



TAMPEREEN  
AMMATTIKORKEAKOULU

# ERITYISET OIKEUDET – MERKITYS, KIR- JAUS JA OIKEUDEN LAKKAAMINEN

Anna-Mari Paasonen

Opinnäytetyö  
Toukokuu 2016  
Liiketalous  
Oikeudellinen asiantuntijuus



## TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Liiketalous  
Oikeudellinen asiantuntijuus

PAASONEN ANNA-MARI

Erityiset oikeudet – merkitys, kirjaus ja oikeuden lakkaaminen

Opinnäytetyö 40 sivua, joista liitteitä 2 sivua  
Toukokuu 2016

---

Lainhuudatusta ja kiinteistön panttausta on käsitelty melko paljon opinnäytetöissä, mutta samaan aihepiiriin liittyvät erityiset oikeudet ovat jääneet vähemmälle huomiolle. Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli havainnollistaa erityisen oikeuden käsitettä, miten niiden kirjausmenettely etenee, kirjauksen merkitystä sekä sitä miten oikeudet lakkaavat. Tarkoituksena oli tehdä kattava tietopaketti, joka tekee aiheesta ymmärrettävämmän varsinkin sellaiselle henkilölle kenellä ei ole aiheesta ennako-käsitystä.

Lisäksi työhön koostettiin liitteeksi ”Asiakkaan muistilista erityisen oikeuden kirjausta haettaessa”. Muistilistaan tiivistettiin vielä lyhyempään ja selkeämpään muotoon ne tärkeimmät seikat, joihin Maanmittauslaitoksella asioivan asiakkaan tulisi kiinnittää huomiota.

Erityinen oikeus on käsitteenä erittäin monimerkityksinen. Kaikessa yksinkertaisuudessaan se tarkoittaa sopimukseen perustuvaa oikeutta käyttää toisen omistamaa kiinteistöä jollakin tavalla, mutta tämä määritelmä ei kata kaikkia erityisiä oikeuksia. Työ rajattiin koskemaan Maakaaren 14 luvun 1 pykälässä lueteltuja kirjaamiskelpoisia oikeuksia, jotka ovat maanvuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuoikeus sekä irtottamisoikeus. Näiden lisäksi työhön otettiin hallinnanjakosopimus, koska se on melko yleinen erityinen oikeus ja voidaan myös kirjata. Erityiset oikeudet kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja kirjausta haetaan Maanmittauslaitokselta.

Työhön koottiin keskeisimmät asiat koskien erityisten oikeuksien kirjauksen hakemista, kirjausmenettelyä ja kirjauksen oikeusvaikutuksia sekä sitä, miten oikeudet lakkaavat rekisteristä. Tutkimusmenetelmä oli lainopillinen ja tärkeimpiä lähteitä olivat laki, oikeuskirjallisuus sekä Maanmittauslaitoksen aineistot.

## ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Tampere University of Applied Sciences  
Degree Programme in Business Administration  
Legal Expertise

PAASONEN ANNA-MARI

Special Rights – the Purpose, Registration and Lapse of the Right

Bachelor's thesis 40 pages, appendices 2 pages

May 2016

---

The registration of title and mortgages have both been fairly popular topics in theses but special rights, related to the same subject, have not been given much notice. The objective of this thesis was to explain the concept of special rights, the registration of them, the relevance of the registration and the lapse of special rights. The purpose of the thesis was to compile an extensive information package that would make the topic more understandable especially to a person who does not have any preconception of it.

In addition a checklist for a customer applying for the registration of a special right was compiled and it is enclosed in the thesis. The most crucial matters that the customer should take into account were summed up in the checklist.

As a concept special right is very ambiguous. To simplify it means having a contract-based right of somehow using a property that is owned by someone else. However this definition does not apply to all special rights. The thesis was outlined to involve the registrable special rights listed in the first chapter of the Code of Real Estate. These rights are a lease or another usufruct, a right to a pension off the real estate, a right to take timber and a right to extract land or mineral resources or another comparable right of extraction. In addition an agreement on joint possession was also included in this thesis due to its frequency and the fact that it is also registrable. Special rights are registered in the title and mortgage register and the registration is applied for at the National Land Survey of Finland.

The main points in applying for the registration of special rights, the procedure of registration and the legal effects of the registration along with the information on the lapse of special rights were included in this thesis. The research method used in this thesis was juridical and the key sources were valid legislation, judicial literature and the material provided by the National Land Survey of Finland.

---

Key words: special rights, the Code of Real Estate, the National Land Survey of Finland

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	ERITYISET OIKEUDET.....	8
2.1	Erityisen oikeuden käsite .....	8
2.2	Maakaaren 14:1:n mukaiset kirjaamiskelpoiset oikeudet .....	10
2.2.1	Vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus.....	11
2.2.2	Eläkeoikeus .....	13
2.2.3	Metsänhakkuuoikeus.....	14
2.2.4	Oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä tai muu näihin verrattava irrottamisoikeus .....	14
2.3	Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta .....	15
3	KIRJAUSMENETTELY.....	18
3.1	Kirjaamisviranomainen.....	18
3.2	Kirjauksen hakija .....	19
3.3	Kirjaamisvelvollisuus .....	19
3.4	Kirjauksen edellytykset.....	20
3.5	Kirjauksen kohde .....	21
3.6	Asiakirja jolla kirjattava oikeus on perustettu .....	22
3.7	Hakemus .....	23
3.8	Kirjaamishakemuksen lepäämään jättäminen.....	23
3.9	Kirjaamishakemuksen hylkääminen .....	25
3.10	Kirjauksen merkitys .....	26
3.10.1	Kirjauksen oikeusvaikutukset .....	27
3.10.2	Hallinnanjakosopimuksen kirjauksen oikeusvaikutukset .....	27
3.10.3	Etusija.....	29
4	KIRJAUKSEN MUUTOS, SIIRTO JA LAKKAAMINEN .....	30
4.1	Kirjauksen muuttaminen.....	30
4.2	Kirjauksen siirto.....	31
4.3	Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen .....	33
5	POHDINTA.....	35
	LÄHTEET.....	37
	LIITTEET .....	39
	Liite 1. Asiakkaan muistilista erityisen oikeuden kirjausta haettaessa 1 (2)...	39

**LYHENTEET JA TERMIT**

HE	Hallituksen esitys
KalL	Kalastuslaki 10.4.2015/379
KiinA	Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 9.11.1868/32
KirjRekA	Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 960/1996
MetsL	Metsästyslaki 28.6.1993/615
MK	Maakaari 12.4.1995/540
MVL	Maanvuokralaki 29.4.1966/258
UK	Ulosottokaari 15.6.2007/705
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180

## 1 JOHDANTO

Kesätyö Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelussa sai minut kiinnostumaan kiinteistöoikeudellisista asioista. Lainhuudatukseen ja kiinteistön panttaukseen liittyvät aiheet ovat varsin laajasti käsiteltyjä aiheita opinnäytetöissä, kun taas samaan aihepiiriin liittyvät erityiset oikeudet ovat jääneet vähemmälle huomiolle. Käsitykseni mukaan erityisistä oikeuksista ei ole tehty kuin yksi opinnäytetyö, joten päätin ottaa sen aiheekseni.

Opinnäytetyön tavoitteena on havainnollistaa erityisen oikeuden käsitettä, hakemusmenettelyä, sitä mikä merkitys on sillä, että oikeudet kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä oikeuden lakkaamista. Koska työskentelin asiakaspalvelussa Maanmittauslaitoksella, päämääränä on tehdä erityisistä oikeuksista helpommin ymmärrettäviä nimenomaan asiakkaille, varsinkin sellaisille kenellä ei ole mitään ennakkotietoja aiheesta. Päivittäisessä Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelutyössä erityisien oikeuksien kirjauksien hakijoita on toki vähemmän, kun vertaa lainhuudatukseen ja kiinteistön panttaukseen. Mutta silloin, kun erityisiä oikeuksia haetaan, ne usein herättävät paljon enemmän kysymyksiä ja asiakkaat yleensä itsekin myöntävät olevansa tietämättömiä siitä, miten asia etenee käytännössä.

Koska työlle ei saatu toimeksiantajaa, koen henkilökohtaisen tavoitteeni työn tekemisessä tärkeäksi. Henkilökohtainen tavoitteeni on oppia myös itse erityisistä oikeuksista olennaiset tiedot sekä niihin liittyvää lainsäädäntöä. Lisätietojen saaminen aiheesta voi olla hyödyksi tulevaisuudessa työelämässä, esimerkiksi juuri Maanmittauslaitoksella, sekä ihan omassa henkilökohtaisessa elämässäni. Kun osaa vastata asiakkaiden kysymyksiin paremmin, se antaa asiantuntevamman kuvan, jos työmahdollisuus Maanmittauslaitoksella toistuu.

Työn tarkoituksena taas on tehdä kattava tietopaketti yleisimmistä erityisistä oikeuksista, joiden kirjausta haetaan Maanmittauslaitokselta. Tavoitteena on koota tietoa selkeästi, johdonmukaisesti ja asiakaslähtöisesti. Kaikki olennainen tieto koskien erityisiä oikeuksia löytyisi yhdestä paikasta. Tämän lisäksi työn loppuun on koostettu vielä selkokielisempi ”Asiakkaan muistilista erityisen oikeuden kirjausta haettaessa”, jonka tavoite on selkiyttää asiaa vielä enemmän sekä koota ne kaikista olennaisimmat seikat, jotka asiakkaan tulisi ottaa huomioon.

Työ on lainopillinen tutkimus, jossa pääasiallisina lähteinä lain lisäksi ovat oikeuskirjallisuus ja maanmittauslaitoksen julkaisut. Lainopin tarkoituksena on tuottaa voimassa olevaa oikeutta koskevia tulkinta-, punninta- ja systematisoituja kannanottoja, jotka on perusteltu. Ja usein nämä kannanotot koskevat sitä, mikä on voimassa olevan oikeuden tietyn hetkinen sisältö vallitsevan lainopin mukaisesti. Tässä huomio keskittyy mm. siihen, miten oikeus on tosiasiallisesti toteutunut. (Kolehmainen 2015, 2)

Tärkeimmät tutkimuskysymykset ovat mitä tarkoittaa erityinen oikeus ja mitkä ovat yleisimmät erityiset oikeudet? Mikä merkitys on sillä, että oikeus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin? Miten oikeudet lakkaavat?

Työ on jäsennelty niin, että ensin aloitetaan erityisen oikeuden käsitteen määrittelystä oikeuskirjallisuuden avulla sekä esitellään ne erityiset oikeudet joihin työ keskittyy. Seuraavaksi käsitellään erityisen oikeuden kirjausmenettelyä ja sitä, kuinka se etenee kirjauksisviranomaisessa sekä kirjauksen merkitystä ja oikeusvaikutuksia. Viimeinen osio käsittelee erityisen oikeuden kirjauksen muuttamista, siirtoa sekä ihan lopuksi kirjauksen poistoa, eli mitä niillä tarkoitetaan ja miten ne käytännössä tapahtuvat. Lopuksi on pohdintaa aiheesta ja työstä.

Opinnäytetyön pääpainoksi on valittu Maakaaren 14 luvun 1 §:n mukaiset kirjaamiskelpoiset oikeudet. Näiden lisäksi olen ottanut työhön mukaan myös hallinnanjakosopimuksen, joka ei ole edellä mainitussa pykälässä vaan siitä on oma pykälänsä MK 14:3. Hallinnanjakosopimus kuitenkin mainitaan Maanmittauslaitoksen sivuilla yhtenä yleisimmistä erityisistä oikeuksista. Näin keskitytään niihin erityisiin oikeuksiin, jotka ovat asiakkaan näkökulmasta ne tärkeimmät. Jotta työstä ei tulisi liian laaja, työn ulkopuolelle on rajattu kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet eli kiinteistöasiat, vallintarajoitukset sekä MK 14:4:n rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjauksen sekä MK 14 luvun 5 pykälän, joka koskee ainesosien ja tarpeiston määrittelyä. Rajasin MK 14 luvun 4 ja 5 pykälissä säädetyt kirjaukset pois, koska ne ovat melko harvinaisia ja ne liittyvät elinkeinotoimintaan, halusin työssäni keskittyä yksityishenkilöihin liittyviin oikeuksiin.

