



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Johanna Andersson

Kiinteistön eri omistamis- ja hallintamuodot asumiseen tarkoitettulla kiinteistöllä

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

19.11.2021

Tekijä Otsikko	Johanna Andersson Kiinteistön eri omistamis- ja hallintamuodot asumiseen tarkoitettulla kiinteistöllä
Sivumäärä Aika	29 sivua + 1 liite 19.11.2021
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaaja	yliopettaja Aune Rummukainen
<p>Insinööriyön tarkoituksena oli tutkia eri tapoja omistaa ja hallita kiinteistöjä, jotka ovat asumiseen tarkoitettuja kiinteistökohteita. Tarkoituksena oli käsitellä sekä suoraa että epäsuoraa omistamista, vuokra- tai muuhun oikeuteen perustuvaa käyttö/hallintaoikeutta. Kiinteistölajeja on monta, mutta tässä työssä oli tarkoitus keskittyä tilojen ja tonttien omistamis- ja hallintamuotoihin, eli hakemuksesta rekisteröitäviin merkintöihin: mm. lainhuuto, erityinen oikeus ja omistuksen rekisteröinti. Insinööriyön kautta oli tarkoitus saada selvyyttä eri rekisteröintimahdollisuuksien välille.</p> <p>Insinööriyössä perehdyttiin tärkeimpiin lakikokonaisuuksiin, joiden pohjalta viranomaisen pystyy rekisteröimään omistamista ja hallintaa rekistereihinsä.</p> <p>Insinööriyön tavoitteet eivät täytyneet ainakaan vertailun osalta, koska omistus ja hallinta oli hyvin erilaista. Tämä erillaisuus ilmeni mm. neljän haastattelun myötä, jossa pyrittiin keräämään tietoja mahdollisimman erilaisilta haastateltavilta.</p>	
Avainsanat	kiinteistö, lainhuuto, vuokraoikeus, hallinnanjakko, hallinta

Author Title	Johanna Andersson Ways to Own and Possess Residential Real Estate Properties
Number of Pages Date	29 pages + 1 appendix 19 November 2021
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Aune Rummukainen, Pricipal Lecturer
<p>The objective of this thesis was to examine ways to own and possess real estate properties in residential use. The purpose was to address both direct and indirect ownership, and study leaseholds or other special rights to possess properties. Of the various real estate property units, this Bachelor's thesis focused solely on real property units and plots, and registration of these. The registrations for the units included the following registration methods: registration of title, registration of a leasehold and registration of ownership. The Bachelor's thesis aimed to differentiate the various registration methods.</p> <p>The thesis focused on the most important laws relied on by authorities to register ownership and possessions into their registers. Furthermore, interviews were conducted to gather information on the topic.</p> <p>The cross-examination of the different ways to own and possess real estate properties failed because the different ways to own and possess real estate properties were, indeed, very individual.</p>	
Keywords	real estate property, registration of title, leasehold, possession

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Taustaa	2
2.1	Kiinteistö – kiinteä omaisuus	2
2.1.1	Kiinteistö kokonaiskäsitteenä	3
2.1.2	Kiinteistön laajuudesta ja oikeuksista	5
2.2	Rakennus ja rakennelmat – kiinteä tai irtain omaisuus	7
2.2.1	Rakennusten omistussuhteista	7
2.2.2	Asumiskäyttöön tarkoitetuista rakennuksista	8
2.3	Osake – irtain omaisuus	10
3	Omistamis- ja hallintamuodot	11
3.1	Lainhuuto	11
3.1.1	Määräosallinen lainhuuto tai selvennyslainhuuto	12
3.1.2	Lainhuuto, mutta rajoitettuna	14
3.2	Vuokraoikeus	14
3.2.1	Kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokraoikeus	15
3.2.2	Muut vuokraoikeudet	17
3.3	Muu erityinen oikeus – hallinta ja omistamisen hallinnanjako	18
3.3.1	Käyttöoikeus	18
3.3.2	Eläkeoikeus	18
3.3.3	Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta	18
3.4	Kiinteistötietojärjestelmään kirjatut muut hallintaan vaikuttavat merkinnät	19
3.5	Osakkeenomistus – osakkeiden omistaminen ja yhtiömuotoinen hallinta	19
3.6	Avioliiton ja rekisteröidyn parisuhteen myötä syntyvä hallintaoikeus	21
4	Neljä haastattelua koskien omistus- ja hallintaoikeuden subjektiivista tulkintaa	22
5	Pohdinta	26
	Lähteet	27

Liitteet

Liite 1. Neljä haastattelua koskien omistus- ja hallintaoikeuden subjektiivista tulkintaa

1 Johdanto

Tämänhetkisissä työtehtävissäni joudun aika ajoin pohdiskelemaan asiakkaiden kanssa eri tapoja rekisteröidä omistusta ja hallintaa. Monilla henkilöillä on vaikeuksia ilmaista, mitä toivoo rekisteröitävän, jolloin työpäivän aikana joudun käyttämään suuresti aikaa asiakkaan kuulemiseen, jotta voin opastaa eteenpäin oikean hakemuksen tai palvelun pariin. Asiakkaita palvelen heidän osaamis- tai koulutustaastaansa katsomatta, jolloin en tietenkään voi olettaa asiakkaan osaavan vaikeita, kiinteistökohtaisia termejä.

Vuonna 2019 Maanmittauslaitos otti haltuunsa huoneistotietojärjestelmän, yhteistyössä Patentti- ja rekisterihallituksen kanssa [1]. Tämä uusi rekisteri toi lisätyötä mainittuun asiakaskuulusteluun. En voinut enää palvella asiakkaita pelkästään suorassa kiinteistön omistusoikeuksien ja erityisten oikeuksien rekisteröinneissä, pohjautuen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, vaan jouduin laajentamaan osaamistani irtaimen omaisuuden omistusrekisteröintiin, huoneistorekisteriin pohjautuen.

Insinöörityössäni tavoitteenani on raapaista asumiseen tarkoitetun kiinteistön omistuksen ja hallinnan pääperiaatteita, luoden itselleni toimivan prosessikonaisuuden, jonka pohjalta voin paremmin tarjota asiakkaalle eri hakemusmahdollisuuksia, jotta asia saadaan kirjaamisviranomaisen päätöksellä rekisteröityä. Hoidan henkilöasiakkaita ja kertaluonteisia yhteyksiä töissäni ja tulen keskityn tässä työssä tila- ja tonttikohtaisiin – asuinkäyttöön kohdistuviin rekisteröimisiin, koska mainitut asiakkaani edustavat suurimmissa määrin näiden tyyppisten kohteiden omistajia ja käyttöoikeutettuja.

Insinöörityössäni haluan myös korostaa sitä, että asunto-osake, irtaimena omistuksena, on aina sidottu ainakin yhteen kiinteistöön, ja osakkeisiin perustuva hallinta voi toimia yhtä vahvana kuin suora kiinteistön omistaminen ilman osakkeita. Kunhan lait näiden hallintojen takana ovat selvät, voimme todeta, että jo kiinteistö, jonka päällä sijaitsee pelkkä omakotitalo, on yhtiötettävissä.

2 Taustaa

2.1 Kiinteistö – kiinteä omaisuus

Kiinteistö on kiinteää omaisuutta kuvaava sana. Kiinteistö on vastakohta irtaimen omaisuuteen, ja sen vaihdannasta on tarkasti säädetty Suomen lainsäädännössä.

Kiinteistö – kiinteä omaisuus – eroaa irtaimesta omaisuudesta mm. sen johdosta, että jos kiinteistö luovutetaan eteenpäin jollain tapaa, niin maakaaren muotomääräykset määrittävät tarkat ehdot luovutukselle. Maakaaren mukaan luovutus on tapahduttava kirjallisesti, ja jokaisen osapuolen on allekirjoitettava sopimus. Kaupanvahvistajan läsnäolo on pakollinen paperille tehtävässä luovutuksessa, toisin kuin irtaimen omaisuuden luovutuksissa, jossa todistajaa ei välttämättä tarvita edes lainkaan.

Vuonna 2011 maakaaren luovutusvaatimukseen lisättiin myös mahdollisuus suorittaa kiinteistövaihdantaa sähköisessä, siihen tarkoitettuun kaupankäyntijärjestelmässä [2]. Mikäli luovutuksen tekee sähköisesti mainitussa järjestelmässä, ei kaupanvahvistajaa tarvita, mutta luovutus on kuitenkin allekirjoitettava (hyväksyttävä) jokaisen osapuolen osalta vahvan tunnustautumisen kautta [3].

Mikäli kauppaa ei tehdä Maakaaren muotovaatimusten mukaan, ei luovutus ole sitova; tällöin ei myöskään luovutuksen saajalla ole mahdollisuutta rekisteröidä omistustaan kyseiseen kiinteistöön.

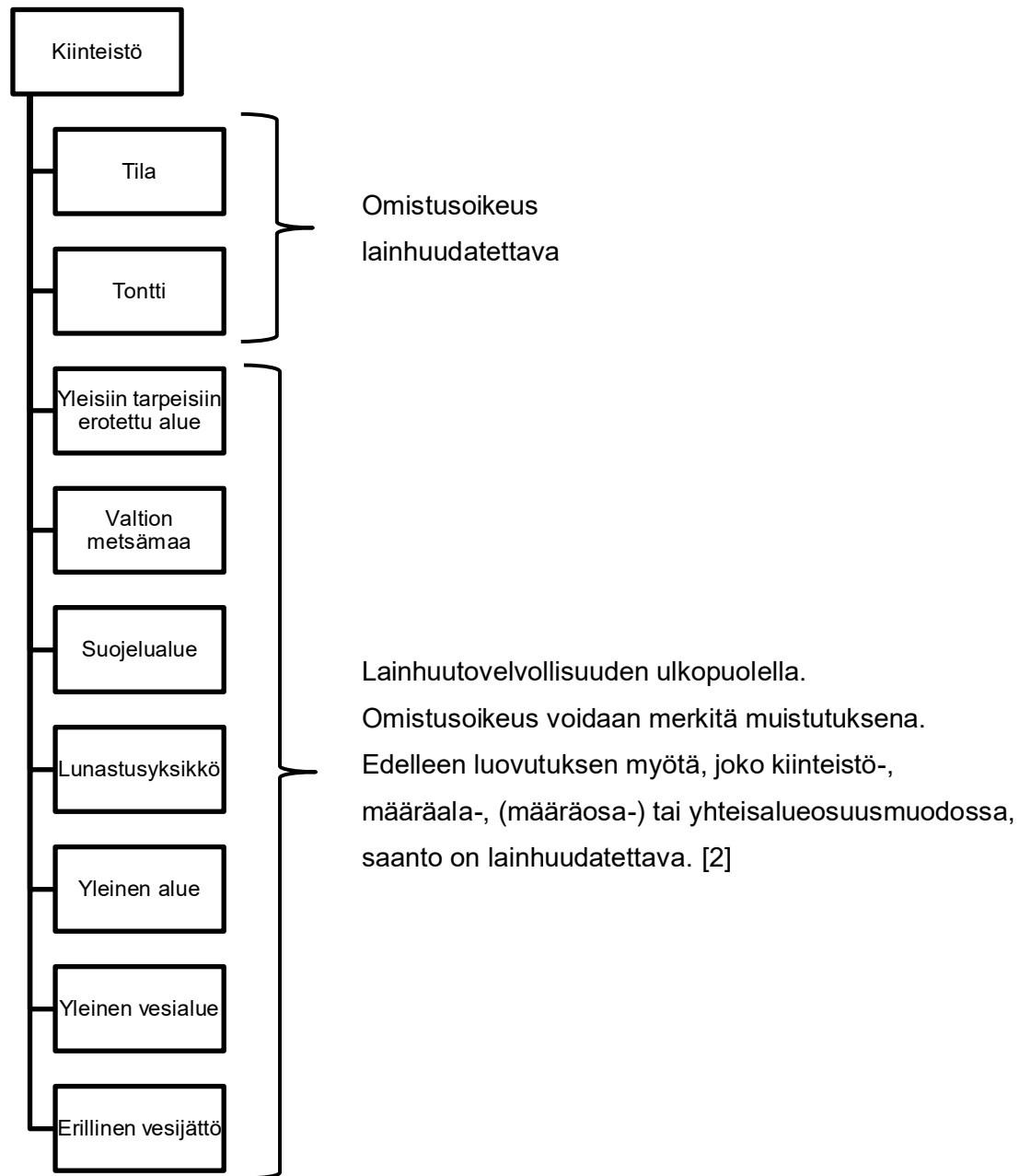
2.1.1 Kiinteistö kokonaiskäsitteenä

Kiinteistörekisterilain [4] mukaan seuraavat kiinteää omaisuutta kuvaavat yksiköt ovat osa kokonaiskäsitettä *Kiinteistö*: tila, tontti, yleinen alue, valtion metsämaa, valtion omistama luonnonsuojelualue, lunastusyksikkö, yleisen tarpeen alue, erillinen vesijättö ja yleinen vesialue. Kyseiset kohteet on rekisteröitävä kiinteistörekisteriin oman neliosaisen numerotunnuksen, kiinteistötunnuksen, taakse [5]. Maakaari taas käyttää *Kiinteistö*-sanaa kuvailemaan kohdetta, johon kirjaamisviranomaisen voi kirjata eri omistus-, hallinta-, panttaus- ja rajoitusmerkintöjä: rekisteröiden merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin [2].

