

**ASIA****Selvityspyyntöön vastaaminen****KANTELU**

Kanteliija arvosteleo oikeuskanslerille 20.10.2018 päiötyssä kantelussa Maanmittauslaitoksen menettelyä kiinteistökiinnityksen vireilläöoloa ja kaupanvahvistajan menettelyä koskevan selvituspöynnön käsittelyssä. Kanteliija on toimittanut Maanmittauslaitokselle 13.6.2017 kirjeen, jossa on tiedusteltu, miten kiinteistöllä I 619-409-1-12 voi olla vireillä muun kuin omistajan tekemiä kiinnityshakemuksia. Lisäksi kanteliija pyysi selvittämään kaupanvahvistajan toiminnan lainmukaisuuden kyseisen kiinteistön kaupassa 7.7.2015, jossa osapuolina olivat B ja A.

Kanteluun on oheistettu Maanmittauslaitoksen vastaus 14.6.2017, jonka mukaan A:n 5.11.2015 vireille saattamat kiinnitysasiat voidaan ratkaista vasta, kun kiinteistöä koskevat lainhuutoratkaisut tulevat lainvoimaisiksi. Kaupanvahvistusta koskeva asia siirretään vastauksen mukaan rekisteripäällikölle.

SELVITYS

Maanmittauslaitokselta on hankittu asiaa koskevia alustavia tietoja. Maanmittauslaitos on toimittanut oikeuskanslerinvirastoon asiakirjoja ja antanut 16.4.2019 päiötyn vastauksen, jonka jäljennös lähetetään kantelijalle tämän päätöksen ohessa tiedoksi.

Maanmittauslaitos on antanut 19.6.2019 päiötyn selvityksen.

VASTINE

Kantelijalle on varattu tilaisuus antaa selvityksestä vastine. Vastinetta ei kuitenkaan ole annettu.

RATKAISU

1. Asian taustaa

Kantelijayhtiö on saanut lainhuudon kiinteistöön I Maanmittauslaitoksen päätöksellä 30.6.2016. Kanta-Hämeen käräjäoikeuden maa- ja metsäoikeus on päätöksellään 16.2.2017 hylännyt kyseistä lainhuutopäätöstä koskevan valituksen. Korkein oikeus ei ole päätöksellään 16.6.2017 myöntänyt asiassa valituslupaa.

Kantelijayhtiön lainhuuto perustuu 15.5.1995 päivättyyn kauppakirjaan, jolla B oli myynyt vuonna 1994 lahjaksi saamansa I kiinteistön Oy D Ab:lle perustettavan yhtiön lukuun. B oli kuitenkin 20.5.2011 hakenut ja saanut lainhuudon omiin nimiinsä ja myynyt kyseisen kiinteistön A:lle. Kiinteistön kaupasta oli tehty 30.4.2015 päivätty vahvistamaton kauppakirja ja 7.7.2015 kaupanvahvistajan vahvistama kauppakirja. Kantelijayhtiö oli kuitenkin hakenut lainhuutoa kiinteistöön I 26.6.2015 vuoden 1995 saantonsa perusteella. A haki lainhuutoa samaan kiinteistöön 7.7.2015 tehdyn kaupan perusteella 2.10.2015.

Samaa kiinteistöä I koskevien rakennuslupien käsittelystä on tehty oikeuskanslerille kaksi kantelua, joita käsitellään diaarinumeroilla OKV/1861/1/2018 ja OKV/832/1/2019 ja joihin annetaan erilliset ratkaisut.

2. Kiinnityshakemusten vireilläolo

A on 5.11.2015 hakenut kiinnityksiä kiinteistöön I. Kuten edellä esitetystä ilmenee, hän oli hakenut lainhuutoa kiinteistöön 2.10.2015. Kantelijayhtiö oli hakenut lainhuutoa samaan kiinteistöön 26.6.2015. Maanmittauslaitoksen päätökset lainhuutoasioissa on tehty 30.6.2016. Ne ovat tulleet lainvoimaisiksi korkeimman oikeuden päätöksellä 16.6.2017.

Maanmittauslaitoksen kantelijalle 14.6.2017 antamassa vastauksessa todetaan, että kantelijayhtiölle 30.6.2016 myönnetty lainhuuto ei ole ollut vielä lainvoimainen. Myöskään Maanmittauslaitoksen päätös hylätä A:n lainhuutihakemus ei ole ollut tuolloin vielä lainvoimainen. Vastauksen mukaan A:n kiinnityshakemus ja siihen liittyvät kaksi kiinnityshakemusta voidaan ratkaista vasta, kun kiinteistöä koskevat lainhuutoasiat tulevat lainvoimaisiksi. Vastauksessa todetaan, että kiinnityshakemusten käsittelyä jatketaan sen jälkeen, kun em. lainhuutoasioissa annetut ratkaisut tulevat lainvoimaisiksi.

