



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Kiinteistötekniikan perusteet, osa 1

MAA-C2004 Kiinteistötalouden ja –arvioinnin perusteet

14.5.2019

Pauliina Krigsholm

Tenttikirjallisuus, kiinteistötekniikka

Vitikainen, A. (2014)
Kiinteistötekniikan perusteet
(s. 1-120). Aalto-yliopisto.
<https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/14607>



Kiinteistötekniikka määrittelee ja ylläpitää kiinteistöjaotusta

- Maankäytön suunnittelua tehtäessä tonttien rajoja ei piirretä maanomistuksen mukaan, vaan sillä perusteella, mikä maankäytön kannalta on mielekästä
- Kiinteistöjaotusta joudutaan jatkuvasti ylläpitämään
- Oikeustoimia, joilla kiinteistöjaotusta (maanomistusoloja) muutetaan ja määritellään uudelleen, kutsutaan kiinteistötoimituksiksi.



Kiinteistötekniikan opinnot Aallossa

Real Estate Economics: studies, 60 cr

+ optional studies 30 + master's thesis 30 cr

Master's thesis (30 cr)
Optional studies (30 op)
Advanced studies (24 cr)
Common studies (36 cr)

Advanced studies (at least 4 courses, 24 cr):

- Real Estate Finance
- Real Estate Development
- Real Estate Valuation
- Land Management
- Real Estate Business and Entrepreneurship
- Economic Law
- Environmental Law

Compulsory (36 cr)

- Real Estate Economics
- Institutions in Real Estate Economics
- Housing Economics
- Facility and Property Management
- Market Analysis
- Urban Economics

Kiinteistötekniikan asiantuntijat työelämässä:

- Toimitusinsinööri, Maanmittauslaitos
- Asiantuntija, Maanmittauslaitos, myös muut virastot
- Kiinteistöinsinööri, kunnat/kaupungit
- Kaupungingeodeetti, kunnat/kaupungit

- Maanhallinnan asiantuntija: konsulttitoimistot, Maailmanpankki, YK, ...

Mikä on kiinteistö?

- **Mieti hetken aikaa itseksesi ja kirjoita vastauksesi ylös (2-3 min):**
 - Mikä on kiinteistö?
- **Ota pari vierestäsi ja vertaa hänen kanssaan määritelmianne. Muodostakaa tarvittaessa uusi määritelmä. (2-3 min)**

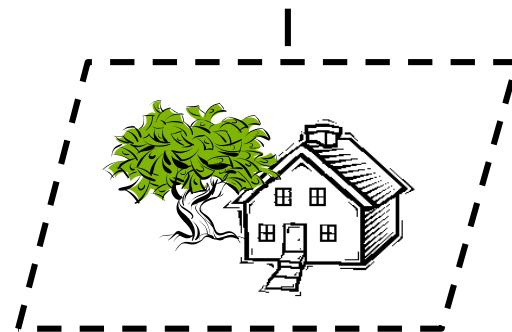
Mikä on kiinteistö?

Kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. (KML 554/1995)

Vuoteen 2018 asti kiinteistöllä on käytännössä tarkoitettu vain tietyin tavoin yksilöityjä fyysisiä maanpinnan osia. (HE 205/2017)