Kiinteistöyksiköiden lainhuutoon perustuva omistaminen on mahdollista ainoastaan, jos yksikkö on joko tila tai tontti. Kaikkien muiden kiinteistörekisterilain tunnistamien kiinteistöihin kuuluvien yksiköiden omistus ja hallinta todetaan muilla tavoin. Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä mahdollistaa kuitenkin osan lainhuutovelvollisuuden ulkopuolelle olevien yksiköiden omistusten kirjaamisesta, muistutustietomenettelyä käyttäen. Tämä muistutustieto ei takaa lainhuudon omaista kiinnityskelpoisuutta, mutta toimii kuitenkin merkintämahdollisuutena, jos hallinnoivan viranomaisen tiedot on tärkeä saada ajan tasalle jonkin kiinteistöyksikön osalta. [6]

Lainhuudatuksen ulkopuolelle jäävien kiinteistöjen edelleen luovutuksen myötä on kuitenkin saannolle haettava lainhuuto, mikä on yllättävä poikkeus jo aiemmin todetuille ehdoille. Tästä on havainnekuvassa lisätietoa (kuva 1). Lainhuudon käsittelyprosessi käynnistää näissä edelleen luovutustapauksissa useimmin jonkin kiinteistötoimituksen, jossa luovutuskohde määritellään omaksi kiinteistöksi. Määräosan luovutuksen suhteen en ole saanut tietooni mitään esimerkkitapauksia, joten näyttää siltä, ettei sille ole tarvetta, vaikka maakaari sen mainitseekin.

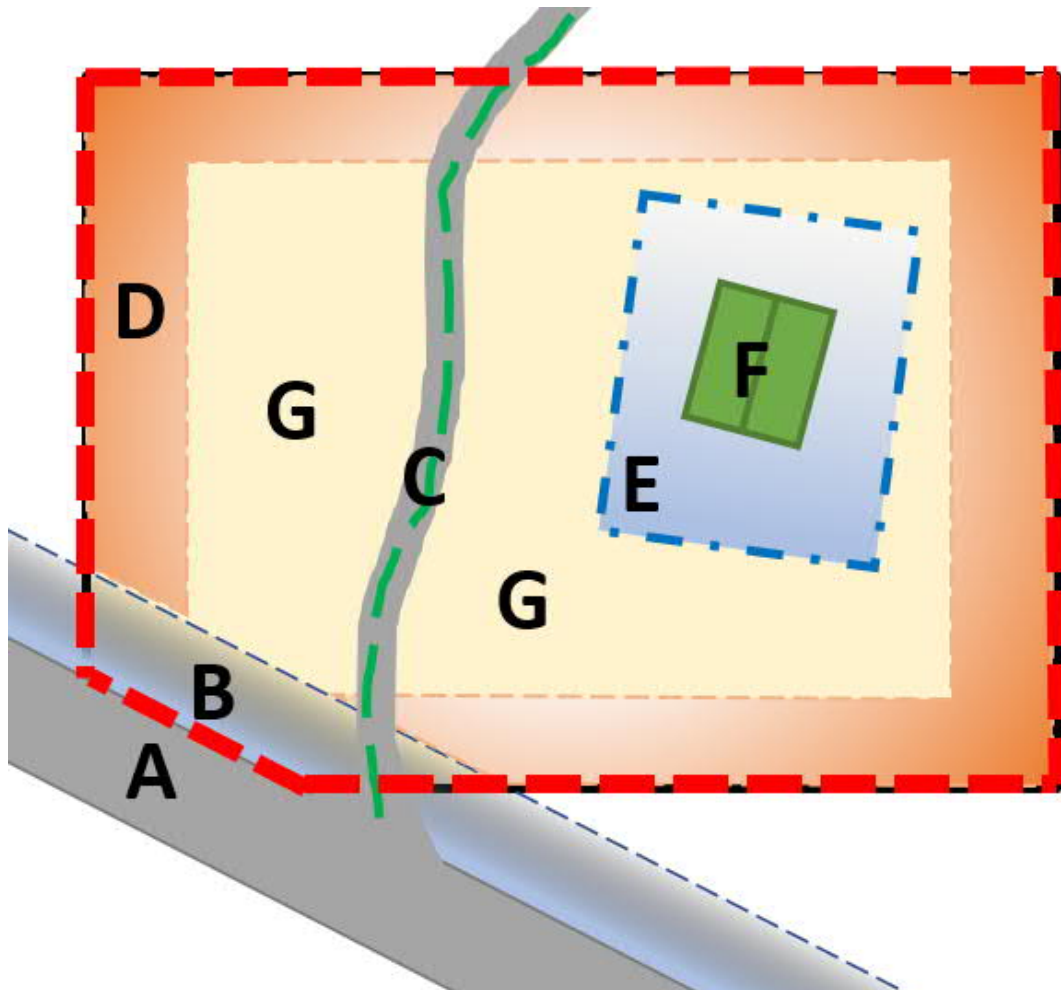
Lainhuudollinen omistaminen on suorassa yhteydessä siihen, saako kiinteistön kiinnittää. Ainoastaan myönnetty lainhuuto takaa kiinteistön kiinnityskelpoisuuden, poikkeuksena kuitenkin vuokraoikeudellinen kohde, jossa vuokralaisen vuokraoikeus asettuu kiinnityskelpoisuuden etusijalle, syrjäyttäen tontin tältä osin tai tilan lainhuudollisen omistajan. [2]



Kuva 1. Kiinteistörekisterilain tunnistamat yksiköt, jotka merkitään kiinteistöiksi kiinteistörekisteriin ja yksikköjen lainhuudatusvelvollisuus yksilöity kunkin yksikkötyypin kohdalla.

2.1.2 Kiinteistön laajuudesta ja oikeuksista

Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistön laajuus ei vain ole se maa- tai vesialue, johon kiinteistö rajoittuu, vaan siihen kuuluu myös kiinteistön osuudet yhteisiin alueisiin, yhteisiin ja yksityisiin erityisiin etuuksiin ja lisäksi kiinteistöön kohdistuvat ja kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet [7]. Osa kiinteistön alueen käytöstä voi mm. olla rajoitettu viranomaisen toimin (esim. maantiealueen suojavyöhyke) ja kiinteistön toisen osan käyttö su-pistettu taas lakien tai muiden sopimusten pohjalta (kuva 2).



Kuva 2. Esimerkki kiinteistöön kohdistuvista rajoitteista: laeista ja säännöksistä (A, B, D), rasitteesta (C), sopimuksesta (E) ja vuokralaiselle kuuluvasta ”irtaimesta” omaisuudesta (F). Kiinteistön omistajan omistusulottuvuus on muu ylijäävä (G).

Koska kiinteistö itsenään lasketaan omistusyksiköksi, voi sen perusteella johtaa, että kiinteistö on omaisuutta. Omaisuuden suoja on turvattu jo perustuslaissa [8], jolloin jo kiinteistön omistamisen myötä syntyvän hallintaoikeuden loukkaus on rikoslaissa tuomitavaa [9]. Jokamiehen oikeuksiin perustuen jokaisella Suomessa asuvalla ja oleskelevalla on oikeus nauttia luonnon antimista vailla maanomistamista, mutta näissäkin on säädetty eri laeissa joitakin poikkeuksia, jotka koskevat juuri kiinteistön omistajan laajempia oikeuksia. Näistä jokamiehen oikeuksien ulkopuolelle rajatuista kohteista pari esimerkkiä: kotirauhan rikkominen [9], hallinnan loukkaus [9] ja luonnontuotteiden keräämisen rajoitukset [10].

Kiinteistön ulottuvuuden eri ilmentymiä on nostettu esiin mm. Hollon teoksessa *Eriyinen kiinteistöoikeus*, jossa kiinteistön ulottuvuutta määritellään sekä luovutus kirjassa, kiinteistötoimituksessa, että viranomaisen muissa selvityksissä [11, s. 7]. Samassa teoksessa kiinteistö omistuksen kohteena on erotettu kahteen eri muotoon: *kiinteistö esineenä* ja *kiinteä omaisuus oikeuksien summana*. Ensimmäisen mainittu muoto, *kiinteistö esineenä*, on se, millä tavoin me pystymme näkemään kiinteistön rajoineen, miten kiinteistön rajat piirtyvät kohtisuorana maanpinnasta kohti taivasta ja luovat omistajalleen suojatun alueen. Toiseksi mainittu muoto, *kiinteä omaisuus oikeuksien summana*, on se, joka ei seuraa kiinteistön esineellistä rajoittuvuutta, vaan joko kaventaa omaisuutta erillisesti määrättyjen rajoitteiden tai lakien pohjalta, tai laajentaa kiinteistön käytöstä johtuvia vaikutuksia yli kiinteistön esineellisen ulottuvuuden. Hollo kerää ajatuksensa seuraavaan teesiin:

”... Tämän vuoksi on syytä erottaa **kiinteistön ulottuvuudesta kiinteän omaisuuden ulottuvuus**, joka tarkoittaa oikeudellisesti suojattua käyttöyksikköä. ...”

- Hollo, Erkki J. Eriyinen kiinteistöoikeus, [11, s. 8]

Koska Hollo on saanut selitettyä kiinteistön eri ulottuvuudet, voi hän jatkaa kiinteän omaisuuden ulottuvuuden eri päällekkäisyyksistä:

”**Kiinteän omaisuuden ulottuvuus** ei tarkoita vain rajojen yli vaikuttavia käytösuhteita (käytön laajennuksia ja vast. supistuksia), vaan myös eri oikeuksien samalla kiinteistöllä ilmenevää rinnakkaisuutta. Kun kiinteistö fyysisenä kokonaisuutena esim. sisältää ainesosana rakennuksen, niin **toisen vuokraoikeutensa nojalla kiinteistölle rakentama rakennus on erotettu omistajan käyttöpiiristä:**

kuitenkin vuokralaisen menettäessä tämän erityisen oikeutensa rakennus voi palata kiinteän omaisuuden piiriin siinä kiinteistön fyysisessä yhteydessä, josta se ei koskaan ole eronnut.”

- Hollo, Erkki J. Erityinen kiinteistöoikeus, [11, s. 8]

2.2 Rakennus ja rakennelmat – kiinteä tai irtain omaisuus

2.2.1 Rakennusten omistussuhteista

Kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien omistussuhteet eivät aina ole täysin yksiselitteiset, jos vertaa esim. aiemmin mainitun kiinteistönmuodostamislain selkeästi maalaamiin kiinteistön ulottuvuuden raameihin. Kiinteistöllä pysyvästi sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien oletetaan yleisen oletuksen mukaan kuuluvan kiinteistön omistajalle, mutta mm. kaupunkialueilla tiheästi rakennetun rakennuskannan omistussuhteet voivat olla verrattain monimuotoiset.

Kauppalaki säättää rakennusten tai rakennelmien luovutuksista niissä tapauksissa, joissa ei luovuteta mainittujen lisäksi käyttöoikeutta maahan [12]. Kiinteistöverolaki tukee tätä myös: kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia rinnastetaan kiinteistöihin tapauksissa, joissa rakennukset ja rakennelmat kuuluvat maanvuokralaiselle [13]. Toisin sanoen voidaan todeta, että rakennus ja rakennelmat rinnastetaan irtaimistoon, mikäli kaupan ohessa ei seuraa käyttöoikeutta maahan, tai peräti maan omistusta kiinteistökaupan muodossa. Rakennus ja rakennelma on siis näiden ehtojen puitteissa täysin irtotettavissa kiinteistöstä. Verohallinnon varainsiirtoverolaki taas ei jätä epäselvyyttä rakennuksen tai rakennelman myyntiin: rakennuksen tai rakennelman luovutus ilman rakennuksen maapohjan omistusoikeuden myyntiä tai siirtokelpoisen vuokraoikeuden myöntämistä rinnastetaan kiinteistöksi, jolloin varainsiirtoveroprosentti on 4 %. Mielestäni Verohallinnon ohjeissa ei kuitenkaan oteta kantaa siihen, jos rakennuksen siirtää sen oston jälkeen – lasketaanko se tuolloinkin kiinteäksi omaisuudeksi? Miten vain tätä dilemmaa kääntää, niin voi todeta, että rakennuksen voi ostaa irtaimen kauppasäännösten mukaan, mutta kaupasta pitää kuitenkin maksaa kiinteistön omaisen varainsiirtovero.

Maakaaren 2. luvun kiinteistön kauppaa käsittelevässä osiossa on rakennuksella suuri merkitys siinä, jos myytävässä kiinteistössä on laatu-, vallinta- tai oikeudellinen virhe. Laatuvirheenä nähdään myyjän harhaanjohtava tieto rakennusten kunnosta tai rakenteista, kun taas vallintavirheenä nähdään mahdolliset rakennuskiellot ja rakennusten luvattomuus. Näiden lisäksi oikeudellisena virheenä nähdään kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen omistuksen virheellinen tai harhaanjohtava tieto, jonka voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. [2]

Rakennuksien ja rakennelmien (kiinteistön omistussuhteesta poikkeavaa) omistussuhdetta voi rekisteröidä kiinteistöön kohdistuvana ainoastaan erityisen oikeuden kirjaamista hakemalla. Kirjaamisvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, ellei maanvuokrasopimuksessa ole tarkasti määritelty, että oikeus saadaan siirtää kolmannelle osapuolelle ilman kiinteistön omistajan erikseen kuulemista ja että vuokra-alueella on joko vuokralaisen omistamia rakennuksia tai laitteita tai vuokralainen saa rakentaa itse rakennuksia tai laitteita kyseiselle alueelle. Koska mainittu velvollisuus ei koske muulla tavoin kirjattuja vuokra- tai käyttösopimuksia, voi sen pohjalta olettaa, että monellakin kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai rakennelman omistussuhde voi olla hyvinkin yllätyksellinen.

