



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Kiinteistötekniikan perusteet, osa 2

Kiinteistötalouden ja –arvioinnin perusteet

16.5.2019

Kirsikka Riekkinen

Kurssin aikataulu

16.4. Kurssin aloitus. Johdanto kiinteistöalouteen, Eero Valtonen

18.4. Markkina-analyysi & Markkinainformaatio Eero Valtonen; Matti Uusivirta, Datscha

23.4. Kauppa ja kauppakeskus kiinteistömarkkinoilla, Tuomas Vuorinen, JLL

7.5. Kiinteistön arvon muodostuminen & Kiinteistöarvioinnin perusteet, Eero Valtonen

9.5. Arviointimenetelmät, Eero Valtonen

14.5. Kiinteistötekniikka I, Pauliina Krigsholm, MML

16.5. Kiinteistötekniikka II, Kirsikka Riekkinen

21.5. Asunto-osakeyhtiö & kiinteistöosakeyhtiö, Eero Valtonen

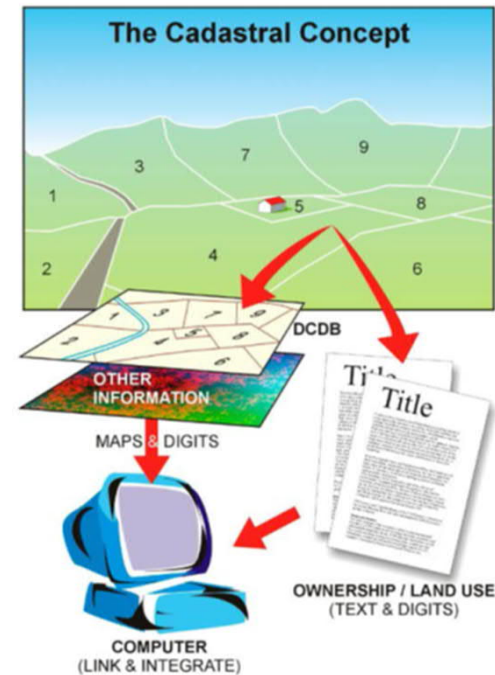
28.5. Kurssitentti

Aikataulu tänään

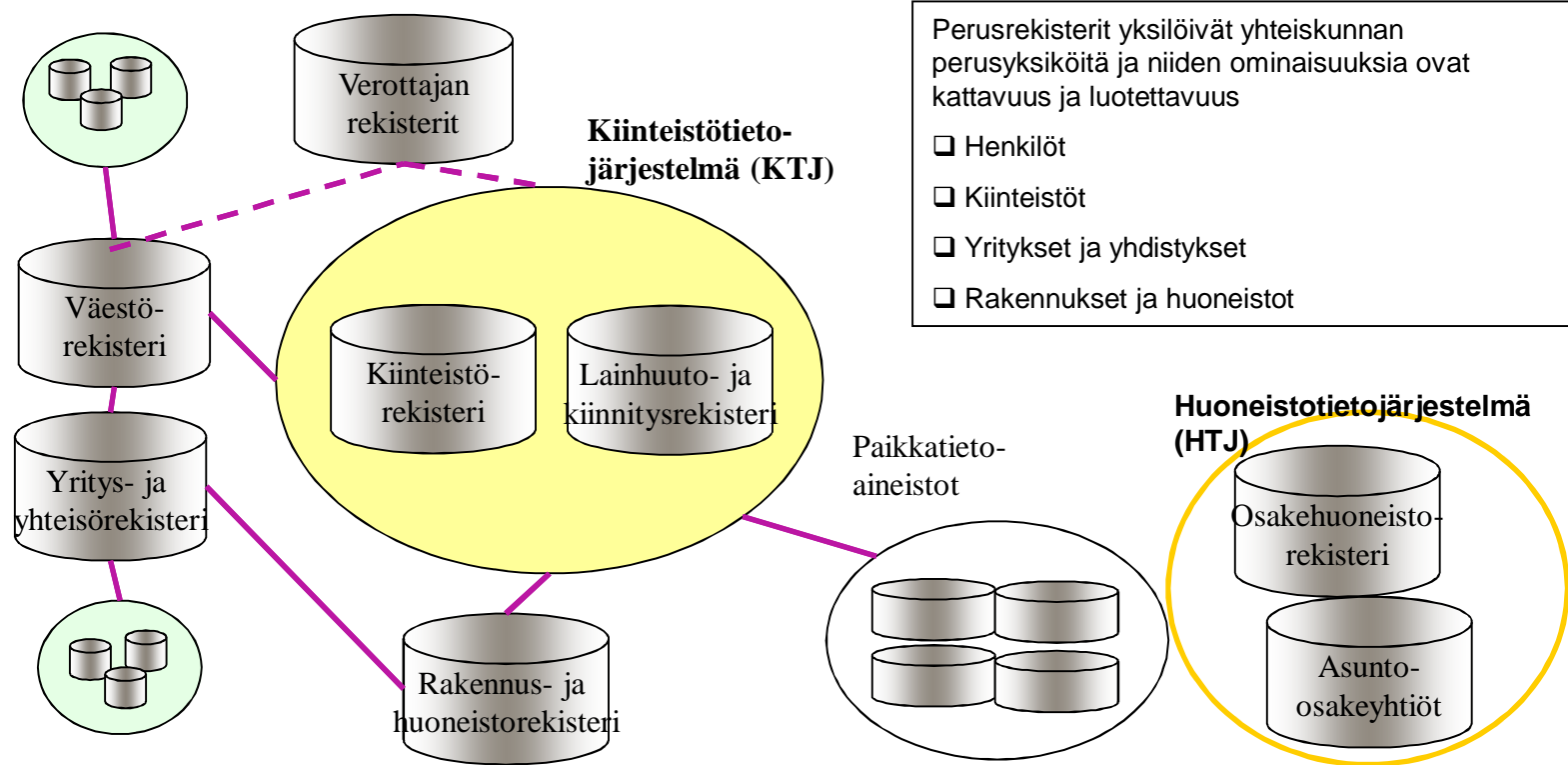
- **Maanmittauslaitos esittäytyy**
 - Jani Hokkanen, kehittämispäällikkö
- **Kiinteistöjärjestelmään liittyvät rekisterit**
- **Kiinteistöjärjestelmän ylläpito**

