



**LAUREA**  
AMMATTIKORKEAKOULU

*Uuden edellä*

# Opas kiinteistön käyttöoikeuksista

---

Vähätalo, Sini

2012 Hyvinkää

Laurea-ammattikorkeakoulu  
Hyvinkää

## Opas kiinteistön käyttöoikeuksista

Sini Vähätalo  
Liiketalous  
Opinnäytetyö  
Huhtikuu, 2012

Vähätalo, Sini

**Opas kiinteistön käyttöoikeuksista**

Vuosi 2012

Sivumäärä 42

---

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia mitä erilaisia käyttöoikeuksia kiinteistöön saattaa kohdistua. Tavoitteena oli selvittää, mitä erityinen oikeus ja rasite tarkoittavat, sekä mitä jokamiehen oikeuden puitteissa yksityinen henkilö voi toisen kiinteistöllä tehdä.

Ensimmäisessä osiossa tutkin kiinteistön omistamista: miten kiinteistön saa haltuunsa, mitä oikeuksia ja velvollisuuksia omistaminen asettaa sekä mitä kiinteistöön kuuluu. Seuraavassa osiossa tutkin kiinteistöön kohdistuvia käyttöoikeuksia ja viimeisenä ovat yleisimmät rekisterit, joita kiinteistöoikeudessa tarvitaan.

Opinnäytetyön tuotoksena syntyi opas kiinteistön käyttöoikeuksista tavallisille ihmisille, jotka eivät käytä lakitekstiä päivittäin, mutta kiinteistöasiat ovat heille ajankohtaisia. Opas selvittää termien merkitystä ja mistä ja miten hakea tietoa käyttöoikeuksista.

Asiasanat: Erityinen oikeus, rasite, jokamiehen oikeudet

Vähätalo, Sini

**A guide to usufruct of immovable property**

Year	2012	Pages	42
------	------	-------	----

---

The aim of my thesis was to study what different kind of usufruct of immovable property there are. The goal was to clarify the meaning of special right and easement. I also clarify what rights are included in everyman's rights.

The first chapter introduces the owning of real estate: how to take custody of real estate, what the rights and responsibilities are when possessing real estate. The next chapter studies the usufruct of property. The last chapter presents the most common registers needed in real estate law.

The result of thesis is a guide to usufruct of immovable property to ordinary people who do not use legal text every day, but to whom real estate matters are important. The guide clarifies terms and answers the questions where and how to search for information.

Keywords: Special right, easement, everyman's right

## Lyhenneluettelo

HLL	Hallintolainkäyttölaki (26.7.1996/586)
JulKL	Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (21.5.1999/621)
KaL	Kalastuslaki (16.4.1982/286)
KiinteistöjenkauppahintareKL	Laki kiinteistöjen kauppahintarekisteristä (18.7.1980/552)
KRL	Kiinteistörekisterilaki (16.5.1985/392)
KiinteistörekisteriA	Kiinteistörekisteriasetus (5.12.1996/970)
KirjReKA	Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä (5.12.1996/960)
KMA	Kiinteistönmuodostamisasetus (20.12.1996/1189)
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (12.4.1995/554)
MaastoliikenneL	Maastoliikennelaki (22.12.1995/1710)
MAL	Maa-aineslaki (24.7.1981/555)
MK	Maakaari (12.4.1995/540)
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus (10.9.1999/895)
MVL	Maanvuokralaki (29.4.1966/258)
PelastusL	Pelastuslaki (29.4.2011/379)
RL	Rikoslaki (19.12.1889/39)
VL	Vesilaki (27.5.2011/587)
VesiliikenneL	Vesiliikennelaki (20.6.1996/463)
YksTA	Valtioneuvoston asetus yksityisistä teistä (21.12.2000/1267)
YksTL	Laki yksityisistä teistä (15.6.1962/358)

## Sisällys

1	Johdanto.....	7
2	Kiinteistön omistaminen .....	8
2.1	Kiinteistön saanto .....	8
2.2	Uusien kiinteistöjen muodostuminen .....	9
2.3	Mitä kiinteistöön kuuluu .....	10
2.4	Omistajan oikeudet ja velvollisuudet.....	11
2.5	Lainhuuto .....	11
3	Kiinteistön käyttöön liittyvät oikeudet.....	13
3.1	Erityinen oikeus .....	13
3.2	Rasiteoikeus.....	17
3.3	Jokamiehen oikeus.....	20
4	Rekisterit .....	21
4.1	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri .....	21
4.2	Kiinteistörekisteri .....	23
4.3	Kiinteistöjen kauppahintarekisteri .....	24
5	Opas .....	24
6	Loppupäätelmä .....	25
	Lähteet .....	27
	Liitteet.....	29

## 1 Johdanto

Opinnäytetyöni aihe tutkii erityisen oikeuden ja rasitteen sekä muiden oikeuksien merkitystä kiinteistölle. Innoitukseni kiinteistöoikeuteen lähti lähipiirissäni olevasta ongelmallisesta vuokrasuhteesta sekä perintötilan lohkomisesta. Aluksi päätin selvittää vain erityisen oikeuden ja rasitteen merkityksen, mutta vähitellen laajensin käyttöoikeuden näkökulmaa ja otin jokamiehen oikeudet mukaan.

Tavoitteenani on tehdä selkokielineen opas kiinteistön käyttöoikeuksista tavallisille ihmisille, jotka eivät käytä lakitekstiä päivittäin, mutta kiinteistöasiat ovat heille ajankohtaisia. Opinnäytetyöni pohtii kiinteistön omistamista laajemmassa perspektiivissä: omistaja ei omista vain maapalstaa ja taloa, vaan myös osuuksia ja käyttöoikeuksia. Aloitan pohtimalla kiinteistön käsitettä ja ulottuvuutta sekä uusien kiinteistöjen muodostumista. Otan huomioon myös miten kiinteistön saa hallintaansa, ja mitä oikeuksia ja velvollisuuksia omistaminen asettaa ihmiselle. Toisessa kappaleessa mietin erityisiä oikeuksia ja rasitteita: minkälaisia vaikutuksia kyseisillä oikeuksilla on ja kuinka pysyviä ne ovat, jos omistaja vaihtuu. Lisäksi tutkin pysyviä, maantavan pohjalta kehittyneitä käyttöoikeuksia eli jokamiehen oikeuksia. Viimeinen kappale käsittelee, selvyyden vuoksi, erilaisia rekistereitä, ainakin itselläni meni aluksi sekaisin kirja-taanko erityinen oikeus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vai kiinteistörekisteriin. Rekistereistä otin mukaan ne perusrekisterit, jotka ovat olennaisia kiinteistöoikeudessa.

Tutkielmani aihepiiri on melko laaja, joten olen rajannut pois aiheita. Suurimmat rajaukset ovat kiinteistön kauppa sekä kiinnitys- ja panttioikeus, sillä molemmat aiheet ovat laajoja ja ansaitsevat tarkempaa tutkimusta. Opinnäytetyöni tutkimusmenetelmä on toiminnallinen, joka ilmenee opinnäytetyön oheen liitettävällä oppaalla. Koska tutkimukseni pohjautuu oikeudelliseen tietämykseen, tutkimuskirjallisuus on pääasiassa lakeja ja asetuksia sekä hallituksen esityksiä. Lait ovat tärkein lähteeni, sillä oikeuslähdeopin mukaan lait ovat vahvasti velvoittavia oikeuslähteitä eli niillä on suurin painoarvo.

Opinnäytetyön tuotteena on opas, joka tiivis paketti käsittelemistäni aiheista. Oppaan tarkoituksena on herättää tärkeitä kysymyksiä, joita voi esittää asiantuntijoille sekä selventää kiinteistön omistajille termejä.

Työni on ajankohtainen, sillä omistaminen ja nimenomaan kiinteistön omistaminen ovat ainaisia tutkielmien aiheita. Itselleni aihe on hyvinkin ajankohtainen, sillä tulevana kiinteistön omistajana olen joutunut pohtimaan omistamiseen liittyviä oikeudellisia seikkoja.

## 2 Kiinteistön omistaminen

### 2.1 Kiinteistön saanto

Kiinteistönkauppa alkaa sopimusneuvotteluilla. Neuvottelussa selvitetään yksittäisten ehtojen ohella kauppakohteen ominaisuudet ja arvo, jotta nähdään, mikä saattaisi olla kiinteistön hinta- arvio. Sen lisäksi, että ostaja tutustuu itsenäisesti kiinteistöön, hän saa myyjältä erilaisia selvityksiä ja tietoja kiinteistöstä. Lopulta asianosaisten tarjousten ja vastausten perusteella muodostuu varsinaisen sopimuksen sisältö. Kun kaupasta on sovittu, ostaja antaa käsi- rahan vakuudeksi kiinteistökauppojen toteutumisesta. Käsirahasopimuksessa suoritus on tavallisesti osa kauppasummasta. Jos ostaja, suorituksen antaja, ei pysy sitoumuksissaan, hän menettää koko maksetun summan myyjälle korvaukseksi menetetyistä kaupoista. Toinen vaihtoehto on tehdä tulevasta kaupasta esisopimus. MK 2:7 määrittää pätevän sopimuksen muodon, voimassaoloajan, sisällön ja sitovuuden. Esisopimus laaditaan soveltuvin osin kiinteistön kauppasopimuksen säännösten mukaan. Sopimuksessa on mainittava tarkka päivä, jolloin kauppa viimeistään tehdään sekä ne ehdot, joiden täyttyminen on kaupan edellytyksenä. Esi- sopimuksen perusteiden mukaan kauppahinta ja vastike voidaan jättää sovittavaksi myöhemmin. Sopimuksen voimassaoloaika on viisi vuotta, elleivät osapuolet ole määränneet muuta päivämäärää. (Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 30-52, 66.)

Kun kaupasta on alustavasti sovittu, laaditaan kauppakirja. MK 2:1:n mukaan kiinteistön kauppakirja on kirjallinen dokumentti, jonka myyjä ja ostaja tai heidän asiamiehensä ovat allekirjoittaneet. Kauppakirjaan tulee kirjata vähintään luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja, kauppahinta ja muu vastike. Jos kauppakirja ei ole maakaaren säännösten mukainen, kauppa on pätemätön. Lopuksi kaupanvahvistaja vahvistaa kaupan kaikkien allekirjoittajien läsnä ollessa merkitsemällä todistuksen luovutuksesta luovutuskirjaan. Ennen kiinteistön vahvistusta kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu tarkistaa osapuolten henkilöllisyys, onko luovutuskirja tehty maakaaren säännösten mukaisesti sekä tarkistaa, mistä rekisteriyksiköstä alue luovutetaan, jos kyseessä on rekisteriyksikön alue. (Jokela ym. 2010, 40-42.)

Kiinteistöjen vaihdossa osapuolet käyvät kauppaa, jossa vastikkeena on toinen kiinteistö: kiinteistöjen omistajat vaihtavat kiinteistöjä keskenään. Useimmiten vaihdettavien kiinteistöjen arvot eroavat toisistaan, joten toinen osallisista maksaa arvojen erotuksen rahana tai muuna vastikkeena, kuten osakkeilla. MK 4:1:n mukaan vaihdossa noudatetaan MK:n säännöksiä kiinteistön kaupasta. Kiinteistöjen vaihto ei ole yleinen oikeustoimi, mutta sitä käytetään yleensä tilojen tilusten järjestelyissä tai kaavoitusjärjestelyissä kunnan ja yksityisen maanomistajan välillä.



Lahjalla tarkoitetaan kiinteistöoikeudessa kiinteistön vastikkeetonta luovutusta toiselle henkilölle. Omistusoikeus siirtyy uudelle omistajalle, kun sekä lahjan antaja että lahjan saaja ovat allekirjoittaneet lahjakirjan, ja julkinen kaupanvahvistaja on vahvistanut luovutuskirjan. MK 4:2 mukaan lahjassa sovelletaan kiinteistön kaupan säännöksiä.

Kiinteistön muulla luovutuksella tarkoitetaan kiinteistön siirtymistä uuteen omistukseen muun kuin kaupan, vaihdon tai lahjan kautta, esimerkkinä kiinteistön luovuttaminen yhtiöön osaketta tai osuutta vastaan tai sopimuksella määräosin omistetun kiinteistön jakaminen. Luovutusaantoihin sovelletaan Maakaaren määrittelemiä kiinteistönkaupan säännöksiä. (Jokela ym. 2010, 219- 228.)

## 2.2 Uusien kiinteistöjen muodostuminen

Uusia kiinteistöjä muodostetaan lohkomalla tai halkomalla. Kiinteistötoimitus alkaa hakemuksella, joka lähetetään sille maanmittaustoimistolle, jonka alueella kyseinen kiinteistö sijaitsee. Hakemus on laadittava kirjallisesti ja hakijan tai hakemuksen laatijan on allekirjoitettava asiakirja. Hakemuksessa on hakijan ja muiden asianosaisten yhteystietojen lisäksi oltava maininta siitä, mitä kiinteistötoimitusta tai muuta toimenpidettä haetaan ja mitä kiinteistöjä tai alueita toimitus koskee sekä mahdolliset perustelut. Lisäksi hakemukseen liitetään liitteeksi sopimus tai muu vastaava asiakirja, johon kyseinen hakemus perustuu sekä mahdollisesti kartta tai muu selvitys toimituksen kohteesta. (KML 3:14 & KMA 2:7-8.)