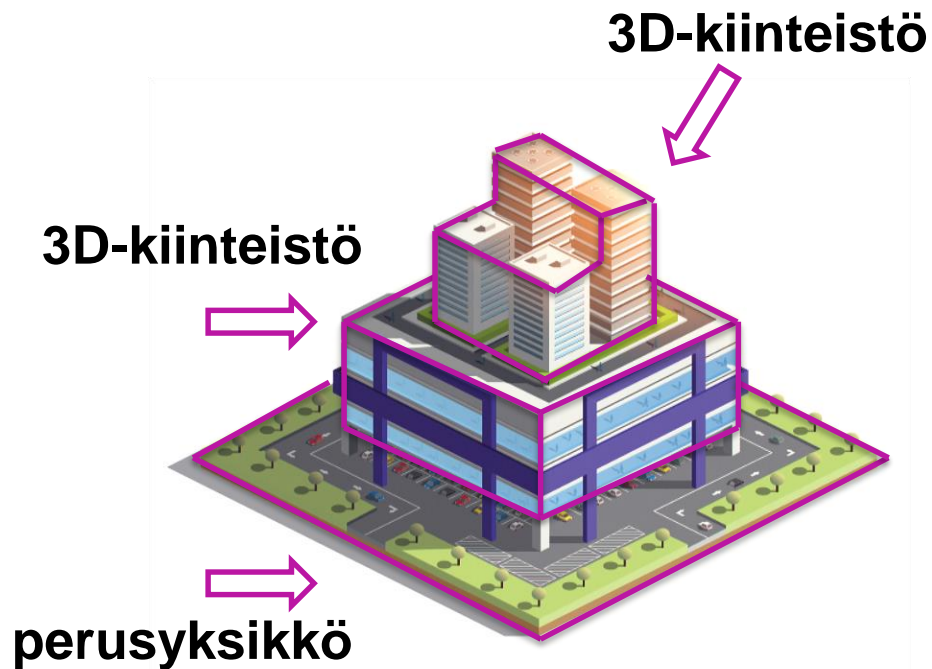


**OIKEUS
VELVOLLISUUS**

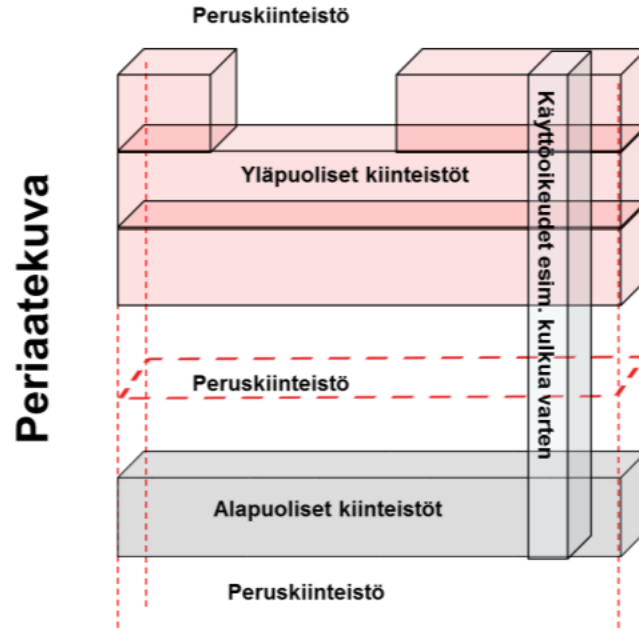


Mikä on kiinteistö?

Kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö tai **muu yksikkö**, joka kiinteistörekisterilain (392/1985) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin.