Kiinteistöjärjestelmä

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



Perusrekisterit Suomessa





Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

HENKILÖN SUHDE MAAHAN

Henkilö
=
Subjekti



**OIKEUS
VELVOLLISUUS**

Kiinteistö =
Objekti



Maa-alue / kiinteistö

Kiinteistö on vaihdannan,
vakuuksien ja maankäytön eli
reaalitalouden perusyksikkö.

Omistusoikeus
Panttioikeus
Vuokraoikeus
Käyttöoikeus
Rasiteoikeus
Eriytynen oikeus

Kiinteistö on itsenäinen
maanomistuksen yksikkö, joka on
merkittävä kiinteistörekisteriin.

Miksi (omistus)oikeuksia kirjataan?

- **Mahdollisia vaikutuskanavia**

1. Investointien kannustinvaikutukset

- Huonosti määriteltyjen omistusoikeuksien oloissa kannustimet investoida (maahan) ovat heikot

2. Luotoituskanava

- Mahdollisuus käyttää maata luoton vakuutena saattaa pienentää luotonantajan riskiä

3. Paremmiin toimivat maamarkkinat

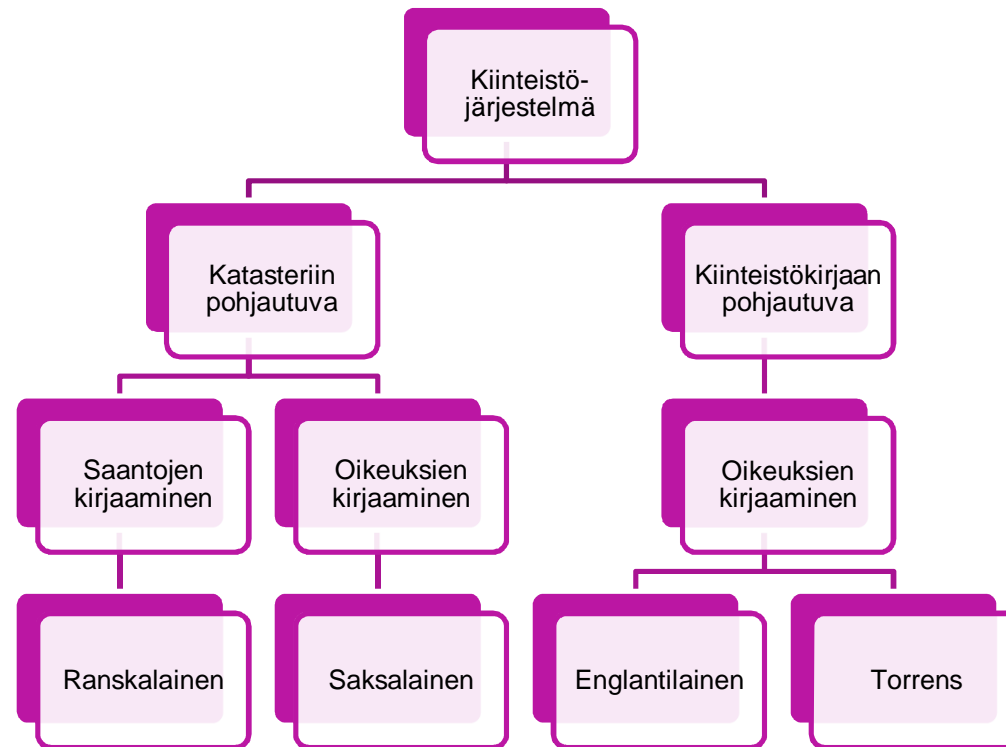
- Sekä vuokraaminen että myyminen on helpompaa rekisteröidyille kiinteistöille
-> ostaja on valmis maksamaan kiinteistöstä enemmän, kun omistusoikeuden (epä)varmuuden aiheuttama riski pienenee