Lohkomisella tarkoitetaan tapahtumaa, jolla rajoiltaan määrätty alue eli määräala muodostetaan eri kiinteistöksi tai siirretään jo olemassa olevaan kiinteistöön. Lohkottavaa kiinteistöä kutsutaan emäkiinteistöksi ja määräalaa, uutta kiinteistöä, kutsutaan lohkokiinteistöksi. Emäkiinteistön jäljelle jäävistä alueista muodostuu kantakiinteistö. Kiinteistön lohkomista saa hakea määräalan tai emäkiinteistön omistaja, jolla on lainhuuto määräalaan. Jos vuokratontille haetaan lohkomista, tulee hakijalla olla merkitty erityinen oikeus Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. (KML 4:20 - 22)

Halkomisella tarkoitetaan tilan jakamista tilan osakkaille. Jokaisella, jolla on osuus ja lainhuuto tilaan, on oikeus saada tila jaetuksi muiden osakkaiden kesken. Osakkaalle muodostetun tilan koko määräytyy jyvityksen ja jakoperusteen pohjalta. Halkominen voidaan suorittaa siten, että osakkaille muodostettavien tilojen arvo vastaa jakoperusteen mukaan kuuluvaa osuutta koko halottavan tilan vastaavasta arvosta. Halkomisessa laaditaan jakosuunnitelma, josta ilmenee jakoperuste, muodostettavat tilat, muodostettavat yhteiset alueet lisäksi tilojen osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin sekä yksityiset erityiset etuudet, rasitteet, tieoikeudet ja halkomisesta aiheutuneet korvaukset. (KML 7:47, 50, 54)

### 2.3 Mitä kiinteistöön kuuluu

KRL 2:ssa rekisteriyksiköt jaetaan kahteen osaan: kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksiköihin. KRL 2:n mukaan kiinteistöinä rekisteriin merkitään tontit, yleiset alueet, tilat, valtion metsämaat, valtion alueelle perustetut luonnonsuojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt ja yleiset vedet. Muina rekisteriyksiköinä merkitään kiinteistöjen yhteiset alueet ja tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet. KML 1:2:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty kiinteistöä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöön kuuluu maa-alueen ohella osuuksia yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistön rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Yksi merkittävä kiinteistön yksikkö on tontti, jonka muodostaminen edellyttää aina asemakaavoitusta. KML 1:2:n mukaan tontti on sitovan tonttijaon mukaan perustettu alue, joka on tonttina merkitty kiinteistörekisteriin.

Kiinteistöön kuuluu useimmiten muitakin yksiköitä kuin vain maapohja. Suomessa ei ole omaa kirjoitettua lainsäädäntöä esineen ainesosasta ja tarpeistosta, mutta vakiintuneen oikeuskäytännön kautta on maahamme kehittynyt oppi ainesosasta ja tarpeistosta sekä aksessiosta, joka erotetaan ainesosa- ja tarpeistosuhteista. Opin taustalla on tarve selvittää, mitä kuuluu oikeustoimen, esimerkiksi kaupan, kohteena olevan esineen, esimerkiksi kiinteistön, piiriin vakiintuneena ainesosana ja tarpeistona. Monessa tapauksessa puhutaankin vain tietyn esineen kuulumisesta toiseen esineeseen ainesosaa ja tarpeistoa erottamatta toisistaan. Oikeuskäytännössä onkin kehittynyt yleiseksi säännöksi, että pääesineitä kuten kiinteistöä koskevat oikeustoimet ja -säännökset ulottavat vaikutuksensa myös sivuesineeseen eli ainesosaan ja tarpeistoon, ellei minkäänlaisia erityisperusteita ole olemassa. Tavallisesti aineiston ja tarpeiston käsitteet erotetaan toisistaan, koska niiden syntyedellytykset ovat erilaisia. (Tepora 2006, 43-44.)

Ainesosasuhteen synnyn edellytyksenä on, että pää- ja sivuesineellä on sama oikeussubjekti, esimerkiksi sama omistaja. Toisena edellytyksenä on, että pää- ja sivuesineen välillä on mekaaninen tai fyysinen liitossuhde ja liitossuhde on tarkoitettu pysyväksi.

Tarpeistosuhde taas syntyy, kun pää- ja sivuesine kuuluvat paikallisesti ja taloudellisesti yhteen, eli sivuesine palvelee pääesineen käyttötarkoitusta ja tämä liitossuhde on tarkoitettu pysyväksi. Tarpeistosuhde syntyy tavallisesti silloin, kun esineiden välillä on oikeuksien yhteisyys, esimerkiksi yhteinen omistaja.

Erottelulla ei kuitenkaan ole merkitystä oikeusvaikutusten kannalta: samat normit koskevat niin aineosia kuin tarpeistoa. Merkittävämpää onkin selvittää, milloin on kysymys esineen ainesosista tai tarpeistosta ja milloin on kysymys itsenäisistä irtaimista esineistä.

Kiinteistön ainesosasuhteiksi luokitellaan kiinteistön tiluksien ja maapohjan lisäksi kiinteistölle kasvava metsä ja muu kasvillisuus. Ainesosiksi katsotaan myös ihmistoimin liitetyt kohteet, esimerkiksi kiinteistön omistajan rakennuksen, vesi-, puhelin-, ja sähköjohdot ja muut esineet, jotka on tarkoitettu palvelemaan pysyvästi kiinteistön käyttötarkoitusta. Tilan tarpeistoksi katsotaan muun muassa tilan tarpeisiin varatut tuotteet kuten lämmitykseen varatut puut, kartat ja lainhuutokirjat. Kun taas rakennukset tarpeistoksi lasketaan avaimet, palokaluusto, kiinteät kalusteet, jotka on otettu huomioon jo rakennuksen suunnittelussa, esimerkiksi keittiön kaapistot, jääkaappi ja astianpesukone. Ainesosatarpeistosuhteen edellytyksenä on, että pääesineellä ja sivuesineellä on yhteinen omistaja eli sivuesine kuuluu pääesineen omistajalle. Ainesosatarpeistosuhteen purkaminen vaatii liitossuhteen lakkaamista, esimerkiksi vuokratontilla sijaitsevan rakennuksen purkaminen. (Tepora 2006, 44 -47.)

#### 2.4 Omistajan oikeudet ja velvollisuudet

Lainsäädännössämme on todettu, että kiinteistön omistajalla on käyttövapaus kiinteistönsä lainsäädännön ja tavanomaisen oikeuden sallimissa rajoissa eli omistajalla on vapaat kädet tehdä kiinteistölleen mitä hän haluaa. Omistaja siis nauttii ainutlaatuista käyttövapautta, joka on staattisesti suojattu, mikä tarkoittaa, että omistaja saa itse käyttää vapaasti esinettä ja samalla vaatia, ettei kukaan häiritse tai estä häntä esineen käytössä. Jos joku loukkaa tätä omistajan hallintaoikeutta, omistaja voi vaatia vahingontekijältä vahingonkorvausta tai rangaistusta rikoslaissa määritellyillä säännöksillä. Kiinteistöjen omistuksen osalta tällaiset kysymykset koskevat lähinnä omaisuuden vahingoittamista sekä säännöksiä omankädenoikeuksista. (Tepora ym. 2010, 38-40.)

Omistajan ja määräysvallan haltijan käyttövapautta on kuitenkin haluttu rajoittaa lainsäädännössämme. Lähinnä rajoitukset ilmentyvät omistajan velvollisuutena sallia, jossakin suhteessa, ulkopuolisten tahojen käyttää kiinteistöä. Useimmat rajoitukset kohdistuvat kiinteistöihin ja niiden käyttövapautta voidaankin ryhmitellä jokamiehen oikeuksiin ja yleiskäyttöön sekä naapuruussuhde- ja erityyppisten etujen turvaamista koskevaan sääntelyyn. Jokamiehen oikeus, eli sivullisille sallittu yleiskäyttö, on vanha pohjoismainen instituutio, joka on vähitellen kehittynyt maan tapojen pohjalta ilman. Tapajärjestelmä on niin vanha, ettei nykyäänkään kyseistä oikeutta ole kirjattu kaikilta osin lakiin. Jokamiehen oikeudet antavat ihmisille oikeuden luontoalueiden käyttämiseen ilman omistussuhdetta, vaatimuksena kuitenkin on, ettei luontoalueita vahingoiteta. (Tepora ym. 2010, 41- 42.)

#### 2.5 Lainhuuto

Lainhuudatus tarkoittaa omistusoikeuden saannon julkistamista kirjaamalla saanto lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuudatus on vain muodollinen kirjaus rekisteriin; lainhuudatus toteaa omistajan vaihdoksen, mutta ei toteuta sitä. Kukaan ei siis ole kiinteistön omistaja vain lainhuudatuksen perusteella. Jokaisella luonnollisella henkilöllä ja oikeushenkilöllä on lainhuudatusvelvollisuus: MK 11:1:n mukaan jokaisen on haettava kiinteistön, määräosan tai määräala saannolle lainhuutoa. Lainhuudatusvelvollisuus koskee kiinteää omaisuutta sen käyttötarkoituksesta, laadusta ja saannosta riippumatta (Jokela ym. 2010, 267-268). Valtion metsämaa, pakkolunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt, yleiset vesialueet ja yleiset alueet jäävät MK 11:4:n mukaan lainhuudatusvelvollisuuden ulkopuolelle. Jos tällainen kiinteistö, määräosa tai määräala luovutetaan edelleen yksityiselle, on uudelle saannolle haettava lainhuutoa (MK 11:4).

Yleinen lainhuudatusaika on kuusi kuukautta kauppakirjan tai saantokirjan laatimisesta Määräaika alkaa siitä, kun julkinen kaupanvahvistaja on vahvistanut luovutuskirjan ja lainhuutoa voidaan hakea välittömästi, kun saantoperuste on syntynyt. Lainhuudatusajan alkamishetki on kuitenkin erikseen säännelty perhe- ja perintöoikeudellisissa ja eräissä muissa saannoissa. Perintönä tai testamenttina saadun kiinteän omaisuuden määräaika alkaa, kun perinnönjako tai testamentti on saanut lainvoiman. Jakokirja ja testamentti tulevat kumpikin lainvoimaiseksi kuuden kuukauden kuluttua asiakirjan allekirjoittamisesta tai testamentin tiedoksiannosta, elleivät pesän osakkaat ole moittineet dokumentteja. Testamentti voi saada lainvoiman myös ennen kuuden kuukauden harkinta-ajan päättymistä, jos perilliset luopuvat moittimasta testamenttia. Avioerotilanteessa puolisoiden omaisuuden ositukseen perustuvan saannon lainhuudatusaika alkaa siitä, kun ositus saa lainvoiman, mikä tapahtuu samalla tavoin kuin perinnönjaossa. (Jokela ym. 2010, 267-274.)

Lainhuudatusprosessi alkaa hakemuksella. Hakijana on se henkilö, joka on viimeiseksi saanut kiinteistön hallintaansa. Hakemus jätetään määräajan puitteissa siihen maanmittaustoimistoon, jolla lainhuudatettava kiinteistö sijaitsee. Hakemuksessa on mainittava, että on kysymys lainhuudon hakemisesta. Hakijan on myös annettava tiedot siitä, missä kiinteistö, määräosa tai määräala sijaitsee, kenen nimiin alue lainhuudatetaan, hakijan nimi ja henkilötunnus sekä yhteydenottoja varten hakijan osoite ja puhelinnumero. Hakijan tulee myös tehdä selvitys kiinteistön saannosta ja sen pätevydestä. Perusteeksi hakemukseen liitetään kauppakirja tai muu saantokirja alkuperäisenä tai vaihtoehtoisesti julkisen kaupanvahvistajan tai kirjaimisviranomaisen oikeaksi toteama jäljennös. Erillisiä perusteluja tarvitaan, kun saanto perustuu useaan saantokirjaan tai edellisellä omistajalla ei ole lainhuutoa, jolloin edeltäjän omistusoikeus joudutaan selvittämään muiden saantoketjujen avulla. Saantokirjalla tarkoitetaan julkisen kaupanvahvistajan vahvistamaa luovutuskirjaa kuten kauppakirjaa, vaihtokirjaa, lahjakirjaa, yhteisomistussuhteen purkamiseksi tehtyä jakosopimusta, apporttia tai perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen asiakirjoja, esimerkiksi testamentti ja ositus- tai perinnönja-

kokirjaa. Kaikkien perintöoikeudellisten saantojen kuten testamentin ja ositus- tai perinnönjakokirjan yhteydessä on esitettävä perukirja. (Jokela ym. 2010, 274-278.)

Lainhuudon kirjaamista haetaan pääasiassa kirjallisena, jolloin hakija tai asiakirjan laatija allekirjoittaa asiakirjan. Kirjallinen hakemus on pakollinen, jos hakemus toimitetaan kirjaaamisviranomaiselle postitse tai lähetin välityksellä. Hakemuksen voi tehdä myös suullisena, mutta kirjallinen dokumentti on vakuuttavampi hakemuksen muoto. Yhdessä kiinteistön ostaneet voivat tehdä yhden yhteisen hakemuksen. Hakijoiden tulee muistaa merkitä omistussuoksien jakaantuminen hakemukseen. Hakijoiden on huomattava, että määräosuuksien tulee perustua saantokirjaan eli määräosuuksia ei määrätä hakemuksessa. Jos hakemuksessa ei jakosuhteita ole määrätty, jaetaan osuudet tasan pääluvun mukaan. Yhdellä hakemuksella voidaan hakea lainhuutoa myös useampaan kiinteistöön. Edellytyksenä on, että kiinteistöt on saatu yhdellä saannolla ja ne sijaitsevat samalla viranomaisen toimialueella. (Jokela ym. 2010, 274-283.)

