

Kiinteistöt: omistusoikeus yms.

*Ympäristö- ja kiinteistöoikeus, KIG
Ari Ekroos & Martti Häkkänen*

1

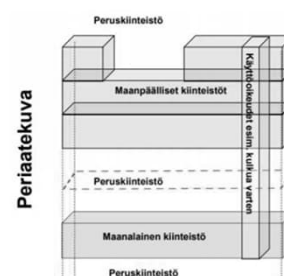
Sisällys

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

2

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 tietyissä erityistapauksissa myös vertikaalisuunnassa määritelty (ns. 3D-kiinteistö)
- **”Itsenäinen maanomistuksen yksikkö” (KML 2.1§ 1 k)**
- **Tilat ja tontit tärkeimmät kiinteistötyypit (ks. KRL 2 §)**
- **Kiinteistön ulottuvuus**
 - korkeus- ja syvyysuunnassa 3D-kiinteistö



3

Kiinteistöön kuuluvat

- **Rakennus ei Suomessa ole kiinteistö, vaan irtain esine, ja se voi olla itsenäisen omistusoikeuden kohteena**
 - Usein rakennus ja kiinteistö kuitenkin kuuluvat samalle omistajalle, rakennus on kiinteistön ainesosa
- **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 eli kiinteistölle
 - Omistajanvaihdokset eivät vaikuta voimassaoloon

4

Rasiteoikeuksien perustaminen

- **Perustetaan sopimuksin ja/tai pakkotoimin**
 - Tyyppipakkoperiaate (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)*
 - Säännökset: KML 14 luku ja MRL 158-160 :t (rakennusrasitteet)
- **Ilman osapuolten sopimusta voidaan lakkauttaa (pakkotoimin) vain, jos olosuhteet ovat muuttuneet olennaisesti**

5

KML 154 §

Kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvänä rasitteena oikeus:

- 1) talousveden ottamiseen;
- 2) talousveden johtamiseen sekä talousvesijohdon ja siihen liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 3) veden johtamiseen maan kuivattamista varten;
- 4) viemärijohdon ja muiden jäteveden johtamiseen ja käsittelyyn liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 5) puhelin-, sähkö-, kaasu-, lämpö- tai muun sellaisen johdon sekä johtoihin liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 6) ajoneuvojen pitämistä, venevalkamaa, laituria, uimapaikkaa, puutavaran varastointia ja lastauspaikkaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen sekä asemakaava-alueella yhteispihaa varten tarvittavan alueen käyttämiseen;
- 7) kalastusta varten tarpeellisen maa-alueen käyttämiseen;
- 8) kiven, soran, hiekan, saven, turpeen tai muun näihin verrattavan maa-aineksen ottamiseen;
- 9) väestönsuojelua varten tarvittavien rakennelmien sijoittamiseen ja käyttämiseen;
- 10) jätteiden kokoamispaikan tai kiinteistöjen yhteisen lämpökeskuksen sijoittamiseen ja käyttämiseen; sekä
- 11) **kulkuyhteyttä** varten tarvittavaan alueeseen asemakaava-alueella; kulkuyhteyttä varten tarvittava alue voidaan määritellä myös kolmiulotteisena.

6

Oikeuksista yleisesti

- **Omistusoikeus** (mukaan lukien yhteisomistus)
- Oikeudet, jotka kohdistuvat jonkun toisen omistamaan kiinteistöön
- Rajoitetut oikeudet
 - Käyttöoikeudet
 - *Maanvuokraoikeus (maanvuokralaki)*
 - Irrottamisoikeudet - metsänhakkuuoikeus
 - Lunastusoikeudet
 - Arvo-oikeudet - kiinteistöpanttioikeus

7

Omistusoikeus

- **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
- Omistusoikeuteen kuuluu: hallintaoikeus, kompetenssi, dynaaminen suoja

8

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*
 - *Omaa käyttöä rajoittavat myös erilaiset luvanvaraiset toimet (esim. rakennuslupa)*
 - Negatiivinen ulottuvuus: omistajalla mahdollisuus kieltää muita (sivullisia) käyttämästä kiinteistöä
 - *Kieltokanne, hallinnanpalautuskanne, vahingonkorvausvaatimus, rangaistusvaatimus*
 - *Huom. esim. jokamiehenoikeudet (maa-alueella: rikoslaisissa kielletty tietyt toimet toisen maalla, muut sallittuja jos ovat haitattomia; vesialueella oikeudet vesilaisissa)*