Kiinteistöjärjestelmät vastaavat yhteiskunnan tarpeisiin

	Maanviljelyksen kehitys - 1800	Teollinen vallankumous 1800-1950	Sodanjälkeinen jälleenrakennus 1950-1980	Tietoyhteiskunta 1980 -
Maan merkitys yhteiskunnassa	Maa vaurauden lähteenä	Maa hyödykkeenä	Maa niukkana resurssina	Maa yhteiskunnan niukkana resurssina
Vaatimukset kiinteistöjärjestelmän toiminnoille	Verotus <ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöarvioinnin ja verotuksen näkökulma 	Omistusoikeus <ul style="list-style-type: none"> Maan vaihdannan näkökulma 	Kiinteistöhallinta <ul style="list-style-type: none"> Suunnittelun ja kiinteistöhallinnon näkökulma 	Monikäyttö <ul style="list-style-type: none"> Yhdistää kaikki edelliset näkökulmat

Ting & Williamson 1999, Cadastral Trends: A synthesis

Länsimaiset kiinteistöjärjestelmät (Western Cadastral Systems)



Rummukainen, A. 2010. Kiinteistöjä koskevien tietojen saatavuudesta tulevaisuudessa kiinteistötietojärjestelmän näkökulmasta.

Rekisterien tietosisältö Suomessa: kiinteistörekisteri

- Kiinteistötunnus (187-406-15 - 25)
- Kiinteistön sijainti
- Ulottuvuus (alueellinen ja laillinen)
 - maa- ja vesipinta-alat
 - rasitteet,
 - etuudet ja oikeudet,
 - osuudet yhteisiin,
- Kiinteistön synty tapa ja kiinteistö-
jaotuksessa tapahtuneet muutokset
- Maankäyttötiedot
 - kaava- ja rakennuskielto tiedot
- Luovutetut määräalat

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tietosisältö:

Hakemuksesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan:

- Lainhuuto

Omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto

- Erityinen oikeus

Sopimukseen perustuva oikeus käyttää toisen omistamaa kiinteistöä kirjataan erityisenä oikeutena (vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus; eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus)

- Kiinnitys

Tarkoittaa yksinomaan vakuustarkoitukseen käytettävää rahamääräistä kiinnitystä eli panttioikeudellista kiinnitystä

Ilmoituksesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään:

- Tietoja kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, turvaamistoimesta, omistajan konkurssista sekä muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista.
- Panttikirjan haltija