## 2 ERITYISET OIKEUDET

Maakaari vuodelta 1734 ja sitä edeltänyt lainsäädäntö ei tuntenut ollenkaan mahdollisuutta kirjata erityisiä oikeuksia. Erityisten oikeuksien kirjaaminen onkin melko nuori instituutio. (Niemi 2011, 371)

Niemi (2011, 371) toteaa, että kun kirjaaminen myöhemmin tuli mahdolliseksi, lainsäädännössä ei tunnettu käsitettä erityinen oikeus, vaan kysymys oli erityislaatuudesta kiinnityksestä, pysyvyyskiinnityksestä. Erityisiä oikeuksia vastaavia oikeuksia kirjattiin oikeuksien haltijoiden hakemuksesta ja se vastasi tuon ajan velkakiinnitystä. Kyseessä oli rajoitettujen esineoikeuksien eli omistusoikeuden rajoitusten ja rasiusten kirjaamisesta.

Nykyisessä Maakaaressa ei ole omaa erityisiä oikeuksia koskevaa säädöskokonaisuutta, jossa olisi yleisesti säädetty oikeuksien perustamisesta, muuttamisesta, voimassaolosta ynnä muista. Edellä mainitut asiat on jätetty joko erityislainsäädännön (esim. maanvuokralain) tai tavanomaisen oikeuden vahvistamien sääntöjen ja periaatteiden varaan. Maakaaressa ei määritellä erityisen oikeuden käsitettä, vaan se edellytetään tunnetuksi. Lakiin on otettu vain säännökset siitä, miten erityiset oikeudet kirjataan. Lakia valmisteltaessa, Maakaaritoimikunta mietinnössään tosin ehdotti yleisiä säännöksiä kiinteistöön kohdistuvista erityisistä oikeuksista, mutta maakaaren jatkovalmistelussa nämä säännökset jätettiin pois. (Tepora 2000, 221)

### 2.1 Erityisen oikeuden käsite

Maakaaren (MK, 1995/540) 10:2:n mukaan erityisessä oikeudessa on kyse sopimukseen perustuvasta oikeudesta käyttää toisen omistamaa kiinteistöä jollakin tavalla. Tepora, Kartio, Koulu ja Lindfors (2010, 529) painottavat kuitenkin että, tämä määrittely ei kata kaikkia maakaaressa säänneltyjä erityisiä oikeuksia. Ensinnäkin MK (1995/540) 14:1:ssä on säädetty siitä, mitkä sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuvat toisen omistamaa kiinteistöä koskevat erityiset oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia eli mitä voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lisäksi edellä sanotun mukaisesti, erityinen oikeus voi perustua sopimuksen lisäksi myös muuhun oikeustoimeen esimerkiksi testamenttiin.



Toiseksi MK (1995/540) 14 luvun 1 pykälän 2 momentin mukaan myös sellaiset oikeudet, joita ei saa kirjata maakaaren järjestelmässä, määritellään kuitenkin erityisiksi oikeuksiksi. Nämä oikeudet ovat pysyviä tai voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi. Myöskään sellaisia oikeuksia, jotka perustuvat kiinteistötoimitukseen tai viranomaisen päätökseen, ei kirjata pykälän mukaan. Esimerkki oikeudesta, joka täyttää edellä mainitut tunnusmerkit, voisi olla oikeus käyttää toisen kiinteistön läpi kulkevaa tietä, jotta pääsee omalle kiinteistölle, ja tätä kutsutaan myös kiinteistörasitteeksi. Nämä oikeudet eli rasitteet olen rajannut työstäni pois, enkä käsittele niitä sen tarkemmin.

Erityisellä oikeudella tarkoitetaan myös muita oikeuksia MK 14 luvun säännöksissä, jotka ovat kirjattavissa säännösten nojalla. MK 14:3 ja 14:4 ovat tällaisia oikeuksia, 14:3 on hallinnanjakosopimusta käsittelevä pykälä, jonka olen ottanut työhön mukaan sen yleisyyden vuoksi. 14 luvun 4 pykälässä taas on säädetty rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjausta, sitä en käsittele työssäni tarkemmin.

Lisäksi MK (1995/540) 3:8:ssä todetaan että, jollei toisin säädetä, kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppa tehtäessä tiesi oikeudesta. Tämän pykälän perusteella Kartio ym. (2010, 530) toteavat, että erityisellä oikeudella tarkoitetaan myös kaikkia kiinteistöön oikeustoimella perustettuja muita, kuin 14:1:ssä tarkoitettuja oikeuksia. Tässä lainkohdassa tarkoitettulla erityisellä oikeudella tarkoitetaan siis sellaisia oikeuksia, jotka ovat MK 14 luvun mukaan kirjaamiskelpoisia, mutta niitä ei ole mainittu MK 14:1:ssä, vaan niitä koskevat omat pykälänsä. Esimerkiksi juuri edellä mainittu hallinnanjakosopimus, jota koskee MK 14:3. Mutta näiden lisäksi erityisellä oikeudella tarkoitetaan myös täysin kirjaamiskelvottomia kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia, esimerkiksi kiinteistöön kuuluvan rakennuksen purkioikeus.

Erityiset oikeudet voidaan siis jakaa ryhmiin niiden kirjaamiskelpoisuuden perusteella. Oikeuskirjallisuudessa erityisten oikeuksien jaottelut poikkeavat hieman toisistaan kirjoittajasta riippuen, mutta kaikki noudattavat suurin piirtein samoja periaatteita jaottelussaan. MK 14:1:n mukaiset kirjaamiskelpoiset oikeudet ovat aina oma ryhmänsä mutta muut ryhmät saattavat vaihdella. Mielestäni Kartion ym. (2010, 531) jaottelu on yksi selkeimmistä, koska siinä on otettu huomioon myös kirjaamisvelvollisuuden alaiset oikeudet omaksi kohdakseen; eli maakaaren terminologian mukaan tapauksesta riippuen erityiset oikeudet voidaan jakaa ryhmiin:

- 1) MK 14:1:n mukaan kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet
- 2) MK 14:2:n mukaan kirjaamisvelvolliset erityiset oikeudet
- 3) MK 14 luvun mukaan kirjaamiskelpoiset muut kuin 14:1:n mukaiset oikeudet (MK 14:3-4)
- 4) Muut MK:n mukaiset kirjaamiskelvottomat oikeudet, jotka ovat joko rekisteröitävissä muun lainsäädännön perusteella tai ovat pysyviä taikka ovat täysin kirjaamiskelvottomia

Kolmeen ensimmäiseen ryhmään kuuluvat oikeudet on lueteltu tyhjentävästi maakaarella. Ne oikeudet, jotka muodostavat toisen ryhmän eli ovat kirjaamisvelvollisia, kuuluvat myös ryhmään yksi. (Tepora ym. 2010, 531)

KiinA:n (1868/32) mukaan vain nimenomaan laissa mainitut oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia, mitä tahansa oikeuksia ei siis voi kirjata. Maakaari rakentuu samalle ajatukselle. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä ei ole perusteltu kuormittaa tarpeettomasti, ainoastaan tietyille oikeuksille on niiden taloudellisen tai sosiaalisen merkityksen vuoksi tarpeellista antaa kirjaamisen tuottamaa suojaa. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 342)

Kirjaamiskelpoisuuden ohella, erityisten oikeuksien luokittelun lähtökohtana on oikeuden sitovuus, erityisesti suhteessa sen kohteena olevan kiinteistön, alueen tai käyttöoikeuden luovutuksensaajaan esimerkiksi ostajaan. MK 14:1:n mukaiset kirjaamiskelpoiset oikeudet pääsääntöisesti sitovat luovutuksensaajaa aikaprioriteetin mukaisesti. Eli jos oikeus on perustettu ennen luovutusta, kuten vaikka kauppaa, se sitoo oikeuden kohteen luovutuksensaajaa. Sen sijaan, kuten aiemmin on mainittu, MK 3:8:n mukainen oikeus eli kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kauppaa tehtäessä tiesi oikeudesta. (Niemi 2011, 377 – 378)

## **2.2 Maakaaren 14:1:n mukaiset kirjaamiskelpoiset oikeudet**

Tärkeimmät kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet on lueteltu MK 14:1.1:ssä. Se, että oikeus voidaan kirjata edellyttää myös, että kyseiset oikeudet täyttävät edellä mainitun pykälän toisessa momentissa annetut edellytykset. Kirjaamisen edellytyksiä käsitellen

työssä myöhemmin. Maakaaren 14:1.1:n mukaan kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia ovat seuraavat oikeudet:

- 1) Vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus
- 2) Eläkeoikeus
- 3) Metsänhakkuoikeus
- 4) Oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä tai muu näihin verrattava irrottamisoikeus

### **2.2.1 Vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus**

Maanvuokrauksesta säädetään maanvuokralaissa (MVL 1966/258), jonka säännökset ovat pääosin toissijaisia eli tulevat sovellettaviksi vain, jos osapuolet eivät ole muuta sopineet. Jokelan ym. (2010, 344) mukaan kirjaamiskelpoinen vuokraoikeus voi kohdistua joko maapohjaan (maa- tai vesialueeseen) tai rakennukseen taikka kumpaankin; se voi yhtä hyvin olla maan- kuin huoneenvuokraakin. Myös alivuokraoikeus voidaan kirjata.

Kuitenkin maanvuokralaki koskee ainoastaan sen 1 pykälän ehdot täyttäviä sopimuksia eli sopimusta, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan. Maksun määrällä ei ole mitään alarajaa, jo yhden euron vastike aiheuttaa sen, että sopimukseen sovelletaan maanvuokralakia. Jos siis kiinteistö tai sen alue on annettu toisen käyttöön vastikkeetta, ei MVL tule sovellettavaksi, vaan tällöin on kyse käyttöoikeudesta. Myöskään silloin, kun vuokrauksen kohteena on maanomistajalle kuuluva rakennus tai sen osa, vaikka vuokralle samalla luovutettaisiin myös maa-alue rakennuksen tai huoneiston yhteydessä käytettäväksi, ei sovelleta MVL:a, koska kyse on tällöin huoneenvuokrasta. (Maanmittauslaitos, maanvuokrasopimus 2014) Kuitenkin, kun kyseeseen tulee rakennuksen ja siihen liittyvän maa-alueen vuokraus, rajanveto maanvuokran ja huoneenvuokran välillä voi olla haastava. Lain säännöksistä huolimatta ratkaisu siitä, kummasta vuokratyypistä on kyse, voi olla vaikeaa ja silloin on kiinnitettävä huomiota siihen että, mikä maa-alueen itsenäinen merkitys on vuokralaiselle. (Saarnilehto 2006, 12)

MVL:ssa on eroteltu eri vuokratyypit, riippuen maanvuokran tarkoituksesta. Laissa on hieman toisistaan poikkeavia säännöksiä eri käyttöön tarkoitettujen alueiden vuokraamisesta. Lisäksi vuokrasuhteille on säädetty myös vähimmäis- ja enimmäisaikoja, jotka vaihtelevat näiden eri vuokratyyppien kohdalla. Vuokratyypit ovat tontinvuokra ja muun asuntoalueen vuokra, jolloin vuokralla on asuntotarkoitus, rakennetun viljelmän vuokra ja maatalousmaan vuokra, joiden tarkoitus on maatalouden harjoittaminen sekä näiden lisäksi on muu maanvuokra, jolla on muu tarkoitus. Tontinvuokran ja muun asuntoalueen vuokran vuokra-aika on 30-100 vuotta, rakennetun viljelmän vuokra-aika enintään 15 vuotta, maatalousmaan vuokra enintään 10 vuotta ja muu maanvuokra enintään 100 vuotta tai toistaiseksi. Eli kolmella viimeisellä vuokratyyppillä ei ole minimaaliaa toisin kuin silloin kun vuokrataan maata asuntotarkoitukseen. (Wirilander 1993, 33 & 151)

Kirjaamisenettelyn käsikirjan (2014, 224) mukaan yleisin vuokramuoto on muun asuntoalueen vuokra. Siinä on kyse kiinteistön tai alueen luovuttamisesta vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokraajalle kuuluvassa tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten. Eli maan voi vuokrata asuntotarkoitukseen, vaikka siinä ei vielä vuokraushetkellä olisi rakennusta, kunhan vuokraajan on tarkoitus rakentaa tontille rakennus asumiskäyttöön.