Poikkitieteellisesti ylläpidettävä rakennus- ja huoneistorekisteri (RHR) yrittää osittain korjata jo valaistua ongelmallisuutta. Kyseinen väestötietojärjestelmän alla toimiva rekisteri rakentuu sitä myötä, kuka rakennuslupaa hakee ja millä hallintaperustein. Rakennusvalvontaviranomaisena kunta tai kaupunki täydentää rakennustietoja tähän rekisteriin ja täydennystietoja kohteisiin ammennetaan Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmästä ja Verohallinnon kiinteistöverorekistereistä. Kunta- tai kaupunkikohtaisesti voi kuitenkin ilmetä suuria eroavaisuuksia. Digi- ja väestötietovirasto ylläpitää henkilöiden ja huoneistojen välisiä yhteystietoja, eli tietoa siitä, kuka luonnollinen henkilö on kirjoilla missäkin kohteessa. [14]

2.2.2 Asumiskäyttöön tarkoitetuista rakennuksista

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään uusien, kiinteistä tai paikallaan pidettävistä, asumiseen tarkoitettujen rakennelmien, rakenteiden tai laitosten rakentamisista [15]. Myös rakennusten muutoksia peilailaan kyseiseen lakiin. Kuntien rakennusvalvontavi-

ranomaisen tulee seurata, että kyseisen viranomaisen alueella rakennuskanta muovaantuu ohjeiden mukaisesti. Vallitseva rakennuskanta on kuitenkin historian ja nykyajan tuotteen yhteissumma, jolloin mm. vanhojen kaupunkien rakennusryppäät ja maalaiskuntien kyläasutusalueet ovat aikansa tuotteita ja niiden eroavaisuus uudempaan rakennuskantaan on huomattava.

Suomen kansallisvarallisuudesta yhteensä 500 miljardia euroa on sidottu rakennuksiin. Tämä 500 miljardia euroa on yhteensä 83 % Suomen kansallisvarallisuudesta. Näistä monesta sadasta miljardista eurosta yli 300 miljardia on sidottu asumiseen tarkoitettuihin rakennuksiin. [16]

Missä suomalaiset sitten asuvat tällä hetkellä? Suomen väestötiheys painottuu tällä hetkellä linjan Rauma–Imatra eteläpuolelle [17]. Rakennuskanta ei kuitenkaan vähene automaattisesti vain sen takia, että väestö muuttaa kasvukuntiin, ja valitettavimmissa tilanteissa perikunnilla voi olla paljonkin rakennuksiin sidottua omaisuutta muuttotappiokunnissa. Rakennuskanta lisääntyy kasvukunnissa sitä myötä, kun pyritään uudisrakentamisen myötä täyttämään kysynnän tarpeita, mutta tämä tarkoittaa sitä, että sidomme vain enemmän ja enemmän varallisuutta rakennuksiin, poistamatta sitä vanhaa sidonnaisuutta.

Suomen maanomistusoikeudet ovat alkaneet yksinäistalojärjestelmän pohjalta, joka sitten erinäisten maareformien kautta on muovaantunut nykymalliinsa. Kaupunkialueiden asutusalueiden säätely on ollut verrattain erilaista maaseutumaisiin asutusalueisiin verrattessa. Vanhojen kaupunkien, jotka ovat muodostuneet jo ennen Suomen itsenäisyyttä v. 1917, osalta voi osittain yleistää, että vallitseva tonttimaa on muodostunut kuninkaalta lahjoitetun maan päälle. Kaupunkien sen aikainen maapolitiikka vaikutti siihen, luovuttiko kaupunki jalostetut tontit eteenpäin tai myönsi hallintaoikeuksia rakentamista varten. [18, s. 63.] Kaupunkialueita ei myöskään muovattu isojakojärjestelyin, mikä taas on muokannut maalaisalueiden kyläasutusta huomattavastikin vuosien saatossa.

Voimme kuitenkin kiittää 1900-luvun alkupuoliskon lunastuslakeja, joiden perusteella mm. vuokra-alueilla asunut maaton väestö sai hankkia omiin nimiin hallinnoimiaan alueita, jolloin tämä mm. selkeytti huomattavasti rakennusten ja rakennelmien omistussuhteiden rekisteröintejä kiinteistörekistereihin [19; 20].

2.3 Osake – irtain omaisuus

Erilaisia osakkeita on monessa eri muodossa; on lomaosakkeita, on yhtiöiden osakkeita; osakkeita käytetään valuuttana (kun suoritetaan vaihdantaa), ja osakkeiden perusteella voi olla äänestysoikeutta yhtiökokouksessa. Osake sidottuna asunto-osakeyhtiöön tai keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön tarkoittaa yleensä sitä, että jollakin tietyllä osakeyhtiön haltijalla on oikeus hallinnoida jotakin tiettyä osaa yhtiön omistamasta rakennuksesta tai rakennelmista. Usein mainittu asunto-osakeyhtiö (As Oy) tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on se, joka omistaa myös itse kiinteistön, ellei muuta ilmene.

Osakkeenmyyntiä säättää yleensä se laki, joka säättää sitä yhtiömuotoa, johon kyseinen yhtiö on rekisteröity. Jos kyseessä on *asunto-osakeyhtiö*, ja sen omistaman rakennuksen asuinkäyttöön tarkoitettun huoneiston hallinta luovutetaan eteenpäin, tulee kyseisen huoneiston luovutuksessa seurata asuntokauppalain muotomääräyksiä. Jos taas on kyseessä *keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö*, sen yhtiön omistamassa rakennuksessa ei tarvitse olla asuinkäyttöön tarkoitettuja huoneistoja [21]. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, ettei keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä voi olla lisäksi omistuksessaan asuinkäyttöön tarkoitettuja huoneistoja rakennuksessaan. Huoneiston luonne kuitenkin vaikuttaa siihen, mitä lakia sovelletaan, kun huoneiston hallinta luovutetaan eteenpäin. Muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettun (esim. liiketila) huoneiston luovutuksessa seurataan pääsääntöisesti kauppalain säännöksiä.

Uusia trendejä asumiseen on tullut esim. osuuskunta-asumisen muodossa. Koska lainsäädäntö laahaa vielä perässä sen suhteen ja en ole itse vielä tarpeeksi perehtynyt osuuskuntalakiin, jota osittain sovelletaan osuuskunta-asumisessa, sivuutan täysin kyseisen potentiaalisen asumismuodon tässä työssä [22].

3 Omistamis- ja hallintamuodot

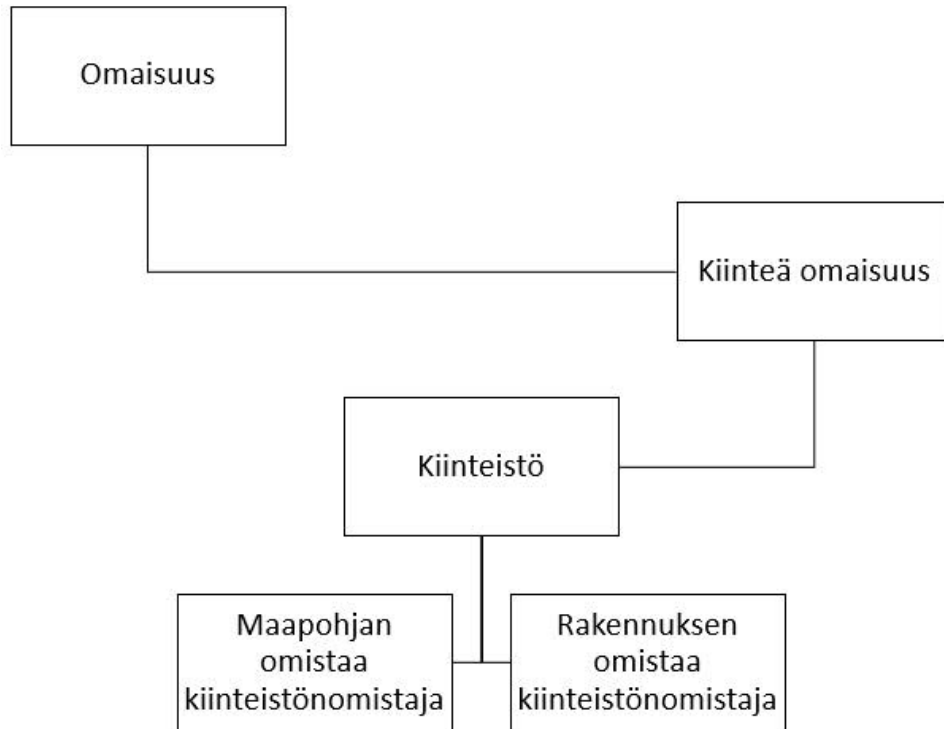
3.1 Lainhuuto

Se, joka on saanut omistusoikeuden kiinteistöön, määräälaan tai kiinteistön määrääosaan (esim. 1/3 osaomistus koko kiinteistöstä) on veloitettu hakemaan lainhuutoa saannolle [23]. Lainhuutoa tulee yleensä hakea kuuden kuukauden sisällä saannosta, eli siitä tilanteesta, kun saantoasiakirja on allekirjoitettu. Joissakin erityistapauksissa lainhuudatusaika alkaa vasta kun jokin asiakirja on saanut lainvoiman, ts. asiakirja on odottanut hyllyllä mahdollisen moiteajan, jonka ajan sisällä asiakirjaa vastaan on voitu nostaa kante, ja vasta ajan kuluttua loppuun voi asiakirjan perusteella hakea lainhuutoa [2]. Lainhuuto voidaan myöntää joko suoraan saantokirjaan perustuen (lainhuuto), selvittävästi ennen kuin esim. pesänjakoa on tehty (selvennyslainhuuto), tai kuulutusmenettelyä käyttäen, jos saannossa on epävarmoja kohtia tai asiakirjoja, joiden perusteella omistus on hieman epäselvää (kuulutusalainhuuto).

Myönnetty lainhuuto tarkoittaa sitä, että omistusoikeus kohteeseen on julkistettu. Omistajan vaikutus kiinteistöön laajenee mm. niin, että kohteen voi kiinnittää tai maanmittaus-toimituksia voidaan hakea. Myönnetty lainhuuto ei kuitenkaan muuta jo aiemmin saatua omistusta kiinteistöön: omistusoikeus on jo siirtynyt saantovaiheessa uudelle omistajalle, ellei luovutuskirjassa erikseen ole säädetty joidenkin tiettyjen ehtojen toteutumista ennen kuin omistussuhde siirtyy uudelle omistajalle [24, s. 136]. Lainhuudon historia juontuu vanhoihin maan luovutusta koskeviin säännöksiin, jossa maan myyjän tuli kuuluttaa myyntiaikeitaan raastuvassa tai käräjillä. Koska tuohon aikaan sukulunastajilla oli etuoikeus lunastaa myytävä maa-alue, jos se oli siirtynyt myyjälle joko isän tai äidin suvun kautta perintönä, tuli maan myynti kuuluttaa sääntöjen mukaisesti tietyn määräajan [18, s. 53]. Kun määräaika oli kulunut umpeen, tuli myynti kuuluttaa todistajien läsnä ollessa. Tuohon aikaan myynti sai lainvoiman kiinnekirjan, r. *fastebrev*, kautta, johon oli merkitty läsnä olleet todistajat, r. *fastar*, nimellisesti. [18, s. 53; 26.]

Tyypillisin lainhuutotilanne on kiinteistökauppa, jossa ostaja ostaa kiinteistön, jonka päällä sijaitsee omakotitalo. Ostaja ostaa koko paketin: maapohjan ja rakennuksen. Ku-

vassa 3 valaistaa tämän kokonaispaketin roolia kiinteänä omaisuutena. Ellei saantokirjaan ole merkitty erikseen mitään erityistä hallinnan pidätystä, kiinteistön hallinta siirtyy luovutuksen myötä uudelle omistajalle kauppakirjan allekirjoituksin.



Kuva 3. Omistaja omistaa maapohjan ja sen päällä sijaitsevan rakennuksen. Omistajan omaisuus lasketaan kiinteäksi omaisuudeksi.

