

Lahja, testamentti ja valtionperintö kunnalle

Kuntamarkkinat 2020

Lakimies Joonas Jännäri

Kunnan lahjan ja testamentin kautta saama omaisuus

- Kunnille lahjoitetaan ja testamentataan niin irtainta kuin kiinteää omaisuutta.
- Irtain omaisuutta ovat mm. taideteokset, autot, asunto-osakkeet, raha, pörssiosakkeet ja muut arvopaperit.
- Kiinteää omaisuutta ovat esimerkiksi tontit ja tilat mahdollisesti rakennuksineen tai metsä- ja peltopalstat.

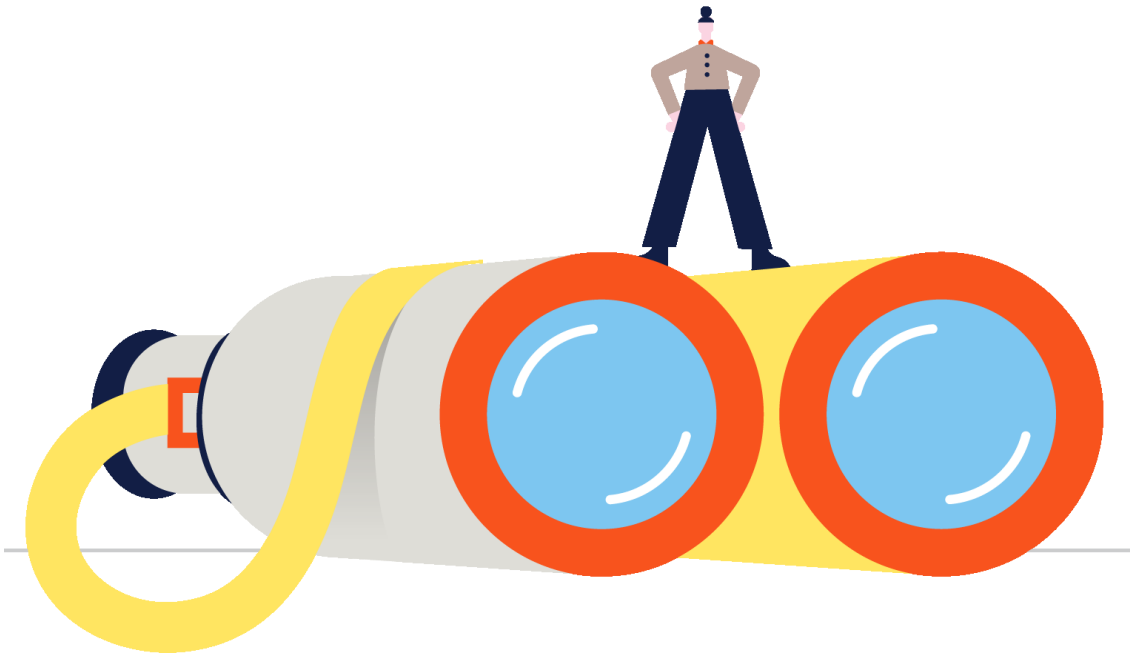


Lahjakirjan ja testamentin muotovaatimukset



- Lahjoitus tehdään sääntönä kirjallisella lahjakirjalla, vaikka irtainta omaisuutta voi lahjoittaa suullisestikin.
- Testamentin vähimmäisvaatimuksena on allekirjoitettu ja todistettu asiakirja.
- Niin lahjakirjassa kuin testamentissa voidaan asettaa erilaisia ehtoja, jotka eivät kuitenkaan saa olla lain tai hyvän tavan vastaisia tai mahdottomia toteuttaa.

Tarkoitemääräykset



- Tarkoitemääräys on sellainen lahjakirjassa tai testamentissa oleva tiettyä omaisuutta koskeva määräys, joka on tarkoitettu velvoittavaksi sen saajaa kohtaan.
- Tarkoitemääräyksellä voidaan esimerkiksi määrätä omaisuutta käytettäväksi yleishyödylliseen tarkoitukseen tai sillä voidaan antaa velvoitteita, jotka koskevat testamentin tekijän kuoleman jälkeistä aikaa.