Tietojen luotettavuudesta ja saatavuudesta

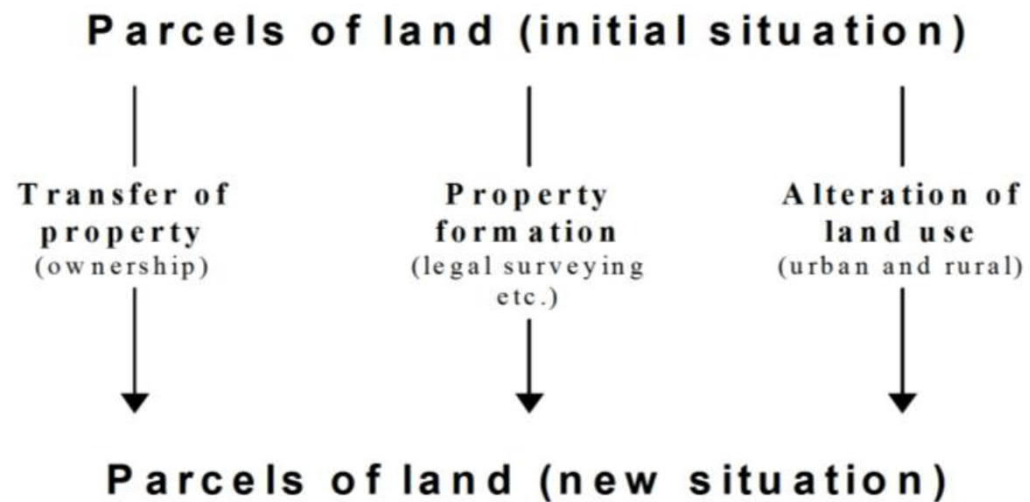
- **Julkinen rekisteri ei ole sama asia kuin julkisesti luotettava rekisteri.**
- **Kiinteistöjärjestelmän rekistereistä ainoastaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii julkista luotettavuutta**
- **Mitä julkinen luotettavuus tarkoittaa?**
 - Positiivinen julkinen luotettavuus: Vilpittömässä mielessä toimivalla henkilöllä on oikeus luottaa rekisteriin merkittyjen tietojen oikeellisuuteen.
 - Negatiivinen julkinen luotettavuus: Toisaalta henkilöllä on myös oikeus luottaa siihen, että kiinteistöön ei kohdistu rekisteriin merkitsemättömiä oikeuksia tai rasituksia.
 - Näitä täydentää valtion ankara vahingonkorvausvastuu

Kiinteistöjärjestelmän ylläpito



Aalto-yliopisto
Insinöörیتieteiden
korkeakoulu

Kiinteistöjärjestelmä on dynaaminen!



Perustuu Mattsson 1997

Kiinteistönluovutus

Kiinteistökaupasta säädetään Maakaassa (MK 1 §)

Omistusoikeus kiinteistöön saadaan

- Kaupalla
- Vaihdolla
- Lahjana
- Muulla luovutuksella (esim. jakosopimus)

Perintöön, testamenttiin, ositukseen, lunastukseen sekä muuhun luovutukseen perustuvasta kiinteistön saannosta säädetään erikseen.

Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen

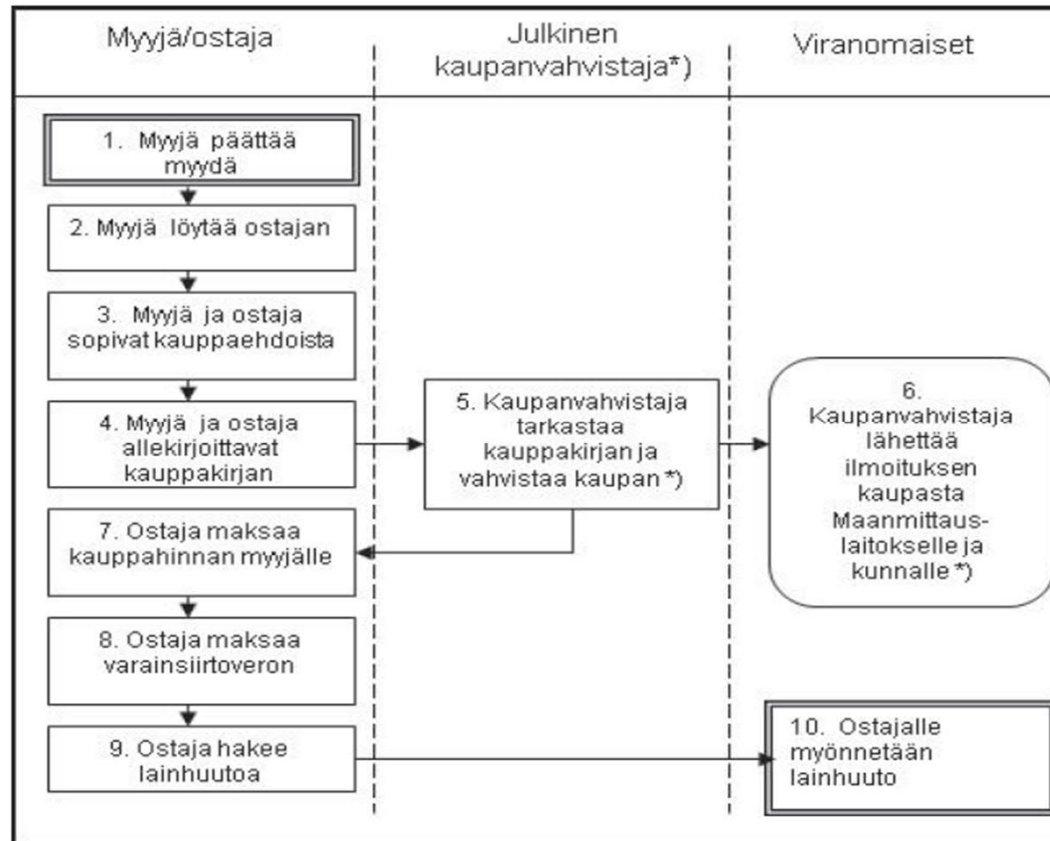
- 1) **Kauppa on tehtävä kirjallisesti**
- 2) **Myyjän ja ostajan on allekirjoitettava kauppakirja**
- 3) **Julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa (laki julkisista kaupanvahvistajista 573/2009). Kauppakirjan loppuun kirjoitetaan tästä kaupanvahvistajan todistus.**
- 4) **Kauppakirjasta on käytävä ilmi:**
 - 1) Luovutustarkoitus
 - 2) Luovutettava kiinteistö
 - 3) Myyjä ja ostaja
 - 4) Kauppahinta ja muu vastike

