

Lainhuudatus

Kiinteistön omistusoikeuden saanto kirjataan Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Saannon kirjaamista kutsutaan lainhuudatukseksi.

Kiinteistön saannolla tarkoitetaan kaikkia niitä tapoja, joilla kiinteistön omistusoikeus voidaan siirtää toiselle. Tyypillisiä saantoja ovat muun muassa kauppa, vaihto ja lahja sekä perinnönjako, testamentti ja ositus.

Saantoja ovat lisäksi kiinteistöön kohdistuvan yhteisomistussuhteen purkaminen eli jakosopimus, yhtiön purkautumisen johdosta tehty jakokirja sekä apportti, jolla tarkoitetaan kiinteistön luovuttamista yhtiön osakkeita vastaan.

Milloin lainhuutoa on haettava?

Lainhuutona kirjataan omistusoikeus kiinteistörekisteriin merkittyyn kiinteistöön, yleensä tilaan tai tonttiin. Lainhuuto kirjataan myös kiinteistön määräosaan (esim. 1/3) tai määräalaan, jolla tarkoitetaan kiinteistöstä luovutettua, rajoiltaan määrättyä aluetta.

Lainhuudatus ei koske esimerkiksi asunto-osakkeiden kauppaa eikä omistusoikeuden kirjaamista maapohjasta erillään luovutettuun rakennukseen. Näitä pidetään irtaimena omaisuutena.

Lainhuuto on haettava myös yhteisen alueen tai sen määräalan saannolle tai kun on hankittu kiinteistölle kuuluva osuus yhteiseen alueeseen (yhteisalueosuus).

Miksi lainhuuto on tärkeä?

Lainhuutoon liittyy merkittäviä oikeusvaikutuksia. Kiinteistön uusi omistaja merkitään julkiseen lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin, jolloin kiinteistön omistajanvaihdos tulee kaikkien tietoon. Esimerkiksi kiinteistön aikaisempi omistaja ei voi enää tehdä kiinteistöön liittyviä oikeustoimia, kuten kiinteistön panttaamista.

Siksi kiinteistön saannolle tulisi hakea lainhuutoa mahdollisimman nopeasti.

Lainhuudatusmenettelyssä Maanmittauslaitos tutkii saannon laillisuuden. Hakijan on esitettävä saannon laillisuudesta tarpeellinen selvitys. Hakemuksen perusteena oleva saantokirja, esimerkiksi kiinteistön kauppakirja, tulee liittää hakemukseen alkuperäisenä.

Kun kyseessä on määräalan saanto, lohkominen käynnistyy ilman eri hakemusta.

Hakemus kuuden kuukauden kuluessa

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan, esimerkiksi kauppakirjan, allekirjoittamisesta. Kun saanto perustuu perinnönjakoon, ositukseen tai testamenttiin, lainhuudatusaika alkaa näiden lainvoimaiseksi tulemisesta.

Kiinteistöön, jonka lainhuudon haltija on kuollut ja joka kuuluu tämän jakamattomaan kuolinpesään, ei tarvitse hakea lainhuutoa. Kuolinpesän osakkaat voivat kuitenkin yhdessä saada kiinteistöön selvennyslainhuudon.

Lainhuudatuksen yhteydessä valvotaan myös se, että vastikkeellisista saannoista on maksettu varainsiirtovero. Mikäli lainhuutoa ei haeta säädetyssä ajassa, varainsiirtoveroa korotetaan enimmillään 100 prosenttia (lisätietoja esitteestä Varainsiirtovero).

Saanto voi olla ehdollinen

Lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa, vaikka saanto olisi ehdollinen.

Ehdollisella saannolla tarkoitetaan tilanteita, joissa kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen tai pysyminen on luovutuskirjassa sidottu tietyn edellytyksen täyttymiseen (niin sanotut lykkäävät tai purkavat ehdot). Ehdollisista saannoista tyypillisin on tilanne, jossa omistusoikeus siirtyy vasta, kun loppukauppahinta on maksettu.

Ehdollisen saannon lainhuudatus jätetään lepäämään ehdon voimassaoloajaksi.

Miten lainhuutoa haetaan?

Lainhuutoa on haettava Maanmittauslaitoksesta. Yhteystiedot löytyvät Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta osoitteesta www.maanmittauslaitos.fi. Lainhuudatusasian käsittelystä peritään säädetty maksu.

Lainhuutoa haettaessa kannattaa käyttää sitä varten laadittua hakemuslomaketta, jossa on tarkempia ohjeita hakemuksen tekemisestä. Hakemuslomakkeita, ohjeet hakemuksen tekemiseen sekä tietoja maksuista saa Maanmittauslaitoksesta sekä osoitteesta www.maanmittauslaitos.fi.

Lisätietoja maanmittaustoimituksista ja muista kiinteistöihin liittyvistä asioista www.maanmittauslaitos.fi

Maanmittauslaitos palvelee 35 paikkakunnalla. Huolehdimme maanmittaustoimituksista, kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista sekä lainhuudoista ja kiinnityksistä. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta voi hankkia kiinteistöön tai määräalaan liittyviä todistuksia, kuten kiinteistörekisteriotteita, lainhuutotodistuksia ja rasiustodistuksia sekä karttoja ja ilmakuvia.