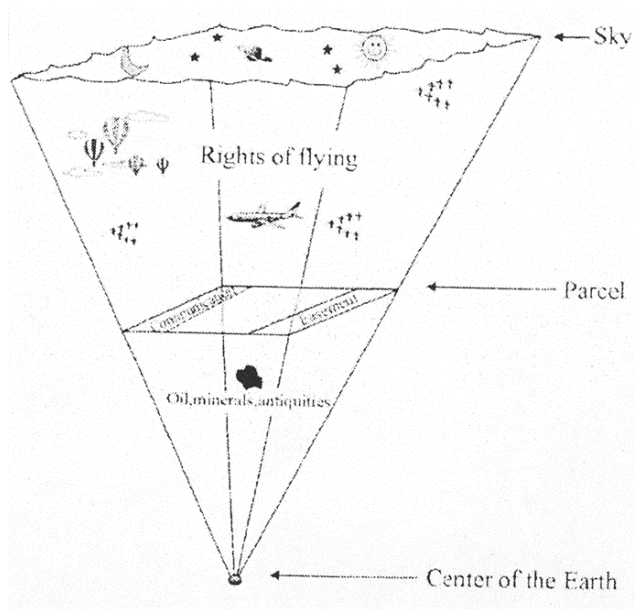
Periaate havainnollistettuna



Lähde: Maanmittauslaitos, 3D-kiinteistönmuodostaminen - käsikirja

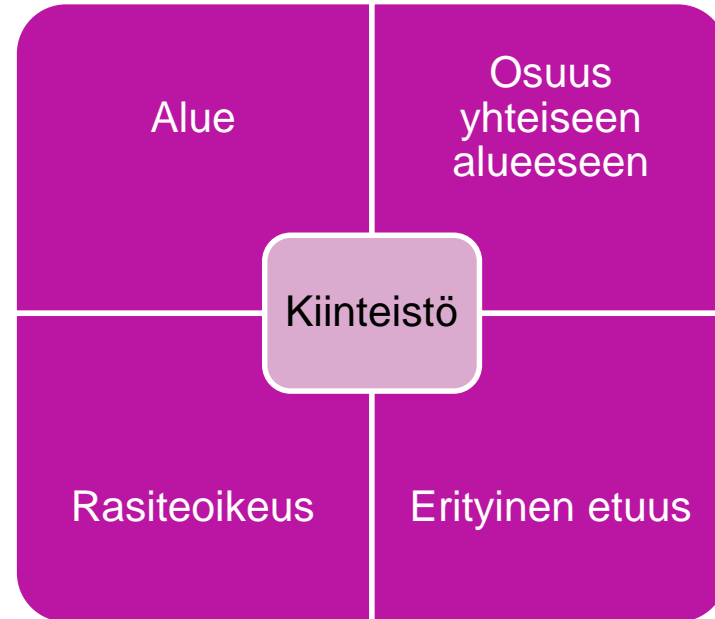
Kiinteistön ulottuvuus

Fyysinen ulottuvuus



Stoter, J.E. From 2D parcels to 3D registrations, 2002

Lainopillinen ulottuvuus



Niukkanen, K. On the property rights in Finland – the point of view of Legal Cadastral Domain Model, 2014

Kiinteistön alue ja rajat

- Kiinteistö voi koostua useasta eri palstasta
- Kiinteistön rajat merkitään maastoon
- Erilaisia rajamerkkejä:
 - Putkipyykki
 - Kivipyykki etc.
- Raja voi kulkea myös luonnollista rajaa pitkin (joki, tie)
- Asemakaava-alueella ei pääsääntöisesti merkitä rajoja

Kiinteä omaisuus

- **Kiinteistö on oikeudellisesti esine, joka jakautuu ainesosiin ja tarpeistoon**
 - Ainesosat kuuluvat kiinteästi esineeseen
 - Tarpeisto palvelee kiinteistön käyttöä

Aineisosa ovat esimerkiksi

- Maa- ja vesitulukset
- Rakennukset

Tarpeistoa ovat esimerkiksi

- Rasitteet
- Avaimet

Kiinteä omaisuus vs. irtain omaisuus

- **Kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan omistusoikeutta kiinteistöön tai muuhun maa-tai vesialueeseen tai sen osaan (murto-osa, määräala) sekä näihin kuuluvaan rakennukseen tahi rakennelmaan.**
- **Muu omaisuus kuin kiinteistöt ja muut kiinteistörekisteriin merkityt rekisteriyksiköt ovat irtainta omaisuutta.**
 - *osakekirjat (mm. asunto-osakkeet)*
 - *raha ja talletukset*
 - *arvoesineet*
 - *kulkuneuvot*