Asiakirjoista ilmenee, että A on puhelimitse peruuttanut kiinnityshakemuksensa. Käsittelyn päättymisestä tämän perusteella ei ole tehty kirjallista päätöstä, mutta hakemuksen diaaritietoihin on 19.6.2017 kirjattu peruutuksen syyksi se, ettei korkein oikeus ole antanut valituslupaa I:n kiinteistöä koskevassa lainhuutoasiassa.

Totean, ettei asiassa ole ilmennyt tältä osin sellaista viranomaismenettelyä, jota olisi aihetta ryhtyä enää laillisuusvalvonnallisesti lähemmin selvittämään ja tutkimaan.

3. Kaupanvahvistajan menettelyn selvittäminen

Maanmittauslaitoksen selvityksen mukaan kantelijalle 14.6.2017 annetussa vastauksessa on kaupanvahvistajan menettelyä koskevasta selvityspyynnöstä todettu, että asia siirretään käsiteltäväksi rekisteripäällikölle. Kantelijan selvityspyyntöä ei ole kirjattu Maanmittauslaitoksen asianhallintajärjestelmään.

Rekisteripäällikön selvityksen mukaan kiinteistön luovutus on ollut oikeuskäsittelyssä silloin, kun pyyntö oli esitetty hänelle. Tämän vuoksi hän oli katsonut parhaaksi, ettei hän ryhdy selvittämään kaupanvahvistajan toimintaa tuossa vaiheessa millään tavalla. Hän toteaa selvityksessään vielä, että jos oikeuden tuomio antaa siihen aihetta, niin asiaan palataan.

Maanmittauslaitoksen selvityksessä on selostettu kaupanvahvistajan roolia kiinteistön kaupassa ja todettu muun ohessa, että kiinteistö I:n lainhuutotodistuksella 7.7.2015 ei ole ollut luovutustietoa 15.5.1995 tehdystä kaupasta. Lainhuutotodistuksella on kuitenkin 7.7.2015 näkynyt 26.6.2015 vireille tullut lainhuutoasia siten, että siitä on käynyt ilmi vireille tulon päivämäärä, asianumero / arkistoviite (MML/276573/71/2015) ja hakemustunnus (MML/276572/70/2015).

Maanmittauslaitos on vielä asiasta erikseen kysyttäessä ilmoittanut 7.11.2019, että tieto lainhuudon hakijasta ei sisälly hakemuksen vireilläoloaikana lainhuutotodistuksessa esitettäviin tietoihin, vaikka tieto hakijasta olisi merkitty rekisteriin. Niin kauan, kunnes asia ratkaistaan, vireillä olevasta lainhuutoasiasta esitetään lainhuutotodistuksessa vain se, että lainhuutoasia on vireillä (yllä mainituin tiedoin).

Saannon laillisuus tutkitaan selvityksen mukaan lainhuudatuksen yhteydessä. Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa luovutuskirjaa, jos hänellä on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Rekisteripäällikön selvityksessä todetaan, että kaupanvahvistajalle ei kuulu luovutuskirjan oikeellisuuden tutkiminen esimerkiksi sen osalta, onko luovuttaja oikeutettu luovuttamaan kiinteistön. Tämä laillisuustutkinta tapahtuu vasta lainhuudon myöntämisen yhteydessä.

Selvityksen mukaan kaupantekotilaisuudessa 7.7.2015 on ollut käytettävissä rasisitustodistus, mutta lainhuutotodistuksesta ei ole mainintaa. Jos kaupanvahvistajalla ei ole perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä, kaupanvahvistajan ohje (MML 1527/04 00 00/2014 ja MML 4089/04 00 00/2018) ja voimassa oleva lainsäädäntö eivät edellytä kaupanvahvistajaa tarkastamaan lainhuutotodistukselta luovutuksen kohteena olevan kiinteistön tai määräalan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä omistajatietoja. Maanmittauslaitoksen kanssa solmittavan sopimuksen nojalla kaupanvahvistajalla on mahdollisuus halutessaan tarkastaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityt tiedot kiinteistötietojärjestelmästä. Kaupanvahvistajista annetussa laissa tai kaupanvahvistajan ohjeessa ei kuitenkaan nimenomaisesti edellytetä, että kaupanvahvistaja selvittäisi luovutuksen kohteen lainhuutotiedot.

4. Arviointi

Kantelija on saanut vastauksen selvityspyyntöönsä tämän kanteluasian tutkimiseksi saadussa Maanmittauslaitoksen selvityksessä. Kantelijayhtiö ei ole antanut hankitusta selvityksestä vastinetta.

