

# Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun oikeudelliset perusteet (RYM-C1002)

Kevät 1.3.2021–7.4.2021



OTT, KTM Martti Häkkänen  
2.3.2021 (luento 2)

## Luennon sisältö

1. Kiinteistöt
2. Kiinteistöön kohdistuvat erilaiset oikeustyypit
3. Omistusoikeus
4. Yhteisomistusoikeus
5. Yhteiset alueet (välillinen yhteisomistus)

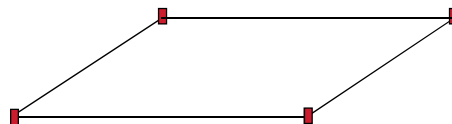


# 1. Kiinteistöt

## Kiinteistön käsite

- Noin 2,6 milj. kiinteistöä ja 1,5 milj. rakennusta
- Ns. esineiden jako kiinteisiin ja irtaimiin tärkeä
- Kiinteistö on alueellisesti rajattu maanpinnan osa
  - Nykyään myös vertikaalisuunnassa määritelty (3D-kiinteistö)

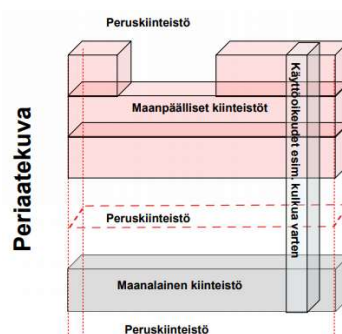
”Itsenäinen maanomistuksen yksikkö” (KML 2.1 § 1 k)



## ...jatkuu

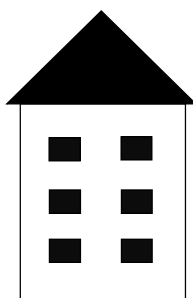
- Tilat ja tontit tärkeimmät kiinteistötyypit (ks. KRL 2 §)
- Kiinteistön ulottuvuus korkeus- ja syvyysuunnassa
  - 3D-kiinteistö

### 3D-kiinteistö (1.8.2018 lukien)



Kuva: Häikiö, Paavo.

## Rakennus $\neq$ kiinteistö



Rakennus ei Suomessa ole kiinteistö,  
vaan irtain esine, ja se voi olla  
itsenäisen omistusoikeuden kohteena

## Rasiteoikeudet

- **Rasiteoikeus** = ns. oikeutetun kiinteistön (omistajan) oikeus käyttää (toisen omistamaa) ns. rasiitettua kiinteistöä tietyssä suhteessa
  - Esimerkiksi kulkuyhteys (tie) tai sähköjohto toisen kiinteistöllä taikka rakennuksen tukeminen naapurirakennukseen
  - Ks. kiinteistö- ja rakennusrasitteista KML 14 luku ja MRA 80 §
- **Ovat osa kiinteistön ulottuvuutta (KML 2:1 1k)**
  - Kuuluu kiinteistön kulloisellekin omistajalle tai muulle haltijalle
  - Omistajanvaihdokset eivät vaikuta voimassaoloon

## ...jatkuu

- **Perustetaan sopimuksin ja/tai pakkotoimin**
  - Tyypipakkoperiaate (*numerus clausus*) = vain laissa lueteltuja rasiteoikeuksia voidaan pätevästi perustaa
  - Päämääränä edistää tarkoituksenmukaista maankäyttöä
    - Rasiteoikeudella laajennetaan kiinteistön omistajan käyttövalta toisen rekisteriyksikön (omistajan) alueelle (vrt. asetelma, jossa kiinteistönomistajan käyttövalta rajautuu tämän omistaman rekisteriyksikön rajoihin)
- **Ilman osapuolten sopimusta voidaan lakkauttaa (pakkotoimin) vain, jos olosuhteet ovat muuttuneet olennaisesti**

## 2. Kiinteistöön kohdistuvat erilaiset oikeustyypit

### Oikeuksien systematiikka

#### A Omistusoikeus (ml. yhteisomistus)



Tärkeä systemaattinen erottelu

#### B Rajoitetut oikeudet

- B1 Käyttöoikeudet
  - B1.1 Maanvuokraoikeus
- B2 Irrottamisoikeudet
- B3 Lunastusoikeudet
- B4 Arvo-oikeudet
  - B4.1 Kiinteistöpanttioikeus

Kohdistuvat aina jonkun toisen omistamaan kiinteistöön.