9

Omistajan kompetenssimuodot

- 1) Luovutuskompetenssi ("oikeus myydä tai lahjoittaa")
- 2) Luottokompetenssi ("oikeus käyttää luoton vakuutena")
 - 2a) Reaaliluottokompetenssi (vakuusoikeudet)
 - 2b) Henkilöluottokompetenssi (ulosmittaus/konkurssi)
- 3) Periytyvyyskompetenssi ("oikeus saada omaisuus siirtymään omille perillisille")
- 4) Testamenttauskompetenssi ("oikeus testamentata")
- 5) Rajoitettujen oikeuksien perustamiskompetenssi ("oikeus antaa vuokralle")
 - Kompetenssin käyttöä koskevat monet säännökset (esim. maakaari, perintökaari, maanvuokralaki)

10

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

11

Omistusoikeuden saaminen

- Saanto = omistusoikeuden synnyttävä tosiseikasto
- Alkuperäiset saannot
 - Valtaus - esim. kalastus/metsästys (ei kaivoslain mukainen valtaus)
 - Yhdistäminen
 - Valmistaminen
- Omistajanvaihdossaannot
 - Johdannaiset saannot
 - *Erytisseuraannot: kauppa, vaihto, lahja jne.*
 - Yleisseuraannot: perimys, yhteisösaannot jne.
 - Kumoavat saannot
 - *Vilpittömän mielen suojaan perustuvat ekstinktiiviset saannot*
 - *Pakkolunastus (Lunastuslaki 56.2 §)*

12

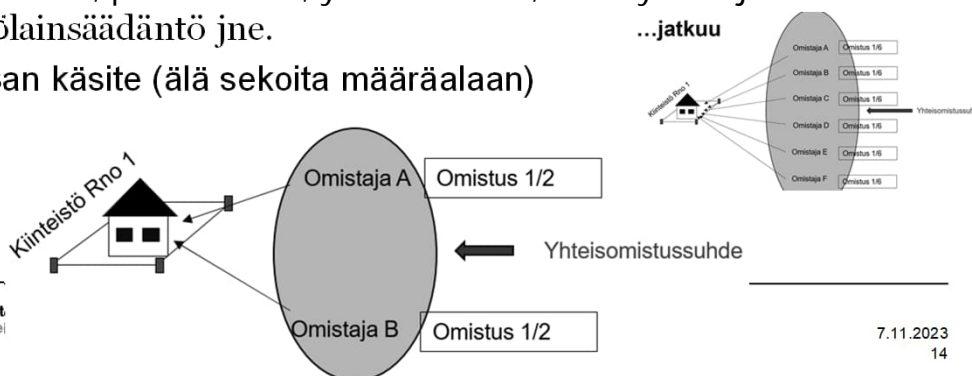
Omistusoikeuden luovuttaminen

- Omistusoikeus on lähtökohtaisesti luovutuskelpoinen, ellei luovuttamista ole rajoitettu
- Luovutukset ovat lähtökohtaisesti ns. muotovapaita
 - Kiinteistön luovutus poikkeuksena (MK 2:1) – kirjallisesti, jne.
- 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
-

13

Yhteisomistuksesta

- 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 tosiasiaassa kysymys yhteisomistuksesta: avioliittolaki, perintökaari, yhteisaluelaki, osakeyhtiö- ja muu yhteisölainsäädäntö jne.
- Määräosan käsite (älä sekoita määräälaan)



14

Yhteisomistajan käyttövalta ja määräämisvalta

- 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 enemmistö päätöksiä)*
- Yhteisomistaja saa myydä tai pantata oman omistusosuutensa (määräosansa) vapaasti muilta suostumusta pyytämättä
- Yhteisomistajalla on oikeus saada osuutensa ns. jakamallaerotetuksi eli yhteisomistuksesta pääsee eroon
- Yhteisomistajat voivat tehdä keskenään erilaisia sopimuksia, joista keskeisin on ns. hallinnanjakosopimus (MK 14:3)

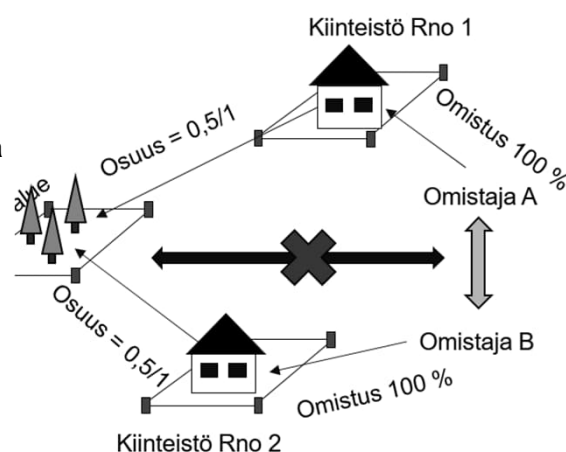
A Yhteisomistuslain säännökset ovat ns. tahdonvaltaisia eli niistä liki kaikista voidaan sopimuksin poiketa

7.11.2023
15

15

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

Yhteiset alueet



A (109/2003)
Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

7.11.2023
16

16