Maanmittauslaitos on selvityksessään todennut, että hyvään hallintoon kuuluu osana oikeus saada ilman aiheetonta viivytystä vastaus viranomaiselle lähetettyihin yhteydenottoihin, joihin kirjoittaja selvästi jää odottamaan vastausta. Maanmittauslaitoksessa noudatettavien hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti asiakkaalle on ilmoitettava myös siitä, mikäli asiassa ei ryhdytä enempään toimenpiteisiin. Kantelijan 13.6.2017 vireille tullut selvityspyyntö ja siinä mahdollisesti kertynyt asiakirja-aineisto olisi tullut tallentaa asianhallintajärjestelmään Maanmittauslaitoksen tiedonohjaussuunnitelman mukaisesti.

Mikäli rekisteripäällikkö ei ole ilmoittanut asiakkaalle, ettei asiaa tuossa vaiheessa vireillä oleen oikeuskäsittelyn vuoksi selvitetä, menettely ei Maanmittauslaitoksen selvityksen mukaan ole ollut hyvän hallinnon periaatteen mukaista. Rekisteripäällikön omassa selvityksessä esitetty perustelu olla selvittämättä asiaa vireillä olevan oikeudenkäynnin vuoksi on poistunut 16.6.2017 korkeimman oikeuden tehtyä hylkäävän päätöksen valituslupahakemukseen, eli kaksi päivää myöhemmin, kuin kaupanvahvistajan menettelyä koskeva selvittämispyyntö on siirretty rekisteripäällikölle. Maanmittauslaitos toteaa selvityksessään, että jättämällä vielä tämänkin jälkeen selvittämättä asiaa ja vastaamatta asiakkaalle, rekisteripäällikkö ei ole noudattanut hyvälle hallinnolle asetettavia vaatimuksia.

Hallintolain (434/2003) 8 §:n mukaan viranomaisen on toimivaltansa rajoissa annettava asiakkaalleen tarpeen mukaan hallintoasian hoitamiseen liittyvää neuvontaa sekä vastattava asiointia koskeviin kysymyksiin ja tiedusteluihin. Neuvonta on maksutonta. Jos asia ei kuulu viranomaisen toimivaltaan, sen on pyrittävä opastamaan asiakas toimivaltaiseen viranomaiseen.

Laillisuusvalvontakäytännössä on hyvään hallintoon vakiintuneesti katsottu kuuluvan, että viranomainen viivytyksettä vastaa sille osoitettuun ja sen toimivaltaan kuuluvaan riittävästi yksilöityyn tiedusteluun, johon asiakas selvästi jää odottamaan vastausta.

Totean, että tässä tapauksessa asiakkaalle (kantelijalle) olisi ollut hyvän hallintotavan mukaista vastata heti, ettei selvityspyyntö anna aiheita ryhtyä selvittämään kaupanvahvistajan menettelyä ennen kuin oikeusprosessi on päättynyt. Tällöin asiakkaalle olisi tullut selväksi, että hän voi ottaa halutessaan uudelleen yhteyttä lainhuutoasian lainvoimaiseksi tulon jälkeen. Nyt kantelijalle on ilmoitettu, että asian käsittely on siirretty toiselle viranhaltijalle. Hän on perustellusti voinut jäädä siihen käsitykseen, että asian käsittely etenee ja asiaa selvitetään, vaikka näin ei tässä tapauksessa olekaan tapahtunut. Vaihtoehtoisesti selvityspyyntö olisi voitu jättää odottamaan sitä, että lainhuutoa koskevat ratkaisut saavat lainvoiman. Tämän jälkeen pyydettyä kaupanvahvistajan menettelyä olisi tullut ryhtyä selvittämään ilman erillistä uutta pyyntöä.

Kokonaan vastaamatta jättämistä ei voida pitää hyvän hallintotavan mukaisena menettelynä.

5. Johtopäätökset ja toimenpiteet

Kantelijan selvityspyyntöön olisi tullut vastata joko heti tai viimeistään siinä vaiheessa, kun kaupanvahvistajan menettely on pyynnön mukaisesti selvitetty lainhuutoratkaisujen lainvoimaiseksi tuleminen jälkeen.

Maanmittauslaitoksen 19.6.2019 päivätty selvitys, jossa on edellä esitetyin tavoin arvioitu ja otettu kantaa rekisteripäällikön menettelyn hyvän hallinnon mukaisuuteen, on toimitettu tiedoksi myös rekisteripäällikölle itselleen. Tähän nähden katson riittäväksi laillisuusvalvonnalliseksi toimenpiteeksi saattaa tämän päätökseni Maanmittauslaitoksen ja kyseisen rekisteripäällikön tietoon.

Kantelun liite palautetaan tämän päätöksen ohessa kantelijalle.

Apulaisoikeuskansleri

Mikko Puumalainen

Vanhempi oikeuskanslerinsihteeri

Anu Rätty