Lainhuudon hakeminen ja sen saaminen siis vahvistaa tapahtunutta omistajanvaihdosta. Kyseisen oikeustoimen katsotaankin luovan oikeussuojalettaman: se taho, jolla on viimeisin lainhuuto, on kiinteistön omistaja, ellei osoiteta, että joku toinen hallitsee kiinteistöä oman saantoonsa vuoksi. Jos uusi omistaja ei ole hakenut lainhuutoa maakaaren pykälien mukaisessa määräajassa MK 11:5 mukaan kirjaamisviranomaisen, eli maanmittauslaitos, voi velvoittaa hakijan määräajassa hakemaan lainhuutoa uhkasakon uhalla. Usein kuitenkin katsotaan, että henkilö, joka on saanut kiinteistön laillisella saannolla hallintaansa, mutta hän ei ole vielä lainhuudattanut saantoaan, on samanlaisessa asemassa saantonsa lainhuudattanut henkilö. Lainhuudatuksen puuttuminen aiheuttaa kuitenkin yhden merkittävän rajoituksen: omistaja ei voi kiinnittää kiinteistöään, eikä kiinteistöä voi käyttää sopimusperusteisen panttioikeuden kohteena. (Tepora ym. 2010, 517-519.)

### 3 Kiinteistön käyttöön liittyvät oikeudet

#### 3.1 Erityinen oikeus

Maakaarissa ei ole säännelty erityisen oikeuden käsitettä tyhjentävästi, vaan erityisen oikeuden merkitys on monisäikeinen. Merkitys määräytyy yleensä tilanteen mukaan. Maakaaren säännökset ovat keskittyneet kirjaamisen menettelyyn, kirjaamisen oikeusvaikutuksiin ja erityisen oikeuden pysyvyyteen kaupassa. Mk 10:2n mukaan erityinen oikeus tarkoittaa sopimukseen perustuvaa oikeutta, mutta se ei kata kuitenkaan kaikkia erityisen oikeuden sääntelyjä. Laajemmin tarkasteltuna erityisen oikeuden merkitykset voidaan jakaa neljään osaan Maakaaren säännösten pohjalta. Ensimmäiseen ryhmään kuuluu kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet, jotka pohjautuvat Mk 14:1:n säännöksiin. Pykälän mukaan erityinen oikeus voi perustua sopi-

muksen lisäksi myös oikeustoimeen, kuten testamentti. Toinen ryhmä koostuu oikeuksista, joita ei kirjata Maakaaren järjestelmässä. MK 14:1.2:n oikeudet ovat luonteeltaan pysyviä taikka perustettu jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi, esimerkiksi rasiteoikeus, taikka ne perustuvat kiinteistötoimitukseen tai viranomaisen päätökseen. Kolmannessa ryhmässä erityisellä oikeudella tarkoitetaan MK 14 luvun muita oikeuksia, jotka ovat kirjattavissa säännösten nojalla. Neljännessä ryhmässä erityisellä oikeudella tarkoitetaan kaikkia kiinteistöön oikeustoimella perustettuja muita kuin MK 14:1:ssä mainittuja oikeuksia: MK 14:1:n ulkopuolella olevia, kirjaamiskelpoisia oikeuksia, esimerkiksi hallinnanjakosopimuksia, ja kirjaamiskelvottomia, kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia, esimerkiksi rakennusten purko-oikeuksia. (Tepora ym. 2010, 529-530.) MK 14:1:n kirjattavat oikeudet ovat vuokraoikeus tai muu vastikkeeton käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuoikeus ja irrottamisoikeus. Seuraavissa kappaleissa on kerrottu tarkemmin, mitä oikeudet sisältävät.

Maanvuokrasta on kysymys silloin, kun kiinteistö tai sen alue annetaan toisen henkilön käyttöön maksua vastaan määräajaksi tai toistaiseksi. Vuokrasopimus on tehtävä kirjallisena ja molempien osapuolten on se allekirjoitettava. Sopimusta laadittaessa on otettava huomioon kaikki sopimusehdot, sillä ehto, joka ei ole sopimuksessa, on mitätön. Lisäksi mahdolliset sopimusehdon muutokset ja vuokraoikeuden siirrot on tehtävä kirjallisesti. Tavallisesti vuokra suoritetaan rahana, ja vuokranantajalla oikeus korottaa tai alentaa vuokraa vuokra-ajan kuluessa. Vuokranmaksun suorituksen ajankohdasta voidaan sopia asianosaisten kesken. Ellei maksuajankohdasta ole erikseen sovittu, maksu suoritetaan vuosittain viimeistään kolme kuukautta ennen vuokravuoden päättymistä. (MVL 1:1, 3, 7-8)

Jollei toisin ole sovittu, vuokralaisella on siis oikeus käyttää vuokra- aluetta vuokrasopimuksessa mainitun tarkoitusta vastaavalla tavalla. Vuokralainen ei kuitenkaan voi vuokra- aikana ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tai viedä pois mitään alueeseen kuuluvaa eikä hän saa kaataa tai muuten vahingoittaa vuokra- alueen kasvustoa, elleivät asianosaiset ole toisin sopineet tai MVL:ssä ole toisin määrätty. (MVL 1:5)

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, jos vuokranantaja ei luovuta aluetta vuokralaisen hallintaan sovittuna ajankohtana, vuokra- alue ei ole luovutushetkellä sovitussa kunnossa tai alue ei ole sellaisessa kunnossa, että vuokralainen voi käyttää sitä tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokralainen voi irtisanoa sopimuksen myös, jos vuokranantaja laiminlyö sitoumuksensa saattaa alue määrättyyn kuntoon tai pitää alue määrättyssä kunnossa. Lisäksi tämä edellyttää, että vuokralainen on huomauttanut asiasta ja pyytänyt vuokranantajaa korjaamaan tilanteen. Jos voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys vaikeuttaa tai mahdollisesti estää alueen käyttämisen sopimuksen mukaisella tavalla, eikä vuokralainen ole tiedä asiaa, on vuokralaisella mahdollisuus purkaa vuokrasopimus. Purkamisoikeuden edellytyksenä on myös se, että purkamisen perusteena olevalle asialle, on vuokraolosuhteiden vuoksi vuokralaiselle huomattava

merkitys. Vuokralaisen on annettava irtisanomisilmoitus kirjallisena. Määräaikaisen sopimuksen ilmoituksessa on mainittava myös peruste suhteen purulle. Kun vuokrasuhde päättyy vuokralaisen aloitteesta, irtisanomisaikaa ei ole. (MVL 19- 20, 20a & 23)

Vuokranantaja voi purkaa vuokrasopimuksen, jos vuokralainen on vastoin vuokrasopimusta tai lakia siirtänyt oikeutensa tai osan siitä kolmannelle. Irtisanomisen mahdollistaa myös, jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokran maksun, eikä ole kehotuksesta huolimatta suorittanut maksua kuukauden pituisessa määräajassa. Myös vuokra-alueen kunnossapidon laiminlyönti tai alueen sopimaton käyttö mahdollistaa sopimussuhteen purkamisen, jos vuokranantaja ei ole korjannut väärinkäytöstään kohtuullisessa määräajassa. Vuokranantajan irtisanoessa sopimuksen on tämän annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa on mainittu suhteen päättämisaikajankohta. Lisäksi määräaikaisen vuokrasuhteen purkamisilmoituksessa on mainittava peruste suhteen purkamiselle. Kun vuokrasopimus on irtisanottu, vuokrasuhde päättyy kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisesta seuranneesta kalenterikuukaudesta lukien taikka kahden viikon kuluttua irtisanomisesta tai sopimuksen mukaan. (MVL 21, 23- 24)

Eläkeoikeuden sisältönä normaalisti on, että kiinteistön omistaja antaa eläkkeen edunsaajalle elinikäisen tai määräaikaisen oikeuden käyttää tarkasti määrittelyllä tavalla kiinteistöä, esimerkiksi asumisoikeus tietyssä rakennuksessa kiinteistöllä tai saada määrättyjä suorituksia, kuten lämpöä, sähköä, rahallista suoritusta taikka edunsaajalla on mahdollisuus saada edellä mainittujen oikeuksien yhdistelmä. Tavallisesti eläkeoikeuksia esiintyy sukupolvenvaihdon yhteydessä toteutetuissa kiinteistönkaupoissa, joiden kohteena on maatila. Kiinteistön kaupan yhteydessä eläkettä voidaan käyttää kaupan vastikkeena. Eläkkeen edunsaajana on yleensä myyjä itse tai hänen perheenjäsen tai molemmat.

Eläkkeen sisällöstä ja muista ehdoista voidaan sopia erillisessä vapaamuotoisessa kirjallisessa sopimuksessa tai vastaavasti sopimusehdot voidaan ottaa mukaan kaupanvahvistajan vahvistamaan kauppakirjaan. Luonnollisesti kauppakirjassa voidaan mainita, että eläkkeen saaja on oikeutettu kirjaamaan oikeutensa kiinteistönomistajaa kuulematta. Jos oikeuden perustajalla ei ole vielä lainhuutoa saannolleen, tapauskohtaisesti voi kuuleminen olla tarpeen oikeuden pätevyyden ja pysyvyyden kannalta. Eläkeoikeus on siis kirjattavissa kiinteistöön sillä edellytyksellä, että eläke on tarpeeksi yksilöity ja esimerkiksi edun saannin määräaika eläkkeensaajan elinajaksi. Siinä tapauksessa jos oikeuden perustaja eli ostaja on luovuttanut kiinteistön edelleen aikaisemmin kuin eläkeoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, oikeuden kirjaamiseen tarvitaan luovutuksen saajan suostumus. Suostumuksen korvaa yleensä tuomioistuimen päätös: MK 14:1:ssä tarkoitettu kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus, johon sovelletaan sitovuussääntöä myöhempää luovutuksen saajaa kohtaan, on saanut etusijan. Toisin sanoen uusi omistaja ei ole saanut vilpittömän mielen suojaa. (Tepora ym. 2010, 166-167.)

Metsä voidaan myydä hankintakaupan lisäksi myös metsänhakkuuoikeutena, jolloin ostajalle annetaan hakkuuoikeus tietyn alueen puihin. Metsänhakkuuoikeus voidaan kirjata enintään viideksi vuodeksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Jos sopimuksessa ei ole määritelty hakkuuajan pituutta, sopimus kirjataan kolmeksi vuodeksi. Tilan kaupassa pidätetty hakkuuoikeus on kuitenkin poikkeus. (Jokela ym. 2010, 346-347.)

Maa-ainesten irrottamisoikeudesta on kysymys, kun annetaan kolmannelle osapuolelle oikeus irrottaa maasta Maa-ainesL 1:ssä mainittujen ainesten kuten kiven, soran, hiekan ja mullan lisäksi muitakin maa-aineksia, esimerkiksi turvetta. Irrottamisoikeus on kirjaamiskelpoinen, mutta kirjaamiskelvottomia oikeuksia ovat sellaiset oikeudet, joiden sisältönä on purkaa tai siirtää muualle kiinteistöltä jonkin omistajan luovuttama, kiinteistöön kuuluva rakennus, rakennelma, kone, laite tai muu vastaava esine. Irrottamisoikeuden kirjaamisen enimmäispituus on viisikymmentä vuotta. Maa-ainesten irrottamisoikeus ei kuitenkaan koske oikeutta vallata esiintymää, jossa on kaivoskivennäisiä. Esiintymän valtauksessa säädetään kaivoslaissa. (Jokela ym. 2010, 346-347.)

Edellä mainittujen oikeuksien haltija on velvollinen kirjaamaan oikeutensa, mikäli oikeus saadaan siirtää kolmannelle osapuolelle omistajaa kuulematta tai oikeuden haltija saa rakentaa kiinteistölle rakennuksia ja laitteita. Kirjaamista on haettava heti, kun käyttöoikeus on perustettu. (MK 14:2) Kirjaamista hakee kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja. Sopimus on hyvä tehdä kirjallisena, sillä hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva asiakirja alkuperäisenä. (MK 14:9) Kirjaamisen jälkeen erityinen oikeus rinnastetaan lainhuutoon ja oikeusvaikutukset alkavat siitä hetkestä, kun kirjaamishakemus on tullut vireille. (MK 14:7-8) Erityiseen oikeuteen voidaan hakea muutosta, jos muut oikeudenhaltijat antavat siihen suostumuksen (MK 14:14). Erityisen oikeuden poistaminen on mahdollista, kun oikeudenhaltija hakee poistamista tai sopimuksen mukainen määräaika umpeutuu. Kirjaamiskelpoinen eläkeoikeus saadaan poistaa vain kirjaamisviranomaisen aloitteesta, kun oikeuden haltijan kuolemasta on kulunut kuusi kuukautta, elleivät vainajan oikeudenomistajat ole ilmoittaneet haluavansa pysäyttää kirjauksen. (MK 14:15)

MK 3:7-8:ssa on säädetty tarkemmin erityisen oikeuden sitovuudesta myöhempää ostajaa ajatellen. Pääsäännön mukaan ennen kauppaa perustettu erityinen oikeus, joka on kirjaamiskelpoinen MK 14:1:n mukaan, sitoo kiinteistön uutta omistajaa. Toisin sanoen kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus ja omistusoikeus eli lainhuudatettu kiinteistö ovat lähtökohtaisesti vaihdantatilanteessa sitovuudeltaan samanarvoisia. Joskus kuitenkin ostajan vilpitön mieli katkaisee oikeuden sitovuuden. MK 13:3:n mukaan tapauksessa, jossa kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan ensiksi lainhuutoa ja hakijalla on saannon tapahtuessa vilpitön mieli, eli hän ei ole tiennyt, eikä hänen ole pitänytään tietää. Jos samaa päivänä haetaan lainhuutoa samaan kiinteistöön useammalle saannolle, etusijan saa



aikaisin luovutus. Kyseisen pääsäännön ulkopuolelle on jätetty tietyt kirjattavat oikeudet, mutta myös kirjaamiskelvottomat, kiinteistöön kohdistuvat erityiset oikeudet. Tällaisia oikeuksia sitoo MK 3:8 säännös, jonka mukaan oikeustoimella perustetut erityiset oikeudet sitovat uutta omistajaa vain, jos hän kauppa tehtäessä on tiennyt oikeudesta. (Tepora ym. 2010, 336-338.)

