

Annettu Helsingissä helmikuun 28 päivänä 1930.

Laki

lainhuudatuksesta ja kiinteistönsaannon moittimisajasta.

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään täten:

1 luku

Lainhuudatus.

1 §.

Jokainen, joka on saanut omistusoikeuden

kiinteistöön, on velvollinen hankkimaan saannolleen lainhuudon siinä oikeudessa, jonka tuomiopiirissä kiinteistö on.

Sama velvollisuus on myöskin sillä, joka on saanut kiinteistön sääntöperintönä taikka ehdollisen tontin kaupungissa.

Jos kiinteistö on saatu pakkolunastuksella sillä tavoin, kuin kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen on säädetty, ei saanto ole lainhuudatuksen alainen.

Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä laissa myöskin määräosaa kiinteistöstä.

Yleistä liikennettä varten rakennetun yksityisen rautatien laillituksesta olkoon voimassa, mitä siitä on erikseen säädetty.

2 §.

Lainhuutoa on haettava, mikäli jäljempänä ei ole toisin säädetty, kaupungissa kolmen kuukauden kuluessa kiinteistön saannosta ja maalla viimeistään niissä varsinaisissa käräjissä, jotka kolmen kuukauden kuluttua saannosta lukien ensiksi pidetään.

3 §.

Jos kiinteistö on saatu perintönä, luetaan huudattamisaika perunkirjoituksen päättymisestä taikka, jos perityn kiinteistön erottamiseksi kuolinpesästä on ositus tai perinnönjako toimitettava, siitä, kun ositus tai jako sai lainvoiman.

Kun kiinteistön saanto perustuu aviopuolisoiden omaisuuden ositukseen tahi jakotoimitukseen, joita niistä laissa olevain säännösten mukaan voidaan moittia määräajan kuluessa, luetaan huudattamisaika siitä, kun ositus tai jakotoimitus sai lainvoiman.

Testamenttisaannon huudattamisaika luetaan siitä, kun testamentti sai lainvoiman taikka, jos testamentatun kiinteistön erottamiseksi kuolinpesästä on ositus tai perinnönjako toimitettava, siitä, kun ositus tai jako sai lainvoiman. Muun kuin ensimmäisen testamentinsaajan saatua kiinteistön saman testamentin nojalla luetaan huudattamisaika kuitenkin, jos testamentti jo ennen oli saanut lainvoiman, tämän pykälän 1 momentin taikka, milloin ei perunkirjoitusta, ositusta eikä perinnönjakoa ole edellisen testamentinsaajan jälkeen toimitettava, 2 §:n mukaan.

4 §.

Jos kiinteistön omistusoikeuden siirtyminen lain mukaan saattaa tapahtua myöskin milloin omistusoikeuden siirtymisen tai sen pysyväsyyden ehdoksi on jotakin määrätty, luetaan huudattamisaika siitä, kun omistusoikeuden siirtyminen on käynyt lopulliseksi.

Aika, jonka kuluessa lain mukaan etuosto-oikeuden alaisen kiinteistön saanto on huudatettava, lasketaan siitä, kun aika etuosto-oikeuden käyttämiseen on umpeen kulunut.

5 §.

Jos kiinteistön omistaja ei ole hakenut saannolleen lainhuutoa tässä edellä määrätyn ajan kuluessa, velvoittakoon oikeus virallisen syyttäjän vaatimuksesta hänet sakon uhalla huudattamaan saantonsa tahi oikeuttakoon toisen, jonka oikeus riippuu huudattamisesta, omistajan puolesta ja kustannuksella hakemaan lainhuudon.

6 §.

Asiakirja, jonka perusteella lainhuutoa haetaan, on alkuperäisenä oikeuteen annettava. Jos saanto on huudatettava useammassa oikeudessa, saa sanotun asiakirjan, sen oikeuden puheenjohtajan oikeaksi todistamana jäljennöksenä, missä huudatusta ensiksi haetaan, antaa muuhun oikeuteen.

7 §.

Jos havaitaan, ettei asiakirja, jonka perusteella lainhuutoa haetaan, ole niin laadittu, kuin laki säättää, taikka jos oikeus muuten katsoo olevan ilmeistä, ettei saanto ole laillinen, hylättäköön hakemus heti.

8 §.