Kiinteistön lahjaan ja testamenttiin liittyviä erityispiirteitä



- Vanhan maakaaren aikana voitiin pätevästi asettaa monenlaisia ehtoja (jaottelu lykkääviin, purkaviin ja omaisuuden käyttöä ja luovutusta koskeviin ehtoihin)
- Nykyisen maakaaren aikana lykkäävät ja purkavat ehdot mahdollisia 5 vuoden ajan saannosta, eikä käyttöä tai luovutusta koskevia ehtoja voida enää pätevästi asettaa

Tarvoitemääräykset kuntien saamien kiinteistöjen kohdalla

- Kuntien lahjana tai testamentilla saatuihin kiinteistöihin on usein liitetty ”kansansivistyksellisiä” tarvoitemääräyksiä, kuten kiinteistön käyttäminen koulutoimeen.
- Vanhan kunnallislain (953/1976) 87 §:n mukaisesti kunta oli velvollinen noudattamaan tarvoitemääräyksiä.
- Nykyisestä kuntalaista vastaava määräys puuttuu, mutta peruseriaate on säilynyt ennallaan:
 - Kunnalla ei lähtökohtaisesti ole oikeutta poiketa niistä ehdoista, joita lahjakirjaan tai testamenttiin on kirjattu kiinteistön käytön osalta.
 - Kunnalla saattaa olla oikeus poiketa lahjakirjan määräyksistä, mikäli olosuhteet ovat lahjan antamisen jälkeen sillä tavoin muuttuneet, ettei tarvoitemääräyksen toteuttaminen enää ole mahdollista. Ensisijaisesti on kuitenkin pyrittävä löytämään alkuperäistä tarkoitusta mahdollisimman lähellä oleva taikka sitä palveleva käyttö.

Seuraukset tarkoitemääräyksen noudattamatta jättämisen kohdalla

- Kiinteistön lahjan kohdalla lahjanantaja voi purkaa lahjoituksen nykyisen maakaaren 4:2.2 mukaisesti, jos lahjansaaja rikkoo lahjaan liittyvän tarkoitemääräyksen taikka muun olennaisen ehdon tai edellytyksen, lahjanantajalla on oikeus purkaa lahjoitus, mikäli lahjansaaja ei ole luovuttanut kiinteistöä jollekin toiselle. Kanne lahjoituksen purkamisesta on pantava vireille vuoden kuluessa siitä, kun lahjanantaja sai tiedon purkuperusteesta.
- Jos testamentin tarkoitemääräyksen täytäntöönpano on laiminlyöty, on kaikilla niillä joille täytäntöönpanosta saattaa tulla etua, oikeus ajaa siitä kannetta. Kanneoikeus on myös pesänselvittäjällä, testamentin toimeenpanijalla, leskellä, perillisellä ja yleisjälkisäädöksen saajalla. Kahden viimeksi mainitun jälkeläisillä on myös oikeus ajaa tarkoitemääräystä koskevaa kannetta. Yleishyödyllisen tarkoitemääräyksen kohdalla oikeus ajaa kannetta on annettu myös AVI:lle.

Valtionperintö

- Valtionperintö (aiemmin kruununperintö) tarkoittaa valtion oikeutta ottaa perintö itselleen, kun vainajalla ei ole perillisiä eikä hän ole testamentillakaan määrännyt omaisuudestaan.
- Valtion oikeuksia perintöihin valvova Valtiokonttori voi kuitenkin luovuttaa omaisuuden osittain tai kokonaan vainajan läheiselle henkilölle, vainajan viimeiselle asuinkunnalle ja perittävän kiinteistön myös kiinteistön sijaintikunnalle.
- Valtiokonttori ilmoittaa kunnille mahdollisuudesta hakea valtiolle perintönä mennyttä omaisuutta. Valtiokonttori lähettää ilmoituksen ja hakemusohjeet sähköpostitse kunnan kirjaamoon sen jälkeen, kun perunkirjoitus on toimitettu.