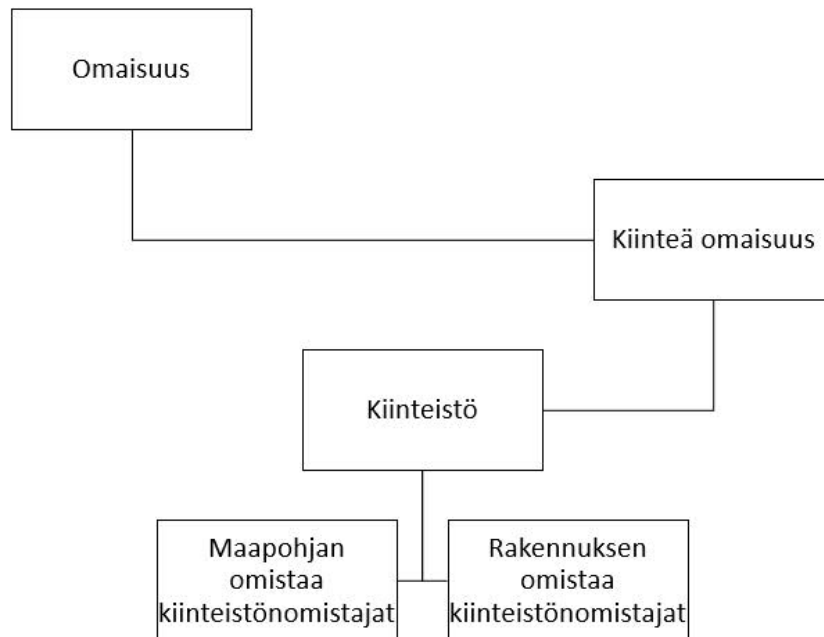
3.1.1 Määräosallinen lainhuuto tai selvennyslainhuuto

Kun kaksi tai useampi henkilö omistaa yhdessä kiinteistön, kutsutaan tätä yhteisomistamiseksi. Yhteisomistusta voi joko edustaa kuolinpesän merkintä lainhuutotodistuksella, tai selvennyslainhuutomerkintää, jossa kullekin osakkaalle on kokonaispesäluvun mukaan annettu päittäin oma omistusluku, määräosa.

Yhteisomistamisen ei kuitenkaan tarvitse syntyä ainoastaan perimisen kautta, vaan voi olla vaikka ihan avioparin yhteisesti ostama kiinteistö, jossa nykyajan vallitsevan trendin

mukaan lainhuutomerkintä merkitään tasavertaisuuden nimissä kullekin puolisolle $\frac{1}{2}$ osuuksilla, ellei luovutus kirjassa ole muunlaisia määräosia mainittu.

Määräosaomistaminen ei eroa yksittäisomistamisesta muulla tavoin, kuin että subjektin paikalla, omistajan merkinnässä, onkin yhden nimen sijaan kaksi tai useampaa nimeä. Kuvassa 4 on havainnointu omistussuhdetta yhteisomistuksessa.



Kuva 4. Omistajat omistavat maapohjan ja sen päällä sijaitsevan rakennuksen.

Yhteisomistuksen myötä avautuu toki yksi toimitusmenetelmä, joita ei yksittäisomistajana voi hakea: halkominen. Halkomisessa jaetaan omistettava kiinteistö tasavertaisiin osuuksiin sen määräosaluvun mukaan, joka on lainhuutotodistukseen merkitty.

Selvennyslainhuuto on myös yhteisomistusmuoto. Mikäli jakamaton kuolinpesä haluaa hakea yhteisesti omistusta kiinteistöön, niin se voidaan myöntää yhteisesti kaikille kuolinpesän osakkaille yhteisluvulla 1/1, perukirjaan ja virkatodistuksiin nojautuen. Kuolinpesän osakkaat luetellaan samaisen yhteisluvun alle, mutta osakkaiden henkilökohtaiset omistusosuudet eivät mistään ilmene. Kuolinpesille myönnetty selvennyslainhuuto ei mahdollista halkomisen toimitusta. Selvennyslainhuuto voidaan myöntää myös yhden kiinteistön omistajalle, mikäli kyseinen henkilö on aiemminkin jo omistanut ja hakenut

lainhuutoa samaiseen kiinteistöön. Tämä viimeksi mainittu selvennyslainhuudon muoto ilmenee mm. toimituksissa, jossa kiinteistöön on joko liitetty uusia alueita tai lohkottu omiin nimiin.

3.1.2 Lainhuuto, mutta rajoitettuna

Alaikäinen tai oikeustoimikelvottomaksi julistettu voi omistaa kiinteistön, mutta kiinteistön hallinta on rajoitettua. Oikeustoimikelvollisuus on vaatimus, kun esimerkiksi haluaa käyttää sähköistä kiinteistövaihdannan palvelua tai muulla tavoin hakea kiinteistötoimituksia. Useimmiten huoltaja tai maistraatin määräämä edunvalvoja edustaa alaikäistä kiinteistön hallinnan suhteen. Toinen, usein toistuva esimerkki oikeustoimikelvottomaksi julistetusta henkilöstä, on vanhempi henkilö, joka sairautensa tai ikänsä takia ei pysty hoitamaan asioitaan enää samalla ponnella kuin nuorempana, jolloin kyseistä henkilöä edustaa myös määrätty edunvalvoja, usein henkilön lapsi tai muu lähisukulainen.

3.2 Vuokraoikeus

Talonpoikaisväestön talojen asuttamista on säädelty mm. vuoden 1734 rakennuskaareissa, jossa on mm. mainittu talonpoikaisväestön asuttavan *kruununluonteisia* ja verotettavia maita [26]. 1700-luvun alussa ei kruunun maa ollut kenenkään muun paitsi ”Jumalan, Kuninkaan ja Ruotsin kruunun” omistuksessa [18, s. 2], jolloin rakennuskaari viittaa, kruununluonteisen maan mainittuaan, vuokraavaan talonpoikaisväestöön. Vuokraoikeus oli erilaista riippuen vuokraajan asemasta yhteiskunnassa. Maata viljelevä, koko tilaa vuokraava vuokralaista nimitettiin yleensä lampuodiksi, r. *landbonde* [18, s. 69]. Maata pääsääntöisesti viljelystarkoitusta varten vuokraavat torpparit eivät välttämättä asuttaneet vuokraamaansa maanviljelyksen aluetta, mutta tässäkin oli suuresti vaihtelua [27]. Mäkitupalainen taas vuokrasi maa-aluetta ainoastaan asuntotarpeita varten. [28, s.1]

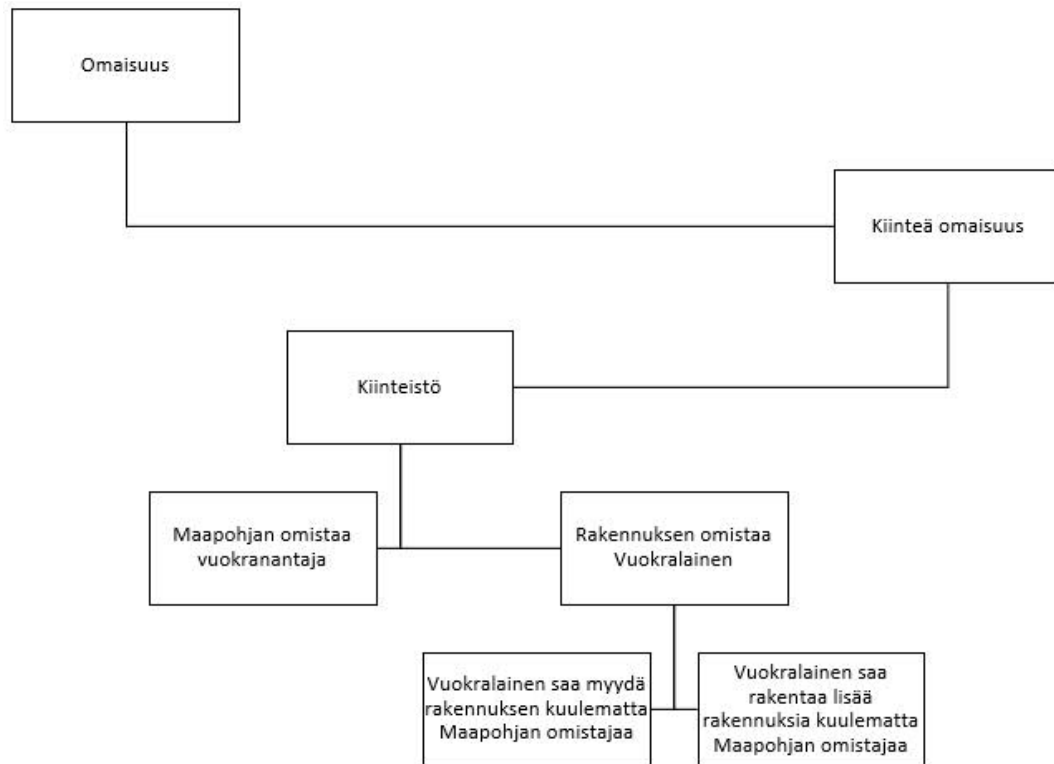
Vaikka 1900-luvun alussa voimaan astuneet lunastuslait sulkiivat monen osalta monen sukupolven takaisen vuokraamalla asumisen luvun, niin ei vuokraoikeudellinen asuminen mihinkään hävinnyt. Aiemmin mainitut vanhat kaupungit (luvussa 2.2.1.) edustavat

mm. vuokranantajan roolia sellaisen tonttimaan osalta, joka on osa kaupungin maankäytön ohjelmaa. Omalle maalle kaavoitus on kaupungille aina kannattavin toimenpide, jolloin maan vuokraaminenkin on varmaan ihan hyvä tulolähde.

3.2.1 Kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokraoikeus

Kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokraoikeus on se ainoa vuokraoikeuksista, jonka kirjaamista tulee hakea tietyn määräajan sisällä sopimuksen allekirjoittamispäivämäärästä. Mikäli kyse on tontinvuokrasta, on kirjaamishakemisen määräaika kuukausi; muun alueen vuokrassa määräaika on kuusi kuukautta. Mainitun vuokraoikeuden haltija on yhtä velvoitettu hakemaan vuokraoikeuden kirjausta, kuin esim. kiinteistön ostaja, joka hakee lainhuutoa. Mikäli määrääjäksi perustettu vuokraoikeus saadaan siirtää kolmannelle osapuolelle, kiinteistön omistajaa kuulematta, ja jos vuokra-alueella on vuokralaisen omistamia rakennuksia tai rakennelmia, tai jos vuokralainen saa rakentaa rakennuksia tai rakennelmia kyseiselle alueelle, on kyseessä kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokraoikeus [5]. Kun kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokraoikeus rekisteröidään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, tulee sille oma yksilöintitunnus, *laitostunnus*. Kun mainittu vuokraoikeus on saanut laitostunnuksen, on se mahdollista käyttää kiinnityksen kohteena. Vuokraoikeuden kiinnityskäytännöt ovat juurtuneet 1800-luvulta alkaen, jolloin vuokralainen tai vuokranantaja pystyi hakemaan vakuuden sopimuksen pysyvyydeksi. [29]

Kuvassa 5 on vuokraoikeudellista rakennuksen omistamista tuotu esiin. Vuokralainen omistaa itse rakennuksen ja rakennelmat, ja hallitsee omistamaansa. Lisäksi vuokralainen hallitsee maapohjaa, vaikka hän ei sitä omista, vaan vuokraa. Maapohjan hallinta on kuitenkin suppeampaa kuin jos kiinteistön omistaisi lainhuutoon perustuen: vuokramies ei saa mm. kaataa tai vahingoittaa vuokra-alueella kasvavia puita ja pensaita [2]. Vuokratontin alueella tällainen hallinnan rajoittaminen on varsinkin selkeää, mainittuja toimenpiteitä ei muutenkaan saa tehdä omine lupineen ilman rakennusvalvontaviranomaisen suostumusta, alueen rakennusjärjestykseen vedoten, mutta tilan vuokraamisessa tämä voi jossakin määrin rajoittaa vuokralaisen toiminnan raameja.



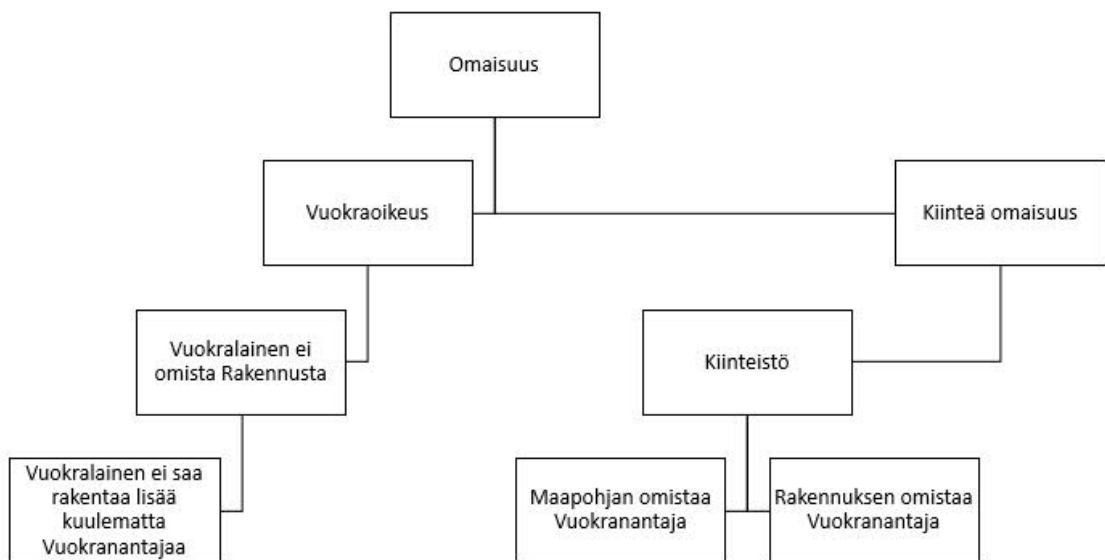
Kuva 5. Vuokralainen omistaa rakennuksen ja hallinnoi aluetta omistamisen tapaisesti. Koska kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokraoikeus on ns. korotetulla tasolla, voidaan vuokraoikeus luokitella kiinteäksi omaisuudeksi, kun sille on myönnetty laitostunnus.

