainhuudon hakija joutuu suorittamaan varainsiirtoveron korotuksineen myös aikaisemmin huudattamattomista luovutuksista.

Tarkempia ohjeita lainhuudon hakemisesta saa osoitteesta www.maanmittauslaitos.fi sekä Maanmittauslaitoksen palvelupisteistä.

Lisätietoja varainsiirtoveron maksamisesta ja vastikkeen arvosta annettavasta lausunnosta saa osoitteesta www.vero.fi sekä verotoimistoista.