

Kiinteistön kiinnittäminen ja kiinteistön käyttäminen velan vakuutena

Kiinteistöä käytetään usein velan vakuutena. Tämä tapahtuu luovuttamalla kiinteistöön kiinnitetty panttikirja velkojalle vakuudeksi tämän saamisesta.

Mitkä kohteet voidaan kiinnittää?

Ennen kiinteistön panttaamista kiinteistöön täytyy hakea kiinnitys.

Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön, kuten tilaan tai tonttiin, sen määräosaan sekä muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan määräalaan. Samalle omistajalle tai samoille omistajille yhtä suurin osuuksin kuuluviin kiinteistöihin voidaan vahvistaa tietyin edellytyksin yhteiskiinnitys.

Kiinnitys voidaan vahvistaa myös ns. kirjaamisvelvollisuuden alaiseen käyttöoikeuteen, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin erityisenä oikeutena. Tällaisia ovat muun muassa määräaikaiset maanvuokraoikeudet, jotka vuokrasopimuksen mukaan voidaan kiinteistön omistajaa kuulematta siirtää kolmannelle. Lisäksi edellytetään, että vuokra-alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

Kiinnitystä voi hakea kiinteistön omistaja

Kiinnitystä voi hakea kiinteistön omistaja, joka on viimeksi hakenut lainhuutoa. Kiinnitystä ei voida vahvistaa ennen kuin hakijalle on myönnetty lainhuuto. Kiinnityshakemus ja lainhuutohakemus voidaan laittaa vireille samalla kertaa.

Kiinteistön omistaja, joka on luovuttanut kiinteistön edelleen, ei enää luovutuksen jälkeen saa hakea kiinnitystä, vaikka uusi omistaja ei vielä olisikaan hakenut lainhuutoa. Hakemalla lainhuutoa mahdollisimman nopeasti luovutuksen jälkeen uusi omistaja voi varmistaa sen, että väärinkäytöksiä ei pääse tapahtumaan.

Kiinteistön luovuttaja ei voi hakea kiinnitystä luovutuksen jälkeen silloinkaan, kun luovutus on ollut ehdollinen eli tehty lykkäävin tai purkavin ehdoin. Kiinnitystä voi näissä tapauksissa hakea luovutuksensaaja, mutta kiinnityshakemus jätetään yhdessä lainhuutohakemuksen kanssa lepäämään. Luovuttajan suostumuksella kiinnitys voidaan kuitenkin vahvistaa jo ennen kuin lopullinen lainhuuto on myönnetty.

Kiinnityksestä annetaan todistukseksi panttikirja.

Panttikirja on voimassa pysyvästi

Kiinteistöön vahvistettu kiinnitys ja siitä todistukseksi annettu panttikirja ovat voimassa pysyvästi, ellei kiinnitystä erikseen kuoleteta.

Panttikirjat tulee säilyttää huolellisesti eikä niitä saa hävittää, vaikka ne palautuisivat omistajalle velan tultua maksetuksi. Samaa panttikirjaa voidaan käyttää uusien velkojen vakuutena. Jos panttikirja katoaa, se on kuoletettava. Kuolettaminen tapahtuu asiakirjain kuolettamisesta annetun lain mukaisesti.

Miten kiinnitystä haetaan?

Kiinnitystä haetaan siltä Maanmittauslaitoksesta. Yhteystiedot löytyvät Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta www.maanmittauslaitos.fi.

Kiinnitystä haettaessa kannattaa käyttää sitä varten laadittua hakemuslomaketta. Samalla hakemuksella voi hakea useita kiinnityksiä samaan kiinteistöön.

Kiinnityksiasian käsittelystä peritään säädetty maksu. Maksu peritään jokaisen vahvistetun kiinnityksen osalta erikseen.

Hakemuslomakkeita, ohjeita hakemuksen tekemiseen ja tietoja maksuista saa Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta sekä osoitteesta www.maanmittauslaitos.fi.

Panttioikeuden syntyminen

Oikeus panttioikeuden perustamiseen on kiinteistön omistajalla. Panttioikeus kiinteistöön syntyy, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi.

Kiinnityshakemuksessa voidaan määrätä, että kirjaamisviranomaisen on toimitettava panttikirja nimetyille velkojalle saamisen vakuudeksi. Tällöin velkoja saa panttioikeuden, kun kiinnitys vahvistetaan. Jos panttikirjan saaja on kiinnityshakemuksessa määrätty, hakemusta ei saa muuttaa tai peruuttaa ilman panttikirjan saajaksi määrätyn suostumusta.

Velkojalla on panttioikeuden perusteella oikeus saada maksu saamiselleen kiinteistön arvosta. Panttioikeus tuottaa kiinnityksen mukaisen etusijan saamiselle enintään panttikirjan osoittamaan määrään. Maksun saaminen panttioikeuden kohteena olevasta kiinteistöstä tapahtuu erityisen realisointimenettelyn kautta.

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 rasiatodistuksia sekä karttoja ja ilmakuvia.