# 3. Omistusoikeus

## Johdanto

**A Omistusoikeus**

**B Rajoitetut oikeudet**

**B1 Käyttöoikeudet**

**B2 Irrottamisoikeudet**

**B3 Lunastusoikeudet**

**B4 Arvo-oikeudet**

## Lähtökohdat

- **Omistusoikeus on keskeisin oikeus, josta kaikki muut oikeudet johdetaan, ja jonka varaan oikeusjärjestys rakentuu**
- **Omistusoikeutta ei kuitenkaan ole määritelty lainsäädännössä, eikä sellaista liene tarkoituksenmukaista yrittääkään**
  - Omistusoikeudesta ei ole lakia ("omistusoikeuslakia"), johon voisi lakikirjaa selaamalla perehtyä
  - Omistusoikeus hahmotetaan juridiikassa ns. yleisten oppien eli vakiintuneiden käsitteiden ja periaatteiden pohjalta
- **Sekä julkis- että yksityisoikeudellinen puoli**

## Omistusoikeuden eri elementit

- **Omistusoikeus jaetaan**
  - 1) **Omistajan hallintaoikeuteen** = omistajan mahdollisuus a) käyttää kiinteistöä esimerkiksi rakentamiseen sekä b) oikeuteen kieltää sivullista käyttämästä kiinteistöä
  - 2) **Omistajan kompetenssiin** = omistajan kyky saada aikaan muutos kiinteistöä koskevissa oikeussuhteissa esimerkiksi myymällä tai vuokraamalla kiinteistö
  - 3) **Omistajan dynaamiseen suojaan** = omistajan suoja silloin, kun kiinteistöön kohdistuu useita keskenään kilpailevia oikeuksia

## (1) Omistajan hallintaoikeus

- **Yksinomainen oikeusjärjestyksen turvaama kiinteistön omistajan käyttövapaus ja sen nauttima suoja**
  - *Positiivinen ulottuvuus*: omistajalla mahdollisuus itse käyttää kiinteistöä eri tavoin
    - Oma käyttö monin tavoin kuitenkin rajoitettua: esim. kaavoitus, liikennesäännöt, naapurusoikeudelliset säännöt
  - *Negatiivinen ulottuvuus*: omistajalla mahdollisuus kieltää muita (sivullisia) käyttämästä kiinteistöä
    - Kieltokanne, hallinnanpalautuskanne, vahingonkorvausvaatimus, rangaistusvaatimus
    - Huom. esim. jokamiehenoikeudet

## (2) Omistajan kompetenssi

- **Omistajan eri kompetenssimuodot:**
  - 1) Luovutuskompetenssi ("oikeus myydä")
  - 2) Luottokompetenssi ("oikeus käyttää luoton vakuutena")
    - 2a) Reaaliuottokompetenssi (vakuusoikeudet)
    - 2b) Henkilöluottokompetenssi (ulosmittaus/konkurssi)
  - 3) Periytyvyyskompetenssi ("oikeus saada omaisuus siirtymään omille perillisille")
  - 4) Testamenttauskompetenssi ("oikeus testamentata")
  - 5) Rajoitettujen oikeuksien perustamiskompetenssi ("oikeus antaa vuokralle")



## (3) Omistajan dynaaminen suoja

- **Omistajan suoja silloin, kun kiinteistöön kohdistuu ns. kilpailevia oikeuksia (toinen omistusoikeus, vuokraoikeus jne.)**
  - Esim. ennen kaupantekoa perustettu vuokraoikeus, josta ei ollut kirjausmerkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä
- **Kyse ”abstraktista juridisesta suojasta”, joka on eri asia kuin esimerkiksi omistajan oikeus kieltää naapurin kaivamista ojaan kiinteistölle, joka on ”fyysisen käytön suojaamista”**
- **Juridisena ilmiönä monimutkainen, mutta käytännössä tärkeä!**
  - Kyse on ns. sivullissuojasta

## Omistusoikeuden saaminen

**Saanto** = omistusoikeuden synnyttävä tosiseikasto

### A) Alkuperäiset saannot

- Valtaus (ei kaivoslain mukainen valtaus)
- Yhdistäminen
- Valmistaminen

## ...jatkuu

### B) Omistajanvaihdossaannot

- Johdannaiset saannot
  - Erityisseuraannot: kauppa, vaihto, lahja jne.
  - Yleisseuraannot: perimys, yhteisösaannot jne.
- Kumoavat saannot
  - Vilpittömän mielen suojaan perustuvat ekstinktiiviset saannot
  - Pakkolunastus (Lunastuslaki 56.2 §)