Huom! Jos kiinteistökauppa tehdään MML:n ylläpitämässä kiinteistövaihdannan verkkopalvelussa, julkista kaupanvahvistajaa ei tarvita ja lainhuudatusasia tulee vireille ilman eri hakemusta heti, kun kauppa on sitovasti tehty!

Muita kauppakirjan ehtoja?

- Kauppahinnan maksuehto
- Maksetun kauppahinnan vakuus
- Omistusoikeuden siirtyminen
- Hallintaoikeuden siirtyminen
- Kohteen varustus
- Rasiteoikeudet
- Erityiset oikeudet
- Kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja panttikirjojen luovutus
- Määräalan vapauttaminen emäkiinteistön kiinnityksistä
- Muut kuin kauppahinnan maksamiseen liittyvät kaupan lopullisuuden edellytykset / purkavat ehdot
- Ostajan saamat asiakirjat
- Kaupan kohteen kunto
- Myyjän antamat tiedot kaupan kohteesta
- Ostajan suorittama kohteen tarkastus
- Liittymäsopimukset
- Irtaimen omaisuuden sisältyminen kauppaan
- Kaavoitustilanne
- Vaaranvastuu
- Vakuuttaminen
- Varainsiirtovero
- Muut verot ja maksut
- Etuostolain mukainen vakuutus
- Jakelu

Kiinteistön kauppa prosessina



Vitikainen 2014

Kiinteistönluovutusten julkisuus

- Maanmittauslaitos ylläpitää kiinteistöjen kauppahintarekisteriä
 - Kaikki kiinteistönluovutukset (esisopimus, kauppa, vaihto, lahja, pakkohuutokauppa) vuodesta 1986 alkaen
 - Rekisteriin tallennetaan kaupan kohteen
 - Perustiedot
 - Kohteen käyttötarkoitus
 - Kauppahinta
 - Rakennukset (asuin-, loma-, liike- ja teollisuusrakennuksia tai muita rakennuksia)
 - Luovuttaja ja luovutuksen saaja
 - **Rekisteri on julkinen, eli sen tietoja voi käyttää niin viranomaiset, kiinteistönvälittäjät, pankit, tutkimuslaitokset, tiedotusvälineet ja yksityishenkilöt (ei tosin ilmainen)**
-

Kiinteistötoimitukset

Kiinteistönmuodostamislain mukaiset kiinteistötoimitukset

Kiinteistönmuodostamistoimitukset

Lohkominen (KML 4 luku)

Halkominen (KML 7 luku)

Kiinteistöjärjestelytoimitukset

Tilusvaihto (KML 8 luku)

Alueen siirtäminen kiinteistöön (KML 8 luku)

Uusjako (KML 9 luku)

Yhteismetsän muodostaminen (KML 10 luku)

Rakennusmaan järjestely (KML 12 luku)

Yhteisen alueen jako (KML 13 luku)

Rasitetoimitukset (KML 14 luku)

Kiinteistönmääritystoimitukset

Kiinteistönmääritys (KML 11 luku)

