

Kiinteistön ostaminen ja rakentaminen

Etelä-Karjala • Kymenlaakso • Etelä-Savo



This project is co-funded by EU.

Kiinteistön ostaminen ja rakentaminen



Kiinteistön ostaminen ja rakentaminen

Kirjoittaja: Petri Nykänen

Kääntäjä: Ivan Prilezhaev

Graafinen ulkoasu ja taitto: Gemini Oy

Julkaisija: Etelä-Karjalan Liitto/ Kaakkois-Suomi-Venäjä Naapurisuusohjelma

Painopaikka: Punamusta 2009

Kirjoittajan yhteystiedot:

Petri Nykänen

petri.nykanen@saunalahti.fi

SISÄLLYSLUETTELO

Esipuhe ja oppaan tarkoitus.....	8
1. Johdanto.....	9
1.1 Yleistä kiinteistöistä ja rakentamisesta.....	9
1.2 Kiinteistön käsite.....	9
1.3 Oikeus ostaa omaisuutta Suomessa.....	9
1.4 Rakentaminen.....	9
1.5 Kiinteistön omistaminen.....	10
1.6 Suomalaista mökkielämää.....	10
1.7 Kiinteistön hankintaa ja rakentamista koskeva järjestelmä Suomessa.....	11
2. Maankäyttö ja kaavoitus.....	12
2.1 Kaavajärjestelmä Suomessa.....	12
2.2 Kaavoituskatsaukset.....	13
2.3 Rakentamiskiellet ja -rajoitukset eri kaavoissa.....	13
- maakuntakaavat.....	13
- yleiskaavat.....	13
- asemakaavat.....	14
- ranta-alueiden kaavoitus.....	14
2.4 Kaavoitustilanne Suomessa.....	15
2.5 Kaavojen suhde toisiinsa.....	15
2.6 Kaavoituksen kustannukset.....	15
2.7 Kaavamerkinnt.....	16
3. Kiinteistökauppa ja muut luovutukset.....	17
3.1 Yleistä.....	17
3.1.1 Lainsäädäntö.....	17
3.1.2 Ulkomaalaisten oikeus ostaa kiinteistöjä.....	17
3.1.3 Keneltä kiinteistön voi ostaa.....	17
3.2 Kiinteistön ostossa huomioitavat asiat.....	18
3.2.1 Kiinteistökaupan muutosäännökset.....	18
3.2.2 Kauppakirjan sisältö.....	19
3.3 Verotus.....	20
3.3.1 Luovutusvoittovero.....	21
3.3.2 Vakituisen asunnon myynti.....	21
3.3.3 Varainsiirtovero.....	21
3.4 Kunnan etuosto-oikeus.....	21
3.5 Kauppa perustettavan yhtiön lukuun.....	21
3.6 Lainhuudatus.....	21
3.6.1 Hakemusmenettely.....	22
3.6.2 Mitä asiakirjoja tarvitaan?.....	22
3.6.3.Kaupat, vaihdot ja lahjat.....	22
3.6.4.Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot.....	23
3.6.5 Lainhuudatusaika ja maksu.....	23
3.7 Virheet kaupan kohteessa.....	23
3.7.1 Virheen käsitteestä.....	24
3.7.2.Ostajan tieto virheestä.....	24
3.7.3 Reklamaatio.....	24
3.7.4 Laatuvirheistä.....	25
3.7.5 Vallintavirheistä.....	25
3.7.6. Oikeudelliset virheet.....	25

3.8 Seuraamukset virheistä.....	26
3.8.1 Seuraamusmuodot.....	27
3.8.2. Kaupan purkaminen.....	27
3.8.3 Hinnanalennus.....	27
3.8.4 Vahingonkorvaus.....	28
3.8.5 Toimenpiteet virhetilanteissa.....	28
4. Kiinnitykset.....	29
4.1 Mihin omaisuuteen voidaan vahvistaa kiinteistökiinnitys?.....	29
4.2 Kiinnityksen hakeminen.....	30
4.3 Panttikirja.....	30
5. Rasitteet.....	31
5.1 Rasitteen perustaminen.....	31
5.2 Rasitetyypit.....	31
5.3 Rakennusrasitteet.....	31
5.4 Tieoikeudet.....	32
5.5 Yksitystietoimitus.....	33
5.6 Toimitusprosessi.....	33
6. Maanmittaustoimitukset.....	34
6.1 Lohkominen.....	34
6.2 Toimituksen kulku.....	34
6.3 Halkominen.....	35
6.4 Jaon suorittaminen.....	35
7. Rakentaminen.....	36
7.1 Rakentamisen edellytyksistä.....	36
7.1.1 Kaaviokuva rakentamisen yleisistä edellytyksistä.....	36
7.1.2 Käytännössä esiintyneitä ongelmia.....	37
7.2 Rakennushankkeen valmistelu.....	37
7.2.1. Rakennuspaikan valinnasta.....	39
7.2.2. Rakentamisen määritelmää.....	39
7.2.3. Kerrosala.....	39
7.2.4. Rakennuksen suunnittelu ja huolehtimisvelvollisuus.....	40
7.2.5. Pääsuunnittelija.....	40
7.2.6. Työnjohto.....	41
7.2.7. Rakennusvalvonta.....	41
7.3 Rakentamista koskevat luvat.....	42
7.3.1 Rakennuslupa.....	42
7.3.2 Toimenpidelupa.....	43
7.3.3 Rakennuksen purkamislupa.....	43
7.3.4 Maisematyölupa.....	44
7.3.5 Rakennusluvnan hakeminen.....	44
7.3.6 Lupahakemuksen liitteet.....	45
7.3.7 Naapurien kuuleminen.....	46
7.3.8 Rakennusluvnan käsittely ja kustannukset.....	46
7.3.9 Luvan voimassaolo.....	47
7.3.10 Koska rakentamisen voi aloittaa?.....	47
7.4. Rakennustyön vaiheet.....	47
7.4.1 Toimenpiteet ennen rakennustyön aloittamista.....	47
7.4.2 Rakennusvaihe.....	48
7.4.3 Rakennuksen käyttöönotto.....	48

7.4.4 Rakennustyön keskeyttäminen ja pakkokeinot.....	49
7.4.5 Virka-apu ja rangaistukset.....	49
7.5 Poikkeusluvut.....	49
7.5.1 Ympäristökeskukselta haettavat poikkeamiset.....	49
7.5.2 Kuulemismenettely ja lausunnot.....	50
7.5.3 Päätöksen antaminen.....	51
7.5.4 Valvontaviranomaisen myöntämät poikkeukset.....	51
- rakennusluvnan yhteydessä.....	51
- rakennustyön yhteydessä.....	51
7.6 Kesäasuntojen erityiskohtelu.....	51
8. Rakentamiseen liittyvät muut tärkeät asiat.....	52
8.1 Energian toimitus.....	52
8.2 Veden saanti.....	52
8.3 Jätevedet.....	53
8.3.1 Puhdistusmenetelmän valinnasta.....	54
8.3.2 Tiedonhankinta.....	54
8.3.3 Erityistä loma-asuntojen jätevesistä.....	54
8.4 Jätehuollon järjestäminen.....	55
8.4.1 Mistä lisätietoa jätehuollosta?.....	57
8.5 Laiturin rakentaminen ja veneiden säilytys.....	57
8.6 Muu vesistöön rakentaminen.....	57
8.7 Vesistön käyttöä koskevan haitan poistaminen.....	58
9. Kiinteistön ja rakennusten käyttäminen.....	59
9.1 Naapurien oikeudet.....	59
9.2 Jokamiehenoikeudet.....	60
9.3 Metsästys.....	61
9.3.1 Oikeus metsästyksen harjoittamiseen.....	61
9.3.2 Metsästyslupa.....	61
9.3.3 Metsästys yleisillä vesialueilla ja valtion maalla.....	62
9.3.4 Muuta huomioitavaa.....	62
9.4 Kalastaminen.....	62
9.4.1 Kalastukseen liittyvät luvat.....	62
9.4.2 Yleisvedet meressä ja järvissä.....	63
9.4.3 Kalastuksen valvonta.....	63
9.4.4 Muut asiat.....	63
9.5 Kiinteistöveroitus.....	64
9.6 Metsien ja puiden kaataminen.....	64
9.6.1 Puiden kaataminen kaava-alueella tai alueella, jossa on voimassa rakennuskielto.....	64
9.6.2 Puiden kaataminen haja-asutusalueella.....	65
9.6.3 Metsänkäyttöilmoitus.....	65
9.6.4 Muuta huomioitavaa ja lisätietojen saanti.....	65
9.7 Kiinteistöjen vakuuttaminen.....	65
9.7.1 Joitakin ohjeita varkauksien varalle.....	66
9.8 Kiinteistön ylläpito ja kustannukset.....	67
9.9 Postin jakelu.....	68
10. Loppusanat.....	69
Liite 1.....	70
Liite 2.....	71
Liite 3.....	74

Kiinteistöopas, esipuhe ja oppaan tarkoitus

Tämä opas on tehty Etelä-Karjalan, Etelä-Savon ja Kymenlaakson kuntien käyttöön neuvomaan venäläisiä ja muita ulkomaalaisia kiinteistön ostajia ja rakentajia. Oppaan päätarkoituksena on selvittää Suomesta hankitun kiinteistön ostoon, rakentamiseen ja käyttöön liittyvät oikeudet ja velvollisuudet. Pääpaino on lomakiinteistöihin ja pientaloihin liittyvillä määräyksillä ja ohjeilla. Sisältö etenee aikajärjestyksessä alkaen kaavoituksesta, kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta päätyen kiinteistön käyttämiseen liittyviin asioihin ja tietolähteisiin.

Oppaassa selvitetään myös joitakin aihealueen tärkeimpiä käsitteitä, jotka saattavat erota lukijan kotimaan käsitteistä. Oppaassa on haluttu välttää kuivaa lakitekstiä ja kirjoittajan pyrkimyksenä on esittää asiat mahdollisimman selkeästi ja kansanomaisesti unohtamatta kuitenkaan lakien ja muiden säädösten asiasisältöä. Kaikkia asioita ei voida selittää yksityiskohtaisesti ja tätä tarkoitusta varten on pyritty esittämään kunkin käsiteltävän asian kohdalla ne lähteet, joista lisätietoa on saatavissa.

Myös alueellisia ja paikallisia eroja on etenkin rakentamismääräysten yksityiskohdissa ja sen vuoksi on aina tärkeää olla heti yhteydessä kiinteistön sijaintipaikkakunnan viranomaisiin.

Opas soveltuu myös suomalaisten käyttöön, vaikka jotkut oppaassa esitetyt asiat voivat tuntua heistä itsestään selviltä. Kiinteistöjä ja rakentamista koskevat lait ja määräykset ovat samanlaisia ulkomaalaisille ja suomalaisille pieniä poikkeuksia lukuunottamatta.

Oppaan kuvituksella ja piirroksilla on haluttu elävöittää tekstiä ja selventää vaikeaa lakitestiä. Oppaan lopussa on lueteltu aihepiirien tärkeimmät lait ja muut säädökset ja niiden pääasiallinen sisältö.

Opas on toteutettu Kaakkois-Suomi- Venäjä naapurisuohjelman rahoituksella.

Teoksen on kirjoittanut Konsu Oy:n lakimies, varatuomari Petri Nykänen, ja käännöksen venäjäksi on tehnyt Ivan Prilezhaev.

Tekijä kiittää Etelä-Karjalan liiton henkilöstöä saamastaan aineistosta sekä kuntien viranomaisia, joilta on saatu arvokasta käytännön tietoa.



1. Johdanto

1.1 Yleistä kiinteistöistä ja rakentamisesta

1.2 Kiinteistön käsite

Puhekielessä kiinteistöllä ymmärretään erilaisia maapalstoja, rakennuksia, asuin- ja liikehuoneistoja ja maatiloja. Juridisesti kiinteistöllä tarkoitetaan Suomessa itsenäistä maanomistusyksikköä, joka voidaan kiinteistönä merkitä kiinteistörekisteriin. Näitä ovat yleensä tontit ja tilat, määräalat (rajoiltaan määrätty alue kiinteistöstä) sekä määräosat kiinteistöstä (esim. 2/3 osaa kiinteistöstä). Myös maanvuokrasopimukset, jotka voidaan siirtää kolmannelle henkilölle omistajaa kuulematta ja vuokra-alueella on rakennuksia tai sille saadaan rakentaa vuokramiehen rakennuksia, ovat sellaisia omistusyksiköitä, jotka on rekisteröitävä kiinteistörekisteriin.