Kun lainhuutoa haetaan toimituksen tai tuomion taikka testamentin tai muun oikeustoimen perusteella, jonka pysyväisyys riippuu sen lainvoimaiseksi tulemisesta, älköön lainhuutoa ennen tämän tapahtumista annettako.

Niissä tapauksissa, joista 4 § 1 momentissa puhutaan, älköön lainhuutoa annettako, ennen kuin omistusoikeuden siirtyminen on käynyt lopulliseksi.

9 §.

Lainhuutoa älköön, mikäli tässä jäljempänä tahi muualla laissa ei ole toisin säädetty, annettako, ennen kuin edellisen omistajan omistusoikeus kiinteistöön on selvitetty.

Selvitys edellisen omistajan omistusoikeudesta ei ole tarpeen haettaessa lainhuutoa pakkohuutokaupassa tapahtuneelle saannolle, jos kiinteistö pakkohuutokaupassa oli myyty siihen kiinnitetyn määrän suorittamiseksi.

10 §.

Lainhuudon hakijan on selvitettävä maalla maarekisterinotteella ja tarvittaessa muilla asiakirjoilla huudatettavan kiinteistön nimi ja rekisterinumero sekä kaupungissa tonttikirjanotteella ja mittauskirjanotteella tontin numero, pinta-ala ja eri sivujen pituus.

Kaupungin alueeseen kuuluvan, tonttijaoitukseen sisällyttämättömän, mutta maarekisteriin merkityn kiinteistön saantoa huudatettaessa olkoon kiinteistön nimityksen ja rekisterinumeron selvittämisestä voimassa, mitä 1 momentissa on maalla olevaan kiinteistöön nähden säädetty.

11 §.

Jos lainhuutoa ei voida antaa senvuoksi, että hakijan esittämä selvitys ei ole riittävä tahi että riita omistusoikeudesta kiinteistöön on vireillä, taikka muun syyn takia, joka ei 7 § mukaan aiheuta hakemuksen heti hylkäämistä, voidaan asian käsittely lykätä toiseen oikeudenkäyntitilaisuuteen. Ellei hakija tällöin täytä, mitä hänen tehtäväkseen on määrätty, hylättäköön hakemus, paitsi jos hän näyttää, että annettujen määräysten täyttämättä jääminen on johtunut hänestä riippumattomista syistä.

12 §.

Jos hakija ei voi esittää selvitystä edellisen omistajan omistusoikeudesta kiinteistöön, tulee oikeuden, milloin hakija sitä pyytää ja henkikirjan- tai verotusluettelonotteilla tai muilla sellaisilla virallisilla todistuksilla näyttää, että hän tai hänen saantomiehensä viimeisten kymmenen vuoden ajan ovat olleet kiinteistön omistajiksi merkityt, eikä ole syytä otaksua, että toisella on kiinteistöön parempi oikeus kuin hakijalla, kutsua julkisella kuulutuksella se, joka katsoo itsellensä olevan paremman oikeuden kiinteistöön, nostamaan kanne vuoden kuluessa siitä lukien, kun kuulutus on tässä jäljempänä sanotulla tavalla julkaistu, uhalla että hakijalle muuten voidaan antaa kiinteistöön lainhuuto.

Milloin hakija ei voi esittää asiakirjaa, jonka perusteella lainhuutoa haetaan, alkuperäisenä eikä sellaisena jäljennöksenä, kuin 6 §:ssä sanotaan, mutta muunlaisella jäljennöksellä siitä tai muulla asiakirjalla, joka on saannon yhteydessä laadittu, selvittää niin hyvin sen, että saantokirja on laillisessa muodossa laadittu, kuin myöskin, mitä se sisältää, sekä saattaa todennäköiseksi, että alkuperäinen saantokirja on kadonnut tai turmeltunut, voi oikeus niin ikään antaa sellaisen kuulutuksen, kuin 1 momentissa sanotaan.

Kuulutus on oikeuden toimesta pantava oikeuden istuntohuoneen ovelle ja kerran julkaistava virallisissa lehdissä jonkin vuosineljänneksen ensimmäisessä numerossa sekä 2 momentissa mainitussa tapauksessa erikseen annettava tiedoksi hakijan saantomiehelle tai tämän perillisille taikka, milloin heitä tai heidän olinpaikkaansa ei tunneta tai heitä ei suuritta hankaluuksitta voida tavata, läänin maaherralle.