### **Käyttöoikeus**

Jos sopimuksessa ei ole määräystä maksusta, eli alue annetaan vuokralle ilman vastiketta, kyseessä on käyttöoikeus. Esimerkki käyttöoikeudesta on, jos vanhemmat antavat lapselleen rantapalstan käyttöön sinne rakennettavaa kesämökkiä varten, ilman maksua. Käyttöoikeus voidaan kirjata ja se voi olla myös kirjaamisvelvollisuuden alainen, jos se täyttää MK 14:2:n edellytykset kirjaamisvelvollisuuden alaisista oikeuksista. Kirjaamiskelpoinen käyttöoikeus voi perustua myös kauppa- tai lahjakirjaan, jossa myyjä tai lahjanantaja pidättää itselleen kiinteistöön käyttö- ja hallintaoikeuden, eli vain omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle. Jotta käyttöoikeus voidaan kirjata, se ei saa olla määritelty pysyväksi. Vastikkeeton, mutta muuten sisällöltään vuokraoikeutta vastaava käyttöoikeus kiinteistöön tai alueeseen, on kirjaamiskelpoinen MK 14:1:ssä tarkoitettuna muuna käyttöoikeutena. (Jokela ym. 2010, 344; Kirjaamisenettelyn käsikirja 2014, 221)

Metsästyslaissa (MetsL 1993/615) ja kalastuslaissa (KalL 2015/379) säädetään metsästysoikeuden ja kalastusoikeuden vuokrasta, jotka ovat myös kirjaamiskelpoisia rajoitettuja käyttöoikeuksia. Metsästysoikeus on yleensä sidottu maanomistukseen mutta oikeus

voidaan vuokrata kokonaan tai osittain. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle eikä myöskään vuokrata metsästysoikeuttaan tai osaa siitä edelleen. (Kiviniemi 2004, 76) Myös kalastusoikeuden vuokraa koskevat edellä mainitut rajoitteet. (KalL 11 §)

### 2.2.2 Eläkeoikeus

Eläkeoikeus eli syytinki on lainkohdassa mainittu omana oikeustyyppinä. Useimmiten eläkeoikeuden sisältönä on asumisoikeus mutta se voi käsittää muitakin oikeuksia, kuten toistuvaissuoritusten saamisen kiinteistöltä. (Jokela ym. 2010, 345)

Normaalisti kiinteistöeläke liittyy maatalan sukupolvenvaihdokseen ja sen toteuttamiseen kiinteistökaupalla tai lahjana. Sen tarkoituksena on turvata eläkkeelle jäävän yrittäjän asuminen ja elatus luopumisen jälkeen tai täydentää muuta eläketurvaa. Kun kysymyksessä on kauppa, eläkeoikeudet ja –suoritukset ovat normaalisti osa vastiketta. Tyypillisesti eläkeoikeus antaa luovuttajalle luovutuksen yhteydessä pidätetyt oikeudet tietyn alueen, rakennuksen tai rakennuksen osan, esimerkiksi asunnon tai huoneiden, käyttämiseen ja sovitut jatkuvat tavara-, palvelus-, tai rahasuoritteet, mutta kiinteistön omistusoikeus siirretään luovutuksensaajalle. (Niemi 2011, 395)

Niemen (2011, 395) mukaan eläkkeensaajan oikeudet kohdistuvat kiinteistöön tai vastaavaan kohteeseen, joka tulee luovutuksensaajan omistukseen. Luovutuksensaaja on omistajana myös vastuussa suoritteista, jotka yleensä ovat hänen henkilökohtaisesti tekemiä suoritteita. Eläke-etujen saajana voi kuitenkin olla muukin henkilö, kuin kiinteistön luovuttaja, esimerkiksi hänen puolisonsa ja vastaavasti suoritteiden tekijänä voi olla muu henkilö, kuin luovutuksensaaja.

Niemi (2011 396) toteaa myös että, edellä mainittu pidätetty käyttöoikeus voi olla osa eläkettä. Eläkettä vastaava järjestely voidaan tehdä myös tarkemmin määritellyn käyttöoikeuden eli hallintaoikeuden tai määräalan pidättämisen avulla. Näiden oikeustyyppien välille ei voidakaan tehdä selkeää rajaa. Luovuttajalle pidätetty oikeus voi sisältää myös oikeuden käyttää sovitulla tavalla puutarha- tai viljelyaluetta tai oikeuden metsänhakkukseen. Perinteiselle eläkeoikeudelle tyypillisiä ovat kuitenkin erilaiset edellä mainitut suoritteet.

Normaalisti eläkeoikeus perustetaan luovuttajan tai hänen puolisonsa hyväksi heidän elinajakseen, jolloin se on määräaikainen. Tämän vuoksi eläkeoikeudesta sovittaessa ja kiinteää omaisuutta luovutettaessa ei ole tiedossa, mikä tulee olemaan lopullinen suorituksen määrä. Kiinteän omaisuuden luovutus, joka on eläke-ehtoinen, onkin tyypillinen niin sanottu riskioikeustoimi. (Niemi 2011, 396)

### **2.2.3 Metsänhakkuuoikeus**

Metsänhakkuuoikeus tarkoittaa kiinteistön tai alueen omistajan puutavaran luovutuksen-saajalle myöntämää oikeutta hakata kiinteistön tai alueen puustoa. Käytännössä kysymys on siis puutavarakaupasta. (Niemi 2011, 397) Puukaupan lainsäädäntöä on vain vähän. Puutavaran mittausta, hyönteis- ja sienituhojen torjuntaa sekä uittoa on säännelty tarkoin lailla mutta itse kauppa ei. Puukauppaan sovelletaan yleistä lainsäädäntöä eli pääasiassa oikeustoimilakia ja kauppalakia. (Kiviniemi 2004, 545)

Kirjaamisenettelyn käsikirjassa (2014, 236) todetaan, että metsänhakkuusopimuksia tehdään runsaasti, mutta käytännössä metsäyhtiöt eivät hae kirjauksia, koska kirjauksen merkitys on pelkästään turvata oikeudenhaltijan hakkuuoikeus kiinteistön uutta omistajaa vastaan. Maakaaren mukaan kirjaamisen enimmäismääräaika on viisi vuotta. Kirjaus voidaan myöntää lyhyemmäksi ajaksi, jos osapuolet ovat sopimuksessaan niin sopineet mutta, jos määräaika on sovittu pidemmäksi kuin viisi vuotta, kirjaus myönnetään viideksi vuodeksi. Hakkuuoikeus voidaan kuitenkin osapuolten kesken sopia olemaan voimassa toistaiseksi.

### **2.2.4 Oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä tai muu näihin verrattava irrottamisoikeus**

Niemi (2011, 398) toteaa että, irrottamisoikeus tarkoittaa maanomistajaan nähden siviilisen hyväksi perustettua oikeutta irrottaa ja viedä pois kiinteistön ainesosia tai tuotteita. Käytännössä kyseessä on soran tai muiden maa-ainesten myynnistä kaivuu-, louhimis- tai vastaavien oikeuksien muodossa. Hallituksen esityksen (HE 120/1994 14:1:n yksityiskohtaiset perustelut) mukaan kyseessä on nimenomaan maa-ainekset tai tuotteet, eli esimerkiksi oikeutta irrottaa kiinteistöllä sijaitseva rakennus tai laite ei voida kirjata.

Maakaaren (1995/540) 14:1.2:ssä säädetään että, irrottamisoikeus voidaan kirjata olemaan voimassa enintään 50 vuotta. Samoin, kuin edellä mainittu metsänhakkuuoikeuden määräaika, kyseessä on enimmäismääräaika. Ja jos osapuolet eivät ole sopineet lyhyemmästä ajasta, kirjaus on voimassa 50 vuotta.

### **2.3 Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta**

Hallinnanjakosopimusta koskeva maakaaren säännös on MK (1995/540) 14:3, mutta siinä todetaan vain, että kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Se on siis puhtaasti kirjausta koskeva normi, eikä se säätele hallinnanjakosopimuksen sisältöä. Hallinnanjakosopimus voi koskea kiinteistöä, joka omistetaan määräosin, kuten tilaa tai tonttia. Omistus määräosin tarkoittaa, että kiinteistöllä on monta omistajaa, jotka jokainen omistavat tietyn osuuden kiinteistöstä, esim. kiinteistön omistus on jaettu tasan neljään osaan ja jokainen omistaa yhden neljäsosan. Määräosin omistuksessa kiinteistössä ei määritellä alueellista omistusta. Lisäksi hallinnanjakosopimus voi koskea kiinteistöstä luovutettua määräalaa sekä kirjaamisvelvollisuuden alaista vuokratai muuta käyttöoikeutta. Sopimus voi koskea sekä kiinteistön maa-aluetta että sen alueella sijaitsevia rakennuksia. Edellytyksenä on, että määräosiin on lainhuudot tai käyttöoikeus on kirjattu. Eli ennen hallinnanjakosopimuksen tekoa on syytä tarkistaa että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on tehty tarvittavat kirjaukset. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 238)

Kiinteistöllä, joka on omistettu määräosin, voi sijaita sekä yhteisomistajille yksin kuuluvia rakennuksia että rakennuksia, jotka ovat yhteisomistuksessa. Kun kiinteistö omistetaan määräosin, hallinnanjakosopimus on osoittautunut joustavaksi tavaksi järjestää kiinteistön käyttö ja hallinta yhteisomistajien kesken. Esimerkiksi paritalokiinteistöt ovat tästä hyvä esimerkki; hallinnanjakosopimuksella sovitaan kummankin yhteisomistajan yksinomaiseen hallintaan toinen rakennukseen kuuluvista asunnoista sekä tietty osa pihaluusta. Jos sopimuksen osapuolet niin päättävät, osa kiinteistön maa-alueesta voidaan myös jättää yhteiseen hallintaan. (Maanmittauslaitos, Hallinnanjakosopimus 2014)

Lisäksi kirjaamiskäytännössä on hyväksytty myös se, että hallinnanjako koskee vain rakennusta, ja kiinteistön maa-alue on kokonaisuudessaan yhteishallinta-aluetta. Tästä esi-

merkkinä taas ovat niin sanotut rintamamiestalot, joissa toisella osaomistajalla on hallinnassaan kaksikerroksisen rakennuksen ylä- ja toisella alakerta. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 238)

Kiinteistön yhteisomistukseen sovelletaan lakia eräistä yhteisomistussuhteista. YhtOmL (1958/180) 3 §:n mukaan yhteisomistajalla on oikeus käyttää yhteistä esinettä hyväkseen sellaisella tavalla, että hänen toimenpiteensä eivät loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. Eli yhteisomistajien kesken noudatetaan tasapuolisuuden ja vastuuvuuden periaatteita esineen käytön suhteen, jotka käytännössä rajoittavat yhteisomistajien käyttövapautta yhteisen esineen käytössä. YhtOmL (1958/180) 4.1 §:n mukaan taas oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee esinettä kokonaisuudessaan, ei tule ryhtyä, elleivät kaikki yhteisomistajat siihen suostu tai tuomioistuin yhteisomistuslaissa mainittavissa tapauksissa anna siihen lupaa. Jos toimenpide on tarpeen esineen säilyttämistä, turvaamista tai sen tavanmukaista käyttämistä varten eikä siedä viivytystä, yhteisomistaja voi ryhtyä tällaiseen toimenpiteeseen yhteisomistajan vastustuksesta tai poissaolosta huolimatta.