### 3.2 Rasiteoikeus

Jokela ja ym. (2010, 152) määrittävät rasitteen maankäyttömääräykseksi, joka on perustettu viranomaisen päätöksellä. Nämä oikeudet on tarkoitettu pysyviksi ja kiinteistöjen välisiksi, eli rasitteet ovat voimassa omistajanvaihdoista huolimatta.

Kiinteistön hyväksi perustetaan rasitteita toisen omistamalle rekisteriyksikön alueelle. Näitä rasitteita voi olla esimerkiksi vesistö, jota käytetään talousveden ottamiseen ja johtamiseen sekä siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien käyttämiseen. Myös viemärin ja muiden jätevesiin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen ja käyttäminen sekä maankuivattamista varten johdatettava vesi ovat rasitesopimuksen alaisia oikeuksia. (KML 14:154)

Rasitteita perustetaan myös puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun vastaavan laitteen ja rakennelman sijoittamista ja käyttämistä varten sekä kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen, jätteiden kokoamispaikan ja väestönsuojan sijoittamiseen ja käyttämiseen. (KML 14:154)

Alueelle, jossa pidetään ajoneuvoja, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, lastauspaikkaa tai varastoidaan puutavaraa, tarvitaan kiinteistöjen välinen rasitesopimus. Asemakaava-alueella myös kulkuyhteyttä ja yhteispihaa varten on perustettava rasite. Maa-ainesten, kuten kiven, soran, hiekan, saven ja turpeen ottamista varten sekä kalastukseen tarvittavan maa-alueen käyttämistä varten tarvitaan sopimus. (KML 14:154)

Yleensä rasitteet ovat pysyviä, mutta jos olosuhteiden muuttumisen tai muun erityisen syyn takia rasite ei ole enää tarkoituksenmukainen, toimituksessa voidaan perustaa oikeus myös määräaikaisena rasitteena. Silloin toimituksessa määritetään rasitteen voimassaoloaika ja mahdollisesti voidaan määrätä myös jokin tietty tapahtuma, jonka tähden määräaikainen oikeus lakkaa ennen määräajan umpeutumista. (KML 14:154)

Rasitteet perustetaan, kun rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajat asiasta sopivat. Kiinteistön omistajana voi olla niin yksityishenkilö kuin kuntakin. Perustamisen edellytyksenä on, että rasite on tarpeellinen oikeutetulle kiinteistölle eikä siitä aiheudu haittaa rasitetulle kiinteistölle eikä muille alueeseen ennestään kohdistuvien rasiteoikeuksien haltijoille. Rasitteet, lukuun ottamatta väestönsuojia, jätteiden kokoamispaikkoja, yhteisiä lämpökeskuksia sekä

kulkuyhteyksiä, voidaan perustaa ilman asianosaisten sopimusta, mikäli kysymyksessä on oikeuden perustaminen halkomisen, yhteisen alueen jakamisen, pakollisen tilusvaihdon, alueen siirtämisen, uusjaon tai rakennusmaanjärjestelyn suorittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla. Myös asemakaava-alueelle voidaan perustaa veteen liittyvät rasitteet sekä ajoneuvon pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, lastauspaikkaa tai puutavaran varastointia ja kulkuyhteyttä varten perustetut oikeudet ilman asianosaisten sopimusta, jos rasite on tarkoituksenmukainen oikeutetulle kiinteistölle, eikä siitä aiheudu haittaa rasitetulle kiinteistölle. (KML 14:156)

Asemakaava-alueella kiinteistöä varten voidaan perustaa rakennusrasite. MRA 13:80:ssä mainitut rasitteet, jotka perustetaan tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten, liittyvät rakentamiseen, kiinteistön laitteisiin ja rakennelmiin sekä huoltoon ja yhteisten alueiden käyttöön.

Rasitetta koskevat asiat, kuten rasitteen perustaminen, siirtäminen ja poistaminen, käsitellään rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä. Tosin asemakaava-alueella rasitetoimituksessa käsitellään vain tieoikeuden siirtämistä, muuttamista tai poistamista koskevia asioita. Muissa tieoikeuden tapauksissa on huomioitava laki yksityisteistä. (KML 14:165) Rasite on perustettava niin, että sen tarkoitus saavutetaan niin edullisesti kuin mahdollista eikä rasitteesta tai sen käyttämisestä aiheudu ympäristölle tai muullekaan taholle tarpeetonta haittaa tai vahinkoa. Rasitetta ei perusteta, jos kyseinen oikeus on muun lainsäädännön mukaan kiellettyä tai sen käyttämiseen tarvitaan viranomaisen lupa. (KML 14:157) Toimitusmenettelyssä määritetään alue, johon rasite kohdistuu sekä ehdot ja rajoitukset rasitteen käyttämiseksi (KML 14:158). Kiinteistötoimituksessa on myös jokaiselle kiinteistölle ja palstalle määritettävä tarvittava kulkuyhteys kadulle, maantielle tai yksityistielle, jota varten on perustettu tiekunta (KML 14:156).

Kiinteistötoimituksessa perustettuja rasitteita voidaan siirtää rasitetun kiinteistön alueella tai antaa uusia määräyksiä, jotka rajoittavat rasitteen käyttöä. Aiemmin annettuja määräyksiä rasitteen käyttämisestä voidaan myös muuttaa, jos asianosaiset tahot sopivat siitä, eikä muutos vaikuta asemakaavaan. Kyseiseen toimenpiteeseen ei kuitenkaan tarvita asianosaisten sopimusta, jos muutoksella voidaan poistaa olosuhteiden muuttumisesta aiheutuva haitta tai jos muutos mahdollistaa rasitteen tarkoituksenmukaisemman käytön tai rasite on olosuhteiden muutosten tähden heikentynyt. Toimituksessa perustettu rasite voidaan myös, sopimuksesta, poistaa, jos sen merkitys oikeuden haltijalle on vähentynyt tai olosuhteet ovat muuttuneet siten, että rasitetta ei voitaisi enää perustaa. Jos rasite ei ole oikeutetulle kiinteistölle tai kunnalle välttämätön ja siitä koituu rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta haittaa, voidaan rasite poistaa. Jos poistaminen ei ole mahdollista ja rasitteesta aiheutuu kohtuutonta haittaa,

rekisteriyksikön omistajalla on oikeus vaatia korvausta lisähaitasta siltä taholta, joka hyötyy toimenpiteestä. (KML 14:160-162)

Rasitetoimitus alkaa hakemuksella, jota hakee kyseisen rekisteriyksikön omistaja. Kunta saa hakea toimitusta vain siinä tapauksessa, että asia koskee kuntaa varten perustettavaa rasitetta (KML 14: 166). Toimitusmenettely alkaa, kun toimitusinsinööri aloittaa ensimmäisen kokouksen, josta on tiedotettu aikaisemmin asianosaisille kutsukirjeellä. Toimituksessa olevat asiat ratkaistaan toimitusmiesten päätöksellä. Jos toimitusmiehet eivät ole asiasta yksimielisiä, päätöksestä äänestetään. Toimitusinsinööri ratkaisee yksin teknisiä tehtäviä koskevat asiat sekä muut laissa säädettyt tehtävät. Toimitusinsinöörin tehtävänä on hankkia tarvittava kokoustila, tarvittavat apuhenkilöt sekä rajojen merkitsemistä ja muita maastotöitä varten tarvittavat tarvikkeet ja työvälineet. Toimitukseen valitaan yksi tai useampi toimitsija, jos toimituksen laatu tai laajuus sitä vaatii. Toimitsijoiden tehtävänä on avustaa insinööriä ja tiedottaa asianosaisille toimitusmiesten tiedonannot sekä huolehtia korvausten perimisestä ja suorittamisesta. Toimitsijalla on oikeus saada palkkio työstään, joka vahvistetaan toimituksessa. Insinööri voi antaa tehtävät myös asianosaisten suoritettavaksi. Heillä on kuitenkin oikeus saada korvaus käyttämästään työajasta ja tehtävästä aiheutuvista menoista. (KML 15:168, 173, 175, 180 & 181)

Toimituksessa pidetään pöytäkirjaa, johon merkitään asianosaisten vaatimukset ja muiden lausumien sisältö, sopimukset, toimitusmiesten ratkaisut ja perusteet sekä muut tarvittavat asiat, jos ne eivät sisälly muihin asiakirjoihin. Toimitusinsinööri allekirjoittaa pöytäkirjan sekä muut toimituksessa laaditut asiakirjat. Kokouksen kaikkien asiakirjojen on oltava asianosaisten saatavilla 14 päivän kuluessa toimituksen lopetuspäivästä tai asianosaisten pyynnöstä lukien. Kun kaikki toimitukseen liittyvät asiat on käsitelty, toimitusinsinööri lopettaa toimituksen. Samalla hän ilmoittaa asianosaisille muutoksenhakuoikeudesta sekä antaa välittömästi valitusosoituksen. Toimituksen kaikki asiakirjat on oltava asianosaisten saatavissa 14 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta. (KML 15:187,190,191)

Kun toimitus on saanut lainvoiman, eli toimituksen valitusaika on umpeutunut tai valitus on tuomioistuimen päätöksellä ratkaistu, tehdään tarpeelliset merkinnät kiinteistörekisteriin. Mahdollisen valituksen määräaika on 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Valitus on tehtävä kirjallisesti määräajan puitteissa. Valitus etenee valitusviranomaiselle, kuten HLL:ssä on mainittu. Maa- ja metsätalouden kiinteistörekisterin kiinteistöjen yhdistämiseen liittyvistä asioista ja virheiden oikaisua koskevasta päätöksestä sekä toimitusinsinöörin kirjoitusvirheen oikaisua koskevasta päätöksestä. Maanmittauslaitoksen keskushallintoon valitetaan maanmittaustoimiston tai kunnan kiinteistörekisterin pitäjän päätöksestä, jolla toimitusmenettely on evätty. (KML 15:192 & 16:284-285)

Toimituskustannukset koostuvat toimitusmenoista ja kiinteistötoimitusmaksusta. Toimitusmenoihin kuuluu toimitusinsinöörin tehtävistä aiheutuneet menot ja korvaukset, toimitusmiesten ja avustajien korvaukset sekä toimitsijoiden ja asiantuntijoiden palkkiot ja korvaukset lisäksi muut toimituksen suorittamisesta aiheutuneet kustannukset, jotka eivät sisälly kiinteistötoimitusmaksuun tai ne eivät ole edunvalvontakustannuksia. Kyseisten maksujen maksamisesta päättää toimitusinsinööri. Maksut maksetaan etukäteen valtion tai kunnan varoista, sitä mukaan, kun maksuja tulee. Etukäteen maksetut toimitusmenot, maksetaan takaisin toimitusmaksun yhteydessä. Kustannukset jaetaan yleensä asiaosaisille heidän toimituksessa saaman hyödyn mukaan, ellei toisin sovita. (KML 16:207-209)

### 3.3 Jokamiehen oikeus

Yksi käyttöoikeuksista on niin sanottu yleiskäyttöoikeus eli jokamiehen oikeus. Jokamiehen oikeudella tarkoitetaan valtaa käyttää toiselle kuuluvaa kiinteää omaisuutta. Oikeus ei siis perustu omistusoikeuteen tai erikseen perustettuihin muihin oikeuksiin, vaan kyseinen käyttöoikeus on yleinen kaikille ihmisille. Näiden vanhan maantavan pohjalta kehittyneiden oikeuksien peruseriaatteena on, ettei oikeuksien käytöstä koidu haittaa tai vahinkoa kiinteistön omistajalle. Oleellista näille oikeuksille on myös, ettei niitä ole kirjattu mihinkään lakiin yhtenä kokonaisuutena, vaan oikeudet on sisällytetty eri lakeihin. (Kuusiniemi, Majamaa & Vihervuori 1998, 335-336.)

Jokamiehen oikeuden peruspilari on liikkuminen maastossa ja yksityisteillä jalkaisin, suksilla, polkupyörällä tai ratsain ilman omistajan tai tiekunnan erillistä lupaa tai tieosuutta. Edellytyksenä liikkumiselle on, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa omistajalle tai muulle oikeuden haltijalle. Yksityistiellä tarkoitetaan tietä, jota varten on perustettu tiekunta ja tie on merkitty maanmittaustoimiston ylläpitämään yksityistierekisteriin (YksityisTA 4§). Liikkujien on kuitenkin muistettava kunnioittaa toisen kotirauhaa ja omaisuutta. (Kuusiniemi, ym., 1998, 336-339) Maastossa liikkuminen moottoriajoneuvoilla sekä moottoriajoneuvon pysäyttäminen ja pysäköinti on MaastoliikenneL:n 4§:n mukaan kiellettyä ilman maanomistajan lupaa. (Kuusiniemi ym. 1998, 341.)

