

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

Kevät 1.3.2021–7.4.2021



Aalto-yliopisto  
Aalto-universitetet  
Aalto University

OTT, KTM Martti Häkkänen

8.3.2021 (luento 4)

## Luennon sisältö

- Tehtävän 1 purku
- 1. Maanvuokraoikeus
- 2. Kiinteistöpanntioikeus
- 3. Kiinteistötoimitukset
- Tehtävän 2 antaminen



Aalto-yliopisto  
Aalto-universitetet  
Aalto University

# Harjoitustehtävän 1 purku

## Miten ratkaistiin?

???

# 1. Maanvuokraoikeus

## Johdanto

**A Omistusoikeus**

**B Rajoitetut oikeudet**

**B1 Käyttöoikeudet**

**B1.1 Maanvuokraoikeus**

**B2 Irrottamisoikeudet**

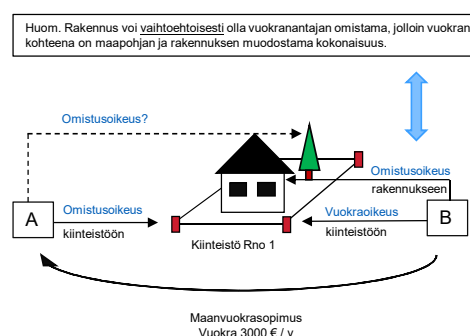
**B3 Arvo-oikeudet**

## Yhteiskunnallinen merkitys

- Maanvuokralaki (258/1966)
- Kaupungit ja kunnat keskeisimpiä vuokranantajia
  - Tonttirahastot
- Vuokraamisen kohteena voi olla kaikenlainen maanomaisuus
  - Esimerkiksi tontit ja muut rakennuspaikat, pellot, metsät, tuulivoimalan tuulenottoalueet, maanalaiset tilat ja ilmatilat, linkkimaston tai tienvarsimainoksen alla oleva maapohja
- Omistaminen vs. vuokraaminen

## Maanvuokrasopimus

- Kirjallinen vuokrasopimus
- Vuokran määrä
- Vuokra-aika
  - Määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva
  - Pakottavat vähimmäis- ja enimmäispituudet
    - Esim. min 30 – max 100 v.



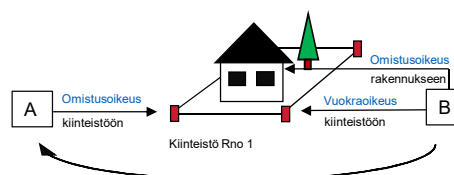
## Vuokra-alueen käyttäminen

- **Vuokralaisella oikeus käyttää vuokra-aluea vuokrasopimuksessa määriteltyyn tarkoitukseen (MVL 5 §)**
  - = Sopimuksessa määritelty tarkoitus määrittää ja rajaa vuokralaisen käyttömahdollisuudet
  - Vrt. esim. rakennuspaikan, pellon tai autopaikan vuokra
  - Muuhun käyttöön tarvitaan *vuokranantajan suostumus*
- **Vuokranantajalla (maanomistajalla) ei ole oikeutta käyttää aluetta vuokrasuhteen kestäessä**
  - Voidaan sopia toisin (vuokranantajalla lähtökohtaisesti oikeus rakentaa sähkö-, viemäri- yms. johtoja vuokra-alueelle)

## Vuokrasopimuksen päättymisen

- **Päättymistavat**
  - A Irtisanominen / purkaminen
  - B Määräaika umpeutuu
- **Mitä tapahtuu?**
  - A Uusi vuokrasopimus
  - B Oikeudellis-taloudellinen välienselvitys
    - Lunastusoikeudet ja -velvollisuudet
    - Parannus- ja rappiokorvaukset

Käytännössä ongelmallinen tyyppitapaus: vuokra-alueella on vuokralaisen omistama (ehkä arvokaskin) rakennus vuokrasuhteen päättyessä



## 2. Kiinteistöpanntioikeus

### Johdanto

**A Omistusoikeus**

**B Rajoitetut oikeudet**

**B1 Käyttöoikeudet**

**B2 Irrottamisoikeudet**

**B3 Arvo-oikeudet**

**B3.1 Kiinteistöpanntioikeus**

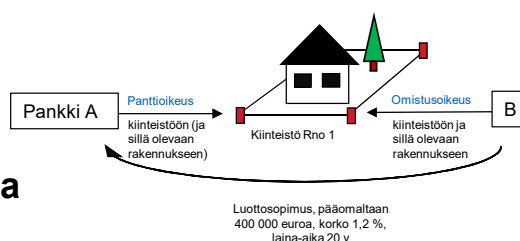
## Yhteiskunnallinen merkitys

- Kiinteää omaisuutta (ja sillä oleva rakennuksia) käytetään lainojen ja muiden velvoitteiden vakuutena
  - Käytännössä hiukankin arvokkaampi kiinteistö pantataan sen hankinnan rahoittamiseksi otetun lainan vakuudeksi
- Kiinteistökiinnitysten kokonaisarvo n. 9 miljardia €
  - Vrt. kiinteistökaupat yht. n. 8 miljardia €
- Käytännössä erittäin keskeinen oikeus