YhtOmL 4.1 § on pääsääntö, jonka perusteella voidaan sanoa, että kun omistajanhallinnan jako on tehty, yhteisomistaja voi muita yhteisomistajia kuulematta vapaasti käyttää omaa hallinta-alueensa sille tyypillisellä tavalla kuten maanviljelykseen, metsän hoitoon, metsästykseseen, kalastukseen jne. Tällainen oman hallinta-alueen käyttö ei saa kuitenkaan loukata muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. (Tepora 2006, 332)

### **Hallinnanjakosopimuksen muoto**

Vähimmäisvaatimuksena on, että sopimus on kirjallinen, siinä on mainittu kohde ja sopimuksen osapuolet, siinä todetaan hallinnan jakaantuminen ja siitä löytyy päiväys ja allekirjoitukset. Jos osapuolet niin haluavat, hallinnanjakosopimukseen voi sisällyttää määräyksiä yhteiseen hallintaan jäävien alueiden hoidosta, autopaikoista, kuluista, kulkuväylistä ja riitakysymyksien ratkaisemisesta sekä mahdollisuudesta irtisanoa sopimus tai myydä hallinta-alueeltaan puustoa tai tehdä vuokrasopimus. Kirjaamisviranomaisen tarkistaa sopimuksen kohteen, muodon ja kestoajan laillisuuden, mutta muu ehtojen laillisuuden tai tarkoituksenmukaisuuden valvonta ei ole kirjaamisviranomaiselle mahdollista. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 239)



Laissa ei ole hallinnanjakosopimuksen irtisanomista koskevia erityissäännöksiä eli siihen joudutaan soveltamaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Näin ollen on perusteltua varautua irtisanomiskysymykseen ottamalla sopimukseen määräys irtisanomisoikeudesta sekä –ajasta. Jos sopimuksessa ei ole määräystä irtisanomisoikeudesta ja –ajasta, tulee esille kysymys että millä edellytyksillä sopimus voidaan irtisanoa. Tällöin lähtökohdaksi voidaan ottaa kaksi periaatetta. Ensiksi hallinnanjakosopimukseen perustuva oikeus ei voi olla pysyvä. Toiseksi hallinnanjakosopimukseen perustuva oikeus palvelee aina yhteisomistajien tiettyä tarkoitusta, esimerkiksi asumistarkoitusta, joka täytyy silloin ottaa lähtökohdaksi arvioitaessa oikeuden lakkaamista. Näin ollen voidaan muotoilla sääntö, jonka mukaan sopimus on voimassa toistaiseksi, mutta lakkaa jos olosuhteet muuttuvat olennaisesti niistä vallinneista olosuhteista ja osapuolten tarkoituksesta, jotka olivat käsillä kun sopimus tehtiin. (Tepora 2006, 338)

Yleisen sopimusoikeudellisen periaatteen mukaan sopijapuolella on oikeus vaatia myös sopimuksen purkua, jos toinen osapuoli rikkoo sopimusta olennaisesti. Purkamisen seurauksena sopimuksen voimassaolo lakkaa välittömästi. Kuitenkin kun on kyse hallinnanjakosopimuksesta, jonka tavoitteena on oikeustilan säilyttäminen, sopimuksen purkaminen sopimusrikkomuksen takia on vähemmän rationaalinen keino. Jos joku yhteisomistajista ei noudata sopimuksen hallinnanjakoa koskevia määräyksiä, on sillä yhteisomistajalla, jonka oikeutta on rikottu, oikeus nostaa hallinnanpalautuskanne. Loukkauksen kohteena olevan yhteisomistajan edun mukaista ei olekaan yleensä vaatia hallinnanjakosopimusta purettavaksi, vaan sen sijaan vaatia sopimusrikkomuksen aiheuttaman tilan korjaamista hallinnanpalautuksella. (Tepora 2006, 339 – 340)

### 3 KIRJAUSMENETTELY

Erityisen oikeuden kirjaaminen on maakaaren mukainen toimenpide, jolla parannetaan erilaisten kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien pysyvyyttä esimerkiksi omistajanvaihdoksissa. Kirjausmenettelyä on joltain osin säännelty maakaaren 14 luvussa. Muutoin menettely määräytyy kirjaamista yleisesti koskevien sääntöjen ja periaatteiden perusteella, jotka löytyvät maakaaren toisesta osasta. Siltä osin kuin MK:ssa ei ole toisin säädetty, käsittelyyn sovelletaan hallintolakia. (Tuomisto 2002; Niemi 2011, 446 – 447)

Erityisten oikeuksien tärkein ryhmä ovat maanvuokraoikeudet. Maakaareen ei ole sisällytetty maanvuokraa koskevia aineellisia säädöksiä eikä maanvuokralakia ole uudistettu ja näin ollen käytännön kirjaamistyö voi olla hieman ongelmallista. Tämä on johtanut siihen, että kirjaamisviranomaisten ratkaistavaksi on jäänyt ongelmia, joita ei ole käsitelty laissa. Esimerkiksi vuokraoikeuden määräosan siirto, vuokra-alueen koostuminen useamman kiinteistön alueesta ja vuokrasopimuksen jatkaminen tietyissä vaikeammassa tilanteissa ovat aiheuttaneet päänvaivaa. (Laitinen 2003, 992)

Kirjauksen hakeminen on pääsääntöisesti vapaaehtoista. Oikeus kuitenkin kannattaa kirjata kaikissa tapauksissa, jotta oikeus on turvattu etenkin kolmansien osapuolien suhteen. Maakaaressa on kuitenkin säädetty myös kirjaamisvelvollisuuden alaisista erityisistä oikeuksista, joiden kohdalla oikeudenhaltija on velvollinen hakemaan kirjausta määräajassa.

#### 3.1 Kirjaamisviranomainen

Maakaaren (1995/540) 5:2:ssä säädetään kirjaamisviranomaisesta, joka on Maanmittauslaitos. Lainkohdan aiemman 31.12.2013 asti voimassa olleen määräyksen mukaan kirjaamisviranomaisena toimi se maanmittaustoimisto, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsi. Kuitenkin vuodesta 2014 alkaen Maanmittauslaitoksen toiminta on ollut valtakunnallista, hakemuksen voi toimittaa mihin tahansa Maanmittauslaitoksen toimipisteeseen tai sähköisesti. Muutoksenhaku on ohjattu maa- ja metsätalouden oikeuteen.

### 3.2 Kirjauksen hakija

MK (1995/540) 14:9:n mukaan erityisen oikeuden kirjaamista voi hakea kirjattavan oikeuden haltija tai kiinteistön omistaja. Jos kiinteistön omistaja on perustanut toisen hyväksi jonkin MK 14:1:ssä tarkoitetun käyttö- tai irrottamisoikeuden, hän ei voi estää kyseisen oikeuden kirjauttamista. Siksi omistajan kuulemista ei vaadita, jos oikeuden haltija hakee kirjausta. Maakaassa on annettu valta myös kiinteistön omistajalle hakea kirjauttamista, koska oikeuden merkitseminen rekisteriin voi olla myös hänen etunsa mukaista. Silloin taas erityisen oikeuden haltijan kuulemista tai suostumusta ei tarvita.

Jos kyseessä on kiinteistön hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen, silloin tarvitaan kaikkien yhteisomistajien hakemus tai suostumus. Kaikkien yhteisomistajien ei tarvitse olla hakijoina, mutta heidän suostumuksensa kirjaamiseen on varmistettava. Tämä perustuu todennäköisesti YhtOmL (1958/180) 4 §:ään, jonka mukaan oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee esinettä kokonaisuudessaan, älköön ryhdyttäkö, elleivät kaikki yhteisomistajat siihen suostu tai oikeus laissa mainituissa tapauksissa anna siihen lupaa. (Jokela ym. 2010, 374; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 238 – 239)

### 3.3 Kirjaamisvelvollisuus

MK (1995/540) 14:2:ssä on säädetty tärkeimpiä erityisiä oikeuksia koskevasta kirjaamisvelvollisuudesta, joka vastaa lainhuudatusvelvollisuutta. Kirjaamisvelvollisuus koskee vapaasti siirrettävän, panttioikeuskelpoisen vuokra- tai muun käyttöoikeuden haltijaa, koska käyttöoikeuden ja rakennusten muodostama kokonaisuus rinnastuu arvoltaan ja merkitykseltään läheisesti kiinteistön omistusoikeuteen. Jokela ym. (2010, 348) täsmen-tävät että, samoin kuin lainhuudatus, kirjaaminen vahvistaa oikeudenhaltijan asemaa. Sen lisäksi vuokraoikeuteen kohdistuvien panttioikeuksien haltijat ovat suojattu kun oikeus on kirjattu.

MK 14:2.1:n mukaan maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisten käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai

laitteita. Ainoastaan tällainen edellä kuvattu käyttöoikeus, joka on maakaaren mukaan kirjattava, voi olla kiinnityksen ja panttauksen kohteena.

Laissa säädetään myös että, kirjaamisvelvollisuus koskee jo ensimmäistä saantoa eli sitä kun käyttöoikeus perustetaan, mutta myös myöhemmät saannot on kirjattava. Tällöin oikeus on luovutettu uudelle haltijalle esimerkiksi kaupassa tai lahjana tai siirtynyt muulla perusteella kuten ositus- tai perimyssaantona.

Kirjaamisvelvollisuuden alaisen oikeuden kirjaamista on lähtökohtaisesti haettava kuuden kuukauden sisällä oikeuden perustamisesta tai siirrosta. Määräaika on sama kuin lainhuudatuksessa. Samoin kuin lainhuudossa, velvollisuuden tehosteeksi voidaan asettaa uhkasakko. (Jokela ym. 2010, 352)

### **Laitostunnus**

Jos erityinen oikeus on sellainen että siihen voidaan vahvistaa kiinnitys, KirjRekA (960/1996) 6.2:n mukaan, kirjaamisviranomaisen antaa kirjausta haettaessa erityiselle oikeudelle laitostunnuksen. Tällöin kirjaukset, jotka kohdistuvat erityiseen oikeuteen, kuten esimerkiksi kiinnitykset, merkitään laitostunnuksen kohdalle. Kun annetaan laitostunnus, on tarkistettava sopimuksen määräaikaisuus, siirtokelpoisuus sekä käyttöoikeuden haltijalle annettu rakentamisoikeus tai käyttöoikeuden haltijan omistus alueella oleviin rakennuksiin tai laitteisiin. Laitostunnus on myös mahdollista saada sellaiseen erityiseen oikeuteen, joka ei aluksi ole ollut kirjaamisvelvollisuuden alainen. Jos erityinen oikeus muutetaan, niin että se tulee laitoskiinnityskelpoiseksi, on silloin haettava erityisen oikeuden kirjauksen muuttamista. Jos kirjaukselle ei haeta jatkoa vanhan kirjauksen ollessa vielä voimassa, kirjaus poistuu. Mikäli sen jälkeen haetaan jatkosopimuksen kirjaamista, oikeus saa uuden laitostunnuksen. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 226 – 227)

### **3.4 Kirjauksen edellytykset**

MK (1995/540) 14:1.2:n mukaiset edellytykset kirjaamiselle ovat, että erityistä oikeutta ei saa kirjata, jos se on pysyvä taikka voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi tai jos se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä. Nämä tunnusmerkit täyttää yleensä rasiteoikeus, joka perustetaan kiinteistötoimituksessa asianosaisten tekemän sopimuksen perusteella. Mutta jo yksikin laissa mainituista seikoista

estää erityisen oikeuden kirjaamisen. Lisäksi oikeuksilla on aiemmin mainittuja määräaikoja, joita pidemmäksi ajaksi niitä ei voi kirjata.

Pykälässä mainittujen rajoitusten tarkoituksena on nähtävästi rajoittaa pitkäaikaisten toisen kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien pysyvyyttä sekä lisäksi selventää rajaa kirjaamiskelpoisten erityisten oikeuksien ja kiinteistörasitteiden välillä. Kiinteistörasitteille tunnusomaisena pidetään sitä, että ne nimenomaan ovat voimassa kiinteistön tai alueen hyväksi. Kiinteistörasitteet, jotka on haluttu jättää erityisten oikeuksien kirjaamismahdollisuuden ulkopuolelle, seuraavat omistajanvaihdoksissa kiinteistön tai alueen omistusoikeutta. Mutta käyttöoikeuden perustamista koskevan sopimuksen perusteella ei aina ole helppo ratkaista, onko oikeus perustettu MK 14:2:n tavalla kiinteistön tai alueen hyväksi. (Tuomisto 2002, 11)

Jos kiinteistöön on kirjattu hallinnanjakosopimus, samaan kiinteistöön ei voi enää vahvistaa koko kiinteistöä koskevaa kiinnitystä, vaan ainoastaan murto-osakiinnityksiä. Kirjattu hallinnanjakosopimus määrittää murto-osakiinnitysten vakuuspohjan ja myös pakko-kaupan kohteen. Jos kiinteistöön on aiemmin vahvistettu kiinnitys ja myöhemmin kiinteistö jaetaan murto-osaomistuksiin, esimerkiksi perinnönjaon takia, ja tehdään hallinnanjakosopimus murto-osien hallitsemisesta määrääloina, niin hallinnanjakosopimuksen kirjauksen edellytyksenä on että koko kiinteistöön kohdistuva kiinnitys on joko muutettava erilliskiinnitykseksi taikka purettava. (Tepora 2006, 357)

### **3.5 Kirjauksen kohde**

Maakaari sääntelee sitä, millaiseen kohteeseen erityinen oikeus voidaan kirjata. Kirjauksen kohdetta koskeva sääntely osoittaa myös sen, ketkä ovat oikeutettuja perustamaan kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia. MK (1995/540) 14:6:n mukaan kirjaus voi kohdistua:

- 1) Kiinteistöön tai kiinteistöjen yhteiseen alueeseen, joka on merkitty kiinteistörekisteriin
- 2) Määräalaan, joka on lainhuudatettu; tai
- 3) MK 14:2:ssä tarkoitettuun ja siis kirjaamisvelvollisuuden alaiseen vuokra- tai muuhun käyttöoikeuteen, joka on kirjattu

Oikeuden perustajalla täytyy olla lainhuuto kiinteistöön tai määräälaan taikka vastaavasti kirjaamisen kohteeksi kelpoinen käyttöoikeus täytyy olla kirjattu hänen nimiinsä.