Riippuen siitä, sijaitseeko vuokra-alue tilalla vaiko tontilla, säätää maanvuokralaki sopimuksen vuokra-ajasta eri tavoin. Jos kyseessä on tontin vuokra, voi vuokra-aika olla vähintään 30 vuotta ja enintään 100 vuotta. Mikäli vuokra-aikaa ei olla tontin vuokrasopimuksessa määritetty, on lakiin perustuen vuokra-aika automaattisesti 30 vuotta. Jos kyseessä taas on tilaan kohdistuva asuntoalueen vuokra, niin maanvuokralaki säätää, että vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi ja enintään sadaksi vuodeksi. [30] Toisin sanoen asuntorakentamiseen tarkoitettu vuokra-alue suojataan jo maanvuokralaissa niin, että sen suhteen ei saa sopia toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Mikäli toistaiseksi voimassa oleva sopimus sovittaisiin, voisi sen siis milloin tahansa sanoa irti maanvuokralakiin pohjautuen.

3.2.2 Muut vuokraoikeudet

Kirjaamisvelvollisuuden alaisen, laitostunnuksellisen vuokraoikeuden lisäksi on olemassa vuokraoikeuksia, joita ei tarvitse kirjata mutta jotka toki mahdollistavat hallinnan jakamisen kiinteistöllä. Mikäli vuokranantaja esimerkiksi omistaa rakennuksen tai rakennelman ja vuokralainen ei saa muuttaa rakennusta tai rakennelmaa millään tavalla, mutta saa sopimukseen perustuen asua kohteessa jotakin vastiketta vastaan, lasketaan tämä myös vuokraoikeudeksi. Jo se, että vuokraksi määritellään parin euron vastike, tarkoittaa sitä, että sopimuksessa sovelletaan maanvuokralakia, ja tällöin oikeus myös rekisteröidään vuokraoikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Kuvassa 6 on hahmotettu tilannetta, jossa vuokralainen on ainoastaan vuokrasuhteessa sekä maapohjaan että kiinteistöön. Tällöin vuokraoikeus on täysin irtaimen omaisuuden alaista alueen hallintaa, ja ainoastaan vuokranantajan kanssa solmitulla sopimuksella on mitään merkitystä.



Kuva 6. Vuokralainen vuokraa vain rakennusta ja hallinnoi siis sekä rakennusta että maapohjaa vuokrasopimukseen perustuen.

3.3 Muu erityinen oikeus – hallinta ja omistamisen hallinnanjakko

3.3.1 Käyttöoikeus

Mikäli oikeuden haltijalla on käyttöoikeus rakennukseen ja maapohjaan, mutta sopimuksessa ei ole määritetty vuokraa lainkaan, lasketaan tämä käyttöoikeudeksi, eikä vuokraoikeudeksi.

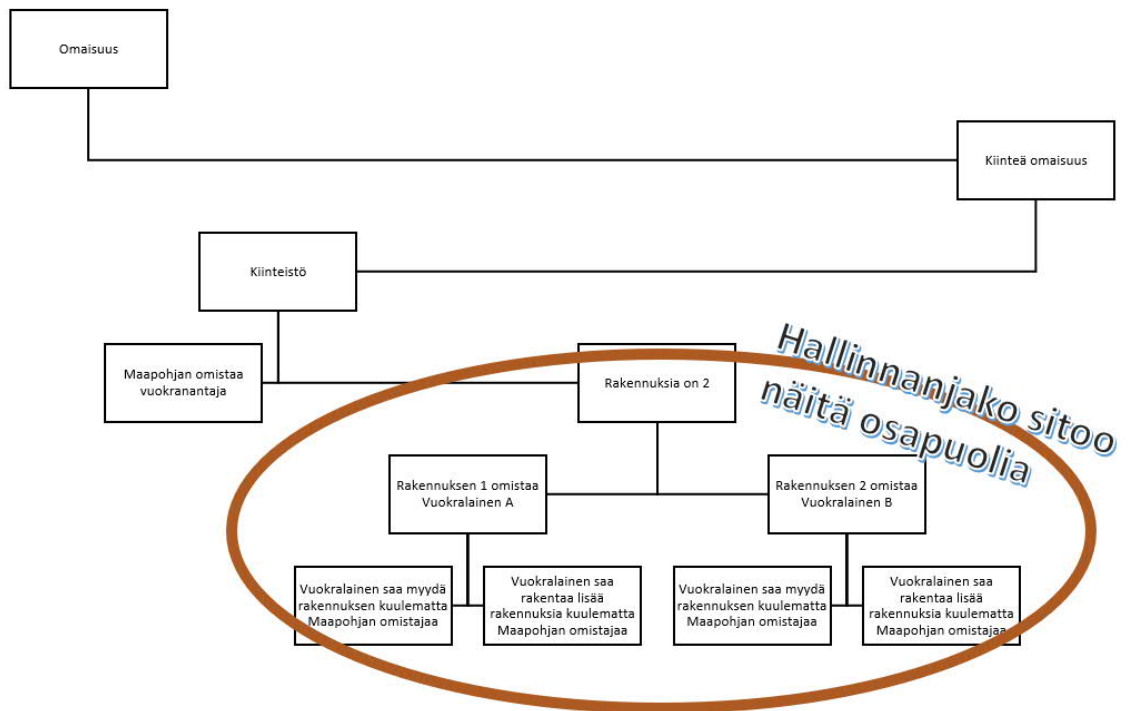
3.3.2 Eläkeoikeus

Käyttöoikeuden tapainen on myös eläkeoikeus, jossa pidetään esim. elinikäinen hallinta- ja käyttöoikeus luovutettuun kohteeseen. Tämänkaltaiset tapaukset ilmenevät usein sukupolvenvaihdoksissa, jolloin ikääntyvä sukupolvi luovuttaa maansa nuoremmalle sukupolvelle, mutta jää kuitenkin asumaan samaan paikkaan tai peräti rakennukseen, jossa on asunut siihen mennessä.

3.3.3 Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta

Kiinteistön yhteisomistajat voivat keskenään sopia kiinteistön hallinnasta erillisellä sopimuksella, jota kutsutaan hallinnanjakosopimukseksi.

Hallinnanjakosopimusta voi myös käyttää määräosavuokrasuhteita jakaessa, mutta sopimuslajina tämänkaltaiset sopimukset ovat hyvinkin vaativia luoda, jotta oikeusturva pysyy myös osakkaiden luovuttaessa omistuksiaan eteenpäin uusille omistajille. Kuvassa 7 on avattu viimeksi mainittua vuokrasopimuksen hallinnanjakoa.



Kuva 7. Sopimus vuokraoikeuden jaosta.

3.4 Kiinteistötietojärjestelmään kirjatut muut hallintaan vaikuttavat merkinnät

Maanmittaustoimituksessa voidaan päättää mahdollisista kiinteistöön kohdistuvista rasitteista tai rajoitteista, jotka merkitään kiinteistöön rasittavaksi tekijäksi. Tyypillisimpiä esimerkkejä rajoitteista ovat maantialueen suoja-alueet, joita kiinteistön omistaja ei pysty hallinnoimaan täysin rinnoin lakiin perustuen, ja lisäksi monessa tapauksessa naapurin tieoikeuden, joka kulkee kiinteistön poikki, katsotaan vähentävän kiinteistön hallintamahdollisuuksia.

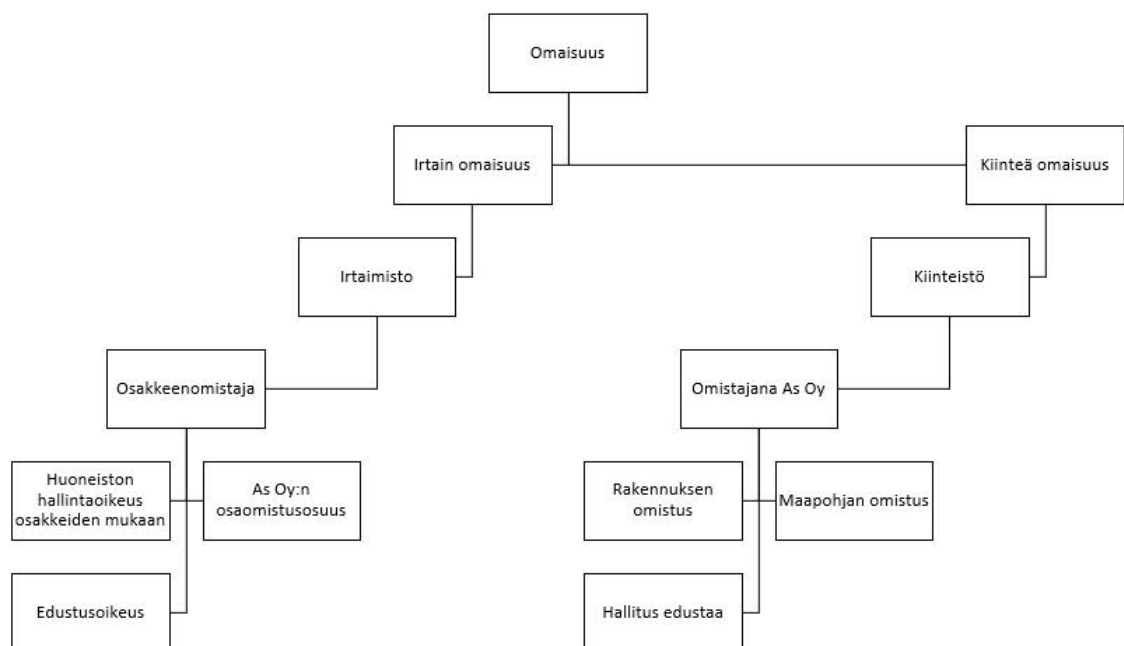
3.5 Osakkeenomistus – osakkeiden omistaminen ja yhtiömuotoinen hallinta

Osakkeenomistuksessa henkilö subjektina omistaa tietyn määrän osakkeita, joiden pohjalta hallinnoi esim. asuntoa, johon nämä määrätyt osakkeet oikeuttavat. Henkilön omistus on merkitty osakelueteloon ja asunnon luovutuksen myötä on henkilölle annettu paperinen osakekirja todistuksena siitä, että kauppa on tapahtunut. Kallis paperilappu siis luovutetaan takeena, ja tämä paperilappu usein suljetaan pankin holviin, mikäli asunto

pantataan asuinlainaa varten. Henkilö ei omista asuntoa, jota hallinnoi, vaan saa vain käyttää asunnon sisällä olevaa tilaa kotinaan. As Oy omistaa yleensä rakennuksen, jossa asunnot sijaitsevat. Useimmiten myös maapohja on As Oy:n omistuksessa.

Taloyhtiöön valittu hallitus edustaa asunto-osakekannan omistajia, ja yleensä isännöitsijän kanssa ylläpidetään talon toimintoja yllä ja katsotaan että kaikki pyörii mm. lämmön, huollon, että pihan osalta moitteettomasti. Hallitukseen valitaan aina määrääjäksi puheenjohtaja ja lisäksi yhtiöjärjestyksen määräämät lisähenkilöt – usein nämä lisähenkilöt ovat ainakin sihteeri ja varsinainen jäsen, mutta tämäkin vaihtelee yhtiöjärjestyksen mukaan.

Kuvassa 8 on enemmän selvitetty aiemmin mainittua tilannetta, jossa As Oy omistaa tontin ja rakennuksen. As Oy:n päätökset tehdään taloyhtiön hallituksessa, jolloin hallitus on myös As Oy:n edustaja. Henkilö omistaa osakemäärän, jonka perusteella saa hallinnoida huoneistoa As Oy:n rakennuksessa. Henkilö on myös osaomistajana As Oy:ssä ja voi tarvittaessa edustaa itseään taloyhtiön kokouksissa ja käyttämään äänestysääntään.



Kuva 8. Esimerkki osakkeenomistuksesta, jossa subjekti voi edustaa itseään, hallita huoneistoaan ja osaomistaa osan asunto-osakeyhtiöstä. Asunto-osakeyhtiö omistaa maapohjan ja rakennuksen, eli lainhuutotodistukselta näkyy As Oy.

3.6 Avioliiton ja rekisteröidyn parisuhteen myötä syntyvä hallintaoikeus

Avioliiton tai parisuhteen rekisteröimisen myötä kaksi henkilöä sitoutuu lain nimissä yhdeksi pariksi. Ellei avioehdolla ole rajattu toisen puolison osallisuutta omaisuuteen, tarkoittaa se sitä, että mm. kiinteistön eteenpäin myynnissä tulee olla toisen puolison suostumus myyntiin, vaikka ainoastaan yksi puoliso nimellisesti omistaisikin kiinteistön [31]. Avioehdoin ei kuitenkaan voida rajata pois puolisoiden yhdessä asuttamaa kotia, eli jos vain yksi omistaa kodin (ja sen kiinteistön) nimellisesti ja tahtoi myydä sen eteenpäin, on toisen puolison suostumus oltava myynnissä, avioehdosta riippumatta. Myös yhteisomistuksessa, jossa kumpikin puolisoista omistaa puolikkaan ($\frac{1}{2}$) osuuden kiinteistöstä, on kuultava toista aviopuolisoa ennen kuin myy osuutensa pois. [24, s. 36.]

