

# Erityisen oikeuden kirjaaminen

**Erityinen oikeus on kiinteistöön kohdistuva omistusoikeutta rajoitetumpi oikeus. Se on perustettu tietyn henkilön tai yhteisön hyväksi sopimuksella tai muulla oikeustoimella, esimerkiksi testamentilla.**

## Erityisiä oikeuksia on erilaisia

Tyypillinen kiinteistöön kohdistuva erityinen oikeus on maanvuokraoikeus.

Erityisellä oikeudella voidaan tarkoittaa myös tilannetta, jossa kiinteistön omistaja on vuokrannut kiinteistön ja sillä sijaitsevan omistamansa rakennuksen tai osan siitä. Tällöin puhutaan huoneenvuokraoikeudesta.

Erityinen oikeus voi olla myös muun tyyppinen oikeus käyttää kiinteistöä hyvinkin rajoitetusti. Myös kiinteistöön kohdistuva eläkeoikeus, kalastusoikeus ja metsästyoikeus sekä metsänhakkuoikeus ja erilaiset irrottamisoikeudet voivat olla erityisiä oikeuksia.

Erityisiin oikeuksiin kuuluvat myös määräosin omistettua kiinteistöä koskevat hallinnanjakosopimukset (lisätietoa esitteessä Hallinnanjakosopimus).

Erityisiä oikeuksia ovat myös eräät elinkeinotoiminnassa käytettäviä kiinteistöjä koskevat kirjaukset, kuten kiinteistölle tuotuun koneeseen tai laitteeseen kohdistuva, muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus, oikeus vuokraoikeuteen kuuluvaksi luovutettuun rakennukseen sekä ns. ainesosa- ja tarpeistokirjaukset.

## Eroa rasiteoikeudesta

Rasiteoikeudella tarkoitetaan kiinteistöön kohdistuvaa käyttö- tai muuta oikeutta, joka on perustettu toisen kiinteistön tai alueen hyväksi, esimerkiksi tieoikeutta. Rasitteet on yleensä tarkoitettu pysyviksi, ne perustetaan maanmittaustoimituksessa ja merkitään kiinteistörekisteriin.

Ne eroavat erityisistä oikeuksista siinä, että erityinen oikeus on perustettu tietyn henkilön tai yhteisön hyväksi ja se voi olla voimassa vain toistaiseksi tai tietyn määräajan. Erityiset oikeudet kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

## Erityisen oikeuden kirjaaminen

Kiinteistöön kohdistuvana erityisenä oikeutena voidaan kirjata laissa nimenomaisesti luetellut oikeudet. Kirjaaminen voi tapahtua oikeudenhaltijan tai kiinteistön omistajan hakemuksesta. Kestoltaan pysyviä tai tietyn kiinteistön tai alueen hyväksi sovittuja oikeuksia ei voida kirjata erityisenä oikeutena.

Kirjattava erityinen oikeus voi kohdistua kiinteistöön tai kiinteistöjen yhteiseen alueeseen, lainhuudatettuun määräalaan tai kirjaamisvelvollisuuden alaiseen käyttöoikeuteen (esimerkiksi maanvuokraoikeuteen), joka on puolestaan kirjattu erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyy oikeudenhaltijan eduksi merkittäviä oikeusvaikutuksia. Tämän vuoksi kirjausta tulisi hakea mahdollisimman nopeasti kirjaamiskelpoisen oikeuden perustamisen, siirron tai muuttamisen jälkeen.

Kirjaamisviranomaisena toimiva maanmittaustoimisto tutkii, että oikeus on kirjaamiskelpoinen, pätevästi perustettu tai siirretty ja muutoin laillinen. Hakijan on esitettävä tarpeellinen selvitys oikeudestaan ja sen laillisuudesta.

## Eräät käyttöoikeudet on aina kirjattava

Eräitä erityisiä oikeuksia koskee kirjaamisvelvollisuus. Tällaisia ovat maanvuokraoikeus ja muu toisen maahan kohdistuva käyttöoikeus, jos ne ovat kestoaltaan määräaikaisia, ne saa siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava kuuden kuukauden kuluessa käyttöoikeuden perustamisesta lukien.

Kun tällainen käyttöoikeus siirretään kolmannelle, on saajan haettava siirron kirjaamista pääsääntöisesti kuuden kuukauden kuluessa saantokirjan allekirjoittamisesta lukien.

Kirjaamista on haettava kuuden kuukauden kuluessa, vaikka saanto olisi ehdollinen. Ehdollisella saannolla tarkoitetaan tilanteita, joissa vuokraoikeuden siirtyminen tai pysyminen on luovutuskirjassa sidottu tietyn edellytyksen täyttymiseen (niin sanotut lykkäävät tai purkavat ehdot). Ehdollisista saannoista tyypillisin on tilanne, jossa vuokraoikeus siirtyy vasta, kun loppukauppahinta on maksettu.

Ehdollisen saannon kirjaaminen jätetään lepäämään ehdon voimassaolajaksi.

Kirjaamisvelvollisuuden alaisen käyttöoikeuden siirrosta menee varainsiirtovero, jos saanto on ollut vastikkeellinen. Veron suorittaminen valvotaan kirjaamisen yhteydessä. Siirrosta menevää veroa korotetaan, mikäli kirjaamista haetaan myöhässä. Enimmäiskorotus on 100 prosenttia (lisätietoa esitteessä Varainsiirtovero).

## Erityisen oikeuden muutoksen kirjaaminen

Mikäli lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattua erityistä oikeutta on osapuolten välisin sopimuksin muutettu, voidaan muutos kirjata lähtökohtaisesti samoin edellytyksin kuin varsinainen oikeus. Muutoksen kirjaaminen saattaa kuitenkin edellyttää suostumuksia muilta oikeudenhaltijoilta, esimerkiksi pantinhaltijoilta.

## Miten kirjaamista haetaan?

Erityisen oikeuden, sen siirron tai muutoksen kirjaamista on haettava siltä maanmittaustoimistolta, jonka toimialueella oikeuden kohteena oleva kiinteistö sijaitsee. Maanmittaustoimistojen toimialueet ja yhteystiedot löytyvät Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta osoitteesta [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi). Asian käsittelystä peritään säädetty maksu.

Erityisen oikeuden kirjaamista haettaessa kannattaa käyttää sitä varten laadittua hakemuslomaketta, jossa on tarkempia ohjeita hakemuksen tekemisestä. Kirjattavan oikeuden perustamista, siirtämistä tai muuttamista koskeva sopimus tai muu asiakirja on aina liitettävä hakemukseen alkuperäisenä.

Hakemuslomakkeita, ohjeita hakemuksen tekemiseen ja tietoja maksuista saa maanmittaustoimistoista sekä osoitteesta [www.kirjaamisasiat.fi](http://www.kirjaamisasiat.fi).



MAANMITTAUSLAITOS

**Maanmittauslaitos palvelee 35 paikkakunnalla. Vaihteen puhelinnumero 1.1.2010 alkaen 020631 121.**

Maanmittauslaitos huolehtii maan kiinteistöjärjestelmästä, kiinteistöjä koskevista rekistereistä ja yleisistä kartastotöistä. Se tuottaa kiinteistöjä, maastoa ja ympäristöä koskevia tietoja ja palveluita yksityishenkilöiden, yritysten ja yhteiskunnan tarpeisiin. Lisäksi Maanmittauslaitos edistää paikkatietojen yhteiskäyttöä.

Vuoden 2010 alusta lähtien kiinteistöjen kirjaamisasiat, kuten lainhuuto ja kiinnitys, hoidetaan maanmittaustoimistossa.

**[www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)**