Erityinen oikeus saadaan kuitenkin kirjata myös sellaiseen kiinteistöön, jonka omistusoikeutta ei kirjata lainhuutona, esimerkiksi valtion metsämaa tai pakkolunastusyksikkö. Lisäksi on yhteinen alue, johon ei taas myönnetä lainhuutoa. Edellä mainituissa tapauksissa oikeuden perustajien omistusoikeus on osoitettava muulla tavalla. (Jokela ym. 2010, 371)

Jokela ym. (2010, 372) toteavat myös että, silloin kun erityinen oikeus, esimerkiksi maanvuokraoikeus, kohdistuu vain tiettyyn kiinteistön alueeseen, on kirjauksen kohteena koko kiinteistö. Määräosa ei voi olla kirjauksen kohde, koska määräosa ilmaisee vain yhteisomistajan osuuden kiinteistöstä. Kuten aiemmin on todettu, määräosan avulla ei voida yksilöidä yhteisomistajan alueellista osaa kiinteistöstä.

### **3.6 Asiakirja jolla kirjattava oikeus on perustettu**

MK (1995/540) 14:9.2:ssä säädetään, että hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja esimerkiksi vuokrasopimus, kauppakirja, lahjakirja tai muu sellainen, alkuperäisenä. Nykyään kuitenkin kaupanvahvistajan vahvistamat saantokirjat, eli kauppa- ja lahjakirjat, saadaan kaupanvahvistajilta suoraan, jos kauppa tai lahja on vahvistettu 20.6.2014 tai sen jälkeen. Eli käytännössä alkuperäisyysvaatimus koskee enää oikeuden perustavaa asiakirjaa, esimerkiksi vuokrasopimusta. KirjaRekA 18.2:ssä taas säädetään että jos mukana ei ole jäljennöstä, otetaan se tarvittaessa asiakirjavihkoon hakijan kustannuksella.

Kun haetaan oikeuden siirron kirjaamista, ei ole välttämätöntä esittää perustamissopimusta alkuperäisenä, koska se on esitetty alkuperäisenä silloin, kun oikeus alun perin kirjattiin. Jos taas erityistä oikeutta ei ole aiemmin kirjattu, on tällöin sekä perustamissopimus että siirtosopimus esitettävä alkuperäisenä. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 213)

### 3.7 Hakemus

Kirjaamismenettelyn käsikirjan (2014, 213) mukaan erityisen oikeuden kirjaamista on yleensä haettava kirjallisella hakemuksella. Hakemuksen saa esittää myös suullisesti, jos asia käy selvästi ilmi asiakirjoista. Lähinnä tällainen tilanne on vuokraoikeuden perustamista tai siirtoa kirjattaessa, kun kirjaus on verrattavissa yksinkertaiseen lainhuutoasiaan. MK (1995/540) 6:1:ssä on säännelty kirjaamishakemuksen sisältö. Hakemuksesta on lain mukaan käytävä ilmi:

- 1) Kiinteistö tai muu kirjaamisen kohde
- 2) Haettava kirjaus ja tarvittaessa sen perustelu
- 3) Hakijan nimi ja kotipaikka ja henkilötunnus, yritys- tai yhteisötunnus tai vastaava tunnus
- 4) Hakijan, hänen laillisen edustajansa tai asiamiehensä puhelinnumero ja postiosoite sekä
- 5) Hakijan tai hänen asiamiehensä allekirjoitus

Kiinteistöstä, joka on kirjauksen kohteena, on ilmoitettava kiinteistötunnus tai tilan nimi, rekisterinumero sekä kylä ja kunta. Tontin osalta on ilmoitettava tontin numero, kortteli, kaupunginosa ja kaupunki. Määräalan ja vuokra-alueen kohdalla käytetään määräalatunnusta tai laitostunnusta, jos sellaiset on. Jos on tarve, määräala tai vuokra-alue yksilöidään sen kiinteistön avulla, josta määräala on luovutettu tai johon vuokraoikeus kohdistuu. Jotta oikeus saadaan yksilöityä, rekisteriin merkitään tarvittavat tiedot sopimuksen tyyppistä, oikeuden voimassaoloajasta ja oikeudenhaltijasta. Tarkempi sisältö kirjattavasta oikeudesta käy ilmi siitä asiakirjasta, joka sen perustaa. Jos vaikka hakijan saanto on vaikeasti selvitettävissä, kirjaamisviranomaisen on oikeutettu vaatimaan hakijaa ilmoittamaan hakemuksessaan perustelut sille, miksi hän pitää itseään oikeutettuna saamaan kirjauksen. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 213)

### 3.8 Kirjaamishakemuksen lepäämään jättäminen

Kirjaamismenettelyn käsikirjan (2014, 250) mukaan oikeus on jätettävä lepäämään, jos se on muuten kirjattavissa mutta on olemassa joku kirjaamisen estävä seikka. Nämä viisi

seikkaa on lueteltu edellä maakaaren 14 luvun 11 §:ssä. Lepäämään jättämisen säädökset koskevat myös hallinnanjakosopimusta.

Hakemus on jätettävä lepäämään kun oikeuden perustajalla ei ole lainhuutoa kiinteistöön. Hakemus siis lepää siihen asti kunnes kiinteistönomistajalle on perustettu lainhuuto. Jos lainhuutovelvollisuutta on laiminlyöty, voidaan asettaa uhkasakko tehostamaan lainhuudon hakemista. Uhkasakkoa voidaan käyttää myös jos kyseessä on kirjaamisvelvollisuuden alainen käyttöoikeus, johon erityinen oikeus on perustettu, mutta käyttöoikeuden kirjaaminen on laiminlyöty. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 250)

MK (1995/540) 14:11:n 2 kohdan mukaan hakemus jätetään lepäämään, kun oikeuden perustaminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen taikka se ei ole tullut lainvoimaiseksi. Kirjaamismenettelyn käsikirjan mukaan (2014, 251) ehdollisuudella todennäköisesti katsotaan tarkoittavan sekä lykkäävää että purkavaa ehtoa vaikka MK 2:2 säännöstä, joka koskee lykkäävää ja purkavaa ehtoa, ei sovelletakaan erityisiin oikeuksiin. Lainkohdassa ei puhuta oikeuden siirtämisestä, mutta lepäämään jättäminen soveltuu erityisesti siihen. Lepäämään jättämisen yleisin syy onkin vuokraoikeuden kauppa, jossa omistusoikeuden siirtyminen edellyttää kauppahinnan maksamista tai muun samankaltaisen ehdon täyttymistä.

Pykälän kolmannessa kohdassa säädetään että, jos oikeuden perustamiseen tarvitaan muun henkilön, yhteisön toimivaltaisen elimen taikka tuomioistuimen tai muun viranomaisen suostumus tai päätös, hakemus on jätettävä lepäämään. Luovutus voi vaatia esimerkiksi puolison tai kiinteistön uuden omistajan suostumuksen tai siihen voi tarvita maistraatin luvan vajaavaltaisen omistaman omaisuuden osalta. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 253)

Pykälän neljännen kohdan mukaan hakemus on jätettävä lepäämään, jos kiinteistön ulosmittauksessa tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen oikeuden perustamista. Tällöin hakemus jätetään lepäämään, kunnes kohdekiinteistön ulosmittaus/turvaamistoimi on peruutettu.

Viidennessä kohdassa säädetään, että hakemus on jätettävä lepäämään, jos kirjaamisviranomaisen on osoittanut, että erityistä oikeutta koskevaa riitaa käsitellään parhaillaan oikeudenkäynnissä, taikka vireillä on riita erityisen oikeuden pätevydestä tai kiinteistön



omistusoikeudesta. MK (1995/540) 6:13:ssä edellytetään että tuomioistuin tekee ilmoituksen kirjaamisviranomaiselle, jos vireille tulee asia, joka koskee kiinteistön saannon purkamista tai pätemättömyyttä taikka parempaa oikeutta kiinteistöön sekä myös kan-teesta, jossa vaaditaan kirjauksen julistamista mitättömäksi tai sen oikaisua. Jos lain mu-kainen ilmoitus on tehty, kirjaamisviranomaisen näkee lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä mahdollisen vireillä olevan oikeudenkäynnin. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 253)

### **3.9 Kirjaamishakemuksen hylkääminen**

Kirjaamishakemuksen hylkäämiseen johtavat seikat on lueteltu MK (1995/540) 14:12:ssä. Lainkohdassa todetaan ensinnäkin, että viran puolesta on tutkittava onko oi-keus kirjaamiskelpoinen. Kuten aiemmin on mainittu, esimerkiksi kiinteistörasitteita ei voi kirjata erityisinä oikeuksina. Lisäksi se asiakirja, johon oikeus perustuu, on esitettävä alkuperäisenä ja asiakirjan on täytettävä laissa säädetyt muotovaatimukset. Jos oikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, asiakirjaa ei ole esitetty tai muotovaatimusta on rikottu, hakemus on hylättävä (MK 14:12.1:n 1 ja 2 kohta)

Kirjaamishakemus on hylättävä myös, jos hakemuksessa on ollut epäselvyyksiä tai siitä on puuttunut jotain ja se on jätetty lepäämään, mutta selvitystä näistä sekoista ei voida lopultakaan antaa. Näitä ovat oikeuden perustajan omistusoikeus kiinteistöön ja oikeuden perustamiseen lain mukaan tarvittava suostumus tai päätös. (MK 14:12.1 3 ja 4 kohta)

MK (1995/540) 14:12.1:n 5 kohdan mukaan, jos kiinteistö kuuluu konkurssipesään ja konkurssista on ennen erityisen oikeuden perustamista tehty merkintä lainhuuto- ja kiin-nitysrekisteriin, hakemus on hylättävä. Kuten Jokela ym. (2010, 378) toteavat omistaja on konkurssin takia menettänyt valtansa määrätä oikeudellisesti kiinteistöstään.

Jos erityinen oikeus on perustettu ennen ulosmittausta, takavarikkoa tai konkurssia, se normaalisti voidaan kirjata vielä pakkotäytäntöönpanon alkamisen jälkeenkin. Poikkeus tähän sääntöön ovat kuitenkin MK 14 luvun 4 ja 5:ssä tarkoitetut kirjaukset. 4:ssä sääde-tään rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjauksesta ja 5:ssä ainesosien ja tarpeis-ton määräytyksestä. MK (1995/540) 14:12.1:n 6 kohdan mukaan edellä mainituissa lain-kohdissa tarkoitettuja oikeuksia ja määräytyksiä ei voida kirjata sen jälkeen, kun kiinteis-töön on kohdistettu ulosmittaus tai turvaamistoimi taikka konkurssi on alkanut. Mikäli

merkintä edellä mainituista pakkotäytäntöönpanoista on tehty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kirjaamishakemuksen vireille tuloa, hakemus on hylättävä.

Hakemus on hylättävä myös jos oikeus, jonka kirjaamista haetaan, ei sido oikeuden perustajan seuraajaa. MK (1995/540) 14:12.1:n 7 kohta koskee tätä. Sen mukaan hakemus on hylättävä, jos joku muu kuin oikeuden perustaja on luovutuksen nojalla hakenut lainhuutoa kiinteistöön ennen, kuin erityisen oikeuden kirjaamista on haettu eikä tämä toinen anna suostumusta kirjaamiseen.