Sen sijaan asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan, eivät muodosta kiinteistöä eikä niitä merkitä kiinteistörekisteriin. Asunto-osakeyhtiön osakkeita pidetään arvopapereina.

1.3 Oikeus ostaa omaisuutta Suomessa

Suomalaiset ja ulkomaalaiset voivat vapaasti ostaa sekä kiinteää että irtainta omaisuutta Suomessa. Ulkomaalaiset voivat myös vapaasti ostaa yrityksiä ja niiden osia. Ainoastaan tärkeän kansallisen edun vaatiessa, voidaan ulkomaalaisten yritysostoja rajoittaa.

1.4 Rakentaminen

Suomalaisia ja ulkomaalaisia koskevat samat määräykset rakentamisessa. Kunnat voivat kuitenkin edellyttää pysyvää asumista esimerkiksi omakotialueiksi tarkoitetuille tonteille, joille on rakennettu valmis kunnallistekniikka (mm. kadut, energia, vesijohto, jätevesiviemärit).

Maanmittauslaitoksen keräämän tilaston mukaan ulkomaalaiset ovat ostaneet kiinteistöjä Suomesta vuosittain noin 200-300 kertaa, mutta vuonna 2007 kauppojen määrä nousi jo 850:een. Valtaosa ulkomaisista ostajista oli venäläisiä (noin 620 kauppa). Kiinnostavimpia alueita ovat olleet Etelä-Savo ja Etelä-Karjala. Erityisen haluttuja ovat olleet isot maa-alueet ja vanhat lomakeskukset sekä arvokkaat kiinteistöt. Ulkomaalaisten ostot ovat viimeisten vuosien aikana nosta- neet huomattavasti kesämökkityntien hintoja erityisesti Saimaan alueella.



Vaikka suuri osa ulkomaalaisten kiinteistökaupoista on kohdistunut valmiiksi rakennettuihin kiinteistöihin, on myös uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen ollut vilkasta. Tämä on aiheuttanut kuntien viranomaisille ylimääräistä työtä mm. kielivaikeuksien ja rakennusmääräysten selvittämisessä. Tällä oppaalla halutaan osaltaan helpottaa sekä kiinteistöjen ostajien että myös kuntien viranomaisten toimintaa.

1.5 Kiinteistön omistaminen

Kiinteistön omistamiseen liittyy myös monia oikeuksia ja velvollisuuksia, joista on hyvä tietää jo etukäteen ennen varsinaisten kauppojen tekemistä ja viimeistään ennen rakentamiseen ryhtymistä. Näitä ovat mm. metsän hakkaaminen, tien rakentaminen, sähkön saanti, kiinteistövero ja jäte- ja vesihuolto. Tärkeimmät kohdat on käsitelty kiinteistön käyttämisestä koskevassa osassa.



1.6 Suomalaista mökkielämää

Suomalaiset ovat innokasta mökkikansaa ja hyvin yleisesti mökeillä vietetään pääosa lomajoista sekä kesällä, että muina vuodenaikoina. Suomessa on tällä hetkellä noin puoli miljoonaa kesämökkiä (v. 2006, 475.000). Aiemmin 1950-1980 luvuilla olivat mökit yleensä sangen vaatimattomia ja niille vietiin varsinaisesta kodista käytöstä poistetut huonekalut ja muut esineet, mutta viimeisten vuosikymmenien aikana on yhä enemmän panostettu mökkien viihtyvyyteen ja tekniikkaan ja suuri osa mökeistä on muutettu joko kakkosasunnoiksi tai sinne muutetaan pysyvästi. Osa suomalaisista tyytyy vaatimattomiin olosuhteisiin, eivätkä he hanki mökeilleen mitään mukavuuksia ja haluavat olla rauhassa ilman mitään uutta tekniikkaa.

Mitään yleistystä ei voida antaa tyypillisestä mökkiläisestä tai mökistä, sillä molempia on edelleenkin laidasta laitaan. Suuntaus on kuitenkin selvästi isompiin ja mukavuuksilla varustettuihin huviloihin, jotka ovat ympärivuotisessa käytössä.

Yhteistä lomanvietäjille on edelleen runsas saunominen, makkaranpaisto ja oluen tai muiden virvokkeiden nauttiminen. Naapurien kanssa on syytä olla hyvissä väleissä, mutta liiallinen kanssakäyminen voi aiheuttaa ongelmia ja paras tapa on antaa naapurille oma rauha ja välttää oleskelua ja kalastelua sauna-aikoina sekä muinakin aikoina toisen mökkirannan läheisyydessä ja pihapiirissä. Myös äänekkäiden koneiden käyttämisestä tulee välttää lepopäivinä. Juhannus on edelleen tärkein kesäjuhla, jolloin suomalaiset ovat pääosin mökeillään.

1.7 Kiinteistön hankintaa ja rakentamista koskeva järjestelmä Suomessa

Kuten aiemmin on jo mainittu, suomalaisia ja ulkomaalaisia koskevat lait ja määräykset ovat pääsääntöisesti samat sekä kiinteistön hankinnassa että varsinaisessa rakentamisessa. Henkilön tai yrityksen asuinpaikalla ei siten yleensä ole merkitystä. On myös huomattava, ettei kiinteistön omistaminen Suomessa ole peruste oleskeluluvan saamiseksi, vaikka joissakin tapauksissa se voi edesauttaa luvan saantia.

Kiinteistökauppoja säätelevä peruslaki on vuonna 1997 voimaantullut maakaari. Se sisältää määräykset mm. kauppasopimuksen muodosta ja ehdoista, osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista, kaupan virheistä ja omistusoikeuden ja muiden oikeuksien ja rasitteiden kirjaamisesta.

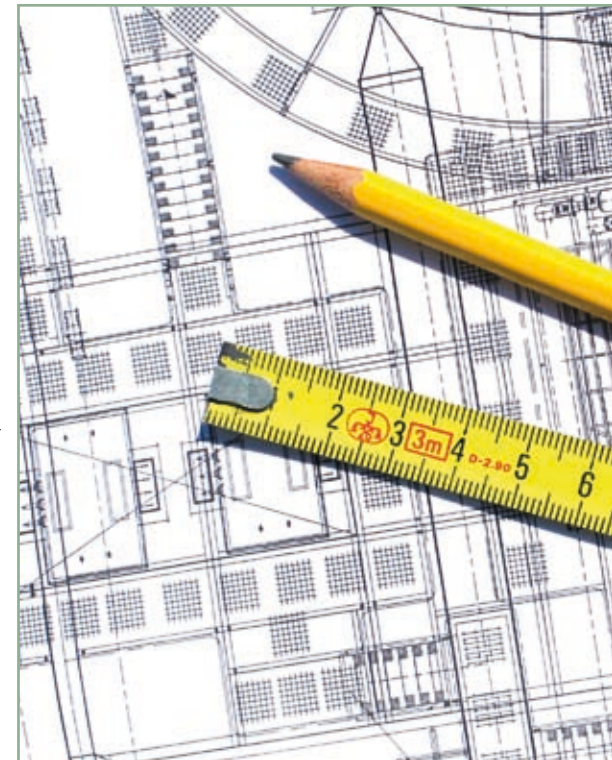
Mikäli kysymys on asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkaiden kaupasta, löytyy sitä koskevat määräykset erillisestä asuntokauppalaista.

Kiinteistöjen ja muiden rekisteriyksiköiden muodostamista koskeva lainsäädäntö on koottu kiinteistönmuodostamislakiin. Tässä laissa on säädetty erilaisista kiinteistötoimituksista, esimerkiksi ostetun määräalan muodostaminen itsenäiseksi kiinteistöksi (lohkominen).

Maankäyttö- ja rakennuslaki (usein puhekielessä puhutaan vain rakennuslaista) on perustana koko Suomen alueiden suunnittelulle, rakentamiselle ja maankäytölle. Laki sisältää mm. määräykset kaavoituksesta, rakentamisen edellytyksistä ja luvista.

Edellä mainittuja peruslakeja täydentää useat muut erikoislait ja alemmanasteiset ja tarkentavat määräykset ja ohjeet, joita käsitellään tässä oppaassa asiayhteyden mukaan (esim. metsästys, kalastus, tiet, metsänhakkuu).

Tarkempi luettelo laeista ja muista säädöksistä on esitetty oppaan lopussa (liite 1).



2. Maankäyttö ja kaavoitus

Maankäytön suunnittelun tavoitteena Suomessa on edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista eri väestöryhmille. Suunnittelussa on huomioitava mm. maankäytön taloudellisuus, ympäristön suojelu, luonnonarvojen säilyminen ja hyvä rakennustapa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet hyväksyy valtioneuvosto. Maakunnan liitot laativat ja hyväksyvät koko maakunnan laajuiset maakuntakaavat, jotka ympäristöministeriö vahvistaa. Maakuntakaava välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen. Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Kunnilla on myös mahdollisuus laatia yhteinen yleiskaava. Yksityisen kansalaisen kannalta kunnan yleiskaava ja asemakaava ovat tärkeitä ja luovat pohjan rakentamiselle ja maankäytölle yleensä.

Yleiskaavassa osoitetaan alueiden pääpiirteet kunnassa, kun taas yksityiskohtaisemmassa asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Asemakaavalla määrätään mm. rakentamisen käyttötarkoitus, sijoitus tontilla sekä rakennuksen pinta-ala, kerrosala sekä kerroskorkeus. Asemakaavat laaditaan pääsääntöisesti taajama-alueille.

Ranta-alueita varten kunnat voivat laatia rantayleiskaavoja ja ranta-asemakaavoja, joilla ohjataan mm. rantojen rakentamista ja loma-asutuksen järjestämistä kunnan alueella. Oikeusvoimaisen rantayleiskaavan perusteella voidaan myöntää suoraan rakennuslupa. Kaavoittamattomilla rannoilla rakentamiseen tarvitaan poikkeuslupa.

Näiden kaavojen lisäksi kunnilla tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys antaa paikallisista olosuhteista johtuvia tarkempia määräyksiä esimerkiksi rakennusten koosta, rakennusten sijoittelusta ja vesihuollosta. On kuitenkin huomattava, ettei rakennusjärjestyksen määräykset saa olla ristiriidassa yleiskaavan, asemakaavan tai Suomen rakentamismääräyskokoelman määräysten kanssa. Kunnilla on myös omia rakentamistapaohjeita.

Kaavajärjestelmä Suomessa

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	- Valtioneuvosto hyväksyy
Maakuntakaava	- Maakunnan liitto laatii ja hyväksyy, ympäristöministeriö vahvistaa
Yleiskaava	- Kunta laatii ja hyväksyy
Kuntien yhteinen yleiskaava	- yhteinen toimielin hyväksyy
Asemakaava (ranta-asemakaava)	- kunta laatii ja hyväksyy
Rakennusjärjestys	- kunta laatii ja hyväksyy
Kaavat luovat perustan maankäytölle ja rakentamiselle.	

2.2 Kaavoituskatsaukset

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Tästä katsauksesta kunnan on tiedotettava sopivalla tavalla kunnan asukkaita, esim. sanomalehdissä.

2.3 Rakentamiskiellot ja –rajoitukset eri kaavoissa

Maakuntakaavat

Maakuntakaavassa voidaan tietyt alueet osoittaa virkistys- tai suojelukäyttöön tai teknisen huollon alueiksi, joilla on voimassa rakentamisrajoitus. Nämä alueet on merkitty kaavassa erityisillä tunnuksilla (esim. virkistysalue V, suojelualue S).



Esimerkiksi niillä alueilla ei ole lupa rakentaa rakennusta siten, että sillä vaikeutetaan kaavan toteutumista. Rakennuslupa on kuitenkin myönnettävä, jos luvan myöntämättä jättäminen aiheuttaa rakennusluvan hakijalle huomattavaa haittaa tai julkisen rakentamisen kohdalla, jos kunta ei lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta.

Yleiskaavat

Kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon tai erityisen toimenpiderajoituksen (maisemaa muuttava maanrakentaminen, puiden kaato tai vastaava).

Kieltoalueelle ei voida myöntää rakennuslupaa, ellei siihen ole saatu erillistä poikkeuslupaa. (poikkeusluvasta katso kohta 7.5)

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta, ellei kunta kaavan keskeneräisyyden vuoksi ole pidentänyt aikaa (enintään 5 vuotta).

Kun yleiskaava tulee voimaan, määräytyy rakentaminen kaavamääräysten mukaan. Rakennuslupaa ei saa myöntää siten, että sillä vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos rakennusluvan hakijalle aiheutetaan huomattavaa haittaa tai julkisen tarpeen aluetta ei lunasteta tai suoriteta kohtuullista korvausta.