Päätös valtionperinnön saamisesta

- Valtiokonttori voi päättää, jos se havaitaan olosuhteisiin katsoen kohtuulliseksi, että valtion saama omaisuus luovutetaan kokonaan tai osittain perittäväen läheiselle. Omaisuus voidaan luovuttaa myös sille kunnalle, jossa perittävä oli viimeksi asunut. Kiinteä omaisuus voidaan lisäksi luovuttaa sille kunnalle, jossa omaisuus sijaitsee.
- Jos jäämistön perunkirjoitusarvo on yli 750 000 euroa, päätöksen omaisuuden luovuttamisesta tekee valtioneuvosto.
- Tehtyyn päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) säädetään.
- Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Oikeuskäytäntöä

- Varsinaisesti kunnalle lahjoitettuihin tai testamentattuihin kiinteistöihin liittyvää problematiikkaa ei KKO:ssa ole toistaiseksi käsitelty.
- Asioita on kuitenkin ollut kuntakentällä vireillä, mutta niiden osalta on yleensä päästy tapauskohtaisesti sovinnolliseen ratkaisuun osapuolten välillä.
- Aiheeseen liittyen on kuitenkin annettu ainakin yksi käräjäoikeuden päätös, jossa osapuolina olivat nimenomaisesti kunta ja lahjoittajan oikeudenomistajat.



Tampereen käräjäoikeuden tuomio 1/3

- Kartanonomistaja oli vuonna 1947 lahjoittanut kunnalle kiinteistön käytettäväksi kunnanlääkäriin asuntoalueena.
- Lahjakirjaan liitetyn ehdon mukaan jos kunta ei muuttuneiden olojen vuoksi tai muusta syystä ole kahteen vuoteen käyttänyt aluetta edellä mainittuun yksinomaistarkoitukseen, lahja raukeaa, jos kartanonomistaja ilmoittaa peruuttavansa sen.
- Asia aktualisoitui ja kantaja vaati kiinteistön palautusta lahjakirjan ehtoon vedoten.

Tampereen käräjäoikeuden tuomio 2/3

- Kunta vaati, että kantajan vaatimus hylätään vedoten mm. seuraaviin perusteisiin:
 - Ehto ei enää pätevä, koska aikaa lahjakirjan laadinnasta kulunut jo useita kymmeniä vuosia, eikä voida olettaa osapuolten tarkoittaneen sen solmiessaan ehdon olevan voimassa ”ikuisesti”.
 - Ehto lisäksi hyvän tavan vastainen sekä oikeustoimilain 36 §:n mukaisesti kohtuuton
 - Kiinteistöä käytetty lahjakirjassa asetettuun määrätarkoitukseen yli 40 vuotta, joten sen takaisin vaatiminen kohtuutonta.

Tampereen käräjäoikeuden tuomio 3/3

- Käräjäoikeus hyväksyi kantajan vaatimukset ja velvoitti kunnan palauttamaan kiinteistön perustellen päätöstään mm. seuraavasti:
 - Purkava ehto on ollut kunnan tiedossa jo silloin, kun se on harkinnut lahjan vastaanottamista, ja hyväksyessään lahjan on se myös hyväksynyt lahjakirjan ehdot itseään sitoviksi.
 - Käräjäoikeus katsoi niinkään, että ehto on pätevä, eikä ajan kulumisella ole asiassa merkitystä ehdon sitovuuden kannalta, vaan vasta käyttötarkoituksen muuttuminen tekee ehtoon vetoamisen oikeutetuksi.
 - Perusteet kiinteistön hallussapitoon ovat kunnan osalta rauenneet eikä palautusvelvollisuuden voida katsoa olevan asiassa kohtuuton.

Kiitos.

Lakimies Joonas Jännäri

+358 40 834 3036

+358 9 771 2454

joonas.jannari@kuntaliitto.fi



www.localfinland.fi



**KUNTA
LIITTO**

Association
of Finnish
Municipalities