Pykälän 8 kohta sisältää vielä yleissäännöksen siitä, että hakemus on hylättävä, mikäli kirjattavaa oikeutta ei ole muuten pätevästi perustettu tai oikeus ei ilmeisesti jää pysyväksi. Lainkohta viittaa sekä oikeuden perustamista ja siirtämistä koskevan sopimuksen aineelliseen pätemättömyyteen että tilanteisiin, joissa jokin toisen oikeus – esimerkiksi kaksoisluovutustilanteissa – tulisi ilmeisesti saamaan etusijan ennen kirjattavaa oikeutta. Hallituksen esityksessä (HE 120/1994, 14:12:n 8. kohdan yksityiskohtaiset perustelut) todetaan, että erityistä oikeutta ei voi kirjata esimerkiksi silloin, kun kohdekiinteistöön on aiemmin haettu saman oikeuden kirjaamista tai jonkin muun sellaisen oikeuden kirjaamista, joka estää kirjauksen. Jos kirjaamisviranomaisella on syytä epäillä, että aiemmin kirjattu oikeus estää kirjaamisen, hakijan on esitettävä selvitys siitä, että oikeudet on mahdollista toteuttaa samanaikaisesti.

### **3.10 Kirjauksen merkitys**

Kirjaamisen keskeisenä tarkoituksena on turvata oikeuden pysyvyys erityyppisissä vaihdantatilanteissa kiinteistöön kohdistuvia kilpailevia oikeuksia vastaan. Kirjaamisella ei ole oikeutta luovaa vaikutusta, eikä se myöskään korjaa oikeuden aineellista pätemättömyyttä. Sen sijaan kirjaaminen vahvistaa oikeudenhaltijan oikeusasemaa ja tässä mielessä se on rinnastettavissa pitkälti kiinteistön omistusoikeuden kirjaamiseen eli lainhuudatukseen. (Jokela ym. 2010, 341)

Aikaisemmin mainittu erityisten oikeuksien jako ryhmiin on merkitsevä erityisesti kiinteistön luovutustilanteessa. MK (1995/540) 3:7:n mukaan erityinen oikeus, joka on perustettu ennen kaupan tekoa ja joka voidaan MK 14:1:n mukaan kirjata (ryhmä 1) sitoo kiinteistön ostajaa. Mutta jos ostaja hakee lainhuutoa ennen kuin kirjausta haetaan eikä

ostaja kauppaa tehdessään tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää oikeuden perustamisesta, erityinen oikeus ei sido häntä. Käytännössä on kuitenkin melko mahdotonta olla tietämättömän esimerkiksi huoneenvuokrasta, koska ostajan olisi ainakin pitänyt tarkastaa ostettava rakennus.

Lisäksi tärkeimmän erityisen oikeuden eli maanvuokraoikeuden kohdalla on otettava huomioon MVL (1966/258) 12 §, jossa säädetään että maanvuokraoikeus sitoo kiinteistön myöhempää luovutuksensaajaa tai muuta kilpailevaa oikeudenhaltijaa, jos vuokramies on saanut kiinteistön hallintaansa ennen luovutusta tai oikeuden perustamista. Yleensä vuokraaja saa vuokra-alueen hallintaansa pian sopimuksen teon jälkeen tai jopa jo aiemmin.

Muu kuin MK 14:1 mukainen erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa vain, jos hän kaupan tehdessään tiesi oikeudesta. Eli näiden kohdalla ei riitä se, että ostajan olisi pitänyt tietää oikeudesta. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 248 – 249)

### **3.10.1 Kirjauksen oikeusvaikutukset**

Kirjaamismenettelyn käsikirjassa (2014, 249) todetaan, että jos kiinteistöön on perustettu useampia erityisiä oikeuksia, eivätkä ne voi olla voimassa yhtä aikaa, pääsääntöisesti ensin perustettu oikeus jää pysyväksi. Pääsäännön poikkeus on kuitenkin vilpittömän mielen eli että myöhemmin perustetun oikeuden haltija hakee kirjausta ensin, eikä hän oikeuden saadessaan tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää aikaisemmasta oikeudesta.

Lainhuudon osalta kirjaus korjaa saantokirjan muotovirheen, esimerkiksi sen että osakaiden tekemälle perinnönjakokirjalle ei ole ollenkaan todistajia. Kirjattu erityinen oikeus taas on suojattu myöhempää kiinteistön luovutuksensaajaa tai muuta vastaavaa kirjauksen hakijaa vastaan. (Kirjaamismenettelyn käsikirja s. 250)

### **3.10.2 Hallinnanjakosopimuksen kirjauksen oikeusvaikutukset**

Kun hallinnanjakosopimuksen kirjaamismahdollisuus MK 14:3:n nojalla tuli voimaan, se on tuottanut runsaasti kirjattavia sopimuksia. Sääntelyllä on siis katsottu olleen yhteiskunnallisesti sosiaalinen tilaus. Kirjaamisella on mahdollista saavuttaa sivullisittomuus,

joten sen voidaan olettaa luovan tietynlaisia odotuksia sopimuksen pysyvyyden suhteen. Kirjaaminen ei kuitenkaan ole tae pysyvyydelle vaikka sopimuksen tarkoitus olisi turvata kiinteistön tilojen hallinnointi pysyvästi. Sopimus voidaan kuitenkin kirjata enintään 100 vuoden määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi, koska MK 14:1:n 2 momentin mukaan pysyvää erityistä oikeutta ei saa kirjata. Tämän periaatteen katsotaan koskevan myös hallinnanjakosopimusta. Jos sopimuksessa ei ole mainittu määräaika, se on voimassa toistaiseksi ja toistaiseksi voimassa oleva sopimus on ainakin lähtökohtaisesti aina irtisannottavissa. (Moilanen 2003, 17)

Mikäli hallinnanjakosopimusta ei ole kirjattu, määräosan omistajan oikeusasema sivullisiin nähden perustuu MK 3:8:n säännökseen. Lainkohdassa on säännelty kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden kuin MK 14:1:ssä tarkoitetun erityisen oikeuden pysyvyydestä kiinteistön omistajanvaihdoksissa. MK 3:8:n tarkoittama erityinen oikeus on esimerkiksi juuri hallinnanjakosopimus. Eli MK 14:3:n mukainen kirjaamiskelpoinen hallinnanjakosopimus ei lähtökohtaisesti sido myöhempää kiinteistön ostajaa eli luovutuksensaajaa. Edellä mainittu tarkoittaa sitä, että hallinnanjakosopimuksella perustettuun oikeuteen sovelletaan lähtökohtaista sitomattomuussääntöä. Mutta MK 3:8:n mukaan muu kuin MK 14:1:ssä tarkoitettu erityinen oikeus kuitenkin sitoo myöhempää kiinteistön ostajaa, jos hän kauppaan tehtäessä tiesi oikeudesta eli hallinnanjakosopimuksesta. (Tepora 2006, 359)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, eikä sivullinen enää silloin voi saada vilpittömän mielen suoja. Sopimuksen kirjauksen jälkeisestä seuraavasta arkipäivästä alkaen sopimus sitoo määräosan luovutuksensaajaa riippumatta siitä, onko hän oikeasti tietoinen sopimuksesta, toisin sanoen riippumatta siitä, onko luovutuksensaaja tarkastanut kiinteistöä koskevan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot eli rasiustodistuksen. Hallinnanjakosopimuksen kirjauksen oikeusvaikutus ilmenee myös siinä, että kirjattu sopimus sitoo paitsi tulevia kiinteistöosuuksien luovutuksensaajia myös pantinhaltijoita ja pakkotäytäntövelkojia. (Tepora 2006, 359 – 360)

Hallinnanjakosopimukseen liittyy myös riski siitä, että yhteisomistuksen osapuoli joutuu ulosmittauksen kohteeksi. Ulosottokaaren (UK 2007/705) 4:73:n mukaan mikäli hallinnanjakosopimusta ei ole kirjattu, yhteisomistuosuuden ulosmittaus voi määrätyin edellytyksin johtaa koko kiinteistön myymiseen.

### 3.10.3 Etusija

Erityisten oikeuksien etusijasta säädetään MK (1995/540) 14 luvun 8:ssä, jossa todetaan että erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kirjaamishakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä. Erityisellä oikeudella on parempi etusija, kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella.

Mikäli haetaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamista ja kiinteistöön on sitä ennen vahvistettu kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia, hallinnanjakosopimuksen kirjaus edellyttää etusijajärjestyksen muuttamista. Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle ja siihen tarvitaan pantinhaltijoiden ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumus. Kirjaamisviranomaisen on aina varattava paremmalla sijalla olevien oikeuksien haltijoille tilaisuuden tulla kuulluksi. Jos panttioikeuden haltija ei anna suostumustaan, sopimus saadaan kirjata vain, jos velkojalle aiheutuu siitä vähäistä haittaa. (Tepora 2006, 356 – 357)

## 4 KIRJAUKSEN MUUTOS, SIIRTO JA LAKKAAMINEN

Maakaaren 14:13:ssä säännellään lähtökohdat sekä erityisten oikeuksien että erityistyyppisten kirjausten muuttamiselle. Lähtökohtana on se, että muutoskirjaaminen voidaan tehdä samassa menettelyssä ja samoin edellytyksin kuin alkuperäinen kirjaus. Entistä kirjausta ei muuteta, vaan muutos kirjataan uutena kirjauksena entisen jatkoksi. Kohteen kirjaushistoria käy ilmi rekisteristä. Laajassa merkityksessä muutoskirjauksella viitataan kirjatun erityisen oikeuden sisällön (ehtojen) muuttamiseen, sen siirtoon (luovuttamiseen tai muuhun saantoon) tai kirjauksen poistamiseen. (Niemi 2011, 545)

### 4.1 Kirjauksen muuttaminen

Oikeuden muuttaminen tarkoittaa esimerkiksi asianosaisten sopimukseen perustuvaa muutosta käyttöoikeuden kohteena olevan alueen tai oikeuden voimassaoloajan suhteen. MK (1995/540) 14:15:ssä säädetään että kirjaus pysyy voimassa, jos käyttöoikeuden voimassaoloaika on pidennetty tai oikeus on annettu samalle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen. Selvitys tästä on kuitenkin esitettävä kirjaamisviranomaiselle ennen vanhan kirjauksen voimassaoloajan päättymistä, muuten kirjaus voidaan poistaa. Esimerkiksi voimassaoloajan pidentäminen voi tarkoittaa maanvuokraoikeuden osalta sitä, että vuokrasuhdetta jatketaan saman vuokrasopimuksen nojalla ja ehdoilla. Vuokra-aikaa voidaan pidentää korkeintaan lain salliman maksimiajan mittaiseksi, esimerkiksi MVL 3 luvun mukaisen muun asuntoalueen vuokraa yhteensä sataan vuoteen. (Niemi 2011, 480; Kirjaamisenmenettelyn käsikirja 2014, 259)

Yleensä vuokrasopimusta ei kuitenkaan jatketa pidentämällä, vaan tekemällä vanhan tilalle uusi vuokrasopimus, jonka ehdot voivat tosin olla entisen sisältöiset. Mutta tällöin uusi enimmäisaika alkaa uuden sopimuksen tekopäivästä. MK 14:15:ssä sanottu oikeuden antaminen välittömästi uudelleen entiselle oikeudenhaltijalle tarkoittaa sitä, että uusi sopimus on täytynyt tehdä ennen vanhan sopimuksen päättymistä ja selvitys siitä on pitänyt esittää kirjaamisviranomaiselle viimeistään vanhan vuokra-ajan päättymispäivänä. (Laitinen 2003, 1000)

Jos kuitenkin uudistetussa vuokrasopimuksessa ehdot ovat muuttuneet oleellisesti, täytyy harkita tarvitaanko kirjaamiseen MK (1995/540) 14:14:ssä tarkoitettuja suostumuksia.

