



Tiedekunta/Osasto Fakultet/Sektion – Faculty Oikeustieteellinen tiedekunta		Laitos/Institution– Department Yksityisoikeuden laitos	
Tekijä/Författare – Author Jaakko Pohjala			
Työn nimi / Arbetets titel – Title Virheriski kiinteistölegaattisaannon lainhuudatuksessa			
Oppiaine /Läroämne – Subject Perhe- ja jäämistöoikeus			
Työn laji/Arbetets art – Level OTM - Tutkielma		Aika/Datum – Month and year 5/2013	
		Sivumäärä/ Sidoantal – Number of pages 72	
Tiivistelmä/Referat – Abstract			
<p>Tutkielmassa käsitellään virheellisen lainhuutoratkaisun mahdollisuutta erityisjälkisäädökseen, eli legaattiin perustuvan kiinteistön saannon lainhuudatuksessa. Pyrkimyksenä on hahmottaa, minkälaisia oikeudenmenetyksiä eri jäämistöintresentit saattavat kokea legaattiin perustuvan lainhuutoratkaisun vuoksi silloin, kun näiden tahojen oikeuksia ei oteta lainhuudatuksessa riittävästi huomioon ja miten tällaisten oikeudenmenetysten mahdollisuuteen on varauduttu kirjaamisviranomaisena toimivien maanmittaustoimistojen ohjeistuksessa.</p> <p>Legaatilla kiinteistön saanut voi hakea lainhuutoa, eli omistusoikeutensa kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ko. rekisterin merkinnät nauttivat julkista luotettavuutta, eli sivulliset voivat luottaa rekisterimerkintöjen paikkansapitävyyteen. Lainhuuto luo siten oletettaman siitä, että lainhuudon haltijaksi merkitty on kiinteistön omistaja ja siten kompetentti luovuttamaan kiinteistön edelleen. Lainsäädännössämme suojataan lainhuutomerkinään luottaneen sivullisen vilpittömää mieltä erilaisissa esineoikeudellisissa kollisiotilanteissa. Lainhuudon myöntäminen myös korjaa saantokirjan muotovirheen, joten testamenttia, jonka perusteella on myönnetty lainhuuto, ei voi enää moittia tuomioistuimessa testamenttia rasittavan muotovirheen perusteella. Lainhuudon merkittävien oikeusvaikutusten vuoksi legaattilla kiinteistön lainhuutoa hakevan asemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p> <p>Legaattiin perustuvan lainhuudatuksen edellytyksenä on, että omistusoikeus on siirtynyt legaatin saajalle laillisesti, ja että hänen oikeusasemansa on saavuttanut riittävän vakausasteen. Saannon laillisuus selvitetään aineellisen jäämistöoikeuden perusteella. Legaattikohteen tehokas siirtyminen legaatin saajalle edellyttää testamentin lainvoimaisuutta, mutta sen lisäksi edellytetään legaatin antajan kuolinpesältä legaatin täyttämistä, jonka tekevät osakashallinnossa olevassa kuolinpesässä osakkaat yhteishallintotoimena ja pesänselvittäjän hallinnossa olevassa pesässä pesänselvittäjä. Eri jäämistöintresenttien legataaria parempisijaiset jäämistövaateet voivat olla legaatin täyttämisen esteenä, mutta tällaiset intresentit voivat hyväksyä legaatin aiheuttaman oikeutensa loukkauksen, jolloin legaattia rasittava tehottomuus korjaantuu. Jäämistöintresenteiksi on valittu leski, rintaperillinen, toissijaiset perilliset, muu testamentinsaaja ja velkoja. Lisäksi legaatin täyttäminen saattaa peräytyä jälkikäteen, jolloin legaatin saaja joutuu palauttamaan legaattikohteen kuolinpesään joko velkojien tai muiden jäämistöintresenttien oikeuden turvaamiseksi.</p> <p>Lainhuudatuskynnyksen määrittämiseksi on tutkittava, mitä ongelmia legaattisaantoon perustuvasta lainhuutoratkaisusta voi aiheutua kilpailevien jäämistövaateiden kannalta. Nämä aineellisesta jäämistöoikeudesta seuraavat oikeudenmenetysten uhat ovat apuna sen määrittämisessä, kuinka pitkälle kirjaamisviranomaisen on legaattisaannon lainhuudatuksessa huolehdittava muiden jäämistöintresenttien oikeuksista.</p> <p>Legaatilla kiinteistön saaneen oikeusasema on monessa suhteessa epävakaa vielä legaatin täyttämisen jälkeenkin. Jotta lainhuudatus olisi legaatin perusteella ylipäättään mahdollinen, on hyväksyttävä sopiva määrä tällaista epävarmuutta. Näin ollen kirjaamisviranomaisen selvittämisvelvollisuutta määritettäessä on otettava huomioon myös tarkoituksenmukaisuusnäkökohdat. Lisäksi kilpaileva jäämistöintresentti sivuuttaen tehty lainhuudatusratkaisu ei vielä merkitse tämän oikeuden lopullista menetystä. Asia on usein mahdollista korjata jälkikäteisten oikeusturvamekanismien avulla. Sellaisia ovat ainakin kirjaamisviranomaisen itseoikaisu, muutoksenhaku ja valtion ankara vahingonkorvausvastuu.</p>			
Avainsanat – Nyckelord – Keywords lainhuudatus, testamentti, jäämistöt, jäämistöoikeus, lainhuutorekisteri			
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited			
Muita tietoja – Övriga uppgifter – Additional information			