Jokamiehen oikeudet mahdollistavat myös lyhytaikaisen leiriytymisen ja telttailun maastossa, mikäli se ei aiheuta häiriötä. Lyhytaikainen leiriytyminen tarkoittaa yhtä tai kahta yötä, mutta pidempi aika vaatii jo maanomistajan luvan. (Kuusiniemi, ym. 1998, 339) PelastusL 1:6:n mukaan avotulen tekeminen toisen maalle ilman lupaa on kiellettyä, ellei siihen ole pakkoa. Nuotion tekijän on myös otettava huomioon vallitsevat sääolosuhteet ja alueelliset metsäpaloarvotukset. Leiriytymisoikeus ei kuitenkaan koske asuntovaunuja, sillä moottoriajoneuvon käyttö ja pysäköinti maastossa on omistajan luvan alaista (Kuusiniemi ym. 1998, 339).

Perinteisesti jokamiehen oikeuksiin kuuluu luonnontuotteiden poimiminen. RL 28:14:n mukaan oikeus koskee pääasiallisesti marjoja, sieniä ja kukkia, mutta rauhoitussäännöksiä on silti noudatettava. Listaan luetaan myös hyönteisten ja onkimatojen kerääminen sekä kuivat risut, maahan pudonneet kävyt, jäkälät ja pähkinät. Kuitenkin elottoman luonnon, kuten maa- aineksen, ottamiseen jokamiehen oikeudet eivät yllä (Kuusiniemi ym., 1998, 356). Kall 8:n mukaan jokaisella on oikeus harrastaa ongintaa ja pilkintää sekä yhdellä vavalla, kelalla ja vieheellä viehekalastusta, näiden lisäksi vetouistelua yhdellä painovieheellä. Muissa tapauksissa on jokaisen 18-65 -vuotiaan maksettava kalastuksenhoitomaksu ja viehemaksu (Kall 88-89).

VL 1:24:n mukaan ihmisillä on oikeus kulkea avoimna olevassa vesistössä. Avoimella vesistöllä tarkoitetaan vesistöä, joka ei ole suljettu lain nojalla. Vesillä liikkuvalla on myös oikeus käyttää vierasta vesialuetta tilapäisenä ankkuroitumispaikkana, jos liikkuminen ei aiheuta toiselle häiriötä. VL 1:24:n säännökset koskevat myös jäällä liikkumista. VesiliikenneL 2: 5:n mukaan jokaisella, joka liikkuu vesillä, on velvollisuus toimia siten, ettei tämä häiritse toisten liikkumista vesillä aiheuttaen vaaraa tai vahinkoa eikä hän myöskään vahingoita luontoa. Vesistöjen yleiskäytöstä säädetään myös VL 27:ssä. Säännöksen mukaan jokaisella on oikeus ottaa vesistöä talousvettä kodin ja karjatalouden tarpeisiin sekä uida ja peseytyä ja käyttää vettä myös muuhun sellaiseen tarkoitukseen, josta ei aiheudu vahinkoa tai häiriötä omistajalle. Jokamiehen oikeuksiin lasketaan yleensä myös ruoppausoikeus: jokaisella, joka kärsii vesistön käyttöä estävästä haitasta, on oikeus suorittaa tarpeellinen vesistön tilan ja käyttömahdollisuuksia parantava toimenpide ilman omistajan lupaa, mikäli toimenpiteestä ei aiheudu haittaa tai merkittävää muutosta. Ruoppauksesta on kuitenkin ilmoitettava vesistön omistajalle ja viranomaiselle. (VL 30)

#### 4 Rekisterit

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sekä kiinteistörekisteri muodostavat yhdessä toiminnallisen kokonaisuuden eli kirjaamisjärjestelmän. Kiinteistöä koskevat tiedot jaetaan tietoihin kiinteistöstä ja tietoihin kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista: kiinteistön muodostamista ja kiinteistön fyysistä sekä oikeudellista ulottuvuutta koskevat tiedot kirjataan kiinteistörekisteriin. Kiinteistön omistamista, sivullisten oikeuksia ja kiinnityksiä koskevat tiedot taas kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (Jokela, ym. 2010, 244-246). Kiinteistöjen kaupparekisteri on kaupanvahvistajien tiedoista koottu rekisteri, jota ylläpitää Maanmittauslaitos (Kiinteistön-kauppahintarekisteriL 1).

##### 4.1 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on perusrekisteri, joka on apuna muun muassa maankäytön suunnittelussa, kiinteistötoimituksessa ja verotuksessa. Rekisterin käyttötarkoituksena on vahvistaa erityisten oikeuksien ja rasitteiden asemaa, edistää vaihdantaa ja kirjaamisasioiden käsittelyä sekä varmistaa tietojen ajantasaisuus (MK 7:1a). Ensisijaisena tarkoituksena rekisterillä on edistää vaihdantaa, varsinkin kiinteistön kauppaa ja kiinteän omaisuuden käyttöä vakuutena. Kirjaamisjärjestelmä luo siis pohjan sille, että kiinteistön oikeustoimia voidaan tehdä turvallisesti. Menettelyä, jossa kiinteistön omistajanvaihdos tai jokin kiinteistöön kohdistuva oikeus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, kutsutaan yleisesti kirjaamiseksi. (Jokela ym. 2010, 235-236,241-249.)

Rekisteriin kerätään tiedot kiinteistön tärkeimmistä tiedoista, joita ovat hakemukset, ratkaisut, muistutus ja saannot (KirjRekA 1:3). MK 7:3:n mukaan rekisterin tiedoilla on niin sanottu julkinen luotettavuus. Jos kiinteistön ostaja, vuokramies ja panttivelkoja ovat toimineet luottaen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietoihin sekä viipymättä hakeneet oman oikeutensa kirjaamista, he saavat suojaa muiden tekemiä väitteitä vastaan. MK 7:3:n mukaan esineoikeudelliset yhteentörmäykset, jossa vilpittömässä mielessä toimineet tahot kilpailevat oikeudesta samaan kiinteistöön, ratkaistaan kirjausten perusteella. Julkisen luotettavuuden idea on luottamuksen suojassa. (Jokela ym. 2010, 235-236,241-249.)

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävien kirjausten oikeusvaikutukset asettuvat sen henkilön eduksi, joka on toiminut perustellussa vilpittömässä mielessä eli oikeustoimen tekijä ei tuntenut asian oikeaa tilaa, toisaalta hänen ei pitänytkään sitä tietää. Välinpitämättömästi tai huolimattomasti toiminutta tahoja ei suojata, vaan edellytetään, että asioista olisi pitänyt ottaa selvää ennen oikeustoimen toteuttamista. Toisin sanoen järjestelmällä on positiivinen julkinen luotettavuus eli sivullinen on oikeutettu luottamaan siihen, että saanto on pätevä ja lainhuudon saajasta on tullut kiinteistön omistaja. Toisaalta järjestelmällä voi olla negatiivinen julkinen luotettavuus: vilpittömässä mielessä toimivalla taholla on oikeus luottaa siihen, että kiinteistöön saattaa kohdistua muitakin kuin kirjattuja oikeuksia. Yleensä, jos rekistereistä ei löydy tietoa esimerkiksi omistajanvaihdoksista tai kiinteistön omistajan vallintavallan rajoituksista, oikeustoimen tekijä voi luottaa siihen, että lainhuudon saaja ei ole luovuttanut kiinteistöä toiselle tai hänellä on täysi vallintavalta. Aina ei kuitenkaan riitä, että oikeustointa tehtäessä luotetaan rekisteriin. Samalla edellytetään, että oikeudenhaltija hakee viivyttämättä oikeutensa kirjaamista, koska kirjattu oikeus on aina vahvempi kuin kirjaamaton. Kirjaamisen oikeusvaikutusta täydentää vielä valtion vahingonkorvausvastuu: Valtio vastaa kirjaamisratkaisujen oikeudellisuudesta eli se, joka kärsii vahinkoa virheellisestä kirjauksesta, voi saada valtiolta vahingonkorvauksia. (Jokela ym. 2010, 235-236,241-249.)

Järjestelmän lähtökohtana on siis luotto siihen, että rekisterin tiedoista saa ajantasaisen käsityksen kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista eikä vilpittömän mielen suojaa voi saada, jos

tiedot voi lukea lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Luotettavuus rakentuu siihen, että kirjaamisviranomaisen tutkii kaikki kirjattavan oikeuden pätevyyteen liittyvät seikat, jotka selvitetään asiakirjojen ja oikeuksien avulla. MK 7:2:n mukaan Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkinen rekisteri, samoin kuin kirjaamisviranomaiselle jätetyt asiakirjat. Kenellä vain on oikeus saada todistuksia haluamastaan kiinteistöstä, mutta todistusten tietosisältö on kuitenkin määrätty. Lainhuutotodistuksesta käy ilmi, kuka omistaa kiinteistön ja kenellä on oikeus määrätä kiinteistöä. Todistukseen merkitään myös, kenellä on viimeisin lainhuuto sekä vireillä olevat hakemukset ja huudattamattomat saannot ja muut yksityiskohdat, jotka rasittavat kiinteistöä. Kiinnityskelpoisesta vuokraoikeudesta annettavaan todistukseen merkitään yleiset tiedot vuokraoikeudesta sekä vuokraoikeudenhaltijasta. Rasitustodistukseen merkitään Kirj-RekA 4:30:n mukaan vahvistetut kiinnitykset ja erityiset oikeudet etusijoihin sekä vallintarajoitukset. Koska kirjaamisviranomaisen tehtävät siirtyivät vuonna 2010 tuomioistuimista maanmittauslaitoksille, kirjaamiskirjojen julkisuus määräytyy JulkL:n mukaan. JulkL:n mukaan salassa pidettäviä asiakirjoja ovat muun muassa asiakirjat, joissa on tietoja liike- ja ammattisalaisuuksista tai henkilön kokonaisvarallisuudesta tai hänen kokonaisvarallisuudestaan. Esimerkiksi kauppakirjat ovat julkisia asiakirjoja, mutta perhe- ja perintöoikeudelliset dokumentit voivat olla salassa pidettäviä. (Jokela ym. 2010, 235-236,241-249.)

#### 4.2 Kiinteistörekisteri

Kiinteistörekisteri on yksi kiinteistörekisterijärjestelmän peruspilareista: rekisteristä löytyy tunnistetietojen lisäksi tietoja myös muodostumishistoriasta ja sijainnista (KiinteistörekisteriL 1 & 7). Maanmittauslaitoksen ja kuntien kiinteistöinsinöörien ylläpitämä rekisteri on JulkL 3:9:n mukaan julkinen rekisteri, eli jokaisella on oikeus saada tietoja, JulkL 2: 6-7 pykälien mukaan viranomaisen julkisista asiakirjoista. Rekisterien tietoja tarvitsevat ne tahot, jotka toimivat kiinteistökaupan parissa, esimerkiksi kiinteistövälittäjät ja pankit. Tietoja tarvitaan myös erilaisten rakennushankkeiden, kuten tien tai sähkölinjan suunnitteluun ja toteuttamiseen. (Maanmittauslaitos 2010)

Rekisteriyksiköt siis jaetaan kahteen osaan, kiinteistöihin ja muihin rekisteriyksikköihin. Kiinteistöinä rekisteriin merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamat luonnonsuojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt ja yleiset vesialueet. Muina rekisteriyksikköinä taas merkitään yleiset alueet sekä tieoikeudella hallittavat liitännäisalueet. (KRL 2) Rekisteriin merkitään kiinteistöä eli rekisteriyksikköä koskevia tunnistetietoja: kiinteistötunnus, yksikönperustamistiedot, pinta-ala, osuudet yhteisiin alueisiin sekä muita tärkeitä tietoja kiinteistön käyttöön liittyvistä oikeuksista ja rajoituksista. (KRL 4 & 7) Lisäksi kiinteistörekisteriin merkitään kiinteistön alueella olevat määräalat sekä kiinteistöstä luovutetut yhteisalueosuudet. (KiinteistörekisteriA 8) Kiinteistöt yksilöidään rekisterissä neliosaisella kiinteistötunnuksella: tunnus muodostuu kunta-,

sijainti-, alue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta. Sijaintialueella tarkoitetaan rekisterikylää tai kaupunginosaa ja ryhmällä taloa tai korttelia. (KiinteistörekisteriA 1 - 3 & 5) Asiakas saa haluamansa tiedot kiinteistöstä rekisteriotteena. Otteessa ovat kiinteistön muodostamistiedot, kiinteistötunnus ja pinta-ala sekä rasitteet. Lisäksi asiakirjassa on tietoa osuuksista yhteisiin alueisiin ja sijaitsemisesta kaava-alueella. Kiinteistörekisteriotteita saa maanmittaustoimistoista, kunnilta, käräjäoikeuksista ja maistraateista maksua vastaan (KiinteistörekisteriA 12 & KRL 14a). Lisäksi otteita voivat antaa kiinteistövälittäjät ja pankit. Rekisteriotteita tarvitaan muun muassa kiinteistön kaupassa, rakennusluvan haussa sekä kulkuoikeuksien selvittämisessä. (Maanmittauslaitos, 2010)

### 4.3 Kiinteistöjen kauppahintarekisteri

Maanmittauslaitos pitää yllä kiinteistökaupoista kauppahintarekisteriä. Rekisteriin kerätään tietoa julkisten kaupanvahvistajien sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten ilmoitusten perusteella. Kauppahintarekisteriin merkitään tarpeen mukaan tietoja luovuttajista, luovutuksensaajista, luovutuksen kohteesta, kauppahinnasta tai muusta vastaavasta vastikkeesta sekä niihin vaikuttavista asioista. (KiinteistöjenkauppahintarekisteriL 1, 3 & 4)

Kauppahintarekisteri on julkinen ja siitä on annettava otteita ja muita tietoja maksua vastaan. Tietojen pyytäjän on kuitenkin osoitettava luotettavasti tietojen käyttötarkoituksen ennen otteiden luovuttamista. Rekisterin perimmäisenä tehtävänä on auttaa kiinteistön arvon määrittämisessä lunastustoimituksissa, maankäytön suunnittelussa, verotuksessa, luotonannossa sekä muissa tärkeissä arviointi- ja tutkimustehtävissä. (KiinteistöjenkauppahintarekisteriL 1 & 5) Valtakunnallinen Kiinteistöjen kauppahinnat -verkkojulkaisu ilmestyy kaksi kertaa vuodessa. Kevättalvella ilmestyy edellisen vuoden hintoja käsittelevä julkaisu ja syyskuussa kuluvan vuoden puolivuotisjulkaisu. Kauppahinnat julkaisussa on paljon erilaisia taulukoita hintatasosta vuosittain jaoteltuna maakunta- ja kuntaryhmiin. (Kiinteistöjen kauppahintarekisteri, 2010)

## 5 Opas

Oppaan tekemisen aloitin miettimällä, mitkä ovat tärkeimmät asiat tutkimuksessani. Päätin koota tiiviin, selkeä ja helposti luettavan yhteenvedon tärkeimmistä seikoista. Lisäksi liitin mukaan tyhjiä lomakkeita esimerkiksi. Kohderyhmänä oppaalle on tavalliset ihmiset, jotka eivät käytä lakitekstiä päivittäin, mutta kiinteistöön liittyvät seikat ovat heille ajankohtaisia.