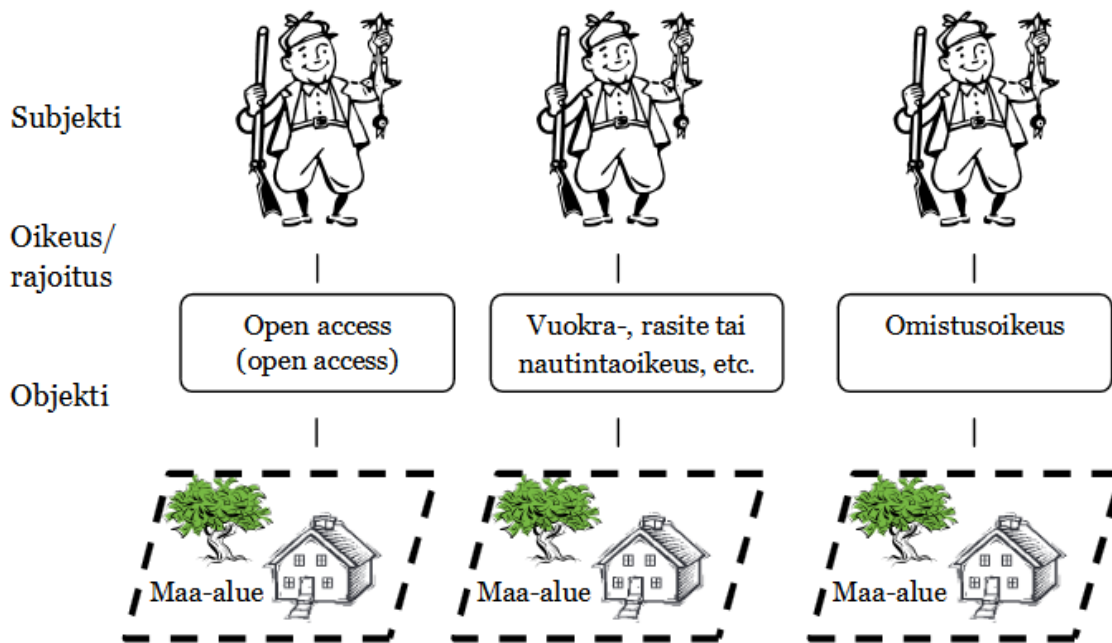
Kiinteistötyypit

Kiinteistörekisterilaissa luetellaan eri kiinteistötyypit Suomessa:

1. Tila
2. Tontti
3. Yleinen alue
4. Valtion metsämaa
5. Suojelualue
6. Lunastusyksikkö
7. Yleiseen tarpeeseen erotettu alue
8. Erillinen vesijättö
9. Yleinen vesialue

Mahdollisuus
rekisteröidä 3D-
kiinteistönä

Kiinteistöihin kohdistuvat oikeudet



Kenellä on oikeus käyttää maata?

Mitä oikeudenhaltija saa tehdä/ häneltä velvoitetaan?

Mihin alueellisesti rajattuun objektiin oikeus kohdistuu?

Lähde: Vitikainen 2014, mukailen Mattsson 2006

Omistusoikeus

Kiinteistön omistaja on oikeutettu käyttämään maata –mutta ei vapaasti, vaan määrättyyn tarkoitukseen (rakennusluvut yms.)

- Saamaan tuloja maasta –mutta myös maksamaan siitä (kiinteistövero, myyntivoiton vero, pääomatulojen vero, kehittämisaluemaksut, maankäytösopimusmaksut yms.)

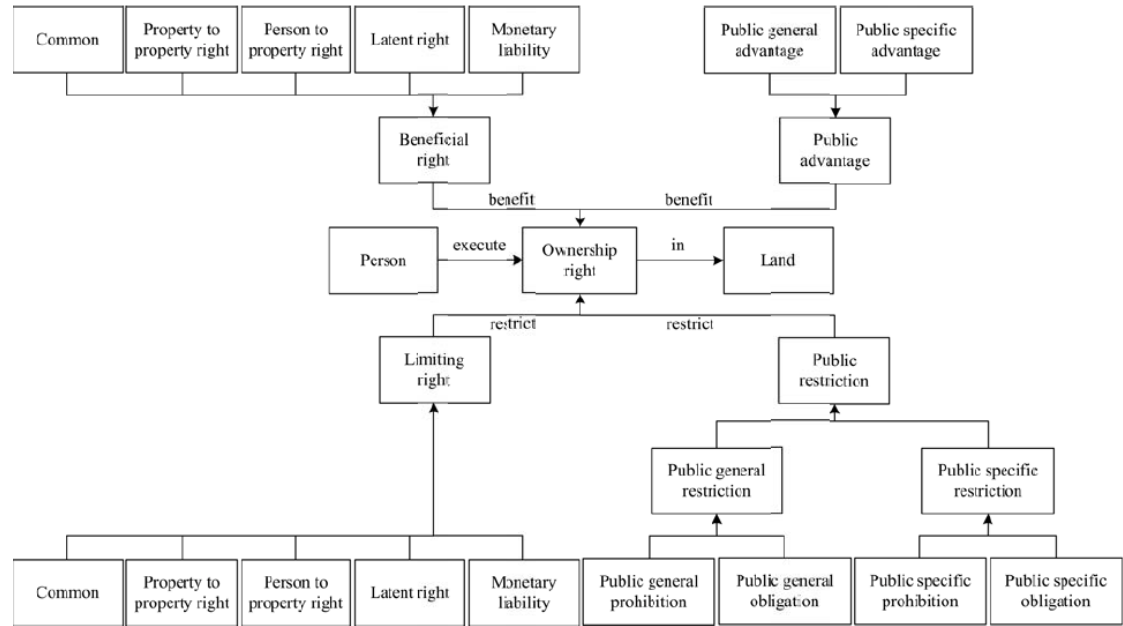
- Kieltämään muita käyttämästä maata –mutta vain tiettyyn pisteeseen saakka (jokamiehen oikeudet, rasitteet, tieoikeudet yms.)