## Panttioikeus

- Sisältönä oikeus saada suoritus toisen omistaman omaisuuden arvosta, kun saamisen maksu viivästyy
- Sähköisestä kiinnityksestä annettava sähköinen panttikirja ”merkitään” velkojalle saamisen vakuudeksi
  - => panttioikeus syntyy

Jos B ei maksa luottoa pankki A:lle luottosopimuksen ehtojen mukaisesti (minkä vakuudeksi panttioikeus on perustettu), pankilla on oikeus saada suoritus B:n omistaman kiinteistön ja rakennuksen (rakennus kuuluu ns. ainesosana kiinteistöön, jolloin se kuuluu panttioikeuden piiriin) arvosta. Pankilla on oikeus vaatia viimekädessä kiinteistön pakkohuutokauppaa tämän toteuttamiseksi.



## ...jatkuu

- Kiinteistön omistajanvaihdos ei vaikuta pätevästi perustetun panttioikeuden pysyvyyteen – **erittäin tärkeä!**
  - Ns. rasiustodistukselta ilmenee se, kohdistuuko kiinteistöön kiinnityksiä, ja nykyään myös se, kenen (useimmiten pankin) hallussa sähköinen panttikirja on
- Panttioikeuden kohteena kiinteistö ja lähtökohtaisesti sillä olevat ainesosat ja tarpeisto (rakennukset, koneet jne.)
- Panttioikeuden haltijalla ei käyttövaltaa tms., vaan kiinteistö on täysin sen omistajan hallinnassa ja määräysvallassa

## Kiinteistöpanntioikeuden realisointi

- **A** Jos panttioikeuden perustana oleva laina tai muu velvoite suoritetaan täysimääräisesti maksuehtojen mukaisesti, panttioikeus lakkaa ”automaattisesti” tämän seurauksena
- **B** Jos lainaa tai muuta velvoitetta ei lainkaan suoriteta tai sen suorittamisessa on muita häiriöitä velallisen puolelta lainsopimukseen verrattuna, panttioikeuden haltijalla on ...
  - oikeus hakea tuomio käräjäoikeudelta ja pyytää ulosottomiestä viimekädessä pakkohuutokauppaamaan kiinteistö ja tilittämään kauppahinnasta panttioikeuden haltijalle kiinnitystä vastaava euromäärä lainan suoritukseksi



## 3. Kiinteistötoimitukset

### Perusteet

- **Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)**
- **Viranomaisen toteuttama toimenpide, jolla muotoillaan oikeudelliselta kannalta kiinteistön ulottuvuutta (KML 2:1 1 k)**
  - Esimerkiksi uusi rekisteriyksikkö, rajanpaikan siirtäminen, rasiteoikeuden perustaminen tai lakkauttaminen jne.
- **Vireille maanomistajan tai muun asianosaisen hakemuksesta ja taustalla usein esim. sopimus tai kaavan toteuttaminen**
- **Ei muuteta kiinteistöihin kohdistuvia oikeuksia, vaan ”vain” kiinteistön ulottuvuutta (poikkeuksena esim. lunastukset)**

## Erilaiset kiinteistötoimitukset

Ryhmitellään esim. seuraavasti (Majamaa & Markkula):

- 1) **Varsinainen kiinteistönmuodostaminen**
  - 1) Lohkominen
  - 2) Halkominen
- 2) **Kiinteistöjärjestelyt**
- 3) **Kiinteistönmääritykset**

## Lohkominen ja halkominen

- Käytännössä tärkeitä, liittyvät yleensä kiinteistön kauppaan tai muuhun omistajanvaihdokseen (perinnönjaot tms.)
  - **Lohkominen** = rajoiltaan vaaka- tai pystysuunnassa määrätty alue (määräala) muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi taikka siirretään ennestään olevaan kiinteistöön (KML 20.1 §)
  - **Halkominen** = tilan tai tontin jakaminen kahdeksi tai useammaksi uudeksi tilaksi (KML 47 §)
- **Osittamisrajoitukset**

# Tehtävän 2 antaminen

## Harjoitustehtävä 2

Pariskunta A omistaa omakotitalon Helsingin kaupungissa. Tontti on vuokrattu kaupungilta maanvuokrasopimuksella, jonka voimassaolo päättyy 31.5.2021. He eivät ole päässeet sopimukseen uudesta vuokrasopimuksesta, koska heidän mielestään kaupungin pyytämä vuokra on liian korkea.

Tutki esimerkiksi Finlexistä maanvuokralakia ja muita mahdollisia lähteitä. Kirjoita havaintojesi pohjalta max. n. puolen sivun mittainen vastaus siihen, mitä pariskunnan omistamalle talolle käy, jos uutta sopimusta ei saada aikaiseksi ennen vanhan sopimuksen päättymistä.