Yleiskaavassa voidaan määrätä myös muita rajoituksia rakentamiselle. Ranta-alueen rakennuslupa voi perustua myös ranta-alueelle laadittuun yleiskaavaan (rantayleiskaava), jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Oikeusvaikutteisia rantayleiskaavoja on laadittu Suomessa jo melko kattavasti. Rantarakentaminen perustuu usein myös kuntien asema/ranta-asemakaavoihin.

Asemakaavat

Asemakaavoja laaditaan pääsääntöisesti taajama-alueille. Asemakaavoilla määrätään kunnan alueiden yksityiskohtaisesta järjestämisestä ja rakentamisesta paikallisten olosuhteiden edellyttämällä tavalla. Asemakaava on perusta kunnan ja alueen maanomistajien väliselle suhteelle ja on tärkeä osa kunnallista päätöksentekoa.

Kun asemakaavaa ollaan laatimassa tai muuttamassa, kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon. Myös maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta (+ mahdollinen pidennys kaksi vuotta).

Asemakaava esitetään kartalla, josta näkyy eri alueiden rajat ja niiden käyttötarkoitukset. Lisäksi kaavasta ilmenee rakentamisen määrä ja rakennusten sijoittelu. Rakentamismäärä ilmaistaan yleensä erityisellä tehokkuusluvulla (e). Esimerkiksi tehokkuusluku $e = 0,4$ tarkoittaa, että rakennettavaksi mahdollisen kerrosalan määrä on neljä kymmenesosaa (4/10) rakennuspaikan pinta-alasta. Näin ollen 1.000 m²:n tontille olisi mahdollista rakentaa 400 kerrosneliometriä. Kerrosalalla tarkoitetaan rakennuspaikalle sallittujen rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Kerrosalan tulkinta ja mitä tiloja siihen lasketaan, voi vaihdella eri kunnissa ja on syytä varmistaa asia rakennuspaikkakunnan valvontaviranomaiselta.

Kaavamerkinnoista selviää eri alueiden käyttötarkoitukset. Asemakaava-alueella rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Myös toiminnat, jotka aiheuttavat haittaa muiden alueiden käytölle, ovat kiellettyjä.

Kaavassa voidaan kieltää uudisrakennuksen rakentaminen korkeintaan kolmen vuoden ajaksi, jos se on kaavan toteutukselle tarpeellista.

Ranta-alueiden kaavoitus

Valtaosa ulkomaalaisten tekemistä kiinteistökaupoista Suomessa kohdistuu ranta-alueille. Kuten johdannossa on jo kerrottu, ovat venäläiset yhä enenevässä määrässä ostaneet loma-asuntoja ja rakentamatonta maata etenkin Itä-Suomesta. Tämän oppaan painopiste onkin loma-asuntojen rakentamisella ja loma-asuntojen käyttöön liittyvillä asioilla.

Ranta-alueet, joita ei ole kaavoitettu, ovat yleensä rakennuskiellossa, kunnes ko. alueelle on tullut voimaan joko ranta-asemakaava tai yleiskaava, jonka määräysten perusteella maanomistajilla on oikeus hakea rakennuslupia. Maanomistajilla on mahdollisuus myös itse huolehtia kaavan laatimisesta.

Jos ranta-alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa tai rakentamisen määrä poikkeaa merkittävästi kaavamääräyksestä,

täytyy uudisrakennukselle hakea poikkeuslupaa alueelliselta ympäristökeskuksesta. Jos rakentamisen paikka siirtyy merkittävästi kaavan osoittamasta paikasta, tarvitaan kaavamuutos.

Ranta-alueella olevat rakentamisrajoitukset eivät kuitenkaan koske maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tapahtuvaa rakentamista tai olemassaolevan asuinrakennuksen pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista (esim. varasto, autotalli). Talousrakennuksessa ei saa olla asumiseen tarkoitettuja tiloja.

Laadittaessa yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella, on erityisesti huomioitava se, että rakentaminen ja maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja ympäristöön. Lisäksi kaavoituksessa on otettava huomioon erilaiset suojelutarpeet ja luonnon arvot. Ranta-alueille pitää jättää myös riittävä tila yhtenäistä rakentamista varten.

2.4 Kaavoitustilanne Suomessa

Maakuntien alueella ovat voimassa maakuntakaavat. Lähes koko Suomen alue on yleiskaavoitettu ja suosituimpien vesistöjen alueella olevat maa-alueet ovat joko rantayleiskaavassa tai ranta-asemakaavoissa. Tällöin voidaan rakennusluvut ja muut luvat hakea kaavamääräysten mukaan normaalia rakennuslupamenettelyä käyttäen. Haja-asutusalueilla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksista päättää kunta, mm. loma-asunnon muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön.

2.5 Kaavojen suhde toisiinsa

Kaavoituksen suhteen Suomessa on voimassa periaate; tarkempi kaava syrjäyttää yleispiirteisen kaavan. Siten oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaava (tai ranta-asemakaava) syrjäyttävät maakuntakaavan ja asemakaava syrjäyttää yleiskaavan.

2.6 Kaavoituksen kustannukset

Kuten aiemmin on jo mainittu, voivat myös maanomistajat huolehtia alueensa ranta-asemakaavasta ja laadituttaa sen ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta. Menettelyä ovat käyttäneet mm. metsäyhtiöt ja matkailuyritykset, joiden intressissä on saada alueelleen ranta-asemakaava ja sitä myöten mahdollisuudet laajempaan rakentamiseen. Kaavoituskustannuksista vastaavat tällöin kaavoitetavan alueen maanomistajat. Yleensä kunnat eivät laadi ranta-asemakaavoja, ellei se ole yleisen edun vaatimaa.

Jos asemakaava tai ranta-asemakaava tai kaavan muutos on pääosin yksityisen edun vaatima ja se on laadittu maanomistajan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä kaavan laatimiskustannukset maanomistajalta.

Jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan maanomistajilta periä enintään puolet laatimiskustannuksista heidän kaavasta saaman hyödyn suhteessa.

2.7 Kaavamerkinnot

Eri kaavoissa käytettävät merkinnät poikkeavat hieman toisistaan lähinnä sen vuoksi, että merkinnät tulevat aina tarkemmiksi mitä yksityiskohtaisempi kaava on kysymyksessä. Esimerkiksi asemakaavassa on hyvin tarkoin eroteltu asumiin tarkoitettujen tonttien käyttötarkoitus eli minkälaisia rakennuksia voidaan tietyille alueelle rakentaa.

Kunnan rakennusviranomaisilta saa pientä maksua vastaan karttaotteita, joista selviää kaavoitustilanne ja sitä myöten rakentamismahdollisuudet. Koska karttaotteet ovat monesti vaikeaselkoisia, on parasta olla suoraan yhteydessä kiinteistön sijaintikunnan kaavoitus- tai rakennusvalvontaviranomaisiin.



3. Kiinteistökauppa ja muut luovutukset

3.1 Yleistä

Suomessa tehdään vuosittain noin 70.000-80.000 kiinteistön luovutusta. Kauppojen osuus luovutuksista on noin 85 %. Ulkomaalaisten osuus kaupoista on yhden prosentin luokkaa. Ulkomaalaisten ja etenkin venäläisten ostajien osuus on kasvanut selvästi lähivuosina, kun taas kokonaisuudessaan kiinteistökauppojen määrä on hieman laskussa. Kauppojen lisäksi voidaan kiinteistöjä vaihtaa ja lahjoittaa. Osa kiinteistöistä siirtyy vuosittain perintönä vainajalta tämän oikeudenomistajille. **Oppaassa käsitellään pääosin kauppoja, ellei toisin ole mainittu.**

3.1.1. Lainsäädäntö

Kiinteistön luovutuksia koskeva peruslaki on vuonna 1997 voimaantullut maakaari (MK). Muita merkityksellisiä lakeja ovat etuostolaki (vuodelta 1977), joka säätelee kunnan etuoikeutta kunnassa sijaisevaan kiinteistöön sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, joka säätelee mm. välitysliikkeen vastuuta ja toimeksiannon sisältöä koskevia asioita. Myös valtioneuvoston asetuksella asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista (vuodelta 2001) voi olla merkitystä elinkeinonharjoittajan markkinoitessa asuntoja kuluttajille. Jos sopimuskomppanit ovat yksityisiä henkilöitä, jotka eivät käytä kaupanteossa välittäjän palveluita, ei kahta viimeksimainittua säännöstä tarvitse ottaa huomioon. Myös oikeustoimilaki (vuodelta 1929) koskee osaltaan kiinteistökauppaa.

3.1.2 Ulkomaalaisten oikeus ostaa kiinteistöjä

Suomen nykyinen lainsäädäntö sallii täysin ulkomaalaisten tekemät kiinteistökaupat eli lainsäädännön mukaan osapuolten kansalaisuudella ei ole merkitystä. Edellä kerrottu koskee sekä yksityisiä henkilöitä että yrityksiä. Sen sijaan kiinteistön tai asunnon omistaminen ei ole peruste vapaaseen oleskeluun tai työntekoon Suomessa.

3.1.3 Keneltä kiinteistön voi ostaa

Kiinteistön voi vapaasti ostaa keneltä tahansa omistajalta. Yleensä myyjät



ovat yksityisiä henkilöitä tai yrityksiä. Myös julkisyhteisöt, kuten kunnat, valtio ja seurakunnat, omistavat huomattavan määrän maata ja voivat olla myyjiä. Myyjä edustaa usein myös kiinteistönvälittäjä, joka perii palkkion myyjältä toimeksi-antosopimuksensa mukaisesti ja esiintyy aktiivisesti myyjän puolesta.

3.2 Kiinteistön ostossa huomioitavat asiat

Ostettaessa kiinteistöä Suomesta on tietyt asiat varmistettava ennen kaupan solmimista tai neuvotteluiden jatkamista. Yleensä nämä asiat liittyvät myyjän henkilöön ja kaupan kohteeseen.

Myyjän ja kiinteistönvälittäjän tehtävänä on selvittää mm. seuraavat asiat:

- omistaako myyjä kohteen
- jos myyjänä on yhtiö, onko myyjä oikeutettu toimimaan yhtiön puolesta
- myytävän kohteen pinta-ala, kartta ja selvitys rakennuksista
- minkäläinen on kiinteistön rakennusoikeus tai voiko sille rakentaa vielä lisää
- kohdistuuko kiinteistöön rasitteita (esim. velkakiinnityksiä tai tierasitteita)
- rakennusten kunnan selvitys.

Edellä kerrotut asiat ovat yleensä helposti selvitettävissä asiakirjoilla, jotka myyjä tai välittäjä esittää. Alueelle rakentaminen ja rakennusoikeuksien selvitys voi joskus osoittautua vaikeaksi mikäli alueella ei ole voimassa olevaa yksityiskohtaisempaa kaavaa tai kaavoitus on kesken.

Tällöin on parasta ottaa yhteyttä paikallisen kunnan rakennus / kaavoitusviranomaiseen, jolla on tiedot myös mahdollisesti vireillä olevista muutoksista. Asemakaava-alueilla voi olla myös voimassa hyvinkin yksityiskohtaisia määräyksiä rakennuksen eri yksityiskohdista, jotka on syytä selvittää, jos välttämättä haluaa rakentaa tietyn tyyppisen rakennuksen.

Muita huomioitavia asioita, etenkin lomarakentamisen suhteen, ovat tieyhteydet, sähkönsaanti, jätevesien käsittely ja jätehuolto.

3.2.1 Kiinteistökaupan muotosäännökset

Kiinteistökauppa on tehtävä kirjallisesti ja kummankin osapuolen on allekirjoitettava kauppakirja. Lisäksi julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppakirja omalla allekirjoituksellaan osapuolten läsnäollessa. Julkisia kaupanvahvistajia on saatavissa mm. maistraatista, poliisilaitokselta, pankista ja maanmittaustoimistosta. Useimmiten myyjä tai kiinteistönvälittäjä huolehtii julkisen kaupanvahvistajan kutsumisesta kauppatilaisuuteen.

Kaupanvahvistaja tarkistaa osapuolten henkilöllisyyden ja mahdolliset valtakirjat, jos osapuolet käyttävät asiamiehiä. Muutoin kaupanvahvistaja ei yleensä puutu kauppakirjan sisältöön, ellei hän havaitse selviä virheitä tai puutteita. Osapuolten on itse huolehdittava, että kauppakirjan sisältö vastaa heidän toivomuksiaan. Kaupanvahvistajan palkkio on 77 euroa (v. 2008), joka osapuolten on maksettava. Myös kiinteistökaupan esisopimus on tehtävä edellä mainittuja muotoja noudattaen.