Tämä sama avio-oikeus toteutuu vahvana myös tilanteessa, jossa toinen puolisoista kuolee ja leski jää hallinnoimaan kyseistä asumiskohdetta. Vaikka avioehdoin olisi rajattukin elämään jäänyt puoliso pois, ja vaikka rintaperillinen vaatisikin pesänjakoa, mahdollistaa lesken hallintaoikeus lesken jatkoasumisen asumiseen tarkoitettussa jäämistössä, kunnes leski itse jättää tämän maailman. [32]

Yllä mainitut seikat koskevat sekä lainhuudollista että vuokraoikeudellista omistamista ja hallintaa. Lisäksi asunto-osakeyhtiössä omistettuihin osakkeisiin perustuva asunnon hallinta lasketaan myös samaan erottamattomaan kotipiiriin.

4 Neljä haastattelua koskien omistus- ja hallintaoikeuden subjektiivista tulkintaa

Opinnäytetyössä on suoritettu neljä puhelinhaastattelua 23.4.2021. Niissä on kerätty näkökulmia erilaisista omistus- ja hallintamuodoista. Koska erilaisia omistus- ja hallintamuotoja on niin monta, on osa omistus- ja hallintamuodoista rajattu pois, kun kerättiin haastateltavia antamaan oman subjektiivisen mielipiteensä siitä, miten he kokevat kiinteistön omistamisen tai hallinnan jossakin muodossa.

Osa haastateltavista antoi vastauksensa toisella kotimaisella kielellä (heidän äidinkielenensä), minkä tähden kysymykset on käännetty ruotsiksi näiden haastateltavien osalta. Myös eri omistusmuodot tarkoittivat hieman vaihtelevan kysymyspaneelin käyttöä, jolloin haastatteluissa kerättyjä vastauksia on vaikea arvioida toisiinsa. Seuraavassa on nostettu esiin tärkeimmät kohdat haastatteluiden tuloksista.

Haastattelu 1

Ensimmäinen haastateltava on vuokrasuhteessa äitinsä kanssa. Hän on itse rakentanut talonsa. Vuokrasopimukseen merkitty vuotuinen vuokrahinta toimii enemmänkin symbolisena lisänä kuin oikeasti kuluvana vuosimaksuna ja on merkitty sopimukseen ainoastaan, jotta vuokraoikeus olisi mahdollista rekisteröidä laitostunnuksen muotoon ja olisi siis käyttökelpoinen talolainaa varten. Koska haastateltava on hyvinkin läheisessä sukulaissuhteessa maapohjan omistajan kanssa, kokee haastateltava tilanteensa ja tulevaisuutensa hyvinkin turvalliseksi. Haastateltava ymmärtää hyvin tarkasti vuokraamansa alueen laajuuden ja oli tarkasti luonut ja liittänyt karttaliitteet vuokrasopimukseensa, kun sopimus aikoinaan tehtiin.

Huset är mitt till hundra procent, och det som jag håller som närmaste gårdsplan, gräsmatta och inkörningsområde, de tar jag som eget.

Talo on minun sataprosenttisesti, ja sen ympäröivä piha-alue, nurmikko ja sisäänajoväylä, sen miellän omaksi.

Haastateltava 1, puhelinhaastattelu 23.4.2021

Koska haastateltava kokee asuinympäristönsä omakseen ja on hyvinkin luottavainen tulevaisuutta kohden, hän pystyy myös suunnittelemaan hyvinkin pitkällä tähtäimellä tulevaisuutta vuokrasopimuksen loputtua:

I det skedet när hyresavtalet är slut så har jag säkert ren ärvt markbotten, eftersom moore högst antagligen inte är i liv då mera. Så jag har säkert redan då ärvt markbotten, om inte generationsskifte skett redan tidigare före de genomgåva eller köp. Och ifall vi skulle göra generationsskifte så skulle moore säkert bli med livstida nyttjanderätt till sitt hus.

Siinä vaiheessa, kun vuokrasopimus on loppunut, niin olen varmaan jo perinyt maapohjan, koska äiti ei välttämättä ole tuolloin enää elossa. Joten olen varmaan jo tuolloin perinyt maapohjan, ellen jopa aiemmin, jos esim. teemme sukupolvenvaihdoksen joko kaupoin tai lahjoin. Ja mikäli aiemmin tekisimme sukupolvenvaihdoksen niin äiti varmaan jäisi elinikäisen käyttöoikeuden kera taloonsa.

Haastateltava 1, puhelinhaastattelu 23.4.2021

Haastattelu 2

Toinen haastateltava omistaa yhdessä miehensä kanssa osakkeita, minkä perusteella he hallinnoivat asuntoa. Asunto sijaitsee kolmikerroksisessa kerrostalossa, jonka omistaa As Oy. Sama As Oy omistaa tontin maapohjan, jonka päällä kerrostalo lepää. Haastateltava luottaa siihen, että saa omistaa osakkeensa kunnes, niistä haluaa luopua. Haastateltava tuo myös esiin syyn, miksi on valinnut asumismuotonsa:

No alun perin, kun me valittiin se asunto, niin valittiin sen suhteen koska siinä on se tuntuma että se ulkoala on käytettävissä. Kun muutettiin lapsiperheellisenä sinne asuntoon niin se ulkoalue ja piha oli helposti hallinnoitavissa ja että huoneisto on tarpeeksi tilava ja että kaikilla oli perheessä oma paikka siellä huoneistossa. Ympäristö kokonaisuutena on ollut kannustava lapsiperheille, että ehtis osallistumaan siihen taloyhtiön talkotoimintaan. Samanmielisiä ihmisiä on myös muuttanut samaan taloyhtiöön, joka sitten on vaikuttanut positiivisesti.

Pohdittiin pitkään sitä asuntopäätöstä aikoinaan, silloin pohdittiin myös rivi -tai omakotitalovaihtoehtoja, mutta kerrostaloasumisen hallinta tuntui helpolta ja että palvelu pelas.

Haastateltava 2, puhelinhaastattelu 23.4.2021

Haastattelun aikana haastateltava ei suoraan sano, että omistaa talon, mutta moni lause kertoo siitä, että haastateltava mieltää talon omaksi. Piha-alueen hoito on haastateltavan mielestä hyvässä kunnossa, vaikka taloyhtiössä asuu monta eri ihmistä eri näkökulmiin. Haastateltava nostaa myös esiin eroavaisuuden isännöinnissä, kun muutti taloon, vertaillen sitä nykytilanteeseen:

Siiitä lähtien kun toi meidän talo oli rakennettu, niin isännöinti oli siinä lähipiirissä, paljon tuttavallista näkökulmaa. Nykyään on aika muuttunut paljon siitä, kun kilpailutetaan ja yritetään saada palveluita mahdollisimman edullisesti. Aikoinaan oli omat talonmiehet ja talon asioista puhuttiin mahdollisimman matalalla kynnyksellä. Kaikki tunnisti, ketkä oli yhtiössä töissä, tuolloin, mutta tietenkin tae, että jotain tapahtuu oli vähän vaikeampi seurata tuohon aikaan. Nykyään toki sähköpostimaailmassa on helppo seurata mitkä asiat edistyy jne.

Haastateltava 2, puhelinhaastattelu 23.4.2021

Haastattelu 3

Kolmas haastateltava omistaa yksin tilan, jonka on osittain perinyt ja osittain ostanut. Haastateltavalla on 100 %:n lainhuuto kiinteistöön. Kiinteistöllä sijaitsee mm. omakotitalo. Haastateltava kokee, että voi vaikuttaa alueeseensa, jolla asuu, kunhan seuraa kiinteistönsä rajoja tarkasti. Lisäksi haastateltava nostaa esiin sen, että kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset olivat osa pakettia, kun hän muutti kohteeseen, ja haastateltava pyrki seuraamaan entisten omistajien luomaa kiinteistökäyttöä ja jatkamaan toisin sanoen perinteitä. Haastateltava kokee naapurisovun alueella toimivaksi ja on sitä mieltä, että kiinteistönomistus asumismuotona tuo myös velvollisuuksia mahdollisuuksien lisäksi.

Mä oon kommunikoinut kuntaan monissakin asioissa, jos esim. on ollut jotain veisiin liittyviä kysymyksiä niin tosi nopeesti oon saanut vastausta miten voin hoitaa asioita. Naapureiden kaa on yhdessä myös katsottu kiinteistöjen yhteiset rajat ja todella hyvin ollaan saatu selkeitä linjanvetoja tehtyä.

Huomaan sen, että tosi paljon joutuu kyl ite tekee aloitteita, jos haluaa jotain muutoksia tehtäväksi. Asumismuotona (kiinteistönomistus) on ihan hyvä, koska antaa mahdollisuuksia, mutta toki myös velvollisuuksia. Pitää vaan käyttää viisaasti ne mahdollisuutensa.

Haastateltava 3, puhelinhaastattelu 23.4.2021

Haastattelu 4

Neljäs haastateltava on vuokrannut maapohjan kaupungilta. Hän omistaa asuintalonsa aviomiehensä kanssa. Vuokrasopimukseen kirjattu vuotuinen vuokramaksu on vuoden sisällä korotettu yleisen hintatason noustua kyseisellä alueella, ja tämä peilautuu haastateltavan lauseissa useasti. Haastateltava kokee, että hän omistaa talonsa, mutta ympäröivä, vuokrattu tonttimaakaan ei tunnu omalta.

Alltså huset känns som att de e' vårt o vi kan göra vad som helst för remppan, men själva tomten känns int som att de e' vår mark utan de e' ju stans egentligen. Men int ha de kommi emot någo som vi sku ha villa göra, som vi int sku ha fått göra. Så no e' de princip som vårt eget förutom att vi ska betala di jäkla tomthyran.

Siis talo tuntuu omalta ja tuntuu siltä, että voi tehdä mitä tahansa tarvittavia remppoja, mutta itse tontti ei tunnu omalta vaan sehän on kaupungin oikeastaan. Mutta ei oikeastaan ole tullut vastaan mitään, mitä me oltaisiin haluttu tehdä, mitä me ei oltaisi saatu tehdä. Niin kyllä se oikeastaan on kuin meidän oma, paitsi että joudutaan maksaa sitä pahuksen tonttivuokraa.

Haastateltava 4, puhelinhaastattelu 23.4.2021

Haastateltava on hyvinkin realistinen, kun vastaa kysymyspaneelin kysymyksiin, jotka koskevat vuokrasopimuksen loppumista, mutta vastauksissa peilautuu myös osittain epävarmuutta tulevaisuuden suhteen, koska niin pitkälle haastateltava ei ole miettinyt tulevaisuutta. Myös perimisasioista kysyttäessä haastateltava joutuu miettimään vastaustaan, koska kokee, että talo on pankin omistuksessa, kun talolainaa on paljon vielä maksettavaa. Haastateltavan ei ole tarvinnut suorittaa suurempia muutoksia hallinnoimallaan tontillaan, joten kysyttäessä mahdollisista muutosmahdollisuuksista kyseisellä alueella vastaus on hyvinkin positiivinen, eikä vastoinkäymisiä ainakaan ole vielä tullut vastaan.

5 Pohdinta

Insinööriyössäni ei ollut mahdollista vertailla asumismuotojen erilaisuutta, mutta jatkoa ajatellen näitä asumismuotoja voisi tarkastaa lähemmin laajemman haastattelukierroksen kautta. Ongelmakohtia voisi kartoittaa myös oikeustapausten tai vastaavanlaisten kautta.

Omistus- ja hallintatavoissa oli paljon vivahteita, jotka mielestäni muistuttivat toisiaan paljolti, esimerkiksi osakkeenomistus tuntui vain jatkeelta sitä edeltäviin esimerkkeihin hallinnanjakosopimuksista, joissa vuokraoikeudellista aluetta jaetaan eri hallinta-alueisiin.

Haastatteluissa tuli ilmi ihmiselämän kohtalo: asumismuotoaan ei aina voi valita, vaan sitä ajautuu perinnön, lahjan tai muun vastaavan saannon kautta johonkin tiettyyn omistus- tai hallintamuotoon.

Tonttimaan vuokraoikeudesta huomasin, että etenkin kaupunkialueilla jo pelkästään vuokraoikeuden maininta saattaa vähentää asumisviihtyvyyttä, kun ei ihan kunnolla omistakaan sitä kokonaispakettia. Toki asumismuotona tontinvuokra on varmaan hyvä vaihtoehto niille, jotka kaipaavat hieman helpompaa maanomistusmuotoa, jossa on kuitenkin taetta siitä, että rakennuksen voi helposti myydä eteenpäin ilman että se kulujen kannalta pelottaisi liikaa uusia omistajia kauppatilanteessa.

En päässyt insinööriyössäni tarkastelemaan asuinhuoneiston vuokraamista, koska siinä en olisi saanut sitä samaa kiinteistöaspektia mukaan, jota alkujaan aihetta hakiessani ajoin takaa. Tulokset ja haastattelut olisivat voineet tuoda paljon enemmän monimuotoisuutta sillä tavoin, eritoten kun vuokralla asuminen näyttää lisääntyvän tällä hetkellä.