Oppaan sisältö on kirjoitettu yleiskielelle, eikä lakitekstiä ole juuri käytetty. Tarkoituksena on avata joskus hankalaa lakitekstiä tavallisille ihmisille. Lauseet on kirjoitettu suhteellisen lyhyesti ja ytimekkäästi, jotta lukeminen olisi nopeaa ja helppoa. Oppaan tarkoituksena ei ole



antaa kaikenkattavaa tietopakettia ihmisille, vaan tarkoituksena on selventää termejä ja antaa perustietoa asioista. Tietopaketti on myös tarkoitettu herättämään tärkeitä kysymyksiä, joita ei tule heti mieleen kiinteistöä hankkiessa. Oppaasta on rajattu kulut pois, sillä maanmittauslaitoksen sivuille on selvitetty kattavasti palvelujen hinnat.

Opas on tarkoitettu kaikille kiinteistöasioista kiinnostuneille kansalaisille, joten opas ilmestyy sähköisessä muodossa. Sähköisen muodon ansiosta opas saa myös lisää lukijoita, sillä nykyään tietoa haetaan ensin verkkosivuilta. Tietysti, jos tulevaisuudessa on tarvetta, voi oppaasta tehdä myös paperisen version. Ulkoasu on suunniteltu siten, että se on muokattavissa aina tarpeen mukaan. Sähköisessä versiossa olisi mahdollisimman neutraalit värit, sillä se tuo tekstille selkeästi enemmän uskottavuutta. Teksti on mustaa valkoisella pohjalla. Ilmettä voi piristää vaikka punaisella. Paperinen versio on A5:n kokoinen kirjanen, jossa on samat väri-tykset kuin sähköisessä. Molemmissa versioissa fonttina on Arial Black, sillä sitä on helppo lukea eikä teksti vaikuta liian raskaalta. Tekstin koko on 9 tai 10, koko määräytyy tekstin asetelun mukaan.

## 6 Loppupäätelmä

Opinnäytetyössäni siis tutkin erityisten oikeuksien ja rasitteiden oikeusvaikutuksia, sekä jokamiehen oikeuksia ja rekistereitä. Idea toiminnalliseen tutkielmaan lähti henkilökohtaisista syistä, sillä olen joutunut pohtimaan omistajan roolia. Toiminnallinen osuus ilmenee liitteenä olevana oppaana.

KML 1:2 määrittää kiinteistön itsenäiseksi maanomistuksen yksiköksi. Maa-alueen ohella kiinteistöön kuuluu osuuksia yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Erityisellä oikeudella on monisäikeisiä merkityksiä maakaareissa. MK 10:2 mukaan erityisellä oikeudella tarkoitetaan oikeutta, joka perustuu sopimusten varaan. MK 14:1 jakaa erityiset oikeudet kolmeen osaan, joita ovat kirjaamiskelpoiset, pysyvät, kiinteistön hyväksi perustetut oikeudet sekä muut oikeudet. Kirjaamiskelpoisia oikeuksia ovat vuokraoikeus tai muu vastikkeeton käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus sekä irrottamisoikeus. Rasitteella taas tarkoitetaan pysyviä maankäyttömääräyksiä, jotka perustuvat viranomaisen päätökseen. KML 14:154:ssä on määritelty kattavasti rasitteet ja niitä voidaan ryhmitellä monella eri tavalla: veteen liittyvät, rakennelmat, maa-ainesten ottaminen ja kulkuyhteydet. Erityiset oikeudet ja rasitteet saattavat rasittaa naapurussuhdetta. Oikeudelliset asiat voidaan kokea vaikeana asiana ja sitten oikaistaan säännöksiä ja ratkaistaan asiat omin päin. Erilaiset käyttöoikeudet ja tieoikeudet ovat varmasti yleisimpiä rauhan rikkojia. Jokamiehen oikeuksiakin voidaan helposti laajentaa esimerkiksi moottoriajoneuvojen käytön sallimiseen, mikä aiheuttaa ärtymystä kiinteistönomistajille.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sekä kiinteistörekisteri ovat yhteiskuntamme perusrekistereitä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään yleensä lakisääteiset panttioikeudet sekä MK 14:1:ssä mainitut kirjaamiskelpoiset oikeudet. Kiinteistörekisteriin taas merkataan kiinteistön tunnistetietoja, kuten kiinteistötunnus, yksikön perustamistiedot, pinta- ala ja osuudet yhteisiin alueisiin. Kiinteistöjen kauppahintarekisteriin taas merkataan kiinteistön arvoon perustuvia tunnistetietoja julkisten kaupanvahvistajien sekä muiden elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ilmoitusten perusteella.

Mielestäni järjestelmät, jotka on rakennettu kiinteistöoikeuden ympärille, ovat toimivia ja oikeudenmukaisia. Vuonna 2010 tapahtunut kirjaamisasioiden siirto käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle on varmasti ruuhkauttanut järjestelmää ja vaatinut kiinteistöasioiden parissa työskenteleviltä henkilöiltä aikaa tottua muutokseen, mutta muutos oli järkevä, sillä nyt kaikki kiinteistöihin liittyvät asiat löytyvät yhden organisaation alta. Muutos on varmasti myös alentanut joidenkin ihmisten kynnystä etsiä vastauksia kysymyksiin. Jokaisen ihmisen, jolla on haaveissa omistaa kiinteistö tai asunto-osake, tulisikin ottaa selvää omistamiseen liittyvistä asioista, jotta asiat tehdään oikein eikä niitä tarvitsisi jälkeinpäin pohtia.

Arvioni mukaan opas onnistui melko hyvin: se on kirjoitettu lyhyesti ja ytimekkäästi. Teksti on nopeasti luettavaa ja selkeää. Lisäksi tyhjät lomakkeet selkeyttävät ja keventävät opasta. Opas ei ole kaikenkattava paketti käsittelemistäni asioista, oppaan tarkoituksena on herättää kysymyksiä aiheista ja ottamaan asioista selvää asiantuntijoilta.

Opinnäytetyöprosessi on ollut varsin opettavainen. Olen oppinut etsimään tietoa ja ymmärtämään lakitekstiä. Tulevaisuudessa toivon hyödyntäväni näitä tietoja ja taitoja. Opinnäytetyö havainnollisti hyvin puhekielen ja lakikielen eron. Esimerkiksi puhekielessä tontti ymmärretään rakentamattomana maa- alueena, kun taas juridiikassa tontilla tarkoitetaan kiinteistöä asemakaava-alueella. Tutkielman aihe on varsin laaja, joten mielikuvitus on vain rajana uusille töille. Esimerkkeinä voisivat olla miten eduskunnan päätökset vaikuttavat ihmisten mielipiteisiin kiinteistön omistamisesta: halutaanko omakotitalo vai osake tai miten talouden suhdanteet vaikuttavat kiinteistöjen kirjaamiseen. Mieleeni juolahti myös laajentaminen ympäristöoikeuteen, jossa voisi tutkia jätevesilain toteuttamista.

## Lähteet

## Kirjat

Jokela, M., Kartio, L., Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5., uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Kuusiniemi, K., Majamaa, V., Vihervuori, P. 2000. Maa-, vesi- ja ympäristöoikeuden käsikirja. 2. Helsinki: Tietosanoma.

Pitkänen, K. 2011. Yksityisteillä saa kävellä, autoilun voi kieltää merkillä. Etelä- Suomen sanomat 111, 24.

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R., Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. Helsinki: Talentum Media Oy.

Tepora, J. 2006. Johdatus esineoikeuteen. 2. Helsinki: Yliopistopaino.

## Virallislähteet

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (265/2009)

Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämistä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi (30/2009)

Hallituksen esitys Eduskunnalle eräksi kiinteistöjen omistajatietojen ajantasaisuutta parantaviksi säännöksiksi (75/2005)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain ja eräistä naapuruussuhteista annetun lain muuttamisesta (65/75)

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta ja laiksi kiinteistötietorekisterilain muuttamisesta (141/2001)

## Sähköiset lähteet

Maanmittauslaitos. 2010. Kiinteistöjen kauppahintarekisteri. viitattu 20.2.2012.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistojen-kauppahintarekisteri>

Maanmittauslaitos. 2010. Kiinteistörekisteri. viitattu 20.2.2012.

<http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisteri>

Suomi.fi. 2011. Lainhuutohakemus. viitattu 5.3.2012

[http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi\\_verkossa/lomakkeet/mml\\_e3020/index.html](http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/mml_e3020/index.html)

Suomi.fi. 2011. Hakemus erityisen oikeuden kirjaamista varten. viitattu 5.3.2012.

[http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi\\_verkossa/lomakkeet/mml\\_e3022/index.html](http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/mml_e3022/index.html)

Suomi.fi. 2011. Hakemus vuokraoikeuden kirjaamista varten. viitattu 5.3.2012.

[http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi\\_verkossa/lomakkeet/mml\\_e3023/index.html](http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/mml_e3023/index.html)

Suomi.fi. 2011. Rasitehakemus. viitattu 5.3.2012.

[http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi\\_verkossa/lomakkeet/lpr\\_405029\\_sfi/index.html](http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/lpr_405029_sfi/index.html)

Suomi.fi. 2011. Rasitesopimus. viitattu 5.3.2012.

[http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi\\_verkossa/lomakkeet/lpr\\_405073\\_sfi/index.html](http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/lomakkeet/lpr_405073_sfi/index.html)

Tilastokeskus. 2011. Kiinteistöjen hinnat. viitattu 5.3.2012.

[http://www.stat.fi/til/kihi/2011/03/kihi\\_2011\\_03\\_2011-12-09\\_fi.pdf](http://www.stat.fi/til/kihi/2011/03/kihi_2011_03_2011-12-09_fi.pdf)

## Liitteet

Liite 1. Opas .....	30
---------------------	----

Liite 1. Opas

## **Tervetuloa kiinteistön omistajaksi!**

**Kiinteistön omistaminen ei ole vain maapohjan ja rakennuksen hallintaa, vaan myös osuuksien ja oikeuksien hallintaa.**

**Lisää tietoja käyttöoikeuksista saa**

- **Maanmittaustoimistoilta sekä maanmittauslaitoksen sivuilta [www.maanmittaus.fi](http://www.maanmittaus.fi)**
- **Kunnan tai kaupungin kaavoitusviranomaisilta**
- **Maistraateista**
- **Lomakkeita saa tulostettua [www.suomi.fi](http://www.suomi.fi)**

## **Lainhuuto**

- **Lainhuudatuksella julkistetaan omistusoikeuden saanto.**
- **Saanto kirjataan Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.**
- **Jokaisella on velvollisuus lainhuudattaa kiinteistönsä.**
- **Lainhuudatusprosessi alkaa hakemuksella. Lainhuudatusta hakee se henkilö, joka on saanut kiinteistön viimeisimpänä hallintaansa.**
- **Lainhuudatuksen määräaika on kuusi kuukautta. Määräaika alkaa kauppakirjan tai muun saantokirjan laatimisesta.**
- **Hakemus toimitetaan määräajassa siihen maanmittaustoimistoon, jonka alueella lainhuudatettava kiinteistö sijaitsee.**
- **Hakemuksessa tulee olla:**
  - **kenelle lainhuutoa haetaan**
  - **Hakijan nimi ja henkilötunnus**
  - **hakijan osoite ja puhelinnumero**
  - **liitteeksi kauppakirja tai muu vastaava saantokirja alkuperäisenä**
- **Lainhuudatus antaa kiinteistön omistajalle oikeussuojalettaman: Kiinteistön laillinen omistaja on se taho, jolla on viimeisin lainhuuto.**



MAANMITTAUSLAITOS

## LAINHUUTOHAKEMUS

\_\_\_\_\_ maanmittaustoimistolle

- Asiakirjat pyydetään lähettämään postitse  
 Asiakirjat noudetaan asiakaspalvelusta

## Haen seuraavaan kohteeseen lainhuutoa / selvennyslainhuutoa

- Kiinteistö       Määräala       Määräosa (esim. ½, ¼)