- Myymään maan –yleensä (etuosto-oikeus)

- Jakamaan maan useampaan osaan – ellei se ole kielletty (usein on)

- Panttaamaan maan lainan vakuudeksi

- Antamaan maan perinnöksi –sille, kelle se perintökaaren mukaan kuuluu



Paasch, J. Standardization of real property rights, 2012.

Rasiteoikeudet (vrt. property to property right)

- Oikeus käyttää toisen kiinteistön aluetta tiettyyn tarkoitukseen, joka hyödyttää oikeutetun kiinteistön käyttöä



Rasite on eri asia kuin rasitus!

Rasite:

Rasitteet näkyvät kiinteistörekisteriotteesta. Ne ovat pääsääntöisesti kiinteistönmuodostamislain (154 ja 154a §) tai maankäyttö- ja rakennuslain (158 ja 159 §) mukaisia rasitteita, tieoikeuksia, yms. kiinteistölle toisen kiinteistön hyväksi perustettuja oikeuksia.

Rasitus:

Kiinteistöön kohdistuvat rasitukset näkyvät (jos on rekisteröity) lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä tulostetusta rasiustodistuksesta. Ne ovat kiinnityksiä, vuokraoikeuksia, metsästysoikeuksia, yms.

Yhteiset alueet (common)

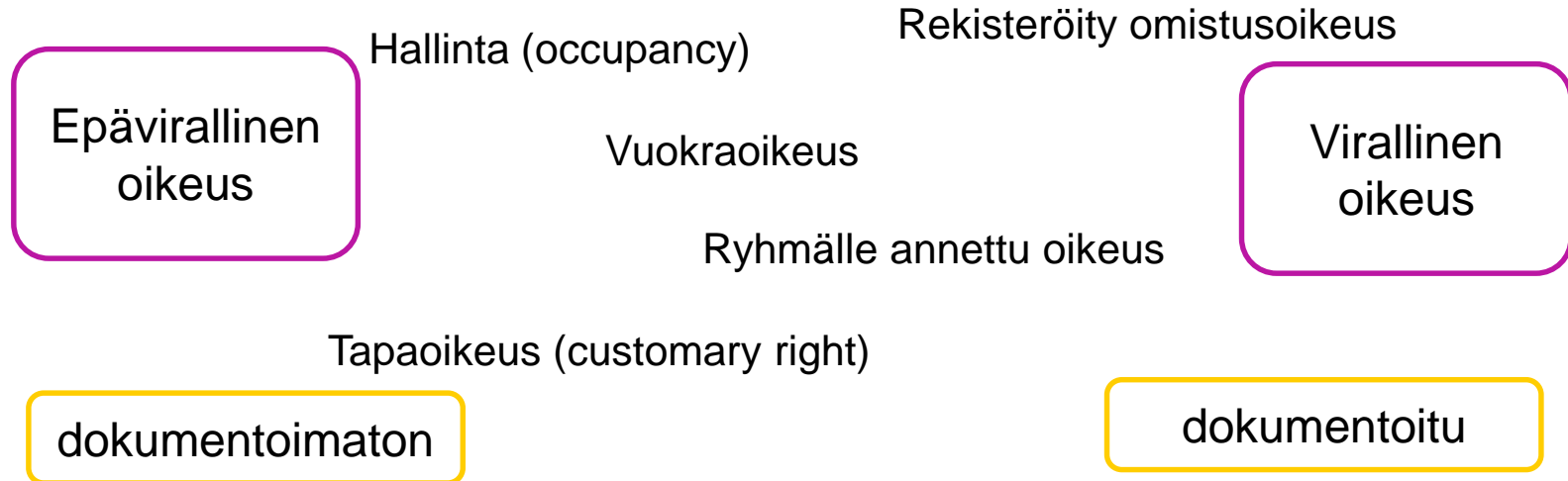
- Yhteinen alue on kahdelle tai useammalle kiinteistölle yhteisesti kuuluva alue (Yhteisaluelaki)
- Yhteismetsä on kiinteistöille yhteisesti kuuluva alue, joka on tarkoitettu käytettäväksi kestävän metsätalouden harjoittamiseen sen osakkaiden hyväksi (Yhteismetsälaki)
- Eivät itsenäisiä kiinteistöjä, mutta rekisteriyksiköjä