Lähteet

- 1 Osakehuoneistojen tiedot uuteen rekisteriin vuodesta 2019 alkaen. 2018. Verkkoaineisto. Maa- ja metsätalousministeriö. <<https://mmm.fi/-/laki-huoneistotietojarjestelmasta-hyvaksyttiin-eduskunnassa>> Luettu 20.4.2021.
- 2 Maakaari. 1995. 540/1995.
- 3 Tietoa kiinteistön omistajalle. Verkkoaineisto. Maanmittauslaitos. <<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot-ja-kiinteistot/kiinteistot-ja-kiinteistokauppa/tietoa-kiinteiston-omistajalle>> Luettu 20.4.2021.
- 4 Kiinteistörekisterilaki. 1985. 392/1985.
- 5 Kiinteistörekisteriasetus. 1996. 970/1996.
- 6 Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. 1996. 960/1996.
- 7 Kiinteistönmuodostamislaki. 1995. 554/1995.
- 8 Perustuslaki. 1999. 731/1999.
- 9 Rikoslaki. 1889. 39/1889.
- 10 Jokamiehen oikeudet. 2016. Esite. Verkkoaineisto. Ympäristö.fi. <<https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7BF7313302-B7C0-42CD-AC9A-9AC9A54ED9BE%7D/162261>> Luettu 21.4.2021.
- 11 Hollo, Erkki J. 1980. Erityinen kiinteistöoikeus. Helsinki: Suomen Lakimiesliiton kustannus Oy.
- 12 Kauppalaki. 1987. 355/1987.
- 13 Kiinteistöverolaki. 1992. 654/1992.
- 14 Kiinteistö-, rakennus- ja paikkatiedot. Verkkoaineisto. Digi- ja väestövirasto. <<https://dvv.fi/kiinteisto-rakennus-ja-paikkatiedot>> Luettu 21.4.2021.
- 15 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 132/1999.
- 16 Rakennetun omaisuuden tila 2021 -raportti. 2021. Verkkoaineisto. RIL ry. <https://www.ril.fi/media/2021/vaikuttaminen/roti2021_low.pdf> Luettu 21.4.2021.

- 17 Tilastokeskuksen sähköiset julkaisut: vuosikirja 2020, kartat. 2020. Verkkoaineisto. Tilastokeskus. <https://pxhopea2.stat.fi/sahkoiset_julkaisut/vuosikirja2020/html/suom0028.htm> Luettu 25.4.2021.
- 18 Vitikainen, Arvo. 2014. Kiinteistötekniikan perusteet. Verkkoaineisto. Aalto-yliopisto. <<https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/14607/isbn9789526060026.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> Luettu 25.4.2021.
- 19 Laki vuokra-alueiden lunastamisesta. 1918. 135/1918.
- 20 Laki maan hankkimisesta asutustarkoituksiin. 1922. 278/1922.
- 21 Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. 2021. Verkkoaineisto. Patentti- ja rekisterihallitus. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/keskinainen_kiinteistoosakeyhtio.html> Luettu 22.4.2021.
- 22 Asunto-osuuskunnat ovat uusi vaihtoehto asumiseen. 2019. Verkkoaineisto. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. <https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Asuntoosuuskunnat_ovat_uusi_vaihtoehto_a> Luettu 22.4.2021.
- 23 Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistösaannon moittimisajasta. 1930. 86/1930.
- 24 Rautiala, Martti. 1982. Lainhuudatuksesta. Vammala: Suomen Lakimiesliiton kustannus Oy.
- 25 Förvaltningshistoriks ordbok – Faste. Verkkoaineisto. Svenska litteratursällskapet i Finland r.f. <<https://fho.sls.fi/uppslagsord/15138/faste/>> Luettu 20.4.2021.
- 26 Rakennuskaari. 1734. 2/1734.
- 27 Torp och torpare. 2021. Verkkoaineisto. Hans Högman. <<http://www.hhogman.se/torpare-bonder.htm>> Luettu 25.4.2021.
- 28 Suomen suuriruhtinaanmaan asetuskokoelma. 1909. N:o 12 Armollinen Asetus torpan, lampuottilan ja mäkitupa-alueen vuokrauksesta. Helsinki: Keisarillisen senaatin kirjapaino.
- 29 Asutusviranomaiset. Verkkoaineisto. Arkistojen portti. <<http://wiki.narc.fi/portti/index.php/Asutusviranomaiset>> Luettu 25.4.2021.
- 30 Maanvuokralaki. 1966. 258/1966.

- 31 Avioliittolaki. 1929. 234/1929.
- 32 Perintökaari. 1965. 40/1965.

Haastattelu 1, kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokraoikeus, vuokrasuhde kohdistuu tilaan:

1) Berätta lite om din hyresrätt? Hur gammal är du när den går ut?

Få se, hur gammal är jag nu... 2007 har avtalet gjorts, då var jag 28 år, så då är jag alltså 78 år gammal när hyresavtalet går ut. Jag arrenderar mark utav min mor.

Orsaken till hyresrätten är för att egnahemshuset (där jag bor) skall vara i mitt namn. Så att den har anläggningsbeteckning. Anläggningsbeteckningen är kopplad till mitt huslån.

Öm jo, det var grund för att området på drygt 6000 m² skulle vara för att få bygglov för egnahemshus. Arrendeavtalet är gjort just innan jag skulle bygga. Årshyran är mest symbolisk, tror att det står hundra euro per år i avtalet, men det betalas nog i praktiken mera med underhållsarbete på hyresvärdens byggnader än med pengar.

På området jag hyr finns nedgrävt både dränering, vatten och avloppsledningar och jordvärmeledning i åkern, och allt det är på hyresområdet så att ingen ska komma med någo åsikter emot. Åkern där jag har ledningar under marken så arrenderas på jordytan av grannen som odlar åkern.

Karta över hyresområdet var med som bilaga i hyresavtalet, med två olika kartbottnar (flyg- och grundkarta), så att man inte kan ta miste.

I början blev jag att korrigera avtalet, för att först var de skrivet så att området inte får överlåtas till tredje part utan markägarens tillstånd, så det korrigerades ett halvår efter att avtalet ursprungligen gjordes, för att få anläggningsbeteckning. O så blev de ändring i avtalet 2013 när jag skiljde mig och lånet och huset/arrendetomten överfördes till mig helt och hållet. Detta resulterade i en inskrivningsansökan för att korrigera den särskilda rättigheten.

2) Tycker du att du har någon form av äganderätt över det område du bor på? Endera huset/lägenheten eller markbotten? Dina subjektiva åsikter till att förvalta området?

Huset är mitt till hundra procent, och det som jag håller som närmaste gårdsplan, gräsmatta och inkörningsområde, de tar jag som eget.

Fast en del av åkern hör till byggplatsen, så anser jag int det området som eget, för grannen odlar på det (grannen har eget avtal med markägaren) - jag har bara mina ledningar där. Går något sönder får jag nog lappa ihop ledningarna, men annars ser jag inte det som eget.

3) Hurdana möjligheter har du att påverka det området där du bor?

Inga problem att påverka, jag har hurdana möjligheter som helst att kunna påverka det området där jag bor.

4) Tycker du det är lätt att avtala om möjliga ändringar av arrangemang på tomt/fastigheten med hyresvärden/bolaget/annat?

Jo. Allt är möjligt.

5) Har det skett justeringar el. ändringar kring summan av hyran under hyrestiden du haft?

Summan är symbolisk, inte mera ändringar än de som jag nämnde tidigare.

6) Hur tror du din arving/dina arvingar kommer att använda sig av den legorätt du stiftat?

Jag tror att sen när min arvinge är i den åldern att han ska ha hus, så kan det hända att markägaren som arrenderar marken åt mig är redan på åldringshem, så man får se vem som har vilka behov då.

7) Vad händer sen när hyresavtalet tar slut?

I det skedet när hyresavtalet är slut så har jag säkert ren ärvt markbotten, eftersom moore högst antagligen inte är i liv då mera. Så jag har säkert redan då ärvt markbotten, om inte generationsskifte skett redan tidigare före de genom gåva eller köp. Och ifall vi skulle göra generationsskifte så skulle moore säkert bli med livstida nyttjanderätt till sitt hus.

Haastattelu 2, osakkeenomistaja, osakkeiden omistus aviopuolison kanssa, tontti As Oy:n omistama:

1) Kerro vähän omistusmuodostasi? Onko sillä mitään määräaika, jolloin se loppuisi?

Niin siis se on omistus niin kauan, kunnes siitä haluaa luopua. Ellei tapahdu mitään yllättävää luonnonvoimaa, että esim. As oy:n muun osakkeenomistajat haluis savyustaa ulos. Eli jos suht'koht normaalisti hallinnois sitä, niin se olis hautaan asti. Eli jos kaikki kulut saisi maksettua ajoissa, ettei ne millään eräänny, ettei siitä omistuksesta tarttis luopua. Omistusasunnossa tarkoitus olla riippumaton.

Mä omistan puolet osakehuoneistosta, mulla on puoliksi siihen käyttöoikeus, eli avio-oikeudella omistan toisen puolen siitä. Missä määrin sen pystyy omistamaan. Aina jollain tapaa joutuu velkaantumaan tietenkin.

Oon mä joskus nähny sen osakekirjan, mut nyt viime aikoina ei oo tullu nähdyks. Olis toki kiva joskus käydä sitä tarkastamassa, siitä on kuitenkin kymmeniä vuosia sitten kun on hankittu. On ollut aikoinaan iso investointi, että on pitänyt suunnata säästöjään asuntoon.

Vuokra-asunnoissa ei kuitenkaan Suomessa kannata pidemmän päälle majoittua, näin ainakin musta tuntuu.

2) Subjektiivinen oikeus – koetko että sulla on jonkin tapainen omistusoikeus alueella, jossa asut? Joko siis talossa/asunnossa tai sitten maapohjassa?

No alun perin, kun me valittiin se asunto, niin valittiin sen suhteen koska siinä on se tuntuma että se ulkoalue on käytettävissä. Kun muutettiin lapsiperheellisenä sinne asuntoon niin se ulkoalue ja piha oli helposti hallinnoitavissa ja että huoneisto on tarpeeksi tilava ja että kaikilla oli perheessä oma paikka siellä huoneistossa. Ympäristö kokonaisuutena on ollut kannustava lapsiperheille, että ehtis osallistumaan siihen taloyhtiön talkotoimintaan. Samanmielisiä ihmisiä on myös muuttanut samaan taloyhtiöön, joka sitten on vaikuttanut positiivisesti.

Pohdittiin pitkään sitä asutuspäätöstä aikoinaan, silloin pohdittiin myös rivi- tai omakotitalovaihtoehtoja, mutta kerrostaloasumisen hallinta tuntui helpolta ja että palvelu pelasi. Remontit on helposti hallinnoitavissa, niin helppo tehdä päätös että ulkoistetaan, ja voidaan luottaa siihen että taloyhtiön hallinto voi esitellä eri vaihtoehtoja, joiden pohjalta voidaan valita.

Ihmiset oli kiinnostuneita kompostoinneista ja ympäristö antoi ”vihreän” näkökulman. Paljon lapsiperheitä ja leikkiätilaa.

Kun talolla tulee ikää niin se tietenkin tuo haasteita, miten taloa voi parannella ja mitä pystyy tekemään.

Siitä lähtien kun toi meidän talo oli rakennettu, niin isännöinti oli siinä lähipiirissä, paljon tuttavallista näkökulmaa. Nykyään on aika muuttunut paljon siitä, kun kilpailutetaan ja yritetään saada palveluita mahdollisimman edullisesti. Aikoinaan oli omat talonmiehet ja talon asioista puhuttiin mahdollisimman matalalla kynnyksellä. Kaikki tunnisti, ketkä oli yhtiössä töissä, tuolloin, mutta tietenkin tae, että jotain tapahtuu oli vähän vaikeampi seurata tuohon aikaan. Nykyään toki sähköposti-maailmassa on helppo seurata mitkä asiat edistyy jne.

3) Subjektiivinen oikeus – koetko että sulla on jonkin tapainen omistusoikeus alueella, jossa asut? Joko siis talossa/asunnossa tai sitten maapohjassa?

Kiinteistön sisälle ollaan aikoinaan tehty omat rempat – tietyt remontit – joten vesijutuissa jouduttiin oleen isännöitsijän kans yhteydessä, jolloin isännöitsijä oli tosi upeesti tarkastanut tilanteen (monin silmin ja asiantuntijasilmin) – niillä rakennusteknistä osaamista – remontti tehtiin siis yhdessä niiden kaa.

Talon ulkopuolella ei olla kovasti tehty itse mitään – paljon on erilaisia näkökulmia asujilla talossa – mutta yleisesti ulkoalue on hyvin hoidettu ja parkkialuejutut kunnossa. Lämpöön liittyviä asioita on monen vuoden aikana käsitelty taloyhtiön kokouksissa.

Mä oon kokenu, että se on ollut ihan kiva paikka asua – eli ei oo tarvittu mitään isompaa muutosta esittää, että pitäis jotain tehdä. Silloin kun se kämppä valittiin niin valittiin kämppä jossa on kiva olla. Toki nää on makuasioita, että joku jolla ammatillista osaamista niin voisikin ehdottaa enemmänkin. Hyvä että on monta eri ihmistä joilla eri taustat.

Meillä on ollu tuuri taloyhtiön yhteistyömahdollisuuksien suhteen. Eli erilaisuus on valttia ja avainkysymys että pystytään puhumaan ja testaamaan asioita etukäteen. Tarvittaessa pyydetty uusia laskelmia. Esim. julkisivuremonttia tehdessä keskusteltiin pitkään erilaisia vaihtoehtoja. Uskalletaan kyseenalaistaa yhdessä. Tosi hyvä isännöitsijä ollut – pystyy vetämään niitä kokouksia. Puheenjohtaja vetää taloyhtiön kokouksia, ja isännöitsijä on siellä mukana esittelijän roolissa. hallituksen jäsenenä. Puheenjohtaja sen vetää, valittu luottamushenkilönä. Taloyhtiön isännöitsijällä velvollisuus selvittää. Näis on paljon erilasia ihmisii, et miten siihen rooliin suhtautuu.