Pykälässä todetaan, että jos kirjattua erityistä oikeutta on sovittu muutettavaksi, ja jos kiinteistöön on kirjaamisen jälkeen haettu kiinnitystä tai toisen erityisen oikeuden kirjaamista, muutos saadaan kirjata, jos ne oikeudenhaltijat, joiden asema muutoksen vuoksi heikkenee, antavat siihen suostumuksensa. Tämä koskee myös sellaisen kirjatun oikeuden muuttamista, johon kohdistuu kiinnitys tai toinen erityinen oikeus. Eli suostumusta pyydetään kiinteistöön tai vuokraoikeuteen vahvistettujen panttioikeuksien tai erityisten oikeuksien haltijoilta, joiden asema voi muutoksen vuoksi heikentyä.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä on tärkeää pitää ajan tasalla ja oikeussuhteissa tapahtuneiden muutosten kirjaaminen mahdollisimman nopeasti edistää rekisterin ajantasaisuutta. Kuitenkin rekisterin julkinen luotettavuus edellyttää sitä, että kun muutos on kirjattu ne tulevat myös sivullisiin nähden sitoviksi. Usein tämä edellyttää edellä mainittuja sivullisten suostumuksia, mikä viivästyttää muutosten kirjaamista tai voi jopa estää ne kokonaan. Jos muutos heikentää sivullisen asemaa, muutoskirjaus edellyttää hänen suostumusta. Kuitenkin jos muutos on vähäinen tai se parantaa sivullisen asemaa, hänen suostumusta ei tarvita. (Niemi 2011, 480 – 481)

Sivullisen on voitava luottaa siihen, että oikeus on voimassa sellaisena kuin se on kirjattu. Esimerkiksi jos oikeuden kohteesta on tehty luovutus, erityisen oikeuden haltija ei voi vedota oikeuden muutossopimukseen luovutuksensaajaa kohtaan, mikäli muutosta ei ollut kirjattu ennen luovutusta, jos luovutuksensaaja ei muuten tiennyt muutoksesta. (Niemi 2011, 481)

## 4.2 Kirjauksen siirto

Erityisen oikeuden siirto tarkoittaa vuokra- tai käyttöoikeuden siirtämistä uudelle haltijalle tilanteissa, joissa siirto on sallittu. Jotta maanvuokrasopimukseen tai muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeussopimukseen voidaan vahvistaa kiinnitys tai erityisen oikeuden kirjaus, sen on oltava vapaasti siirrettävissä kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

MVL sääntelee vuokraoikeuden perustamista ja erilaisten vuokraoikeuksien sisältöä, mutta se ei sisällä säädöksiä maanvuokraoikeuden luovutuksesta eli aikaisemmin perustetun oikeuden siirrosta uudelle oikeudenhaltijalle. Täten siellä ei myöskään ole säädöksiä

sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista eikä sopimusrikkomusten seuraamuksista. (Tepora, Kartio, Koulu, & Wirilander 2002, 349)

Kun rakennuksen omistajalla on vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus siihen maa-alueeseen, jolla kyseinen rakennus sijaitsee ja omistaja luovuttaa sekä rakennuksen että vuokraoikeuden, tai käyttöoikeuden, samanaikaisesti, luovutus on samankaltainen kuin kiinteistön luovutus. Sama koskee myös sellaisten vuokraoikeuksien ja käyttöoikeuksien luovutusta, jotka oikeuttavat oikeudenhaltijan rakentamaan alueelle vaikka rakennusta ei vielä olisi. Rakennukset, jotka oikeudenhaltija omistaa sekä muut alueella olevat kiinteät laitteet seuraavat ainesosina käyttöoikeuden luovutusta. Yhdessä ne muodostavat taloudellisen ja oikeudellisen kokonaisuuden samalla lailla, kuin kiinteistön luovutuksessa kiinteistöön kuuluvat rakennukset ja kiinteät laitteet. (Tepora ym. 2002, 349)

### **Siirron kirjausmenettely**

MK (1995/540) 4:4:stä löytyy käyttöoikeuden luovutusta koskeva säädös, jossa todetaan että mitä maakaaren 2 luvun 9-34:ssä, 3 luvussa sekä 4 luvussa säädetään kiinteistön luovutuksesta, koskee soveltuvin osin sellaisen vuokraoikeuden tai muun toisen maa- tai vesialueeseen kohdistuvan käyttöoikeuden luovutusta, jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluva rakennus taikka kiinteä laitos tai rakennelma. Jos oikeus on sellainen, että se kuuluu kirjaamisvelvollisuuden piiriin, MK 4:4.2:n mukaan käyttöoikeuden luovutussopimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi MK 2 luvun 1 § 3 momentissa tarkoitettut tiedot eli samat tiedot, jotka täytyy olla kiinteistön kauppakirjassa. Kuitenkin erityisen oikeuden siirrossa kirjallinen muoto riittää, eli oikeaksi todistamista ja kaupanvahvistajan vahvistusta ei tarvita. Kirjaamisvelvollisuuden piirin kuuluvien käyttöoikeuksien luovutukset ovat myös varainsiirtoveron alaisia, kuten kiinteistön kauppakin. (Tepora ym. 2002, 354)

Kirjaamisen menettelyn käsikirjan (2014, 256) mukaan, kun vuokra- tai käyttöoikeus siirretään tai siirtyy, esimerkiksi perintönä, kirjausmenettely on määräaikojen ja vaadittavien selvitysten osalta pitkälti samankaltainen kuin lainhuutoa haettaessa. Maakaaren 11 luvun 1:n 2 momentin mukaan lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saantokirjan tekemisestä. Eli sama kuusi kuukautta pätee myös siihen, kun haetaan erityisen oikeuden kirjauksen siirtoa. Se, kenelle oikeus siirretään, on velvollinen hakemaan kirjausta määräajassa.



Perhe- ja perintöoikeudellisiin saantoihin perustuvan lainhuudatusajan alkamisesta säädetään maakaaren (1995/540) 11 luvun 2 §:ssä. Pykälän mukaan, jos omistusoikeus kiinteistöön on saatu perintönä, lainhuudatusaika alkaa, kun perinnönjako saa lainvoiman. Jollei perinnönjakoa ole omistusoikeuden saamiseksi toimitettava, lainhuudatusaika alkaa perunkirjoitusajan päättymisestä taikka, jos ositus on tarpeen kiinteistön erottamiseksi, kun ositus saa lainvoiman. Testamenttiin perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun testamentti saa lainvoiman taikka siitä, kun perinnönjako tai ositus saa lainvoiman, jos jako tai ositus on tarpeen testamentatun kiinteistön erottamiseksi.

Vaadittavien selvitysten osalta taas MK (1995/540) 12:1.1:n mukaan hakemukseen on liitettävä kauppakirja tai muu saannon perusteena oleva asiakirja (saantokirja) alkuperäisenä. Alkuperäisyys ei kuitenkaan koske niitä saantokirjoja, jotka täyttävät aikaisemmin mainitut edellytykset, eli kaupanvahvistajan vahvistus joka on tehty 20.6.2014 tai sen jälkeen. Kun taas kyse on perhe- ja perintöoikeudellisesta saannosta, perukirja ei ole saantokirja. Saantokirja on perinnönjakokirja tai testamentti, ja ne täytyy esittää alkuperäisenä. Perukirja sekä perinnöstä luopumista koskevat asiakirjat hyväksytään jäljennöksinä. (Kirjaamismenettelyn käsikirja 2014, 65)

### **4.3 Erityisen oikeuden kirjauksen poistaminen**

Maakaaren lähtökohta on, että erityisen oikeuden kirjaus on voimassa oikeuden sopimuksessa mainitun voimassaoloajan. Kirjaus voidaan kuitenkin poistaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä jo aikaisemmin, jos oikeudenhaltija hakee kirjauksen poistoa. Jos kyseessä on MK 14:2:ssa mainittu käyttöoikeus, eli maanvuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, kirjauksen poistamisen ehtona on lisäksi, että kaikki käyttöoikeuteen kohdistuvat kiinnitykset ja erityisten oikeuksien kirjaukset on asianomaisten oikeudenhaltijoiden suostumuksin kuolletettu. Eli jos esimerkiksi maanvuokraoikeuteen on vahvistettu kiinnityksiä ja maanvuokrasopimuksen kirjaus halutaan poistaa ennen kuin sopimuksen voimassaolo päättyy, kiinnitykset on kuolletettava ennen kuin kirjauksen poistoa voidaan hakea. Kiinnityksien kuollettamiseen tarvitaan kiinnityksen haltijoiden eli esimerkiksi pankin suostumus.

Silloin kun oikeuden lakkaaminen johtuu sen voimassaoloajan päättymisestä, kirjauksen poistoa ei tarvitse erikseen hakea, vaan kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen

aloitteesta eikä oikeudenhaltijaa tarvitse kuulla. Jos taas oikeuden voimassaoloaikana on esitetty selvitys voimassaoloajan pidentämisestä tai siitä, että oikeus on annettu heti uudelleen entiselle oikeudenhaltijalle, ei kirjausta saa poistaa. Jotta rekisteri olisi julkisesti luotettava, on tärkeää että merkintä voimassaoloajan jatkumisesta on tehtävissä rekisteriin oikeuden vielä ollessa alkuperäisen merkinnän mukaan voimassa. (Jokela ym 2010, 383)

Jos käyttöoikeuteen kohdistuu kiinnityksiä, ne pysyvät voimassa ainoastaan silloin kun merkintä käyttöoikeuden jatkumisesta tehdään rekisteriin oikeuden voimassaoloaikana. Eli jos esimerkiksi maanvuokraoikeuteen kohdistuu kiinnityksiä ja vuokrasopimusta jatketaan, uuden sopimuksen voimassaolo on kirjattava ennen kuin vanhan sopimuksen voimassaolo päättyy tai muuten kiinnitykset raukeavat automaattisesti.

Maakaarissa on erityissäännös eläkeoikeutta koskevan kirjauksen poistamisesta viran puolesta. MK (1995/540) 14:5.2:n mukaan kirjaus saadaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta, kun oikeudenhaltijan kuolemasta on kulunut kuusi kuukautta. Mutta jos mainittuna kuuden kuukauden aikana oikeudenhaltijan kuolinpesän osakkaat tekevät ilmoituksen, että he haluavat pitää kirjauksen voimassa, sitä ei poisteta rekisteristä. (Jokela ym 2010, 384)

## 5 POHDINTA

Koska lainhuudatus ja kiinteistön panttaus ovat olleet yleisiä aiheita opinnäytetöissä, päätin ottaa aiheekseni samaan aihepiiriin kuuluvat erityiset oikeudet. Erityiset oikeudet kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja niiden kirjausta haetaan samalta viranomaiselta eli Maanmittauslaitokselta, kuten lainhuuto ja kiinteistön panttauskin. Ne ovat käytännön elämässä harvinaisempia, mikä on varmasti yksi syy sille että aiheesta ei ole tehty montaa työtä. Aihe on kuitenkin sellaiselle, joka ei niistä mitään tiedä eli esimerkiksi juuri Maanmittauslaitoksen asiakkaille, haastava.

Olin itse yllättynyt siitä, kuinka haastava aihe oli minulle itsellenikin. Kesätyö Maanmittauslaitoksella toki auttoi ymmärtämään paremmin, mutta erityiset oikeudet aiheena oli silti paikoitellen vaikea.

Jo ensimmäinen tutkimuskysymykseni, mikä on erityinen oikeus, aiheutti päänvaivaa. Erityisten oikeuksien määrittely olikin paljon laajempi, kuin mitä olin kuvitellut, eikä laissa ole käsitteelle yksiselitteistä määritelmää. Hyvin monet oikeudet katsotaan erityisiksi oikeuksiksi, muun muassa kiinteistörasitteet, ja siksi työtä oli pakko rajata. Yksinkertaisin määritelmä erityiselle oikeudelle on se, että se tarkoittaa oikeutta käyttää toisen omistamaa kiinteistöä jollain tavalla. Määritelmä ei kuitenkaan kata kaikkia erityisiä oikeuksia.