3.2.2 Kauppakirjan sisältö

Lain mukaan kauppakirjasta on aina käytävä ilmi luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta tai muu vastike. Kauppahinta on merkittävä todellisena, sillä se on perusta varainsiirtoverolle. Jos kauppahinta on merkitty alemmaksi kuin se todellisuudessa on, ei myyjä saa oikeussuojaa, jos hän yrittää periä ylitettä ostajalta eikä vastaavasti ostaja voi periä ylitettä takaisin, jos hän on maksanut todellisuudessa enemmän kuin kauppakirjaan on merkitty.

Yleensä kauppakirjat ovat muotoutuneet hyvin samanlaisiksi ja erityisesti kiinteistönvälittäjillä on käytössään vakiintuneet sopimusmallit, jotka ovat pohjana asunto- ja kiinteistökaupoille. Kuitenkin jokainen kauppa on oma kokonaisuus, joka voi vaatia osapuolten toivomuksesta tai kaupan luonteen johdosta erityisehtoja tai selvennyksiä.

Seuraavassa on lueteltu yleisimmät kaupan ehdot:

- kauppahinnan maksutapa ja aika
- omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen
- vastuu varainsiirtoverosta (poikkeuksetta ostajalla)
- vastuu maksuista ja veroista
- sähköliittymän siirtäminen
- rasitteiden huomiointi
- onko myyty irtainta omaisuutta
- miten kaupankohde on tarkastettu
- missä kunnossa rakennukset on myyty
- mitä asiakirjoja on esitetty kaupan yhteydessä.

Oppaan lopussa on kauppakirjamalli (liite 2).



3.3 Verotus

Myyjä saattaa joutua maksamaan luovutusvoitosta veroa mikäli kauppahinta on korkeampi kuin hänen alkuperäinen saantonsa on ollut. Samoin ostajan on suoritettava varainsiirtovero.

3.3.1 Luovutusvoittovero

Jos ulkomaalainen ostaa kiinteistön Suomesta ja myy sen myöhemmin, voi hän joutua maksamaan luovutusvoittoveroa mikäli hinta on korkeampi kuin hankintahinta. Voitosta on maksettava 28 %:n suuruinen vero.

Esimerkki:

Venäläinen henkilö on ostanut lomakiinteistön Suomesta vuonna 2004 ja on maksanut siitä 120.000 euroa. Hän myy kiinteistön myöhemmin vuonna 2008 kauppahinnan ollessa 180.000 euroa. Koska kauppahinta on 60.000 euroa korkeampi, joutuu hän maksamaan luovutusvoittoveroa 28 % 60.000 eurosta eli veroa yhteensä 28 % x 60.000 euroa = 16.800 euroa.

Jos kiinteistöä on parannettu esim. 30.000 eurolla, huomioidaan se voittoa laskettaessa eli silloin maksetaan veroa vain 30.000 eurosta. Tämä edellyttää aina, että henkilö pystyy esittämään selvityksen parannuskustannuksista eli **kaikki korjaamiseen tai parantamiseen liittyvät kuitit ja laskut on säilytettävä.**

3.3.2 Vakituisen asunnon myynti

Mikäli myydään omassa tai perheen käytössä vähintään kaksi vuotta ollut vakituinen asunto, ei luovutusvoittoveroa tule maksettavaksi. Sääntö koskee sekä varsinaista asuinkiinteistöä että myös huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita.

3.3.3 Varainsiirtovero

Kiinteistön luovutuksen yhteydessä ostaja on velvollinen suorittamaan veron, jonka määrä on neljä (4) prosenttia kauppahinnasta tai omaisuuden käyvästä arvosta. Verovelvollisuus koskee varsinaisten kiinteistöjen lisäksi myös erillisiä rakennuksia, vaikka luovutus ei koskisi varsinaista maata. Jos ulkomaalainen ostaa esimerkiksi omakotitalon Suomesta, joka sijaitsee vuokramaalla, on hän velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa neljä prosenttia kauppahinnasta.

Varainsiirtovero on maksettava ennen omistusoikeuden rekisteröintiä eli kuuden kuukauden sisällä luovutuksesta.

Jos kysymys on asuinhuoneiston hallintaan liittyvien osakkeiden kaupasta, on varainsiirtovero suoritettava kahden (2) kuukauden kuluessa luovutussopimuk-

sen tekemisestä. Veron määrä on 1,6 % kauppahinnasta. Mikäli luovutus tapahtuu kiinteistönvälittäjän välityksellä, vero on suoritettava jo kaupan yhteydessä.

Huom!

Mikäli ostaja hankkii kiinteistön tai asuinhuoneiston ensiasunnokseen ja on iältään 18-40-vuotias, on luovutus verosta vapaa. Tämä koskee sekä suomalaisia että ulkomaalaisia henkilöitä. Ostajan on annettava tällöin selvitys verovirastolle tai kiinteistönvälittäjälle verovapauden edellytyksistä. Verovapaus edellyttää, että ulkomaalainen asuu Suomessa ja on täällä yleisesti verovelvollinen. Mikäli varainsiirtoveroa ei suoriteta määrättyssä ajassa, voidaan veroa korottaa.

3.4 Kunnan etuusto-oikeus

Kunnalla on etuusto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos maata tarvitaan rakentamiseen tai virkistys- tai suojelutarkoitukseen. Tämä kunnan oikeus koskee sekä suomalaisia että ulkomaalaisia riippumatta heidän asuinpaikastaan.

Etuusto-oikeutta ei ole, jos kysymys on maa-alueesta, jonka pinta-ala on alle 5.000 m² (pääkaupunkiseudulla 3.000 m²) tai kyseessä on sukulaisten välinen kauppa. Jos kaupan osapuolena on valtio tai sen laitos tai kyse on pakkohuuto-kaupasta, ei kunnalla ole etuoikeutta eikä myöskään silloin, kun etuustooikeuden käyttämistä pidetään kohtuuttomana. Käytännössä kunnat käyttävät harvoin etuusto-oikeuttaan.

3.5 Kauppa perustettavan yhtiön lukuun

Laissa (maakaari) on erikoissäännös myöhemmin perustettavan yhtiön lukuun tehdyistä kaupoista. Tällaisessa tapauksessa ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä henkilöä, jos vastuu kaupasta ei ole kahden (2) vuoden kuluessa kaupan tekemisestä siirtynyt yhtiölle tai yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovutettu. Yhtiöstä tulee omistaja, kun yhtiö on rekisteröity ja vastuu kaupasta siirtyy yhtiölle, kun se rekisteröinnin jälkeen on hyväksynyt tehdyn kaupan.

3.6 Lainhuudatus

Lainhuudatuksella tarkoitetaan kiinteistön tai sen määräosan tai määräalan omistusoikeuden kirjaamista julkiseen rekisteriin. Viranomaisena on sen alueen käräjäoikeus, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee (1.1.2010 alkaen lainhuutoa haetaan maanmittaustoimistolta). Lainhuutoa on haettava kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan tai muun saantokirjan tekemisestä. Omistusoikeuden siirtymishetki ei siis ole ratkaiseva, vaan ajankohta, jolloin kauppakirja on tehty. Perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa lainhuudatusaika alkaa yleensä silloin, kun saanto tulee lainvoimaiseksi (esim. perinnönjako).

Mikäli lainhuutoa ei haeta määräajassa, korotetaan varainsiirtoveroa 20 % jokaiselta kuuden kuukauden myöhästymisjaksolta. Enintään veroa voidaan korottaa 100 %:lla.

Esimerkki:

Jos henkilö on ostanut 1.8.2008 kiinteistön 400.000 eurolla ja hakee lainhuutoa vasta 1.9.2009, joutuu hän maksamaan veroa 40 %:lla korotettuna eli normaalin 4 %:n veron (16.000 euroa) lisäksi 6.400 euroa eli veroja yhteensä 22.400 euroa.

3.6.1 Hakemusmenettely

Lainhuudon hakeminen voi joskus olla hyvin vaikeaa ulkomaalaiselle ja suositus onkin, että lainhuudon hakeminen annetaan asiantuntijan tehtäväksi (esim. kiinteistönvälittäjä, pankki, asianajaja tai muu lakimies).

Hakemus on vapaamuotoinen ja sen voi toimittaa suoraan käräjäoikeuteen henkilökohtaisesti tai postitse. Käräjäoikeuksista on mahdollisuus saada myös lomakkeita lainhuudon hakemiseen.

3.6.2 Mitä asiakirjoja tarvitaan?

Lainhuudatusta haettaessa vaaditaan tapauksesta riippuen erilaisia asiakirjoja, jotka on esitettävä hakemuksen yhteydessä. Yleensä tavallisten kauppojen yhteydessä vaadittavien asiakirjojen määrä on vähäinen, mutta esimerkiksi perinnön kautta siirtyvien kiinteistöjen lainhuudatus voi vaatia huomattavan määrän asiakirjoja ja muuta selvitystä. Erityisesti niissä tapauksissa asiantuntijan apu on suorastaan välttämätöntä. Kaikkia mahdollisia esiintulevia tapauksia ei voida käsitellä tässä yhteydessä, mutta yleisimmin esiintyvät tapaukset käydään läpi pääkohdittain.

3.6.3 Kaupat, vaihdot ja lahjat

Näiden saantojen yhteydessä on aina esitettävä kaupanvahvistajan vahvistama alkuperäinen kauppakirja, vaihtokirja tai lahjakirja. Myös kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistama jäljennös on riittävä.

Jos myyjää on luovutuksessa edustanut asiamies, on esitettävä kirjallinen myyjän allekirjoittama valtakirja, josta käy ilmi valtuutetun nimi ja luovutettava kiinteistö.

Jos luovutuksen osapuolena on yhtiö, on esitettävä yhtiön toimivaltaisen elimen päätös kaupan ryhtymisestä tai jälkikäteen annettu hyväksyntä. Osakeyhtiön kohdalla päätöksen tekee yleensä yhtiön hallitus. Mikäli kysymys on ulkomaisesta yhtiöstä, on esitettävä ote yhtiön kotimaan kauppakirjasta, yhtiöjärjestyksestä tai säännöistä ja yhtiön toimivaltaisen elimen päätös. Mainitut asiakirjat on käännettävä suomeksi tai ruotsiksi virallisen kielenkääntäjän kääntäminä ja vahvistamina.

Jos myyjänä on kuolinpesä, voivat he yhdessä luovuttaa kuolinpesään kuuluvan kiinteistön. Tällöin on oikeudelle esitettävä selvitys kuolinpesän osakkaista virkatodistuksilla tai perukirjalla, jonka maistraatti on vahvistanut.

Mahdollista on myös, että kiinteistön edellinen omistaja ei ole hakenut lainhuutoa saannolleen. Silloin lainhuudon hakijan on selvitettävä myös tämän saannon laillisuus samalla tavalla kuin oma huudatettava saanto.

Jos kysymys on aviopuolisoista tai rekisteröidyssä parisuhteessa elävistä henkilöistä, tarvitaan toisen puolison suostumus mikäli on kysymys puolisojen yhteiseksi kodiksi tarkoitetun kiinteistön, määrälain tai näiden osuuksien myynnistä, jonka omistusoikeus on vain toisella. Jos puoliso omistavat kumpikin myytävän omaisuuden, on molempien allekirjoitettava kauppakirja.

3.6.4 Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot

Jos ulkomaalainen saa perintönä, testamentilla tai avio-oikeuden nojalla kiinteistön Suomesta, on hänen lainhuutoa haettaessa esitettävä selvitykset, että hän on laillinen omistaja. Tällöin tulee esittää vainajan kotimaasta selvitys, että kiinteistö kuuluu hakijalle. Kysymykseen tulevat silloin mm. laillinen testamentti, perukirja tai vastaava sekä selvitykset sukulaisasemasta. Kaikki edellä olevat selvitykset on esitettävä virallisina suomen- tai ruotsinkielisinä käännöksinä. Näissä tapauksissa on syytä kääntyä suomalaisen lakimiehen puoleen.

3.6.5 Lainhuudatusaika ja maksu

Yleensä lainhuudot myönnetään nopeasti 1-2 viikon sisällä käräjäoikeuden työtilanteesta riippuen. Monimutkaiset tapaukset kestävät kauemmin. Lainhuudatuksesta peritään hakijalta 65 euron suuruinen maksu.