## Omistusoikeuden luovuttaminen

- Omistusoikeus on lähtökohtaisesti luovutuskelpoinen, ellei luovuttamista ole rajoitettu
- Luovutukset ovat lähtökohtaisesti ns. muotovapaita
  - Kiinteistön luovutus poikkeuksena (MK 2:1)
- Luovutus voi tapahtua erillisellä luovutustoimella (kauppa, vaihto, lahja jne.) taikka se voi perustua yleisseuraantoon (perimys, fuusio jne.)
- Luovutus saatetaan rekisteröidä/kirjata, mutta rekisteröinti ei ole luovuttamisen (omistusoikeuden siirtymisen) edellytys

# 4. Yhteisomistusoikeus

## Johdanto

**A Omistusoikeus**

**B Rajoitetut oikeudet**

**B1 Käyttöoikeudet**

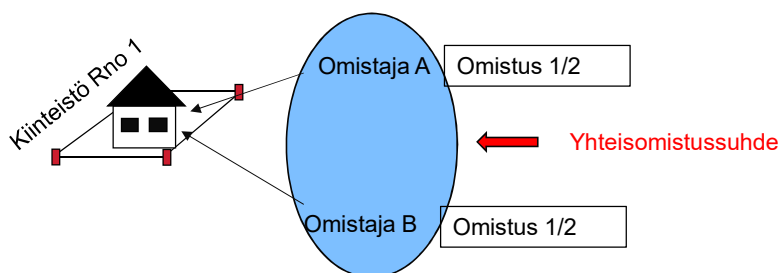
**B2 Irrottamisoikeudet**

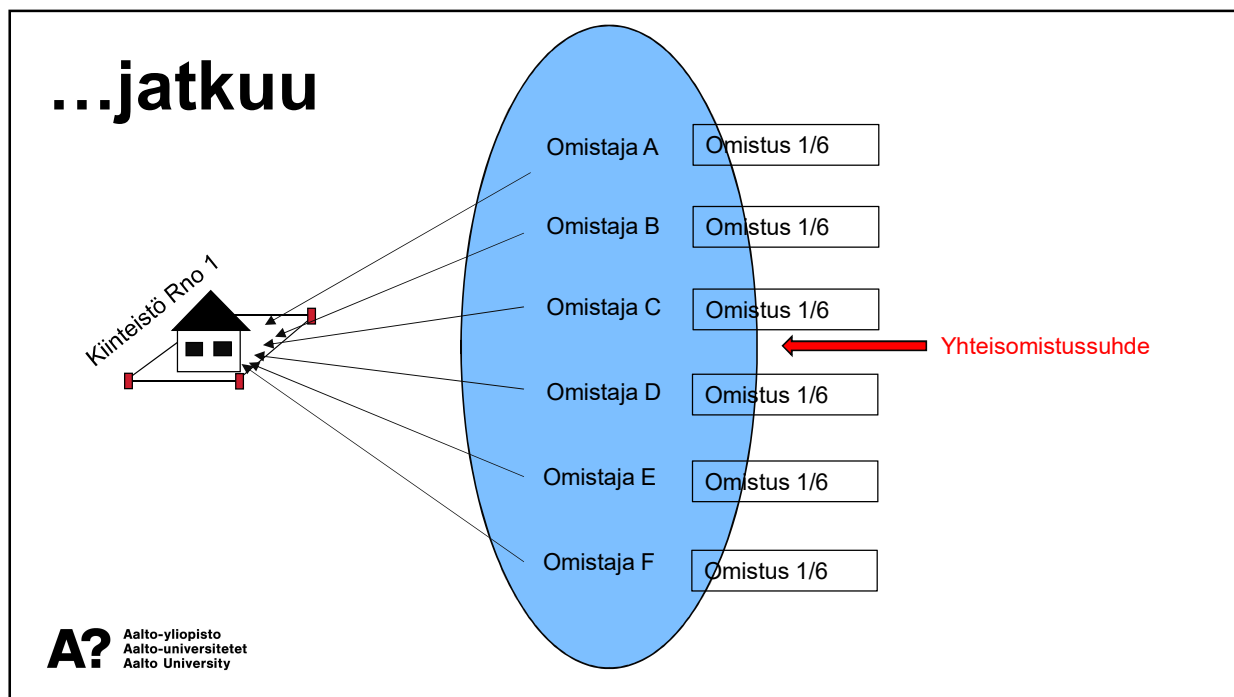
**B3 Arvo-oikeudet**

## Määritelmä

- **Yhteisomistusoikeus** = kaksi tai useammat henkilöä omistavat yhteisesti kiinteistön (tai jotakin muuta omaisuutta)
- **Yhteisomistuksen yleislaki on laki eräistä yhteisomistussuhteista (1958/180)**
  - Myös muita lakeja, joissa on tosiasiaa kysymys yhteisomistuksesta: avioliittolaki, perintökaari, yhteisaluelaki, osakeyhtiö- ja muu yhteisölainsäädäntö jne.
- **Määräosan käsite (älä sekoita määräraalaan)**

## ...jatkuu





## Yhteisomistajan käyttövalta

- **Yhteisomistajan oikeudet ja velvollisuudet kiinteistöön määräytyvät hänen osuutensa suuruuden mukaisesti**
  - Jos muuta ei ole sovittu, osuudet ovat pääluvun mukaiset (esim. jos kaksi omistajaa, osuudet ovat  $\frac{1}{2}$  ja  $\frac{1}{2}$ )
- **Yhteisomistajalla oikeus käyttää kiinteistöä hyväkseen tavalla, joka ei loukkaa toisen vastaavia etuja ja oikeuksia**