Henkilökohtainen oikeus kiinteistöön (person to property right)

- Oikeus, jota käyttää joku muu kuin kiinteistön omistaja
 - Esim. maanvuokra
 - Huom. henkilö voi olla luonnollinen tai juridinen!

Maan hallinta (land tenure)

- **Omistusoikeus ei ole ainoa tapa hallita maata**



Esim. GLTN Continuum of land rights

Maanomistuksen kehittyminen Suomessa, maaseutu

- Sarkajako
- Isojako (kuvat poistettu)

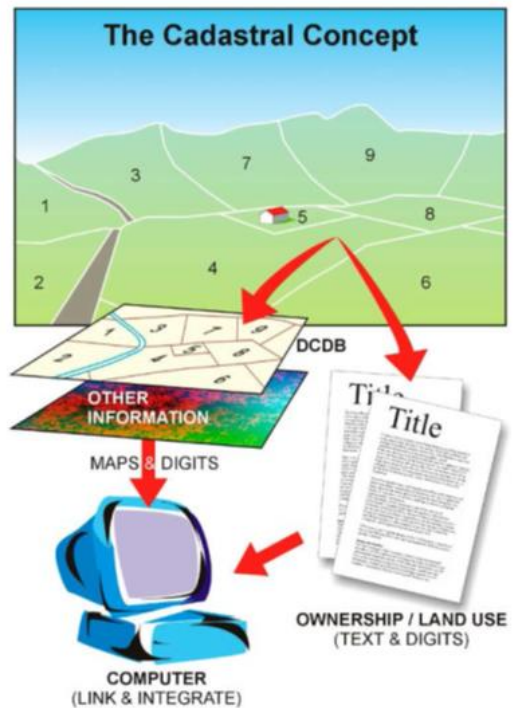
Maskun kunnan Kurittulan kylän sarkajako vuodelta 1693

Maanomistuksen kehittyminen Suomessa, kaupungit

- **Pääsääntöisesti ennen itsenäistymistä perustetut kaupungit on perustettu hallitsijan lahjoitusmaalle**
 - Samalla kun kaupunki perustettiin, kuningas luovutti kaupungille lahjoitusmaana tietynmaa-alueen
 - Lahjoitusmaa-alueelle laadittiin asemakaava ja kaupunki luovutti tontit asemakaava-alueelta joko omistusoikeudella tai pysyvällä hallintaoikeudella kaupunkilaisille rakentamista varten
 - Lisäksi kaupungit ovat myöhemmin hankkineet omistukseensa maa-alueita yksityisoikeudellisten saantojen perusteella
- **Asemakaava ei muodosta kiinteistöjä**

Kiinteistöjärjestelmä

- Kiinteistöjärjestelmä muodostuu kolmesta osasta ja niitä ylläpitävästä järjestelmästä
 - Luettelo esineistä
 - Luettelo oikeuksista
 - Kartta
- Kiinteistöjärjestelmää ylläpidetään kiinteistötoimituksin



Kiinteistötietojärjestelmä (Land Information System / KTJ)

Subjekti – kuka?:
Luonnollinen henkilö,
juridinen henkilö,
määritelty/määrittelemä
tön joukko

Oikeus – kuinka?:
Omistusoikeus,
vuokraoikeus,
panttioikeus, etc.

Objekti – missä, kuinka
paljon?:
Sijainti, pinta-ala,
ulottuvuus, etc.



**OIKEUS
VELVOLLISUUS**



Luettelo oikeuksista:
kiinteistökirja
(Suomessa lainhuuto-
ja kiinnitysrekisteri)

Luettelo esineistä:
katasteri (Suomessa
kiinteistörekisteri)

Henssen, J. Basic principles of the main
cadastral systems in the world, 1995

Kiitos tarkkaavaisuudesta!

Lisätietoja

Kirsikka.riekkinen@aalto.fi