3.7 Virheet kaupan kohteessa

Maakaarissa kiinteistössä olevat virheet on jaoteltu laatuvirheisiin, vallintavirheisiin ja oikeudellisiin virheisiin. Laatuvirheellä tarkoitetaan kiinteistön ominaisuuksiin liittyvää virhettä. Vallintavirhe koskee kiinteistön vallintaa rajoittavaa viranomaisen päätöstä. Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan sivullisen (kolmannen henkilön) kiinteistöön kohdistuvaa oikeutta. Kaikkien virheiden seurauksena voi

olla kaupan purku, hinnanalennus ja vahingonkorvaus. Selvästi suurin osa käytännössä esiintyvistä virheistä kohdistuu kiinteistön laatuun. Yhteistä eri virheille on, että niiden voidaan olettaa vaikuttaneen kaupan.

3.7.1 Virheen käsitteestä

Kiinteistössä katsotaan olevan virhe, jos kiinteistö ei ole sellainen kuin on sovittu tai myyjä on antanut tärkeistä asioista virheellisiä tietoja tai tiedot ovat harhaanjohtavia. Virheeseen pidetään myös sitä, että myyjä on jättänyt ilmoittamatta jonkin tärkeän tiedon tai myyjä ei ole oikaissut havaitsemaansa ostajan virheellistä käsitystä jostakin vaikutuksellisesta asiasta.

Lisäksi laaturvirheen kohdalla voi tulla kyseeseen ns. salainen virhe. Sillä tarkoitetaan kiinteistön vikaa tai puutetta, jota kumpikaan osapuoli ei ole voinut havaita.

3.7.2 Ostajan tieto virheestä

Ostaja ei saa vedota virheeseen sellaiseen asiaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehdessä. Jos myyjä on antanut väärää tietoa tai jättänyt jotakin ilmoittamatta, mutta ostaja on tiennyt asioiden oikean tilan, ei hän voi vedota virheeseen.

3.7.3 Reklamaatio

Kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö on ollut kauppaa tehdessä. Ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Kohtuullisen ajan pituutta ei ole laissa määritetty, mutta oikeuskäytännössä se on voinut olla useita kuukausia.

Reklamaatio on tehtävä todisteellisesti ja siinä on ilmoitettava mistä virheestä on kysymys ja mitä seuraamuksia vaaditaan.

Laaturvirheiden osalta on reklamaatioajalle asetettu viiden vuoden takaraja. Aika alkaa kiinteistön hallinnan luovutuksesta. Tätä takarajaa eikä kohtuullisen ajan rajaa ei noudateta siinä tapauksessa, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.



3.7.4 Laaturvirheistä

Suurin osa kiinteistön laaturvirheistä kohdistuu rakennusten kuntoon, esimerkiksi vesi- ja homevauroihin sekä maa-alueiden ja rakennusten pinta-alaan. Myyjän on annettava ostajalle kaikki olennainen tieto kiinteistöstä ja sen kunnosta. Ostaja ei voi vedota sellaiseen virheeseen, joka olisi voitu havaita kiinteistön tarkastuksessa. Ostajan onkin käytävä läpi kiinteistö huolellisesti kaikilta niiltä osin, jotka voidaan luontevasti tarkastaa. Muussa tapauksessa hän saattaa menettää oikeutensa virheeseen vetoamiseen.

Usein osapuolet teettävät ulkopuolisella asiantuntijalla kuntotarkastuksen tai vastaavan ja voivat sopia tarkastuksessa havaittujen virheiden vaikutuksesta esim. kauppahintaan. Kuntotarkastukset eivät sinänsä poista myyjän vastuuta, koska ne ovat usein varsin ylimalkaisia eikä ne välttämättä paljasta asioita pintaa syvemmltä.

Ostajalla on oikeus vaatia, että kiinteistö vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mistä asianosaiset ovat sopineet. Havaitut puutteet ja virheet on syytä mainita jo kaupakirjassa ja myyjä voi niiden mainitsemisella ja vaikutuksella kauppahintaan minimoida myöhemmin tehtäviä vaatimuksia.

Sen sijaan kaupakirjassa oleva ehto "kiinteistö myydään siinä kunnossa kun se on kaupantekohetkellä", ei vapauta myyjää vastuusta, esim. salaisten virheiden osalta.

3.7.5 Vallintavirheistä

Kiinteistössä on vallintavirhe, jos viranomaisen päätös rajoittaa kiinteistön käyttöä sellaisella tavalla, jota ostaja ei ole kauppaa tehdessään voinut olettaa. Vallintavirheet liittyvät useimmiten kaavoitukseen ja rakentamiseen, joista myyjän on annettava riittävät tiedot ostajalle. Myyjällä on myös velvollisuus ottaa selvää mahdollista muista viranomaispäätöksistä, jotka voivat rajoittaa kiinteistön käyttöä.

Myyjän on ilmoitettava myös kaikki naapurikiinteistöä koskevat viranomaispäätökset, jos niillä on vaikutusta tehtyyn kauppaan ja hän on tiennyt niistä. Näitä voivat olla esimerkiksi naapurin saamat luvat johonkin häiriötä tuottavaan toimintaan tai uuden kadun rakentaminen. Ostajan on myös itse mahdollisuuksien mukaan pyrittävä selvittämään kiinteistön käyttöä haittaavat päätökset, esim. kunnan viranomaisilta.

3.7.6 Oikeudelliset virheet

Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos ostaja voi menettää kiinteistön tai jotakin siihen kuuluvaa kolmannelle henkilölle, taikka jos kiinteistöön kohdistuu panttioikeus tai muu toisen oikeus, josta ostaja ei ole tiennyt. Näitä tapauksia voivat

olla esim. kauppa, jossa myyjä ei ole ollut kelpoinen tekemään kauppaa ja ostaja menettää siihen omistusoikeuden. Lisäksi oikeudellisesta virheestä puhutaan silloin, kun myyjän omat saantokirjat ovat virheelliset tai puutteelliset eikä ostaja voi saada itselleen lainhuutoa.

Kiinteistöllä sijaitseva rakennus tai irtaimisto voi joskus kuulua jollekin sivulliselle ja tällöin on kysymys myös oikeudellisesta virheestä, jos ostaja ei ole tiennyt tästä.

3.8 Seuraamukset virheistä

Kiinteistöjä koskeva lainsäädäntö perustuu siihen, että tehdyt kaupat olisivat sitovia ja niistä aiheutuisi mahdollisimman vähän erimielisyyksiä osapuolten ja kolmansien henkilöiden välillä. Kuitenkaan lainsäädännöllä ei pystytä säätelemään kaikkia elävässä elämässä syntyviä tilanteita ja riidat johtuvat usein huonosti laadituista kauppakirjoista ja osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevista asioista (mm. salaiset virheet).

Edellä olevan johdosta on maakaarassa luotu erilaisia virheitä koskeva seuraamusmenettely.

Riidat voidaan aina sopia asianosaisten kesken ja näin usein kannattaakin tehdä, koska kiinteistöriidat aiheuttavat usein osapuolille huomattavat oikeudenkäyntikulut. Ei voi liiaksi korostaa myös asiantuntijoiden merkitystä sopimusten laadinnassa ja ennakkollista varautumista virhevaateiden varalle.



3.8.1 Seuraamusmuodot

Mahdollisina seuraamuksina ostajalla on oikeus vaatia kaupan purkamista, hinnanalennusta ja vahingonkorvausta. Lisäksi ostaja voi pidättäytyä maksamasta kauppahintaa vaatimuksiaan vastaavalta osalta. Kauppahinnan maksamatta jättäminen on tietysti mahdollista vain, jos ainakin osa kauppahinnasta maksetaan kaupanteon jälkeen.

3.8.2 Kaupan purkaminen

Kaupan purkaminen virheen vuoksi edellyttää aina, että virhe on olennainen. Purkaminen edellyttää myös sitä, että kiinteistö voidaan palauttaa myyjälle. Purkukanne on myös pantava vireille kymmenen (10) vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on siirtynyt ostajalle. Pääsääntöisesti virheestä on ilmoitettava kohtuullisen ajan kuluessa tai laatuvirheen johdosta viidessä (5) vuodessa hallinnan siirtymisestä, mitkä ajat saattavat tosiasiassa jo estää purkamisen.

Purkumahdollisuutta ei ole, jos virheellä on vähäinen vaikutus, esimerkiksi kiinteistön pinta-ala on jonkin verran ilmoitettua pienempi tai rakennuksen osassa on pieni kosteusvaurio. Mikäli virhe on kuitenkin sellainen, että se estää kiinteistön käytön (esim. alueelle ei voi rakentaa edes poikkeusluvalla) ja kiinteistö on nimenomaan ostettu loma-asuntoa varten, voi kaupan purkaminen tulla kysymykseen. Myös laajat home- ja kosteusvauriot, joiden korjaaminen on kauppahintaan nähden huomattava, voivat olla purkuperusteina. Viime kädessä kuitenkin oikeus ratkaisee milloin kysymyksessä on niin vaikuttava virhe, että kauppa on purettava.

Purkutapauksessa ostajan on luovutettava kiinteistö takaisin ja myyjän on palautettava kauppahinta. Jos ostaja on suorittanut kustannuksia, jotka ovat nostaneet kiinteistön arvoa, on myyjän suoritettava arvonnoususta kohtuullinen korvaus. Vastaavasti, jos ostajan toimenpiteestä on aiheutunut kiinteistön arvon laskua, on hänen suoritettava myyjälle vastaava korvaus. Myyjän on myös maksettava kauppahinnalle korkoa siitä alkaen, kun hän vastaanotti kauppahinnan.

3.8.3 Hinnanalennus

Hinnanalennus tulee kysymykseen silloin, kun kiinteistö ei vastaa sitä, mitä ostajalla on ollut oikeus vaatia. Hinnan alentaminen edellyttää, että virhe on vaikutuksellinen. Hinnanalennuksen tarkoituksena on korvata ostajalle virheen aiheuttama arvonlennus. Useimmissa oikeuksissa esiintyvissä tapauksissa oikeus määrää hinnanalennuksen virheen seurauksena.

3.8.4 Vahingonkorvaus

Vahingonkorvaus kiinteistön virheen vuoksi voidaan määrätä itsenäisenä seuraamuksena tai lisäseuraamuksena kaupan purkamisen tai hinnanalennuksen yhteydessä.

Vahingonkorvausta ei voida määrätä silloin, kun myyjä pystyy osoittamaan, että virhe ei ole aiheutunut hänen huolimattomuudesta. Näin ollen esimerkiksi salaiset virheet eivät aiheuta myyjälle vahingonkorvausvastuuta.

Vahingonkorvaus sisältää kaiken vahingon, mikä virheestä on aiheutunut. Tyypillisiä kustannuksia ovat laatuvirheestä aiheutuvat korjauskulut, kaupan purusta aiheutuneet kulut ja virheestä aiheutuneet henkilö- ja esinevahingot.



3.8.5 Toimenpiteet virhetilanteissa

Mikäli kaupan kohteessa ilmenee virhe, on toimittava mahdollisimman nopeasti mm. reklamaatioaikojen vuoksi. Vaikka kunnallisilta kuluttajaneuvojilta voi saada ilmaista neuvontaa, kannattaa vähänkin isompien virheiden kohdalla ottaa yhteyttä pätevään lakimieheen, joka kykenee arvostelevaan virheen vaikutuksen ja siitä johtuvat seuraamukset. Tietysti toisen osapuolen kanssa voi aina sopia virheen vaikutuksista ilman oikeudenkäyntiä

Suomen lainsäädäntö tuntee myös tiettyjä erikoistapauksia, mm. elinkeinonharjoittajan vastuun, asuinkiinteistön myynnin yhteydessä ja kiinteistönvälittäjän vastuun, mitkä säännökset selviävät parhaiten lakimiehen avustuksella.

Tässä oppaassa on esitelty vain yleisimpiä pääsääntöjä ja etenkin riitatapauksissa on selvitettävä myös laajemmin kiinteistöjä sivuavaa lainsäädäntöä ja erikoislakeja.

4. Kiinnitykset

Kiinteistöoikeuteen Suomessa liittyy olennaisesti kiinteistökauppojen rahoitus. Useimmissa tapauksissa yksityishenkilöt ja yritykset tarvitsevat ulkopuolista rahoitusta ostaessaan kiinteistön asumis-, loma-asunto- tai liiketoimintatarpeeseen. Tällöin lainan saannin edellytyksenä on kiinnityksen saaminen ostettavaan kiinteistöön, jolloin kiinteistö on vakuutena rahoittajalle lainan takaisinmaksusta. Vakuudella velkoja pyrkii varmistamaan maksunsaantinsa ennen muita mahdollisia velkoja panttina olevasta kiinteistöstä.