KOHDE	Kiinteistötunnus tai määräalatunnus			
	Kunta	Kylä / Kaupunginosa/ kunnanosa	Tilan nimi tai korttelin nro	Rno/tontin nro
HAKIJA	Nimi, henkilötunnus tai Y-tunnus			Omistusosuus
SAANTO	Omistusoikeuden saamisen peruste (kauppakirja, lahjakirja, jakosopimus, testamentti, perinnönjako, ositus tai vastaava) ja sen päiväys			
PERUSTE	Peruste lepäämäänjättämiselle / kuulutuslainhuudolle / selvennyslainhuudolle. Mahdolliset huudattamattomat välisaannot ja päivämäärät			
	<input type="checkbox"/> Vakuutan, ettei myyjän ja ostajan välillä ole kahden viimeisen vuoden aikana tehty muita kiinteistön kauppoja tai etuostolain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja luovutuksia.			
YHTEYSTIEDOT Hakija / asiamies	Osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero (Myös mahdollinen erillinen laskutusosoite.)			
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	Paikka ja päivämäärä			
	Hakijan / hakijoiden allekirjoitus ja nimen selvennys			
LIITTEET	<input type="checkbox"/> Saantoasiakirja ja sen jäljennös <input type="checkbox"/> Varainsiirtoveron maksukuitti <input type="checkbox"/> Muut liitteet _____ kpl			

## **Rasite**

- **Rasitteella tarkoitetaan viranomaisen päätöksellä perustettua maankäyttömääräystä**
- **Rasitteet on tarkoitettu pysyviksi.**
- **Perustetaan rasitetun ja oikeutetun kiinteistön omistajien sopimuksella.**
- **Rasitetoimituksessa tai muun kiinteistötoimituksen yhteydessä käsitellään rasitteisiin liittyvät asiat.**
- **Toimitusmenettelyssä määritetään alue, johon rasite kohdistuu sekä ehdot ja muut rajoitukset rasitteen käyttämiselle**
- **Rasitteet voidaan ryhmitellä:**
  - **talousveden ottaminen, johtaminen sekä niihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien käyttäminen**
  - **viemäreiden ja muiden jätevesiin liittyvien rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen ja käyttäminen sekä maankuivattamista varten veden johtaminen**
  - **puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö-, tai muun samankaltaisen laitteen ja rakennelman sekä yhteisen lämpökeskuksen, jätteiden kokoamispaikan ja väestönsuojan sijoittaminen ja käyttäminen**
  - **alueet, joissa pidetään ajoneuvoja, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, lastauspaikkaa tai varastoidaan puutavaraa**
  - **Maa- ainesten, kuten kiven, soran, hiekan, saven tai turpeen ottaminen sekä kalastukseen tarvittavan maa- alueen käyttäminen**
  - **Asemakaava- alueella kulkuyhteys ja yhteispiha**
- **Asemakaava- alueella perustettavat rakennusrasitteet liittyvät rakentamiseen, kiinteistön laitteisiin ja rakennelmiin sekä huoltoon ja yhteisten alueiden käyttöön.**
- **Rasitetoimitus alkaa hakemuksella, ja hakijana on rasitettavan kiinteistön omistaja.**
- **Toimitusmenettely alkaa siitä, kun toimitusinsinööri aloittaa kokouksen. Toimitusmenettelystä pidetään pöytäkirjaa, johon merkitään asianosaisten vaatimukset, sopimukset, toimitusmiesten ratkaisut ja perusteet.**
- **Kokouksen kaikki asiakirjat ovat asianosaisten saatavilla**



**RAKENNUSRASITTEEN PERUSTAMINEN**

22.7.2005 pa

(rasite tulee olla perustettuna ennen rakennuksen käyttöönottoa)

**RASITELAINSÄÄDÄNTÖ**

## RASITETYYPIT

- MRA 80 §  **Perustusrasite**  
(käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle)
- Rakennesite**  
(käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä)
- Laiterasite**  
(sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja niihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja)
- Käyttörasite**  
(sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja)
- Huoltorasite**  
(käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa lämpökeskusta tai lämmönsiirtolaitetta taikka jätehuoltoa tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitosta sekä näihin tarkoituksiin varattua tilaa)
- Yhteisrasite**  
(käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asumista, työntekoa tai kiinteistönhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa)
- Seinärasite**  
(tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuurin rakentamatta)
- Sietorasite**  
(ulottaa rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa rasitetun kiinteistön puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle kiinteistölle ja johdetaan sen kautta)

## OSAPUOLET

- Tontin haltijana on yhtiö
- Tontin haltijana on yksityinen henkilö

## ASIAKIRJAT

- [Rasitehakemus](#)
- [Rasitesopimus](#)

## LIITEASIAKIRJAT MOLEMPIEN TONTTIEN OSALTA

- Vuokrasopimuksen jäljennös ( vuokratontin osalta)
- Lainhuutorekisteriote  
(kiinteistöuomari, Väinö Valveenkatu, Lappeenranta)
- Kaupparekisteriote  
(käräjäoikeus, Väinö Valveenkatu, Lappeenranta)
- Kiinteistörekisteriote  
(tekninen keskus 3-kerros, Willimiehenkatu, Lappeenranta)
- Yhtiökokouspöytäkirjaote  
(rasitetta koskeva asia pöytäkirjasta)
- Muut liitteet \_\_\_\_\_

## ASIAKIRJOJEN TOIMITUS

Rasitehakemus liiteasiakirjoihin jätetään Lappeenrannan kaupungin rakennusvalvontaan  
Brahnenkatu 5 A, 53100 Lappeenranta

(Rasitehakemus 2011)

**LAPPEENRANNAN KAUPUNKI**  
Rakennusvalvonta

PL 173  
53101 LAPPEENRANTA

## **HAKEMUS RAKENNUSRASITTEEN PERUSTAMISEKSI**

### **RASITTEEN PERUSTAMISEN HAKIJAKIINTEISTÖT**

Kaupunginosa	Kortteli	Tontti
Katuosoite		

Tontin haltijat

Kaupunginosa	Kortteli	Tontti
Katuosoite		

Tontin haltijat

### **Pyydämme oheisen rasitesopimuksen mukaisen rasitteen perustamista**

Aika ja paikka

Hakijoiden allekirjoitukset

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

nimen selvennys

nimen selvennys

**LIITTEET:** Alkuperäinen rasitesopimus  
Lainhuutorekisteriote molemmista tonteista  
Kiinteistörekisteriote molemmista tonteista

## RASITESOPIMUS

ALLAOLEVIEN TONTTIEN OMISTAJAT OVAT TÄNÄÄN KESKENÄÄN SOPINEET JÄLJEMPÄNÄ ESITETTÄVIEN RASITTEIDEN PERUSTAMISESTA

TONTIT, JOIDEN VÄLILLE RASITE PERUSTETAAN

### RASITETTU TONTTI

**Kaupunginosa / kortteli / tontti :**

Katuosoite :

Tontin haltija :

Tontin haltijan osoite :

### OIKEUTETTU TONTTI

**Kaupunginosa / kortteli / tontti :**

Katuosoite :

Tontin haltija :

Tontin haltijan osoite:

RASITTEEN AIHE

KUNNOSSAPITOVELVOLLISUUDESTA HUOLEHTIMINEN

KUSTANNUSTEN JAKOPERUSTEET

RASITTEEN HAKEMINEN JA RASITTEEN PERUSTAMISESTA AIHEUTUNEIDEN KUSTANNUSTEN JAKO

Paikka ja aika

Tonttien haltijoiden allekirjoitukset

nimen selvennys

nimen selvennys

Allekirjoitukset oikeaksi todistavat

nimen selvennys

nimen selvennys

### Erityinen oikeus

- **Erityisellä oikeudella tarkoitetaan sopimukseen perustuvaa oikeutta**
- **Eroaa rasiteoikeudesta: Rasite oikeus on kiinteistöjen välinen ja perustettu kiinteistötoimituksen yhteydessä tai erillisessä rasitetoimituksessa. Rasitteet on tarkoitettu pysyviksi ja ne merkitään kiinteistörekisteriin. Erityiset oikeudet ovat taas perustettu tiettyjä henkilöitä tai ryhmiä varten ja ne ovat määräaikaista. Erityiset oikeudet merkitään Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.**
- **Erityiset oikeudet voidaan ryhmitellä:**
  - **Kirjaamiskelpoiset oikeudet: vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus, irrottamisoikeus**
  - **Kirjaamiskelvottomat oikeudet esimerkiksi rasitteet ja muut oikeudet, jotka on perustettu kiinteistöä varten**
  - **Muut oikeudet**
- **Maanvuokrasta on kysymys, kun kiinteistö tai kiinteistön osa annetaan toisen henkilön käyttöön rahallista suoritusta vastaan.**
- **Vuokrasopimus on tehtävä kirjallisena määräajaksi tai toistaiseksi. Sopimuksessa on mainittava kaikki sopimusehdot, sillä ehto, jota sopimuksessa ei ole mainittu on mitätön.**
- **Eläkeoikeudella tarkoitetaan määräaikaista tai elinaikaista oikeutta, jonka kiinteistön uusi omistaja antaa eläkkeen edunsaajalle.**
- **Eläkeoikeudella määritellään tarkasti tavan, jolla eläkkeen saaja kiinteistöä käyttää: esimerkiksi asumisoikeus tilan tiettyssä rakennuksessa tai rahallinen suoritus.**
- **Metsänhakkuuoikeus tarkoittaa sitä, että puun ostajalle annetaan hakkuuoikeus kiinteistön tietyn alueen puihin. Oikeus on määräaikainen ja sopimuksen enimmäispituus on viisi vuotta.**
- **Irrottamisoikeudella tarkoitetaan toisen oikeutta irrottaa maasta maa-aineksia, kuten kiveä, soraa, hiekkaa, multaa ja turvetta. Sopimuksen enimmäispituus on 50 vuotta. Irrottamisoikeus ei kuitenkaan koske kaivoskivennäisten irrottamista.**
- **Oikeudet kirjataan Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jos sopimuksen mukaan, oikeus voidaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.**
- **Pääsäännön mukaan kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus sitoo uutta omistajaa.**



MAANMITTAUSLAITOS

**HAKEMUS erityisen oikeuden kirjaamista varten**

\_\_\_\_\_ maanmittaustoimistolle

- Asiakirjat pyydetään lähettämään postitse  
 Asiakirjat noudetaan asiakaspalvelusta

**Haen seuraavaa erityisen oikeuden kirjaamista tai muuttamista**

- Eläkeoikeus  Metsänhakkuuoikeus  
 Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta  Muu oikeus

KOHDE	Kiinteistötunnus / Määräalatunnus / Laitostunnus			
	Kunta	Kylä / Kaupunginosa/ kunnanosa	Tilan nimi / Kortteli	Rnro / tontti
	<input type="checkbox"/> Kirjausta ei vahvisteta kiinteistöstä luovutettuun tai pidätettyyn määräalaan. Lisätietoja määräalasta:			
	Tarvittaessa selvitys kiinteistöllä harjoitettavasta elinkeinotoiminnasta (jos kirjaus koskee rakennusta tai ainesosan ja tarpeiston määrittystä):			
KIRJATTAVA OIKEUS TAI MUUTOS KIRJAUKSEEN	Tarvittavat tiedot kirjattavasta oikeudesta, perustamisasiakirja ja päiväys tai muutettavan kirjauksen tiedot			
HAKIJA / HAKIJAT	Nimi, henkilötunnus tai Y -tunnus			
PERUSTE	Peruste lepäämäänjättämiselle.			
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	Paikka ja päivämäärä			
	Hakijan allekirjoitus ja nimen selvennys			
SUOSTUMUS	Oikeudenhaltijan henkilötunnus tai Y-tunnus, allekirjoitus ja nimen selvennys			
YHTEYSTIEDOT Hakija / asiamies	Osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero. (Myös mahdollinen erillinen laskutusosoite.)			
LIITTEET	<input type="checkbox"/> Perustamisasiakirja <input type="checkbox"/> Muut liitteet _____ kpl			

KÄÄNNÄ





MAANMITTAUSLAITOS

## OHJE ERITYISEN OIKEUDEN KIRJAAMISEN HAKEMISTA VARTEN

Tällä lomakkeella haetaan erityisen oikeuden kirjaamista tai sen muuttamista. Erityisiä oikeuksia ovat:

- 1) toisen omistamaan kiinteään omaisuuteen kohdistuva muu käyttöoikeus kuin vuokraoikeus;
- 2) eläkeoikeus, metsänhakkuoikeus ja maa-ainesten irrottamisoikeus;
- 3) sopimus yhteisomistuksessa olevan kiinteistön hallinnan jakamisesta ja
- 4) rakennuksen, rakennelman, koneen tai laitteen omistuksenpidätysehto tai sen luovutus vuokra-  
miehelle sekä kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittäminen.

Vuokraoikeuden ja sen siirron kirjaamista varten on laadittu eri hakemuslomake.

Erityisen oikeuden kirjaamista haetaan kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimistolta. Allekirjoitetun hakemuksen voi esittää maanmittaustoimiston asiakaspalvelussa tai hakemus voidaan toimittaa postitse, sähköpostin liitetiedostona (skannattuna), telefaxina taikka lähetin välityksellä. Erityisen oikeuden perustamista koskeva asiakirja on toimitettava alkuperäisenä.

Kohde yksilöidään käyttämällä kiinteistö-, määräala- tai laitostunnusta. Jollei hakija ole varma oikeasta tunnuksesta tai tunnusta ei vielä ole annettu, voidaan kohde yksilöidä kunnan, kylän/kaupungin-  
osan ja tilan nimellä sekä rekisterinumerolla.

Jos kiinteistöstä on ennen erityisen oikeuden kirjaamisen hakemista luovutettu taikka pidätetty määräala, ei kirjaus kohdistu tähän määräalaan.