Muut kiinteistötoimitukset

Kiinteistöjen yhdistäminen (KML 17 luku)

Muun lainsäädännön mukaisia kiinteistötoimituksia

Yksityistietoimitus (YksTL 5 luku)

Maantietoimitus (MaanTL 5 luku)

Ratatoimitus (RataL 5 luku)

Lunastustoimitus (LunL 3 luku)

Kaivostoimitus (KaivosL 8 luku)

Ulkoilureittitoimitus (UikL 1 luku)

Moottorikelkkailureittitoimitus (MaastoIL 3 luku)

Toimitustuotanto numeroina

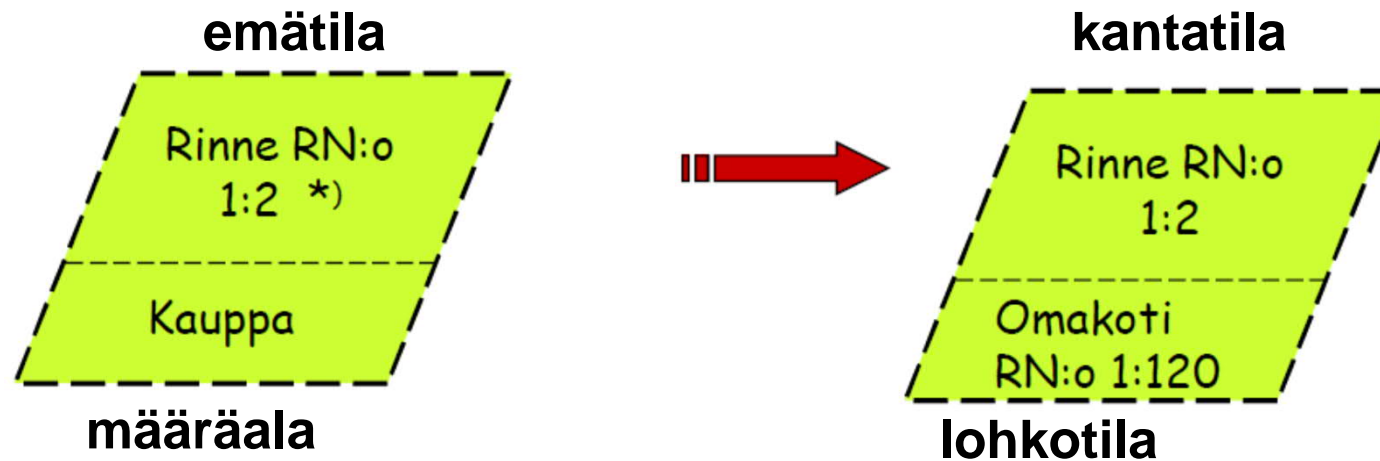
Toimituslaji	Lukum. 2016	Osuus %
Lohkominen	13686	74
Yksityistietoimitus	1306	7
Rajankäynti	905	5
Maantietoimitus	201	1
Lunastustoimitus	192	1
Yhteismetsän perustaminen	99	1
Hankeuusjako	12	0
Uusjako	5	0
Muut toimitukset	1980	11
Yhteensä	18386	100

Kiinteistönmuodostamistoimituksia

- Kiinteistönmuodostamistoimitusten tarkoituksena on muodostaa kokonaan uusia itsenäisiä kiinteistöjä
- **Lohkominen:** määräalan erottaminen ja muodostaminen itsenäiseksi kiinteistöksi
- **Halkominen:** yhteisomistuksessa olevan tilan jakaminen omistusosuuksien mukaisesti useaksi itsenäiseksi tilaksi