Toinen tutkimuskysymykseni koski sitä, mikä merkitys sillä on, että erityinen oikeus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kaikista tärkein on se, että se on ainut tapa millä oikeudenhaltija voi turvata oikeutensa pysyvyyden kiinteistön seuraavaa omistajaa eli luovutuksensaajaa kohtaan. Jos oikeutta ei ole kirjattu, sopimus toki sitoo sen osapuolia mutta ei kolmansiä. Toisilla oikeuksilla on kuitenkin kirjaamattomanakin parempi suoja kuin toisilla, mutta varmin tapa turvata mikä tahansa erityinen oikeus on sen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kolmas kysymykseni koski oikeuden lakkaamista. Kysymys tuli mieleeni työni kautta, koska asiakkaat joskus kysyivät sitä, että miten tarpeettoman oikeuden kirjauksen saa pois rekisteristä. Sopimuksissa, joihin kirjaus perustuu, on määräaika, koska erityistä oikeutta ei voi kirjata pysyväksi. Yleensä kirjaus poistuu automaattisesti, kun sopimus tulee pää-

tökseen, ellei sopimuksen voimassaoloaikana esitetä jatkosopimusta. Eläkeoikeuden kohdalla taas kirjaamisviranomaisen voi poistaa kirjauksen viran puolesta, kun oikeudenhaltijan kuolemasta on kulunut kuusi kuukautta. Oikeudenhaltijan oikeudenomistajat voivat tosin halutessaan pitää oikeuden voimassa, jos tekevät siitä ilmoituksen tuon kuuden kuukauden sisällä.

Oikeuskirjallisuuden löytäminen aiheesta tuntui aluksi haastavalta, mutta kun vähän etsi niin löysin oikeuskirjallisuutta lisää. Useimpien aiheeseen liittyvien kirjojen pääpaino on kiinteistön kaupassa, mutta niistä löytyi usein myös tietoa erityisistä oikeuksista. Kuitenkin kaikista merkittävimmät aineistot aiheeseeni liittyen olivat Maanmittauslaitoksen aineistot sekä itse laki eli maakaari.

Tarkoitukseni oli kerätä olennaisin tieto erityisistä oikeuksista yhteen aineistoon. Luulen että onnistuin melko hyvin, vaikka välillä päätös siitä, mikä tieto on olennaista, tuntui vaikealta. Tarkoitus oli myös tehdä aiheesta hyvin selkeä, ja tämä oli ehkä kaikkein vaikein osa. Aiheeseen liittyvät käsitteet ovat minulle tuttuja työn puolesta, joten on vaikeaa lukea omaa työtä sellaisesta näkökulmasta, jossa aihepiiriä ei tunne lainkaan. Lisäksi jotkin erityisiin oikeuksiin liittyvät asiat olivat myös itselle vaikeita ymmärtää ja sellaisen asian esittäminen selkeästi on vielä haastavampaa.

Vaikeuksia aiheutti myös työn jäsentely, aluksi minulla oli selkeä jaottelu otsikoista mutta työn edetessä tuli ongelmia. Halusin tehdä kirjauksen hakemisesta sekä itse kirjauksesta omat osiot, mutta monet näiden alaotsikot risteävät keskenään. Välillä oli hankalaa päättää, kumman otsikon alle aihe kuuluu, koska se tavallaan liittyy molempiin.

Loppuun koottu ”Asiakkaan muistilista” onnistui mielestäni melko hyvin. Hieman haastavaa oli koittaa tiivistää muistilistaan tärkeimmät asiat lyhyesti, koska tavoitteenani oli, ettei se olisi kovin pitkä. Kokosin muistilistan aina kohta kerrallaan, sen perusteella mitä olin työhöni siitä aiheesta kirjoittanut. Maanmittauslaitoksen internetsivuilla on toki ohjeita erityisistä oikeuksista ja niiden kirjauksesta, mutta mielestäni ohjeita on ripoteltu monelle eri sivulle. Olennaiset tiedot täytyy koota monesta eri paikasta, usean klikkauksen takaa. Yritin koota omaan listaani kaikki tärkeimmät asiat, niin että ne ovat luettavissa yhdellä kertaa.

## LÄHTEET

Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 960/1996

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 15.6.1994/120

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5. painos. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Kalastuslaki 10.4.2015/379

Kiviniemi, M. 2004. Metsäoikeus. 3. painos. Hämeenlinna: Paino Karisto Oy.

Kolehmainen, A. 2015. Tutkimusongelma ja metodi lainopillisessa työssä. Edilex 2015/29. Luettu 26.4.2016. <https://www.edilex.fi.elib.tamk.fi/artikkelit/15461.pdf>

Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180

Laitinen, H. 2003. Eräitä erityisten oikeuksien kirjaamiseen liittyviä ongelmia. Lakimies 6/2003, 992-1007.

Maanmittauslaitos. 2014. Hallinnanjakosopimus. Luettu 29.1.2016. [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/e3009\\_hallinnanjakosopimus.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/e3009_hallinnanjakosopimus.pdf)

Maanmittauslaitos. Kirjaamismenettelyn käsikirja 10.10.2014. Luettu 4.1.2016 [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiedostolataukset/kiinteistot/kirjaamisasiat/kirjaamismenettelyn\\_kasikirja\\_20141010\\_final.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tiedostolataukset/kiinteistot/kirjaamisasiat/kirjaamismenettelyn_kasikirja_20141010_final.pdf)

Maanmittauslaitos. 2014. Maanvuokrasopimus. Luettu 22.1.2016 [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/e3012\\_maanvuokrasopimus.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/e3012_maanvuokrasopimus.pdf)

Maakaari 12.4.1995/540

Maanvuokralaki 29.4.1966/258

Moilanen, S. 2013. Hallinnanjakosopimuksella perustetun järjestelyn pysyvyydestä. Lapin yliopisto. Oikeustieteellinen tiedekunta. Pro gradu –tutkielma.

Niemi, M. 2011. Maakaaren järjestelmä 2 – kirjaaminen ja lainhuudatus. Helsinki: WSOYpro.

Saarnilehto, A. 2006. Vuokraoikeus – yleiset periaattet ja erityissäätely. Vantaa: Dark Oy

Tepora, J. 2000. Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Helsinki: Opiskelijakirjaston verkkojulkaisu. Luettu 16.10.2015. <https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/15905/Tepora2.pdf?sequence=1>

Tepora, J. 2006. Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Asiantuntija-artikkeli. Edilex. Luettu 14.3.2016.  
<https://www.edilex.fi.elib.tamk.fi/artikkelit/3070.pdf>

Tepora, J. Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. uudistettu. painos. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Tepora, J. Kartio, L., Koulu, R. & Wirilander J. 2002. Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4 uudistettu. painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Tuomisto, J. 2002. Kysymys erityisen oikeuden kirjaamiskelpoisuudesta. Oikeustieto 2/2002. Oikeustapauskommentti. Edilex.

Ulosottokaari 15.6.2007/705

Wirilander, J. 1993. Maanvuokraoikeus vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan. 2. uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

## LIITTEET

### Liite 1. Asiakkaan muistilista erityisen oikeuden kirjausta haettaessa 1 (2)

#### Asiakkaan muistilista erityisen oikeuden kirjausta haettaessa

1. Erityinen oikeus on **sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen**, esim. testamenttiin, perustuva oikeus, joka kuuluu jollekin muulle kuin kiinteistön omistajalle. Monet erilaiset oikeudet katsotaan erityisiksi oikeuksiksi, mutta **lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavat** oikeudet ovat seuraavat:
  - Maanvuokraoikeus
  - Eläkeoikeus
  - Metsänhakkuuoikeus
  - Oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivokivennäisiä tai muu näihin verrattava irrottamisoikeus
  - Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta
  - Rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus
  - Ainesosien tai tarpeiston määrittäminen
2. Jos oikeus on perustettu pysyväksi, se on voimassa jonkin alueen tai kiinteistön hyväksi tai, jos se on perustettu kiinteistötoimituksessa tai muutoin viranomaisen päätöksellä, kyseessä ei ole kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus, yleensä edellä mainitut tunnusmerkit täyttää **kiinteistörasite**
3. Erityisen oikeuden kirjausta haetaan **Maanmittauslaitokselta**, sähköisesti, postitse tai asioimalla palvelupisteessä. Palvelupisteen sijainnilla ei ole merkitystä, toiminta on **valtakunnallista**. Hakijana voi toimia se kenelle oikeus perustetaan tai sen kiinteistön omistaja, johon oikeus perustetaan.
4. Hakemus suositellaan tehtäväksi **kirjallisena**. Laissa on säädetty ne seikat, jotka hakemuksesta tulee löytyä. Maanmittauslaitoksen sivuilta löytyy kuitenkin valmiit hakemuslomakkeet, maanvuokraoikeuden kirjaukselle on omansa ja muille erityisille oikeuksille omansa, joita kannattaa käyttää.
5. Hakemuksen yhteyteen on toimitettava oikeuden perustava asiakirja **alkuperäisenä**.
6. Erityisen oikeuden kirjauksen hakeminen on pääsääntöisesti vapaaehtoista mutta tiettyjen oikeuksien kohdalla on **kirjaamisvelvollisuus**. Jos kyseessä on **maanvuokraoikeus tai muu toisen maahan kohdistuva määräaikainen käyttöoikeus** ja se täyttää seuraavat ehdot, oikeudenhaltijan on haettava kirjausta **kuuden kuukauden** kuluessa oikeuden perustamisesta:
  - Jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja
  - Jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita

(jatkuu)

Ainoastaan edellä mainitut ehdot täyttävä oikeus voi olla kiinnityksen ja panttauksen kohteena. Kaikista yleisin erityinen oikeus eli muun asuntoalueen maanvuokraoikeus, jossa maa vuokrataan asuntotarkoitukseen, täyttää nämä edellytykset.

Kun tällainen oikeus siirretään kolmannelle esim. kaupalla, myös siirron kirjausta on haettava **kuuden kuukauden** kuluessa saantokirjan allekirjoittamisesta.

7. Vaikka kyseessä olisi oikeus, joka ei ole kirjaamisvelvollisuuden alainen, esim. melko yleinen hallinnanjakosopimus, oikeus kannattaa kirjauttaa. Silloin varmistaa **oikeuden pysyvyyden** kolmansien osapuolien, esim. kiinteistön ostajien, suhteen.
8. Jos erityiseen oikeuteen tehdään muutoksia, muutuskirjaukset tehdään lähtökohtaisesti **samoilla edellytyksillä** kuin alkuperäinen oikeus. Muutokset voivat kuitenkin edellyttää **suostumuksia**, esim. pantinhaltijoilta.
9. Erityinen oikeus on voimassa sopimuksessa mainitun **voimassaoloajan**. Oikeus voidaan kuitenkin poistaa jo ennen sitä, jos oikeudenhaltija **hakee kirjauksen poistoa**. Kuitenkin jos oikeuteen kohdistuu kiinnityksiä ja oikeus halutaan poistaa, kiinnitykset täytyy kuollettaa ensin, kiinnityksen haltijoiden suostumuksella.

Kun oikeuden lakkaaminen johtuu voimassaoloajan päättymisestä, ei poistoa tarvitse erikseen hakea, vaan kirjaus saadaan poistaa **kirjaamisviranomaisen aloitteesta**.

Jos oikeuden voimassaoloaikaa halutaan jatkaa tai oikeus annetaan välittömästi entiselle oikeudenhaltijalle, selvitys tästä on annettava kirjaamisviranomaiselle **ennen vanhan voimassaoloajan päättymistä**. Esim. jos maanvuokraoikeus on ensin tehty 30 vuodeksi ja saman oikeudenhaltijan kanssa tehdään uusi sopimus jossa määräaika on toiset 30 vuotta, selvitys eli uusi sopimus on esitettävä Maanmittauslaitokselle viimeistään vanhan vuokra-ajan päättymispäivänä.

HUOM. Jos oikeuteen kohdistuu kiinnityksiä, on ehdottoman tärkeää tuoda uusi sopimus ennen vanhan sopimuksen päättymistä. Kun oikeuden kirjaus voidaan poistaa voimassaoloajan jälkeen kirjaamisviranomaisen aloitteesta, myös **oikeuteen kohdistuvat kirjaukset raukeavat automaattisesti**. Eli esim. jos edellä mainittu maanvuokrasopimuksen jatkosopimus tuodaan Maanmittauslaitokselle liian myöhään, kirjaus on poistunut ja samalla kiinnitykset ovat rauenneet ja täten menettäneet arvonsa.

10. **Eläkeoikeuden kirjauksen** poistoa koskee erityisäännös. Kirjaus voidaan poistaa kirjaamisviranomaisen aloitteesta, kun eläkeoikeuden oikeudenhaltijan kuolemasta on kulunut **kuusi kuukautta**.