  - Esimerkiksi rakentaminen ei lähtökohtaisesti sallittua
    - Edellyttää kaikkien yhteisomistajien suostumusta (ei enemmistöpäätöksiä)

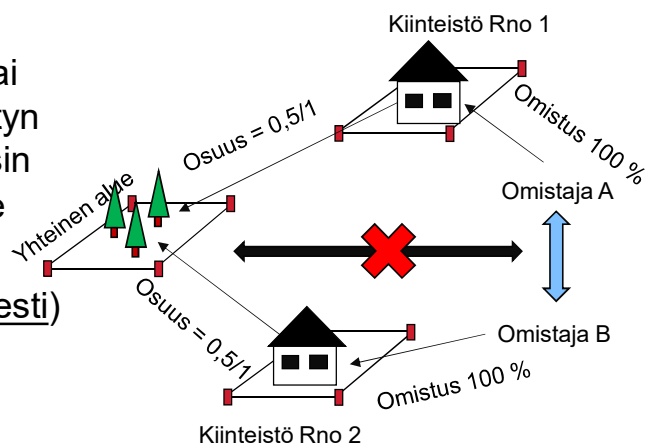
## Omistusosuudesta määrääminen

- Yhteisomistaja saa myydä tai pantata oman omistusosuutensa (määräosansa) vapaasti muilta suostumusta pyytämättä
- Yhteisomistajalla on oikeus saada osuutensa ns. jakamalla erotetuksi eli yhteisomistuksesta pääsee eroon
- Yhteisomistajat voivat tehdä keskenään erilaisia sopimuksia, joista keskeisin on ns. hallinnanjakosopimus (MK 14:3)
  - Yhteisomistuksen säännökset ovat ns. tahdonvaltaisia eli niistä liki kaikista voidaan sopimuksin poiketa

## 5. Yhteiset alueet (välillinen yhteisomistus)

## Yhteiset alueet

- **Yhteinen alue** = alue, joka kuuluu yhteisesti kahteen tai useampaan kiinteistöön tietyn perusteen mukaisin osuuksin
  - Esim. metsä- tai vesialue
- Ns. osakaskiinteistöjen omistajat omistavat (välillisesti) yhdessä yhteisen alueen ja päättävät sen käytöstä



## ...jatkuu

- **Yhteistä aluetta ei voida esimerkiksi myydä tai pantata, eikä siitä voida oikeudellisesti määrätä itsenäisenä rekisteriyksikkönä kuten kiinteistöstä**
  - Sen sijaan kiinteistöön kuuluva yhteisalueosuuks voidaan siirtää kiinteistöstä toiseen, johon sovelletaan kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä (= esim. kiinteistönkauppa)
- **Voidaan muuntaa kiinteistöksi kiinteistötoimituksella**
- **Yhteisaluelaki (758/1989) tai yhteismetsälaki (109/2003)**