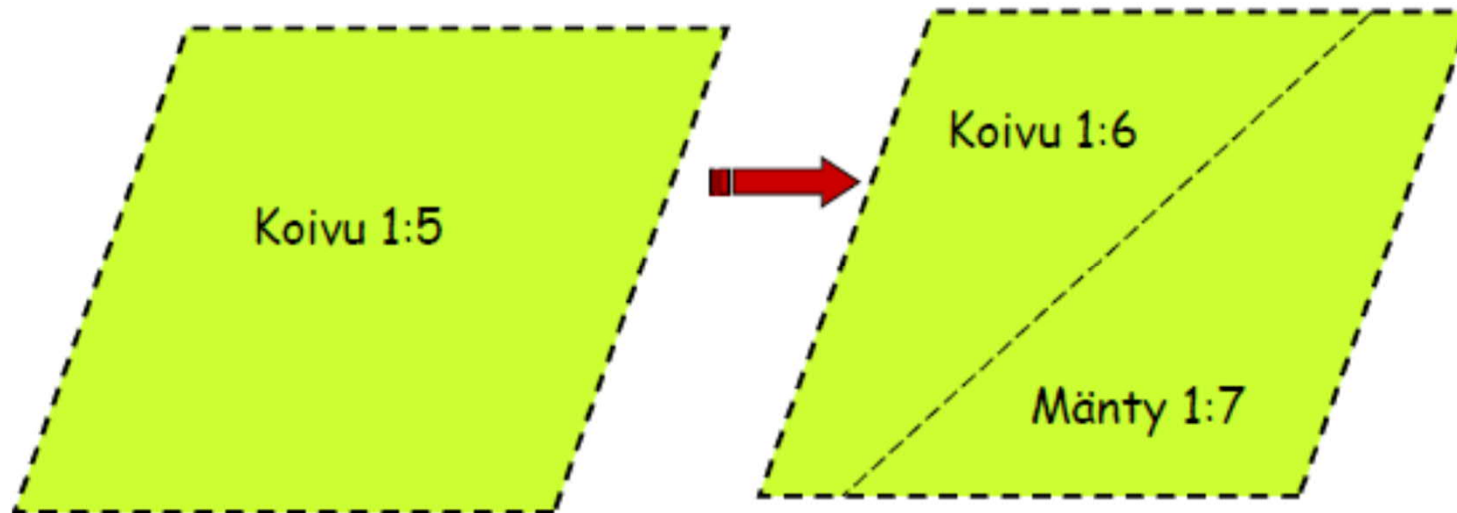
Lohkominen

- Määräalan erottaminen ja muodostaminen itsenäiseksi kiinteistöksi



Halkominen

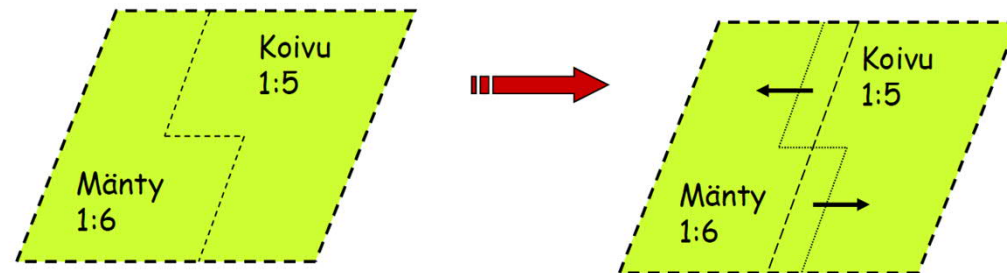
- Yhteisomistuksessa olevan tilan jakaminen omistusosuuksien mukaisesti (esim. $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$) useaksi itsenäiseksi tilaksi – arvioidaan toimituksessa



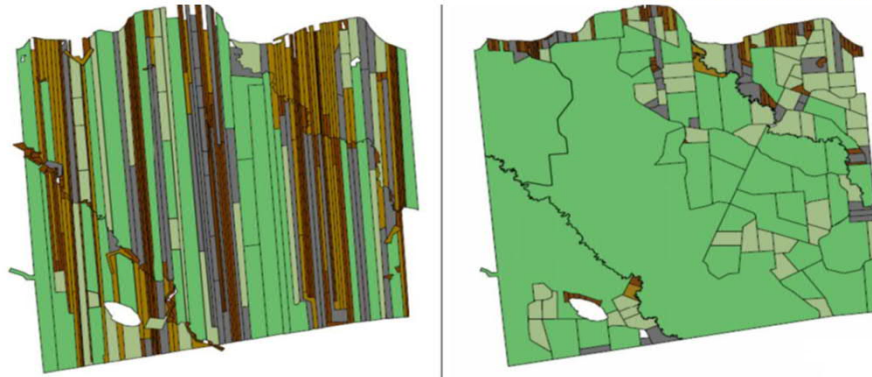
Kiinteistöjärjestelytoimituksia

- Tavoitteena parantaa olemassa olevaa kiinteistörakennetta

- Tilusvaihto



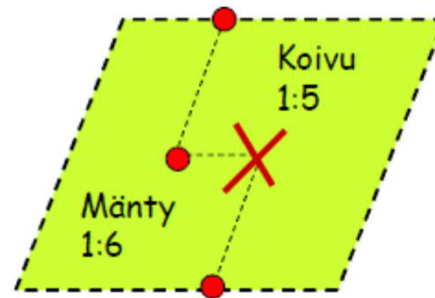
- Uusjako



Kiinteistönmääritystoimitus

- Tarkoituksena määrittää olemassa olevan kiinteistön ulottuvuus tai ratkaista kiinteistöjaotusta koskeva riita tai epäselvyys (deklaratiivinen kiinteistötoimitus)
- Kiinteistönmääritystoimituksessa ratkaistaan:
 1. Rajan paikkaa ja rajamerkkiä koskeva epäselvyys