4.1 Mihin omaisuuteen voidaan vahvistaa kiinteistökiinnitys?

Kiinnitys voidaan perustaa kiinteistöön, sen määräosaan ja määräälaan sekä myös eräisiin käyttöoikeuksiin. Sellainen kiinteä omaisuus, joka voidaan lainhuudattaa, voidaan myös kiinnittää. Lisäksi voidaan kiinnittää sellaiset maanvuokraoikeudet ja muut käyttöoikeudet, joilla on taloudellista merkitystä ja vastaavat muilta ominaisuuksiltaan kiinteää omaisuutta.

Yleisin kiinnityksen kohde on itsenäinen kiinteistö, joita ovat kiinteistörekisteriin merkityt tilat ja tontit. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja laitteet kuuluvat myös kiinnityksen kohteisiin.

Myös kiinteistön määräosa voidaan kiinnittää, esim. yksi kolmasosa (1/3), mutta sen vakuusarvo on todellista arvoa huomattavasti alempi.

Myös kiinteistön määräala on nykyisen lain mukaan mahdollista kiinnittää. Määräala on toiselle luovutettu, rajoiltaan määrätty maa-alue. Määräalan kiinnitys edellyttää myös, että sillä on lainhuuto.

Maanvuokraoikeus ja vuokra-alueella sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset ja laitteet voidaan myös kiinnittää. Kiinnityksen edellytyksenä on, että vuokraoikeudet on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Näitä kiinnityksiä kutsutaan myös nimellä laitoskiinnitys.

Tavallisin tapaus laitoskiinnityksestä on kunnalta vuokratun asuntotontin ja sinne rakennettavan omakotitalon kiinnittäminen.

Suomalaiset pankit eivät yleensä rahoita ulkomaalaisten kiinteistöostoja siitä huolimatta, että kiinteistöön voitaisiin hakea turvaavat kiinnitykset. Mikäli pankit suostuvat rahoittamaan näitä kohteita, kiinteistön vakuusarvoksi katsotaan yleensä noin 60 % käyvästä arvosta. Ulkomaalaisten rahoittamiseen liittyy enemmän riskitekijöitä ja pankit vaativat tarkan selvityksen velallisen maksukyvystä ja tuloista.

Edellä kerrottu ei ole mikään sääntö ja monessa tapauksessa lainan saanti onnistuu, jos asiakas tunnetaan ja hänestä on saatu myönteiset kokemukset. Esimerkiksi lisärakentamisen rahoittamiseen on paremmat mahdollisuudet kuin ensimmäisen kiinteistön hankintaan.

4.2 Kiinnityksen hakeminen

Kiinnitystä voi hakea vain kiinteistön omistaja, jolle on myönnetty lainhuuto tai joka on hakemassa samanaikaisesti lainhuutoa. Käytännössä pankit hakevat saamansa valtuutuksen perusteella kiinnitykset ja lainhuudot hakijan puolesta. Yhdellä hakemuksella voidaan hakea useita kiinnityksiä samaan kiinteistöön. Kiinnitysten rahamäärät on ilmoitettava ja yleensä haetut kiinnitykset numeroidaan, minkä perusteella määräytyy niiden etuoikeusjärjestys. Kiinnitys syntyy siinä vaiheessa, kun kirjaamisviranomaisen merkitsee ratkaisun lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

4.3 Panttikirja

Kun kiinnitys on vahvistettu, hakijalle annetaan panttikirja todistukseksi kiinnityksestä. Jokaisesta erillisestä kiinnityksestä annetaan eri panttikirja. Panttikirjaan merkitään kiinnityksen kohde, kiinnityksen rahamäärä sekä hakemuksen vireilletulopäivä ja asianumero. Velkojapankki pitää hallussaan panttikirjaa niin kauan, kun velallinen on suorittanut velkansa pankille. Sen jälkeen panttikirja luovutetaan kiinteistön omistajalle (velalliselle). Kiinnitys on voimassa niin kauan, kunnes se kuoletaan. Jos kiinteistö myydään eteenpäin, voi myyjä luovuttaa hallussaan olevan panttikirjan uudelle omistajalle, joka voi sen perusteella hakea lainoitusta omalle kaupalleen eikä hänen välttämättä ole haettava uutta kiinnitystä. Käytännössä pankit hoitavat kaikki panttaukseen ja kiinnityksiin liittyvät asiat ja kaikista Suomen pankeista saa lisätietoa näistä asioista.



5. Rasitteet

Rasite tarkoittaa kahden kiinteistön välistä käyttösuhdetta, joka perustuu siihen, että toiselle kiinteistölle on tarpeellista saada kulkuyhteys tai muu käyttötarve. Rasite on toisen omaisuutta rasittava käyttöperuste. Yleisimmät käytännössä esiintyvät rasitteet ovat tieoikeudet ja rakennusrasitteet.

5.1 Rasitteen perustaminen

Rasite perustetaan yleensä lohkomisen tai halkomisen yhteydessä tai erillisessä toimituksessa. Kiinteistöjen muodostuksessa, esim. loma-asutusta varten, tarvitaan yleensä tieyhteys, joka voi rasittaa yhtä tai useampaa kiinteistöä. Rasitteista voivat maanomistajat sopia keskenään tai se määrätään viranomaisen päätöksellä. Rakennusrasitteesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

5.2 Rasitetyypit

Toisen kiinteistön hyväksi voidaan perustaa mm. oikeus talousveden ottamiseen tai johtamiseen ja viemäri- ja sähköjohtojen ym. laitteiden sijoittamiseen ja käyttämiseen. Edelleen yleisiä rasitteita ovat toisen omistaman alueen käyttäminen autoja, veneitä ja laitureita varten. Yleensä rasitteet perustetaan pysyviksi. Jäljempänä käydään läpi pääkohdat tie- ja rakennusrasitteiden osalta.

5.3 Rakennusrasitteet

Rakennusrasitteella tarkoitetaan rakennusten välisiä käyttösuhteita. Muista rasitteista ne erovat siinä, ettei kysymys ole kiinteistöjen välisistä suhteista. Rakennusrasitteista päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennusrasite perustetaan tavallisesti tonttia tai rakennuspaikkaa varten siten, että naapurirakennusta tai muuta rakennelmaa käytetään tavalla tai toisella hyväksi. Rakennusrasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat rasitteesta kirjallisesti.

Lisäksi seuraavien edellytysten tulee täytyä:

- rasitteen perustaminen on maankäytöllisesti tarkoituksenmukaista
- rasite on tarpeellinen oikeuden haltijalle
- rasitteesta ei aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.

Esimerkkinä rakennusrasitteista voidaan mainita toisen omistaman rakennuksen perustuksen tai rakenteiden käyttäminen, johtojen ja muiden laitteiden sijoitta-

minen toisen rakennukseen ym.

Eriyisenä rakennusrasitetyypinä ovat asemakaavalliset rasitteet, jotka voidaan perustaa yleistä tarvetta varten, esim. autopaikoitusta, jätehuoltoa tai jalankulkua varten.

5.4 Tieoikeudet

Kiinteistökaupassa on aina huomioitava, miten kulkuyhteys kiinteistölle on järjestetty tai voidaan järjestää. Jos kaupan kohteena on asemakaava-alueella oleva tontti tai jo rakennettu lomapaikka, ovat kulkuyhteudet jo yleensä olemassa. Mikäli kaupan kohteena on lomarakentamiseen tarkoitettu maa-alue, jolle ei ole olemassa tieyhteyttä, on jo ennen kauppaa selvítettävä, miten kulkuyhteys ja tien rakentaminen voidaan järjestää. Usein myyjä on jo selvittänyt asian etukäteen, mutta aina on suositeltavaa, että ostaja varmistaa asian ja ottaa huomioon tiestä aiheutuvat kustannukset.



Suomen lainsäädäntö perustuu siihen lähtökohtaan, että mikäli kiinteistön tarkoituksenmukaista käyttöä varten on tärkeää saada kulkuyhteys toisen kiinteistön kautta eikä siitä aiheudu kenellekään huomattavaa haittaa, on kulkuyhteyttä tarvitsevalle annettava oikeus toisen alueen pysyvään käyttämiseen eli tieoikeus.

Useimmiten yksityisillä teillä on useita käyttäjiä ja tien rakentamisesta ja kunnostapidosta huolehtivat kaikki tieosakkaat. Tienpitovelvollisuus jaetaan sen hyödyn mukaan, minkä tien katsotaan tuovan osakkaille. Hyödyn arvioinnissa otetaan huomioon mm. kiinteistön koko ja sen käyttö.

5.5 Yksitystietoimitus

Yksitystietoimitusta tarvitaan, kun halutaan selvittää tai perustaa tieoikeuksia. Toimituksessa voidaan mm. perustaa tieoikeus toisen omistaman maan kautta, selvittää kenellä on käyttöoikeus tiehen, perustaa käyttöoikeus autopaikkaan, venepaikkaan tai laituriin. Lisäksi toimituksessa voidaan perustaa tiekunta tai vahvistaa tieyksiköt. Kun yksityistie on perustettu, tien hoitoon liittyvät asiat käsitellään tieosakkaiden kesken tai tiekunnan kokouksessa.

5.6 Toimitusprosessi

Yksitystietoimitusta haetaan paikalliselta maanmittaustoimistolta, jolta saa hakemuslomakkeita. Toimitukselle määrätään toimitusinsinööri, joka suorittaa toimituksen yksin tai kahden uskotun miehen kanssa. Kaikki asianosaiset kutsutaan paikalle ja asiassa voidaan järjestää myös maastokatselmus. Toimituskustannukset jaetaan yleensä tieosakkaiden saaman hyödyn perusteella. Toimituksen jälkeen maanmittaustoimisto tekee merkinnät tieoikeuksista kiinteistötietojärjestelmään.

Maanmittaustoimistot antavat myös apua kaupunkikirjan laatimisessa ja lainhuudon hakemisessa (maksullinen palvelu) ja antavat yleistä neuvontaa. Toimistosta voi saada erilaisia todistuksia ja karttoja mm. kiinteistörekisteriotteita, rasiustodistuksia ja lainhuutotodistuksia. Näistä peritään pieni maksu. Tarkempaa tietoa antavat kaikki maanmittaustoimistot (kts. yhteysluettelo, liite 3).

6. Maanmittaustoimitukset

Yksityistietoimituksen lisäksi maanmittaustoimistot suorittavat muitakin toimituksia, joista yleisin on lohkominen. Lohkomisen lisäksi toimituksina voivat tulla kysymykseen halkominen, rajankäynti, tilojen yhdistäminen ym. Oppaassa käsitellään vain lohkomista ja halkomista. Muista toimituksista saa lisätietoa maanmittaustoimistoilta.

6.1 Lohkominen

Lohkomisella tarkoitetaan rajoiltaan määrätyn määräalan muodostamista itsenäiseksi kiinteistöksi. Nimenomaan lomarakentamista varten ostetaan yleensä määräala (esim. 5.000m²), jonka rajat merkitään karttaan ja maastoon. Lohkomistoimituksessa muodostettavan kiinteistön rajat merkitään maastoon rajamerkeillä.

Kun on tehty määrälakauppa, on sille haettava lainhuuto kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta kärjääoikeudelta. Lohkominen tulee kärjääoikeuden ilmoituksen kautta vireille automaattisesti eikä määrälalan ostajan tarvitse hakea toimitusta.

Kiinteistön omistaja voi halutessaan hakea oman tilansa lohkomista määrälaihin.

6.2 Toimituksen kulku

Lohkomiselle määrätään toimitusinsinööri, joka kutsuu asiaan osalliset toimituskokoukseen. Kokouksessa käsitellään itse lohkomisen lisäksi tieoikeudet ja mahdolliset muut oikeudet ja rasitteet. Tilalle annetaan omistajan ehdottama nimi. Toimituksessa käsitellään myös kustannusten jakaminen osallisten kesken. Kokouksessa on suositeltavaa olla paikalla.

Kokouksen jälkeen tehdään varsinainen lohkominen maastossa ja merkitään alue rajamerkein.

Asianosaiset voivat avustaa toimitusinsinööriä maaastotöissä. Lohkomisen kustannukset määräytyvät pinta-alan ja maastotöiden perusteella. Hinta on yleensä noin 1.000 euroa. Lohkomisen jälkeen tila rekisteröidään omana yksikkönä kiinteistötietojärjestelmään.