Ellei kannetta ole määräajassa nostettu, älköön se seikka, ettei hakija ole voinut esittää selvitystä saantomiehensä omistusoikeudesta taikka saantokirjaansa, estäkö lainhuudon antamista.

13 §.

Lainhuudossa on mainittava kiinteistö, johon lainhuuto annetaan, 10 §:ssä tarkoitettujen asiakirjojen mukaan ilmaistuna, hakijan saanto sekä, jos saanto on tapahtunut vastiketta vastaan, vastikkeen laatu ja määrä.

14 §.

Lainhuudon antamisesta kirjoitetaan todistus 6 §:ssä mainittuun asiakirjaan.

15 §.

Annetuista lainhuudoista on laadittava, kaupungissa kultakin kuukaudelta ja maalla, erikseen kunkin kunnan kohdalta, jokaisilta käräjiltä luettelo, johon merkitään huudatettujen kiinteistöjen nimet ja numerot, hakijain ja heidän saantomiestensä nimet sekä saantojen laatu ja päiväys.

Luettelo on oikeuden toimesta, kaupungissa kahdeksan päivän kuluessa kuukauden päättymisestä ja maalla kolmenkymmenen päivän kuluessa käräjäin lopusta asianomaisen kunnan ilmoitustaululle kolmen kuukauden ajaksi niin nähtäville pantava, kuin julkisista kuulutuksista on säädetty.

16 §.

Lainhuudatusasioita käsiteltäköön maalla ainoastaan varsinaisissa käräjissä ja kaupungissa ainoastaan maanantaisin tai, jos silloin on pyhä- tai juhlapäivä, ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

17 §.

Lainhuudatusasioista on pidettävä eri pöytäkirjaa, niinkuin siitä asetuksella tarkemmin säädetään.

18 §.

Oikeuden tulee pitää lainhuutorekisteriä, johon merkitään kiinteistöt siihen järjestykseen ja niin ilmaistuin, kuin maarekisteri ja tonttikirja osoittavat, sekä kunkin kiinteistön kohdalle sitä koskevat lainhuudot, niin myös hylätyt ja vireillä olevat lainhuutohakemukset.

Jos kiinteistön omistaja pyytää, merkittäkään lainhuudatuspöytäkirjaan ja lainhuutorekisteriin myöskin vanhan lain mukaan annettu kiinnekirja tai, milloin lainhuudatus oli tapahtuva yhdellä ainoalla lainhuudolla kiinnekirjaa antamatta, sellainen lainhuuto.

Tarkemmat määräykset lainhuutorekisterin pitämisestä annetaan asetuksella.

19 §.

Muutosta oikeuden päätökseen haetaan lainhuudatusasioissa valittamalla.

2 luku

Kiinteistönsaannon moittimisaika.

20 §.

Jos se, joka on luovuttanut kiinteistönsä toiselle, tahi se, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt, tahtoo vaatia luovutuksen julistamista mitättömäksi sillä perusteella, ettei luovutusta oltu tehty lain säätämässä muodossa, nostakoon siitä puhevaltansa menettämisen uhalla kanteen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistöön luovutuksen jälkeen ensi kerran annettiin lainhuuto ja luovuttaja luopui kiinteistöä omistajana hallitsemasta.

21 §.

Jos kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajaltaan eikä tämä tai se, jolle hänen oikeutensa on siirtynyt, ole kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistö ensiksi mainitulta joutui pois ja toinen sai siihen lainhuudon, saanut kiinteistöä takaisin tahi pannut vireille kanteen sen takaisin vaatimiseksi, olkoon hän kannevaltansa menettänyt, jos se, jolle lainhuuto annettiin, tai joku muu, jolle kiinteistö on tältä siirtynyt, saantonsa tapahtuessa oli vilpittömässä mielessä.

Jos kiinteistö on luovutettu kahdelle eikä siihen ole edellisen luovutuksen nojalla haettu lainhuutoa ennen jälkimmäisen luovutuksen tapahtumista tahi, huudattamisajan ollessa jälkimmäisen luovutuksen tapahtuessa vielä kesken, ennen sanotun ajan loppuunkulumista, olkoon sen kannevallasta, jolle kiinteistö ensiksi luovutettiin tai jolle tämän oikeus on siirtynyt, laki, niinkuin 1 momentissa on sanottu, kuitenkin niin, että kanne on tällöin pantava vireille yhden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistö myöhemmän luovutuksen nojalla ensi kerran huudatettiin ja lainhuudon saaja tai se, jolle tämän oikeus on siirtynyt, ryhtyi kiinteistöä omistajana hallitsemaan.