Rajankäynti:



Kiinteistön määritystoimitus

- 2) epäselvyys siitä, mihin rekisteriyksikköön jokin alue kuuluu
- 3) rasiteoikeutta, rasitteen sijaintia ja ulottuvuutta koskeva epäselvyys
- 4) kiinteistön osuus yhteiseen alueeseen / erityiseen etuuteen sekä po. osuuden suuruus
- 5) yhteisen alueen / yhteisen erityisen etuuden osakaskiinteistöt ja niille kuuluvien osuuksien suuruudet
- 6) epäselvän, kadonneen tai turmeltuneen toimitusasiakirjan tai kartan sisältö
- 7) ristiriitaisista toimitusasiakirjoista tai -kartoista johtuva epäselvyys
- 8) muu kiinteistöjaotukseen liittyvä epäselvyys

Yksityistietoimitus

- Yksityistietoimitusta tarvitaan, kun halutaan perustaa uusia tai käsitellä olemassa olevia tieoikeuksia.
- Yksityistietoimituksella voidaan muun muassa:
 - perustaa tieoikeus toisen omistaman kiinteistön alueelle
 - lakkauttaa tieoikeus tai siirtää se toiseen paikkaan
 - perustaa tiekunta
 - vahvistaa tieyksiköinti eli jakaa tienpitokustannukset tieosakkaiden kesken.

Suomen yksityistieverkon pituus on n. 350 000 km, kun koko tieverkko on n. 454 000 km (78 000 km maanteitä ja 26 000 km katuja).

Muita toimituksia, lunastus

- **Lunastustoimitus**
 - Omistusoikeuden lunastus:
asemakaavan mukaiset yleiset
alueet, raakamaa,
luonnonsuojelualueet,
maantie- tai ratatoimitus
 - Käyttöoikeuden lunastus:
voimansiirtolinjat,
maakaasuputket

Kuka kiinteistötoimituksia tekee?

- **Toimitusmiehet = toimitusinsinööri + 2 uskottua miestä**
 - Pääsääntö: toimituksen suorittaa toimitusinsinööri itse
 - Jos joku asianosaisista pyytää tai toimitusinsinööri katsoo tarpeelliseksi, kutsutaan uskotut miehet
- **Uskotut miehet**
 - Kunnanvaltuusto valitsee (min. 6 hlö/toimikausi)
 - Kiinteistöasioihin perehtynyt ja paikalliset olot tunteva
 - Toimii virkavastuulla (vrt. kunnan luottamushenkilö)
 - Uskotun miehen esteellisyys vastaa toimitusinsinöörin (ja tuomarin) esteellisyyttä (ks. OK)

Toimitusinsinööri

- **KML 5 § :n muutos tuli voimaan 1.1.2017**
 - lainsäädäntö muuttui niin, että kaikkiin toimituslajeihin pätevyysvaatimus on maanmittauksen DI-tutkinto tai AMK/YAMK –tutkinto, tai vastaava aikaisempi teknikon tutkinto.
- **Maanmittauslaitoksessa *Toimitusinsinöörien kelpoisuusjärjestelmä* määrittelee sen, kuka on sopiva henkilö tekemään mitään toimituksia (vrt. kuntasektori, KML 5 §)**
- **Tehtävänjako MML vs. kunta**
 - Jos asemakaava-alueella on oma kunnan ylläpitämä kiinteistörekisteri → kiinteistöinsinööri
 - Asemakaava-alueen ulkopuolella Maanmittauslaitos on rekisterin pitäjä → MML:n toimitusinsinööri

Lisämateriaalia

- **Finlex.fi -> täältä löydät kaikki ajantasaiset säädökset!**
- **Huoneistotietojärjestelmä <https://osakehuoneistorekisteri.fi/>**
- **Maisteriopintoja varten: suomi-englanti ja englanti-suomi – kiinteistösanastot!**

Kysymyksiä, kommentteja, keskustelua

Kirsikka.riekkinen@aalto.fi