6.3 Halkominen

Halkomisella tarkoitetaan tilan yhteisomistuksen purkamista määräosien suhteessa. Jos joku omistaa määräosuuden (esimerkiksi yhden kolmasosan) kiinteistöstä, hän voi hakea maanmittaustoimistolta halkomista, jossa hänen osuudestaan muodostetaan itsenäinen tila. Halkomista voi hakea kuka tahansa, joka omistaa määräosuuden tilasta ja hänellä on lainhuuto kyseiseen tilansa. Useimmiten määräosuudet ovat syntyneet perintöä jaettaessa.

6.4 Jaon suorittaminen

Toimitusmiehet laativat jakosuunnitelman osakkaiden toivomusten perusteella. Kullekin osakkaalle pyritään antamaan hänen osuuttaan vastaava osa siten, että muodostettavasta tilasta tulee luonteva kokonaisuus. Halkomisessa joudutaan arvioimaan eri maa-alueiden, kuten metsien, rantapalstojen, peltojen ja rakennusten arvoja. Jakosuunnitelmaan voi sisältyä myös laskelma korvauksista, joita osakkaat maksavat toisilleen, jotta päästäisiin oikeudenmukaiseen lopputulokseen. Osakkaat voivat tehdä muistutuksia jakosuunnitelmasta, joiden käsittelyn jälkeen toimitusmiehet tekevät päätöksen tilan jaosta.

Halkomisessa muodostetut uudet tilat merkitään kiinteistörekisteriin. Lainhuutoa ei tarvitse hakea muodostetuille tiloille, koska kärjääoikeus kohdistaa entiset lainhuudot koskemaan uusia tiloja. Halkomisesta asianosaisilla on mahdollisuus tehdä valitus maa-oikeudelle. Halkomiskustannukset riippuvat työhön käytetystä ajasta ja maastotyön kustannuksista.



7. Rakentaminen

7.1 Rakentamisen edellytyksistä

Edellä kohdassa 2 on esitetty maankäytön ja kaavoituksen perusteita Suomessa. Rakentajan näkökulmasta kunnan yleiskaava ja asemakaava luovat pohjan kunnan alueella tapahtuvalle rakentamiselle. Ranta-alueita varten kunnat ovat voineet laatia ranta-yleiskaavoja ja ranta-asemakaavoja, joilla ohjataan rantojen rakentamista ja loma-asutuksen järjestämistä. Ranta-asemakaavoitus hoidetaan yleensä maanomistajien toimesta ja kustannuksella.

Iltse rakentamista koskevat säännökset on koottu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) sekä vastaavaan asetukseen (MRA). Näissä säännöksissä on annettu valtakunnalliset määräykset rakentamisesta ja rakennuksista, valvonnasta, suunnittelusta ym. Näistä määräyksistä selviävät mm. rakennuspaikkaa koskevat yleiset vaatimukset (koko, etäisyydet, sopivuus), tekniset vaatimukset (rakenteiden lujuus, paloturvallisuus ym.) sekä rakentajan yleinen huolehtimisvelvollisuus (suunnittelu, rakentamisen toteutus luvan mukaisesti). MRL:ssä on annettu rakentamista koskevat perusmääräykset ja MRA sisältää lakiin perustuvat yksityiskohtaisemmat määräykset.

Kunnan rakennusjärjestyksessä annetaan lisäksi paikallisista olosuhteista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. Jokaisella kunnalla on oma rakennusjärjestys ja ne voivat poiketa toisistaan huomattavasti. Kunnan rakennusviranomaisen voi myös antaa kunnan aluetta koskevia rakentamistapaohjeita (esim. rakennuksen materiaalit ja väriyty). Viime kädessä kunnan rakennusvalvonnasta huolehtiva virkamies (yleensä rakennustarkastaja) voi antaa ohjausta ja neuvontaa rakentamisen yksityiskohdista.

Lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelma määrää ja ohjaa rakentamisen suunnittelua, rakentamista ja valvontaa.

7.1.1 Kaaviokuva rakentamisen yleisistä edellytyksistä

Eri kaavat ohjaavat rakentamista ja luovat sille perustan

Maankäyttö- ja rakennuslaki - yleiset koko valtakuntaa koskevat määräykset rakentamisesta

Maankäyttö- ja rakentamisasetus - antaa yksityiskohtaisempia määräyksiä lain puitteissa

Rakennusjärjestys - täydentää edellisiä paikallisten olosuhteiden vaatimalla tavalla

Rakennustapaohjeet - yksityiskohtaiset ohjeet rakentamistavasta kunnassa

Suomen rakentamismääräyskokoelma - yksityiskohtaiset ohjeet rakentamiselle

Rakennusvalvonta - valvoo ja ohjaa rakentamista.

7.1.2 Käytännössä esiintyneitä ongelmia

Ulkomaalaisten, etenkin venäläisten tekemät kiinteistökaupat, ovat kasvaneet voimakkaasti lähivuosien aikana Suomessa ja on ilmeistä, että kasvu tulee edelleen jatkumaan. Tämä merkitsee myös sitä, että rakentaminen tulee lisääntymään, olipa kysymys uudisrakentamisesta tai korjausrakentamisesta. Monesti uusi omistaja haluaa myös rakentaa erilaisia uusia rakennuksia tai rakennelmia omia käyttötarkoituksiaan varten, tai sitten omistaja haluaa tehdä muutoksia entisiin rakennuksiin. Kaikessa rakentamisessa on tiedettävä, mitä lupia tai ilmoituksia tarvitaan ja miten koko rakennusprosessi etenee.

Käytännössä ongelmia ja lisätoita ovat aihettaneet eniten yhteisen kielen ja yhteyshenkilön puuttuminen, rakennus- ja kaavamääräysten ymmärtäminen ja tulkinta sekä suunnittelun ja aikataulun vaikutuksen huomioiminen rakennushankkeessa.

Rakentamista koskevat lakeja ja alempitaisoisia määräyksiä on noudatettava ja rakentaminen saadaan aloittaa ja toteuttaa vasta kun asianmukaiset lainvoimaiset päätökset on saatu ja asiakirjat hankittu. Rakentajalla on myös monia velvollisuuksia, jotka koskevat mm. ympäristöä, kiinteistön hoitoa ja naapurien oikeuksia. Myös asiantuntevaan suunnitteluun ja rakennusurakkasopimukseen on kiinnitettävä huomiota. Hyvän lopputuloksen saavuttaa parhaiten, kun käytetään suunnittelussa ja rakentamisessa alan asiantuntijoita ja tehdään kattavat urakkasopimukset. Vastaavilla työnjohtajilla ja suunnittelijoilla on oltava rakennushanketta vastaava koulutus ja kokemus.

7.2 Rakennushankkeen valmistelu

Ennen varsinaista rakentamista on tärkeää selvittää etukäteen rakentamismahdollisuuksien yleisiä edellytyksiä ja toteuttamismahdollisuuksia ja aikataulutusta. Pelkkä kiinteistön osto ei vielä takaa sitä, että ko. alueelle voidaan rakentaa. Lisäksi on selvitettävä, vaaditaanko rakentamiseen poikkeuslupia tai muita toimenpiteitä ja asiakirjoja. Seuraavaksi on lueteltu tärkeimpiä huomioitavia asioita uudisrakentamisen kohdalla. Koska jokainen rakennushanke on oma itsenäinen kokonaisuus, myös monia muita asioita voi tulla selvitettäväksi hankkeen laajuudesta ja luonteesta riippuen

- onko kiinteistön omistus- tai hallintaoikeus selvä ja onko lainhuuto haettu
- pääsuunnittelijan valinta
- mikä on ostetun alueen kaavoitustilanne ja millä edellytyksillä voidaan rakentaa
- mikä on sallittu rakennusoikeus
- minkä tyyppisen rakennuksen voi rakentaa ja kuinka sen voi sijoittaa
- tieyhteys, sähkönsaanti, käyttövesi ja jätevesien käsittely
- rakennuskustannusten arviointi sivukuluineen
- realistisen toteuttamisaikataulun laatiminen
- tulkin tai sellaisen kielitaitoisen yhteyshenkilön valinta, joka voi toimia yhdyshenkilönä rakennushankkeen eri osavaiheissa.



7.2.1 Rakennuspaikan valinnasta

Mikäli rakentaminen tapahtuu asema- tai ranta-asemakaavoitetulla alueella, ovat rakentamiselle asetetut vaatimukset useimmiten määritelty kaavassa jomelko yksityiskohtaisesti. Myös kunnan rakennusjärjestyksessä on tarkempia määräyksiä koskien eri alueita. Yleisesti ottaen rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle on yksityiskohdiltaan vapaampaa, vaikka esimerkiksi rakennuspaikalta vaaditaan laissa vähintään 2000 m²:n aluetta. Rakennuspaikan koosta on erilaisia vaatimuksia kuntien rakennusjärjestyksissä ja vähimmäiskoot vaihtelevat 2000-10.000 m²:n välillä. Asemakaavassa on myös määritetty tarkasti eri alueille rakennettavien rakennusten koot ja tyypit.

Asemakaavan ulkopuolisella alueella (ns. haja-asutusalue) rakentaminen aiheuttaa yleensä lisäkustannuksia, koska teiden rakentaminen, sähkönjakeluun liittyminen ja jätevesien käsittely voi olla sijainnista riippuen hyvin kallista. Näillä alueilla ei ole kuntien puolesta rakennettu kunnallistekniikkaa ja maanomistajat itse vastaavat rakentamiskustannuksista ja ylläpidosta.

7.2.2 Rakentamisen määritelmiä

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty tietyjä käsitteitä, joiden tulkinta on aiheuttanut käytännössä vaikeuksia. Laissa on määritelty rakennuksen käsite mahdollisimman tarkasti, vaikka vieläkin ei voida tyhjentävästi luetella kaikkia mahdollisia kohteita, joita pidetään rakennuksina. Näin ollen rajatapaukset jäävät viime kädessä lain soveltajan tulkittavaksi.

Rakennuksena pidetään asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitettua kiinteää tai paikallaan pidettäväksi tarkoitettua rakennelmaa, rakennetta tai laitosta, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa.

Rakennuksena ei pidetä kooltaan vähäistä ja kevytrakenteista vähäistä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.

Suosituksena on aina varmistaa asia paikalliselta rakennusvalvontaviranomaiselta ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisessa on kuitenkin aina huomioitava riittävä etäisyys naapuriin ja ettei rakennuskohde aiheuta muuta haittaa naapurille tai ympäristölle. Yleensä kaikki lisärakentaminen edellyttää vähintään kirjallisen toimenpideilmoituksen tekemistä rakennusvalvontaviranomaisille.

7.2.3 Kerrosala

Rakennusoikeutta määriteltäessä käytetään mittarina rakennuspaikan kerrosalaa, jolla tarkoitetaan rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettua

kerrosalaa. Kerrosalaan luetaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina. Kellarikerros ja ullakko lasketaan mukaan siltä osin, kun niihin voidaan sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Jos esimerkiksi kellari- tai ullakkotiloihin rakennetaan asumiseen tarkoitettuja tiloja, ne lasketaan pääsääntöisesti kerrosalaan. Merkitystä on myös ullakkokorkeudella (yleensä alle 1,6 metrin korkuisia lämpimiä tiloja ei lasketa kerrosalaan). Kerrosalan laskemisesta voi olla määräyksiä myös asemakaavassa ja rakennusjärjestyksissä.

Yksiselitteisesti ei voida asiaa tässä yhteydessä kertoa ja kuntien määräykset vaihtelevat. Rakennusoikeuden määrä ja kerrosalan määräytyminen on selvitettävä paikalliselta rakennus- tai rakennusvalvontaviranomaiselta. Kysymys on myös tärkeä lomarakentamisen yhteydessä, jolloin on selvitettävä eri tyyppisten rakennusten huomioiminen rakennusoikeutta laskettaessa.

7.2.4 Rakennuksen suunnittelu ja huolehtimisvelvollisuus

Rakentaja vastaa siitä, että rakennus rakennetaan kaikkien voimassaolevien säännösten ja rakennusluvan mukaisesti. Koska harva rakentaja itse on riittävän pätevä toteuttamaan rakennushankkeen, on hänen huolehdittava, että hänellä on käytössään pätevä henkilöstö. Tämä koskee sekä suunnittelua että itse rakentamista. Normaalitapa on ensin valita pääsuunnittelija, jonka avulla voidaan hankkia tarvittava erikoissuunnittelu ja päättää itse hankkeen toteutuksesta esim. urakkatarjousten pohjalta.