22 §.

Milloin kiinteistö on ennen 20 tai 21 § mainitun kanneajan loppuunkulumista siirtynyt toiselle eikä tämä vielä ole saanut saannolleen lainhuutoa, pidettäkään, jos kanne oikeassa ajassa nostetaan sitä vastaan, joka viimeksi on kiinteistön huudattanut, kannevalta säilytettynä myöskin sitä vastaan, jolle kiinteistö on siirtynyt.

3 luku

Erinäisiä säännöksiä.

23 §.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1932. Sillä kumotaan maakaaren 4 luvun 1, 2 ja 3 §, 5 luvun 8 §, sikäli kuin se on ristiriidassa tämän lain kanssa, sekä 9 luku ja 17 luvun 4 §, niin myös kesäkuun 13 päivänä 1800 maalla olevan maan lainhuudatuksesta ja

sukulunastuksesta annettu asetus, mikäli se koskee lainhuudatusta, maaliskuun 14 päivänä 1864 annettu sääntö siitä, kuinka laillistusta kiinteälle omaisuudelle haettaessa tehtävän pitää, kun ei hakija täydelleen voi todistaa edeltäjänsä omaisuuden saamista, sekä toukokuun 14 päivänä 1805 annettu kuninkaallinen selitys lain oikeasta ymmärtämisestä ja soveltamisesta jutuissa, jotka koskevat maansaannon moittimista.

Samalla lakkaavat myöskin olemassa voimassa valtiokonttorin sekä eräiden kassojen ja rahastojen hyväksi annetut määräykset siitä, ettei lainhuudatusta saa loppuunsaattaa ilman kiinnityksenhaltijan tietoa tahi suostumusta.

24 §.

Tämän lain 1 luvun säännöksiä sovellettakoon myöskin ennen lain voimaantulemista tapahtuneisiin saantoihin, kuitenkin niin, että, jos saanto vanhan lain mukaan oli huudattamisvelvollisuuden alainen, huudattamisaikaan nähden on noudatettava vanhan lain säännöksiä sekä että, jos saanto vanhan lain mukaan ei ollut huudattamisvelvollisuuden alainen ja sen huudattamisaika, tämän lain mukaan määrätty, olisi alkanut jo ennen lain voimaantulemista, huudattamisaika luetaan lain voimaantulemisesta.

25 §.

Lainhuudatus, joka on aloitettu, mutta jota ei ole loppuun saatettu ennen tämän lain voimaantulemista, päätettäköön tämän lain mukaisella huudattamisella, kuitenkin niin, että näitä lainhuutoja ei maalla merkitä 15 §:ssä mainittuun luetteloon ja että, jos kolme lainhuutoa jo oli annettu, lainhuudatus on päätettävä antamalla kiinnekirja vanhan lain mukaan.

26 §.

Milloin kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajaltaan ennen tämän lain voimaantulemista, sovellettakoon tämän lain 21 §:n säännöksiä kannevallan menettämisestä, jos toinen

a) on kiinteistöön saanut lainhuudon tämän lain mukaan tahi

b) on merkityttänyt vanhan lain mukaan saamansa kiinnekirjan tai, milloin lainhuudatus oli tapahtuva yhdellä ainoalla lainhuudolla kiinnekirjaa antamatta, sellaisen lainhuudon lainhuudatuspöytäkirjaan, niinkuin 18 §:n 2 momentissa säädetään; ja katsottakoon tässä kohdassa mainituissa tapauksissa 21 §:ssä tarkoitettu lainhuuto annetuksi sinä päivänä, jona vanhan lain mukaan annettu kiinnekirja tai lainhuuto lainhuudatuspöytäkirjaan merkittiin.

Muissa tapauksissa olkoot, milloin kiinteistö on joutunut pois oikealta omistajaltaan ennen tämän lain voimaantulemista, vanhan lain säännökset kannevallan menettämisestä sovellettavina.

Myöskin 1 momentissa mainituissa tapauksissa sovellettakoon vanhan lain säännöksiä, jos niiden mukaan kannevalta menetetään aikaisemmin kuin tämän lain mukaan.

Helsingissä helmikuun 28 päivänä 1930.

Tasavallan Presidentti
LAURI KR. RELANDER.

Oikeusministeri
El. Kaila.