

# Maanvuokra Kiinteistöpankki Kiinteistötoimituksista

*Yhdyskuntajärjestelmien ja -suunnittelun oikeudelliset perusteet, RYM-C1002  
Ari Ekroos & Martti Häkkänen*

1

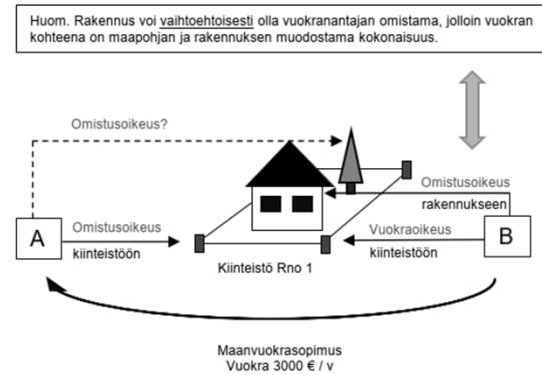
## Maanvuokraoikeus

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

2

# Maanvuokraoikeus

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



3

# 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)

4

# Vuokrasopimuksen päättymisen

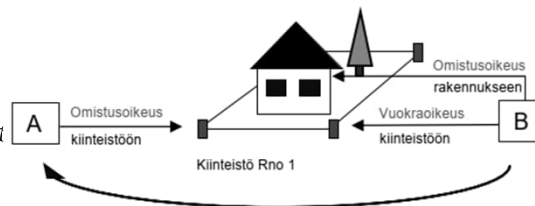
- **Päättymistavat**

- Irtisanominen / purkaminen
- Määräaika umpeutuu

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

- **Mitä tapahtuu?**

- Uusi vuokrasopimus
- Oikeudellis-taloudellinen välienselvitys
  - *Lunastusoikeudet ja -velvollisuudet*
  - *Parannus- ja rappiokorvaukset*



5

# Kiinteistöpanntioikeus

- **Kiinteistönpanntioikeus on omistajan ”arvo-oikeus”**
- **Yhteiskunnallinen merkitys**
  - Kiinteää omaisuutta (ja sillä oleva rakennuksia) käytetään lainojen ja muiden velvoitteiden vakuutena
    - *Käytännössä kiinteistö useimmiten pantataan sen hankinnan rahoittamiseksi otetun lainan vakuudeksi*
  - Kiinteistökiinnitysten kokonaisarvo n. 9 miljardia €
    - *Vrt. kiinteistönkaupat yht. n. 8 miljardia €*
  - Käytännössä erittäin keskeinen oikeus

6

# Panttioikeus

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



7

## Panttioikeus 2

- **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

8

## Panttioikeuden realisointi

- Jos panttioikeuden perustana oleva laina tai muu **velvoite suoritetaan täysimääräisesti** maksuehtojen mukaisesti, panttioikeus lakkaa ”automaattisesti” tämän seurauksena
- 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

9

## Kiinteistötoimituksista

- **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)

10

# Kiinteistötoimituksista - ryhmittelyä

- 1) Varsinainen kiinteistönmuodostaminen
  - 1) Lohkominen
    - *rajoiltaan vaaka- tai pystysuunnassa määrätty alue (määräala) muodostetaan itsenäiseksi kiinteistöksi taikka siirretään ennestään olevaan kiinteistöön (KML 20.1 § )*
      - Esim. toteutetaan kiinteistön kauppaa
  - 2) Halkominen
    - *tilan tai tontin jakaminen kahdeksi tai useammaksi uudeksi tilaksi (KML 47 §)*
      - Esim. toteutetaan perinnönjakoa
- 2) Kiinteistöjärjestelyt
  - Esim. uusjako (parantaa kiinteistöjaotusta ja edistää kiinteistöjen käyttöä)
- 3) Kiinteistönmääritykset
  - Esim. rajankäynti tai rasitteen epäselvyyden selvittäminen