Rakennuksen tai koneen yms. omistuksenpidätysehto, luovutus sekä ainesosien ja tarpeiston määrittäminen voidaan kirjata vain, jos kysymyksessä on elinkeinotoiminnassa käytettävä kiinteistö. Hakemuksessa on oltava selvitys siitä, että kiinteistöllä harjoitetaan elinkeinotoimintaa.

Kirjattavasta oikeudesta merkitään sen pääasiallinen sisältö sekä perustamisasiakirja ja sen päiväys.

Kirjaamista voi hakea erityisen oikeuden haltija. Kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittäystä voi kuitenkin hakea vain kiinteistön omistaja.

Yleensä hakemuksessa ei tarvitse esittää perusteluja, koska asia käy ilmi liitteenä olevista asiakirjoista.

Erityisen oikeuden kirjaamista koskevan asian käsittelystä peritään maanmittaustoimistossa maksu.



MAANMITTAUSLAITOS

**HAKEMUS vuokraoikeuden tai sen siirron kirjaamista varten**

\_\_\_\_\_ maanmittaustoimistolle

- Asiakirjat pyydetään lähettämään postitse  
 Asiakirjat noudetaan asiakaspalvelusta

**Haen seuraavaa kirjausta**

- Vuokraoikeus                       Vuokraoikeuden siirto                       Vuokraoikeuden muuttaminen

KOHDE	Kiinteistötunnus / Määräalatunnus / Laitostunnus			
	Kunta	Kylä / Kaupunginosa/ kunnanosa	Tilan nimi / Kortteli	Rnro / tontti
	<input type="checkbox"/> Kirjausta ei kohdisteta kiinteistöstä luovutettuun tai pidätettyyn määräälaan. Lisätietoja määräälasta:			
VUOKRA-SOPIMUS	Vuokranantaja		Vuokrasopimuksen pvm	Vuokra-alueen pinta-ala, m <sup>2</sup>
MUUTOS KIRJAUKSEEN	Tarvitavat tiedot muutettavasta kirjauksesta:			
SIIRTO	Laitostunnus			
	Saantoasiakirja ja sen päiväys			
	Edellinen vuokramies			
HAKIJA / HAKIJAT	Nimi, henkilötunnus tai Y -tunnus			Omistusosuus
PERUSTE	Peruste lepäämäänjättämiselle. Mahdolliset kirjaamattomat välisaannot ja päivämäärät.			
YHTEYSTIEDOT Hakija / asiamies	Osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero. (Myös mahdollinen erillinen laskutusosoite.)			
PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS	Paikka ja päivämäärä			
	Hakijan allekirjoitus ja nimen selvennys			
LIITTEET	<input type="checkbox"/> Vuokrasopimus		<input type="checkbox"/> Varainsiirtoveron maksukuitti	
	<input type="checkbox"/> Kauppakirja		<input type="checkbox"/> Muut liitteet _____ kpl	

KÄÄNNÄ





MAANMITTAUSLAITOS

## OHJEITA VUOKRAOIKEUDEN TAI SEN SIIRRON KIRJAAMISEN HAKEMISTA VARTEN

Vuokraoikeuden tai sen siirron kirjaamista haetaan kiinteistön sijaintipaikan maanmittaustoimistolta. Allekirjoitetun hakemuksen voi esittää maanmittaustoimiston asiakaspalvelussa tai hakemus voidaan toimittaa postitse, sähköpostin liitetiedostona (skannattuna), telefaxina taikka lähetin välityksellä. Vuokraoikeuden perustamista tai siirtoa koskeva asiakirja on toimitettava alkuperäisenä.

Vuokraoikeuden kirjaamista on haettava 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä ja vuokraoikeuden siirron kirjaamista 6 kuukauden kuluessa kauppakirjan tai muun saantoasiakirjan tekemisestä. Kirjaamisvelvollisuus koskee vain niitä vuokraoikeuksia tai käyttöoikeuksia, jotka voidaan siirtää maanomistajaa kuulematta ja joissa alueella olevat tai sille rakennettavat rakennukset ja laitteet kuuluvat vuokramiehelle (vuokralaiselle). Tällaisia ovat esimerkiksi kunnan vuokratontit.

Vuokraoikeuden vastikkeellisesta siirrosta on suoritettava varainsiirtoveroa. **Ostajan (tai muun luovutuksensaajan) on maksettava vero 6 kuukauden määräajassa ja ennen kirjaamishakemuksen tekemistä.**

Varainsiirtovero maksetaan **verohallituksen vahvistamalla tilisiirtolomakkeella** rahalaitokseen. Tilisiirtolomakkeita on saatavilla verohallinnon toimipisteistä sekä internetistä: <http://www.vero.fi/>

Veron suuruus on **4 prosenttia siirtovastikkeesta**. Jos vastikkeena käytetään muuta kuin rahaa tai rahamääräisiä sitoumuksia (luovuttajan velan vastattavaksi ottaminen), siirron kirjausta haettaessa on esitettävä verotoimiston lausunto tämän muun vastikkeen arvosta. Jos luovutuksensaajan ei tarvitse suorittaa veroa (esim. ensiasunnon verovapaus), verovapaudesta on siirron kirjausta haettaessa esitettävä verotoimiston lausunto ja hakijan oma vakuutus.

Hakemukseen on liitettävä todistus maksetusta varainsiirtoverosta. Veroa ei peritä vuokraoikeuden perustamisesta eikä sellaisesta ennen 1.1.1997 tehdystä vuokraoikeuden siirrosta, joka ei koske kunnan vuokratonttia. **Jollei vuokraoikeuden siirron kirjausta haeta määräajassa, veroa korotetaan 20 prosentilla** jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta.

Kohde yksilöidään käyttämällä kiinteistö-, määräala- tai laitostunnusta. Jollei hakija ole varma oikeasta tunnuksesta tai tunnusta ei vielä ole annettu, voidaan kohde yksilöidä kunnan, kylän/kaupunginosan ja tilan nimellä sekä rekisterinumerolla.

Jos kiinteistöstä on ennen vuokraoikeuden kirjauksen hakemista luovutettu taikka pidätetty määräala, ei kirjaus kohdistu tähän määräalaan.

Vuokrasopimuksesta merkitään vuokranantaja ja vuokrasopimuksen päiväys. Jos vuokrataan osa kokonaisesta kiinteistöstä, merkitään alueen pinta-ala. Hakemukseen on tarvittaessa liitettävä kartta vuokratusta alueesta.

Jos haetaan vuokraoikeuden siirron kirjausta kaupan tai muun saannon perusteella, merkitään kyseisen vuokraoikeuden laitostunnus, kauppakirja tai muu saantoasiakirja ja sen päiväys sekä edellinen vuokramies.

Yleensä hakemuksessa ei tarvitse esittää perusteluja, vaan asia käy ilmi liitteenä olevista asiakirjoista. Jos hakija tietää, ettei hakemusta voida heti ratkaista esimerkiksi kauppakirjassa olevan vuokraoikeuden omistukseen liittyvän ehdon vuoksi, on tämä seikka hyvä mainita hakemuksessa (peruste lepäämään jättämiselle). Jos vuokraoikeuden edellistä haltijaa ei ole kirjattu on selvítettävä, millä saannolla vuokraoikeus on siirtynyt siltä, jonka nimiin vuokraoikeus on viimeksi merkitty.

Kirjaamista hakee vuokramies. Jos vuokraoikeus on hankittu yhdessä, hakemukseen on merkittävä kunkin hakijan osuus (esim. 1/2 kummallekin). Hakemukseen on liitettävä alkuperäinen vuokrasopimus ja siirrosta myös kauppakirja tai muu saantoasiakirja. Hakijan on esitettävä selvitys myös muista seikoista, jotka vaikuttavat vuokraoikeuden siirron laillisuuteen. Muiden asiakirjojen tarve riippuu luovutuksesta, sen osapuolista ja kohteesta. Tällaisia asiakirjoja voivat olla esimerkiksi:

- myyjän allekirjoittama valtakirja, josta käy ilmi asiamiehen nimi ja luovutettava vuokraoikeus
- myyjän puolison kirjallinen ja kahden henkilön oikeaksi todistama suostumus luovutukseen (linkki) jos vuokra-alueella sijaitseva rakennus on tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina.
- jos luovutusosapuoli on alaikäinen tai muutoin edunvalvonnassa oleva henkilö, maistraatin edunvalvojalle myöntämä lupa vuokraoikeuden luovuttamiseen tai ostamiseen päämiehensä puolesta
- jos myyjänä on kuolinpesä, selvitys pesän osakkaista (perukirja ja sukuselvitys virkatodistuksineen tai maistraatin vahvistama perukirja)
- jos luovutusosapuolena on osakeyhtiö tai muu yhteisö, pyydettyä selvitys luovutuskirjan allekirjoittajan oikeudesta tehdä luovutus sopimus (esim. kaupparekisterinote, yhtiöjärjestys, hallituksen tai yhtiökokouksen pöytäkirja, jossa luovutuksesta on päätetty)

Kirjaamisasian käsittelystä peritään maanmittaustoimistossa maksu.

(Hakemus vuokraoikeuden kirjaamista varten 2011)



### Jokamiehen oikeudet

- **Jokamiehen oikeuksia ei ole kirjattu yhtenä kokonaisuutena mihinkään lakiin, vaan oikeudet ovat kehittyneet vuosisatojen saatossa maan tavan pohjalta.**
- **Jokamiehen oikeus tarkoittaa käyttöoikeutta, joka ei perustu omistukseen tai erityisiin oikeuksiin tai rasitteisiin.**
- **Oikeus on yleinen kaikille ihmisille**
- **Jokamiehen oikeuksilta edellytetään, ettei niistä aiheudu vahinkoa tai haittaa kiinteistön omistajalle.**
- **Jokamiehen oikeuden peruspilari on maastossa ja yksityisillä teillä liikkuminen: jalkaisin, suksilla, polkupyörällä tai ratsain ilman omistajan erityistä suostumusta. Jokamiehen oikeudet eivät ylety moottoriajoneuvoihin: Moottoriajoneuvoilla ajelu sekä pysäyttäminen ja pysäköinti on kiellettyä ilman maanomistajan lupaa.**
- **Jokamiehen oikeudet mahdollistavat lyhytaikaisen leiriytymisen ja telttailun maastossa. Lyhytaikaisuudella tarkoitetaan yhtä tai kahta yötä, pidempiaikainen leiriytyminen vaatii omistajan lupaa. Leiriytymisoikeus ei kuitenkaan koske asuntovaunuja, sillä ne luetaan moottoriajoneuvoiksi.**
- **On hyvä muistaa, että avotulen teko toisen maalle, ilman lupaa, on kiellettyä. Luvallisenkin nuotion tekijän on otettava huomioon vallitsevat sääolosuhteet ja metsäpalovaroitukset.**
- **Jokamiehen oikeuksiin kuuluu myös luonnontuotteiden poimiminen. Oikeus koskee marjoja, sieniä, kukkia, hyönteisiä ja onkimatoja, muis- taen rauhoitussäännökset. Listaan kuuluu myös kuivat risut, maahan pudonneet kävyt, jäkälät ja pähkinät.**
- **Jokaisella on oikeus harrastaa ongintaa ja pilkintää sekä yhdellä vavalla, kelalla ja vieheellä viehekalastusta myös vetouistelua yhdellä painovieheellä. Muussa tapauksessa jokaisen 18–65 –vuotiaan on maksettava kalastuksenhoitomaksu ja viehemaksu.**
- **Kaikilla on oikeus liikkua avoimna olevassa vesistössä. Vesillä liikkujilla on myös oikeus käyttää vierasta vesialuetta ankkuroitumispaikkana aiheuttamatta muille liikkujille häiriötä**

- **Vesien yleiskäytöllä tarkoitetaan jokaisen oikeutta ottaa vesistöä talousvettä kodin ja karjatalouden tarpeisiin sekä uida ja peseytyä ja käyttää muuhun sellaiseen tarkoitukseen, mistä ei aiheudu haittaa tai vahinkoa muille.**
- **Jokaisella on myös oikeus ruopata vesistö, jos kärsii vesistön käyttöä haittaavasta tekijästä, mikäli toimi on tarpeellinen vesistön käytön kannalta eikä siitä aiheudu merkittävää haittaa tai muutosta. Ruoppauksesta on kuitenkin aina muistettava ilmoittaa vesistön omistajalle ja viranomaisille.**

### **Rekisterit**

- **Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on perusrekisteri, joka on apuna muun muassa maankäytön suunnittelussa, kiinteistötoimituksessa ja verotuksessa.**
- **Ensisijaisena tarkoituksena on edistää vaihdantaa, etenkin kiinteistön kauppaa ja kiinteän omaisuuden käyttöä vakuutena.**
- **Rekisteriin merkitään tietoja:**
  - hakemuksista
  - ratkaisuksista
  - muistutuksista
  - saannoista
- **Kiinteistörekisteristä löytyy kiinteistön tunnistetietoja sekä tietoja muodostumishistoriasta ja sijainnista.**
- **Kiinteistörekisteriotteesta löytyy:**
  - muodostamistiedot
  - kiinteistötunnus
  - pinta- ala
  - rasiitteet
- **Kiinteistöjen kauppahintarekisterin tarkoituksena on:**
  - auttaa kiinteistön arvon määrittämisessä lunastustoimituksissa,
  - maankäytön suunnittelussa, verotuksessa, luotonannossa
  - sekä muissa arviointi- ja tutkimustehtävissä
- **Kiinteistöjen kauppahintarekisteriin kerätään tietoja julkisten kauppavahvistajien sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ilmoitusten perusteella.**
- **Kaikkia rekistereitä ylläpitää maanmittauslaitos ja kaikkien rekistereiden tiedot ovat julkisia.**