4) Koetko, että on helppo sopia mahdollisista muutostarpeista kiinteistöllä/tontilla, joko vuokranantajan/asunto-osakeyhtiön hallituksen kanssa?

Meillä on ollut hyvää tuuria. On asiat otettu esille, jos on ollut esim joku remontti jossa on ollut ongelmaa ettei oo toiminnut. Missä kohtaa on mokattu: onko tehty tai tilattu joku työ väärin. Eli seuranta toimii. Taloyhtiön hallitus käsittelee niitä, ja esittää asukkaille. Aika harvoin niitä taloyhtiön kokouksia kuitenkin on.

Toisaalta sähköpostiyhteyksin voi kysellä taloyhtiöllä, eli kyl (taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä) helposti tavoiteltavissa sähköpostitse. Tosi pian pystyy esim neuvottelemaan niiden kaa koskien taloyhtiön saunan lämmitysaikoja esim. Tosi paljon löytyy kyl keinoja, millä voi helpot asiat korjata.

5) Onko tapahtunut muutoksia yhtiövastikkeessa sen aikana kun olet asunut asunnossa?

Yhtiövastike ei oo hirveesti muuttunut. Toki kun velkaa on, niin se on mukana siinä maksussa, niin se toki jossain määrin nostaa sitä yhtiövastiketta. Vesimaksut tulee erikseen, ja niitä on tietoisesti nostettu nyt esim tänä vuonna kun kulutus oli selkeästi noussut. Mikä on ihan hyvä, koska vesimaksu on asuntokohtainen, ja henkilö määrän mukaan se määräytyy. Sit tietenkin miten se vuokralaisillekin se vesimaksu määräytyy.

Siellä on kuitenkin ihmisiä, jotka vuokraa niitä asuntojaan, joten se on yhtenäinen tapa sisällyttää se vesimaksu aina erikseen sen käytön suhteen. Varmaan ihan tulevaisuutta. Yksityinen osakkeenomistaja ei välttämättä aina ole ihan harjaantunut vuokranantajan roolissa. Jotkut käyttää kyl tosi paljon sitä vettä. Saunayhtiö ja pesutupa niin siellä ihmiset voi kuluttaa sitä vettä aika paljon joka sitä näkyy siinä yhteiskulutuksessa.

6) Miten koet, että perijäsi voivat käyttää omistamaasi asuntoa osakkeiden omistuksiin perustuen? Tämä siis tulevaisuudessa?

Mikä jottei, eiks osakekirja oo siirrettävissä eteenpäin? Näin mä niinku oon ajatellu että se niiku toimis. Sit ku se siirtää, että siirtäis osittain omistuksia, niin vois toki tällasii ehtoja tehdä. Mut on se omistusoikeus aika helppo periä.

En oo kyl ikinä ollu sellases asemassa, et pitäis katsoo miten se osakekirjan periminen toimii. Perunkirjalaskelmassahan otetaan huomioon se omaisuus, että min-kälaisia sukulaisuhteita on lähipolvessa perimässä, eli sillä hetkellä tod.näk. se käypä hinta on se mikä peritään. Se käypä hinta pitäis selvittää markkinoilla, et jonkintapainen laskutoimitus pitäis tehdä siihen tilanteeseen (sen nykyhinnan arvo). Mut muuten on ihan selkee, et jokin tietty omaisuus on sidottu siihen summaan.

Mut täytyy tunnustaa, että tää on ollut hieman työn alla, että miten tätä vois pohtia enemmän., vaikea kysymys... Tällä hetkellä en suoraan osaisi sanoo et paljon se asunto tällä hetkellä maksais.

Kyllä meillä on jonkinlainen testamentti olemassa, joten ollaan hieman rakennettu ennakkoon, että ollaan pohdittu miten perintö yleisesti menee meidän jälkipolville, että on alustavasti kyllä pohdittu puolison kanssa. Hinta-asiaan ei oo ollu tarvetta tai energiaa. Mut olis toki kiinnostavaa tietää. Nyt en oo moneen vuoteen tarkistanu, mut varmaan kannattais kun alueen kysyntä on kasvanut ja palvelutkin ovat parantuneet.

Sehän on kuitenkin vaan asunto, eli kyl sinä pitää aina jonkun asua, et on siinä jotain arvoa.

7) Minkälaisen pysyvyyden miellät asunto-osakeomistuksessa?

No kaikkihan on jollakin tapaa katoavaista, mutta sillä tavalla siinä on tietty takuu, et siinä on osaomistus, et kyl siihen väkisten luottaa, ettei se talo sieltä heti voi alta huveta, Koska asunto-osakekirja on olemassa. Jonkinlainen vakuushan siitä on, että asuminen jatkuu, mutta emmä oikeestaan tiedä että minkälaiset vakuudet siitä on annettu. Mutta kuvittelis, että niinhän sen on pakko olla.

Haastattelu 3, kiinteistönomistaja, tilaomistus, jossa lainhuuto 1/1:

1) Kerro vähän omistusmuodostasi? Onko sillä mitään määräaika, jolloin se loppuisi?

Kiinteistö on iankaikkinen taakka tai ilo, miten sen nyt näkee tän kiinteistönomistamisen. Maa pysyy vaikka mitä tapahtuisi, ei ole edes vuokrata...

Mutta niin kauan, kun on rennot naapurit, niin ihan kiva täällä on asustella. Ja täällä on ite vastuussa neliöstään.

2) Subjektiivinen oikeus – koetko että sulla on jonkin tapainen omistusoikeus alueella, jossa asut? Joko siis talossa/asunnossa tai sitten maapohjassa?

No kyllä mä koen, että mulla on aika hyvä oikeus täällä asustella, pitää vaan tietää tarkasti ne rajansa täällä. Tietää vaan että missä tontin rajat menee, et ei tässä mitään muuta tarvitse oikeastaan varoa.

Ja joo kyllä mä koen, että omistan alueen ja tiedän että joudun ite kantaan vastuun mun päätöksistä. Se on sekä hyvä että huono asia että on nää maanomistajan oikeudet.

3) Minkälainen mahdollisuus sulla on vaikuttaa alueeseen, jossa asut?

No siis tässä on tiettyjä rajoituksia, miten täällä voi olla. Tontin muoto ja rakennukset on ollu jo valmiina, kun muutin tänne. Niissä puitteissa on pakko toimia. Ja riippuu vähän mitä mä haluan tehdä, niin jo rakennettuja puitteita pitää tietenkin seurata, niin pitää tietenkin käyttää vähän mielikuvitusta.

Toki syvä luottamus on niihin, jotka on tän alueen jo alun perin virittänyt, eli jatkan sitä sukupolvien ketjua tällä oleillessani alueella. Mun mielest on hyvä idea, että kuuntelee sen alueen luontoa ja henkeä, sen ajatuksia, ja noudattaa sitä kulttuuria joka kyseisellä alueella aiemmin on ollut. Ja kuitenkin tuo sit siihen sitä omaa mukaankin, mutta kohtuullisella annoksella.

4) Koetko, että on helppo sopia mahdollisista muutostarpeista kiinteistöllä/tontilla, joko naapureiden kanssa tai rakennusvalvonnan kanssa? Tai muita esimerkkejä?

Mä oon kommunikoinut kuntaan monissakin asioissa, jos esim. on ollut jotain veisiin liittyviä kysymyksiä niin tosi nopeesti oon saanut vastausta miten voin hoitaa asioita. Naapureiden kaa on yhdessä myös katsottu kiinteistöjen yhteiset rajat ja todella hyvin ollaan saatu selkeitä linjanvetoja tehtyä.

Huomaan sen, että tosi paljon joutuu kyl ite tekee aloitteita, jos halua jotain muutoksia tehtäväksi. Asumismuotona (kiinteistönomistus) on ihan hyvä, koska antaa mahdollisuuksia, mutta toki myös velvollisuuksia. Pitää vaan käyttää viisaasti ne mahdollisuutensa.

5) Onko tapahtunut muutoksia verotusasioissa tai muissa maksuissa sen aikana, kun olet omistanut kiinteistön?

No nyt ei oo vielä kiinteistövero kasvanut ainakaan paljoo. Mut toki tontinkin arvo nousis jos kiinteistöverokin nousis, et varmaan sitä myötä et miten hyvin sen kiinteistönkin pitää kunnossa.

Vesihoidomaksutkin on kans oma juttunsa, huomaa sen, että veden käsittelymaksut on hurjan isoja. Mitä enempi osais toimia viisaasti sen veden kanssa, niin paremmin siitä sais säästöön sitä rahaa.

Kaikkia pieniä ratkaisuja vois pohtia, miten esim. lämmityskustannuksia vois laskea, jne. Mut kiinteistöveroon tosi vaikeeta vaikuttaa.

Toki sit remonttihinnat oma hintalisänsä.

6) Miten koet, että perijäsi voivat käyttää omistamaasi kiinteistöä tulevaisuudessa?

No ainahan sitä aina toivoo, kun on mukava kiinteistö, et perijöillä olis mahdollista käyttää sitä. Mut ihmiset toki aina näkee sen omaisuuden omalla tavallaan. Millä tavoin perijät sen perinnön ottaa vastaan? Millä silmin katsovat sitä perintöä?

Jonkinlainen arvo ainakin tällä tontilla on. Mitä sit (perijät) haluais kehittää siinä lisää – siihen on mahdollisuuksia varmaan ihan millä tavoin vaan. Se tilanne on kuitenkin vaikea miettiä, et miten se toimis. Toivoisin toki, et vois etukäteen miettiä sitä hetkeä. Olisi kyl hyvä puhuu näistä asioista etukäteen. Vaikea visualisoida muiden puolesta.

Onhan myös monenlaisia vaihtoehtoja, voi olla esim. että en pystyisikään tällaista asumismuotoa harrastamaan vanhempana, et miten nää asiat sit sovittais jos asuisin jossakin laitoksessa. Eihän kukaan tänne oo iankaikkisesti tullut. Tää on kyl semmonen asia, mistä pitäis kysyy mun lapsilta. Nää ei sais olla salaisuuksia, yhteinen elämä meillä kuitenkin on jollakin tapaa.

7) Minkälaisen pysyvyyden miellät lainhuudollisessa kiinteistönomistamisessa?

Mä vastasin tähän kysymykseen jo. En kuitenkaan saa lisäpisteitä. Katso ekaan kysymykseen vastaamani asia.

Haastattelu 4, kirjaamisvelvollisuuden alainen vuokraoikeus, vuokrasuhde kohdistuu tonttiin:

1) Berätta lite om din hyresrätt? Hur gammal är du när den går ut?

Vi hyr tomt av staden och den tar slut 2050. Jag är tydligen 61 år då. 1970 har det första avtalet lagats på den här tomten, och vi förnyade det förra året, och då gjordes avtalet tills år 2050.

2) Tycker du att du har någon form av äganderätt över det område du bor på? Endera huset/lägenheten eller markbotten? Dina subjektiva åsikter till att förvalta området?

Alltså huset känns som att de e' vårt o vi kan göra vad som helst för remppan, men själva tomten känns int som att de e' vår mark utan de e' ju stans egentligen. Men int ha de kommi emot någo som vi sku ha villa göra, som vi int sku ha fått göra. Så no e' de princip som vårt eget förutom att vi ska betala di jäkla tomthyran.

3) Hurdana möjligheter har du att påverka det området där du bor?

Nåjaa allt (kan man påverka), om man får göra ändringar. Int har de ännu kommit emot någo sånt behov, så de känns ganska flexibelt att man kan göra det mesta.

4) Tycker du det är lätt att avtala om möjliga ändringar av arrangemang på tomten/fastigheten med hyresvärden/bolaget/annat?

Joo, men vi har int rikit gjort nu någo, förutom att vi förnya dedä hyresavtale o då hamna dom liksom hela tiden skicka åt oss e-poster från stan om att vi sku förnya dedä avtalet förra året. Men int har vi gjort liksom någo andra avtal med staden eller så.

5) Har det skett justeringar el. ändringar kring summan av hyran under hyrestiden du haft?

Joo alltså dom höjde ju tomthyran ganska rejält förra året, då när vi laga nya kontraktet, så då steg ju hyran helt jättemycket då. Men då hade de ju int ändra något sen 70-talet, då hyreskontraktet första gången gjordes, så alla förhöjningarna kom då först förra året så det kändes ju lite bajs. Dom höjde ju årshyran med nästan en tonni.

6) Hur tror du din arving/dina arvingar kommer att använda sig av den legorätt du stiftat?

Nå ja' vet int ens hur de funkar, att va' händer de sen? Huset e' ju bankens för tillfället när vi har lån, att e' de vårt då ens? Då sku dom ju ärva den. Nå joo dom (arvingarna) sku ju nog sälja den när dom e' så många som ärver de tillsammans. Ingen aning egentligen, har inte funderat på det.

7) Vad händer sen när hyresavtalet tar slut?

Nå hördu jag vet inte ens om vi bor hit då mera, men man måst då säkert laga ett nytt avtal om det tar slut.