Rakentamistavat vaihtelevat ja helpoin tapa ulkomaalaisten kohdalla on ostaa valmis talopaketti, jota varten talotehtaalla on valmiit piirustukset ja suunnitteluasiakirjat. Talopakettien toimitussisältö vaihtelee ja rakentajan on pääsuunnittelijan avulla pyrittävä selvittämään mitä muita töitä ja tarvikkeita on hankittava varsinaisen talopaketin lisäksi. Rakennushankkeen voi myös toteuttaa täydellisenä "avaimet käteen" -periaatteella, jossa esim. rakennusliike huolehtii koko projektin toteuttamisesta. Suomalaiset omakotitalon ja kesämökin rakentajat pyrkivät usein minimoimaan ulkopuolisen työn ja tilaavat talopaketit mahdollisimman "riisuttuna" ja huolehtivat itse muusta työstä ja käyttävät ulkopuolista työvoimaa vain vaativimpien töiden kohdalla.

Olipa rakennustapa minkäläinen tahansa, vastaa rakennushankkeen toteuttaja siitä, että tehtävään on valittu rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymät pätevät suunnittelijat ja vastaavat työnjohtajat sekä ammattitaitoiset rakentajat.

7.2.5 Pääsuunnittelija

Jokaisen rakennuksen suunnittelussa tulee olla kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija, jolla tulee olla riittävä koulutus ja kokemus ko. alan suunnittelutehtävistä. Hänen vastuullaan on lisäksi se, että hankkeeseen valitut erikoissuunnittelijat ovat tehtävänsä pätevät ja että kaikki suunnitelmat muo-

dostavat kokonaisuuden. Erikoissuunnittelua vaativat mm. sähkötyöt, lämpö-, vesi- ja ilmastointityöt (LVI-työt) sekä rakennesuunnittelu. Mitä vaativammasta kohteesta on kysymys, sitä enemmän vaaditaan myös erikoissuunnittelua ja näistä vastaavilla henkilöillä tulee olla alan koulutus ja kokemus. Suunnittelua koskevia erikoissäännöksiä on säädelty erityisesti maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA) sekä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.



7.2.6 Työnjohto

Kaikissa lupaa tai viranomaishyväksyntää vaativissa rakennustöissä tulee olla työn suorituksesta ja laadusta vastaava henkilö (vastaava työnjohtaja). Rakennuskohteesta riippuen voidaan myös vaatia erityisalan työnjohtajia. Vastaavan työnjohtajan ja muut työnjohtajat hyväksyy kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennustyötä ei saa aloittaa tai jatkaa, ellei työssä ole hyväksyttyä vastaavaa työnjohtajaa.

Vastaava työnjohtaja huolehtii mm. rakentamisen aloittamisen ilmoittamisesta, rakennustöiden asianmukaisesta suorittamisesta luvan mukaisesti ja rakennustyömaalla vaadittavien piirustusten esilläolosta ja vaadittavien tarkastusten ja katselmusten suorittamisesta.

7.2.7 Rakennusvalvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen valvoo yleisen edun kannalta kunnassa tapahtuvaa rakennustoimintaa ja huolehtii siitä, että rakentamisessa noudatetaan voimassa olevia säännöksiä. Rakennusvalvontaviranomaisena on kunnan määräämä lautakunta. Varsinaisena viranhaltijana on kunnan rakennustarkastaja.

Valvontaviranomainen huolehtii myös kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. Oppaan lopussa (liite 3) on Itä-Suomen kuntien yhteystiedot.

Huom!

Muun kuin asuinrakentamisen kohdalla on mahdollista, että rakennuttaja järjestää valvonnan. Tämä edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää ja valvontasuunnitelmaa.

7.3 Rakentamista koskevat luvat

Pääsääntönä on, että rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Kevyemmän rakentamisen osalta voi riittää toimenpidelupa tai -ilmoitus. Maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai vastaavaan voidaan vaatia maisematyölupa. Seuraavassa käsitellään kutakin erikseen.

7.3.1 Rakennuslupa

Rakennuslupa tarvitaan seuraaviin toimenpiteisiin:

- varsinaisen rakennuksen rakentaminen
- korjaus- tai muutostyö, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen
- rakennuksen laajentaminen
- kerrosalan lisääminen (esim. kylmän ullakkotilan muuttaminen lämpimäksi)
- rakennustyö, jos sillä voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveyteen
- rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen.

Jokainen rakennushanke on oma erillinen kokonaisuus, jonka luvanvaraisuuden ratkaisee viime kädessä rakennusvalvontaviranomainen. Kuten edempänä on jo mainittu, rakennuksena ei pidetä pientä ja kevytrakenteista rakennelmaa tai laitosta, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia. Asumiskäyttöön tarkoitettujen lomarakennusten ja omakotitalojen osalta on aina selvää, että rakentaminen vaatii rakennusluvan. Sen sijaan pienempien lisärakennusten, kuten aittojen, varastojen ym. kohdalla, käytäntö voi vaihdella myös kunnittain ja on mahdollista, että samanlainen rakennus voi vaatia toisessa kunnassa rakennusluvan ja toisessa toimenpideluvan tai -ilmoituksen.

Korjaus- ja muutostyön osalta kiinnitetään huomiota mm. työn laajuuteen ja laatuun sekä kustannuksiin.

Rakennuksen laaja peruskorjaus vaatii yleensä aina rakennusluvan. Toisalta taas, jos työ käsittää vain pinnallisia korjauksia, joissa ei puututa rakenteisiin, voi rakentaminen tapahtua ilman rakennus- tai muita lupia. Ennen korjaustyöhön ryhtymistä luvanvaraisuus



on selvítettävä kohteen sijaintikunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksella tarkoitetaan esimerkiksi toimistotilan tai autotallin muuttamista asuutilaksi. Nämä vaativat yleensä rakennuslupaa, jos muutos on olennainen.

Edelleen loma-asunnon käytön muuttaminen pysyvään asumiseen vaatii rakennusluvan.

7.3.2 Toimenpidelupa

Toimenpidelupaa voidaan vaatia pienemmissä rakennushankkeissa. Tällöin lupamenettely ja suunnittelutarve on yleensä yksinkertaisempi, eikä lupa vaadi myöskään yhtä laajaa ohjausta ja viranomaisvalvontaa kuten rakennusluvan kohdalla.

Toimenpidelupaa vaaditaan seuraavissa kohteissa:

- maston, säiliön, piipun tai vastaavan pystyttäminen
- sellaisen rakennelman tai laitoksen rakentaminen, jolla on vaikutusta luontoon, alueen maankäyttöön tai maisemakuvaan
- rakennuksen ulkoasun muuttaminen
- asuinrakennuksen huoneistojärjestelyn muuttaminen
- jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen.



Edellä mainittuja toimenpiteitä on tarkennettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa. Yleisimmät toimenpidelupaa vaativat toimet voivat koskea laiturin rakentamista, antennin pystytystä, rakennusten julkisivun muuttamista (esim. rakennusten kattomuoto, väritys, rakennusaine). Myös aittojen rakentaminen voi edellyttää toimenpidelupaa aidasta ja kiinteistön sijainnista riippuen. Perinteiseen suomalaiseen asuinympäristöön ei ole suositeltavaa rakentaa massiivista aitaa.

Suuren laiturin tai vesirajaan vaikuttavan rakennelman rakentaminen edellyttää myös toimenpidelupaa. Vesirakentamisessa on huomioitava varsinaisten rakentamissäännösten lisäksi vesilain määräykset.

Huom!

Kunnan rakennusjärjestyksessä on voitu määrätä helpotuksia toimenpidelupaa vaativista toimenpiteistä, jos toimenpidettä voidaan pitää vähäisenä. Joidenkin toimenpiteiden osalta on voitu määrätä luvan sijasta vaadittava ilmoitus.

7.3.3 Rakennuksen purkamislupa

Maanomistajan, joka haluaa purkaa rakennuksen, on selvitettävä, vaatiiko myös purkaminen lupaa tai ilmoitusta. Pääsääntönä asemakaava-alueella on, että rakennuksen tai sen osan purkaminen vaatii luvan. Lupaa ei tarvita talousrakennuksen tai muun vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennus ole historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittävä. Ellei lupaa vaadita, on purkamisesta tehtävä ilmoitus etukäteen 30 päivää ennen purkamisen aloittamista. Ilmoitus tehdään rakennusvalvontaviranomaiselle.

7.3.4 Maisematyölupa

Myös maanrakentaminen (kaivuutyöt, louhiminen, täyttämisen, kasaaminen) ja puiden kaataminen tai niihin verrattava toimenpide vaatii luvan seuraavissa tapauksissa:

- toimenpide tapahtuu asemakaava-alueella
- toimenpide tapahtuu yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa on näin määrätty
- toimenpide tapahtuu alueella, jossa on voimassa rakennuskielto em. kaavojen laatimista varten.

Lupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kysymys on rakennus- tai toimenpideluvan muutosten suorittamisesta tai vaikutukseltaan vähäisestä toimenpiteestä. Vähäinen toimenpide on esimerkiksi muutaman puun kaato, ellei niillä ole jotakin erityismerkitystä. Suositeltavaa on kuitenkin tiedustella kunnan viranomaisilta, tarvitaanko aiottuun toimenpiteeseen lupaa. Eri kunnissa on esim. puiden kaatamisista eri sisältöisiä määräyksiä. Puiden kaatamiseen palataan vielä myöhemmin kohdassa 9.

7.3.5 Rakennusluvan hakeminen

Rakennuslupaa on haettava kirjallisesti. Yleensä se tapahtuu käytännössä valvontaviranomaiselta saadulla hakemuslomakkeella, josta selviää mm. vaadittavat asiakirjat ja ne tiedot, jotka rakennuslupaa varten tarvitaan.

Hakemuksessa tarvitaan yleensä seuraavat tiedot:

- hakijan henkilötiedot, osoite, puhelin ja e-mail
- rakennuspaikkaa koskevat tiedot
- selostus rakennushankkeesta
- pääsuunnittelijaa ja erikoissuunnittelijoita koskevat tiedot

- lisätietojen antajan tiedot (esim. asiamies tai pääsuunnittelija)
- mahdollinen vakuus (vaaditaan, jos rakennustyö saadaan aloittaa ennen lupapäätöksen voimaantuloa)
- päätöksen toimittaminen ja laskutustiedot.

Lupahakemus on myös allekirjoitettava ja päivättävä.

7.3.6 Lupahakemuksen liitteet

Lupahakemuksen liitteinä tulee olla mm. seuraavat asiakirjat hakijasta/rakennuspaikan omistuksesta ja hallinnasta:

- hakijan valtakirja, jos käytetään asiamiestä
- ote kaupparekisteristä, jos hakijana on yhtiö
- lainhuutodistus
- jäljennös kauppakirjasta tai muusta luovutus kirjasta
- vuokrasopimus (jos hallinta perustuu siihen)
- rasiustodistus.

Rakennuspaikan osalta:

- virallinen karttajäljennös
- ote katusuunnitelmasta
- tiedot vesi- ja viemärijohtoliittymistä
- selvitys jätevesijärjestelmästä
- selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista
- pintavaaitekartta
- energiaselvitys energiatodistuksella.

Vaadittavat piirustukset:

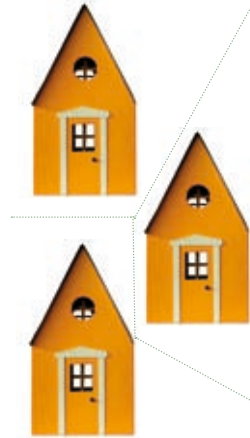
- asemapiirustus
- pohjapiirustukset



- leikkauspiirustukset
- julkisivupiirustukset
- hormipiirustus
- rakenneleikkauspiirustukset.

Ennakkoluvat ja lausunnot:

- poikkeamispäätös/suunnittelutarvepäätös
- ympäristölupa
- naapurien suostumukset
- selvitys naapurien kuulemisesta
- selvitys naapureille tiedottamisesta.



Työnjohdosta:

- hakemus tai ilmoitus vastaavan työnjohtajan ja erikoistöiden työnjohtajien hyväksymiseksi.

Edellä oleva luettelo on suuntaa-antava ja on mahdollista selvittää vähäisemmällä määrällä asiakirjoja rakennushankkeen laajuudesta ja sijainnista riippuen. Laajat hankkeet voivat vaatia lukuisia muitakin selvityksiä ja asiakirjoja.

Huom!

Asiakirjat ja piirustukset on laadittava Suomen kielellä.

7.3.7 Naapurien kuuleminen

Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on pääsäännön mukaan ilmoitettava todisteellisesti naapurille, ellei ilmoittamista hankkeen vähäisyyden tai sijainnin perusteella pidetä tarpeettomana naapurin edun kannalta. Lupaviranomainen ratkaisee, koska kuuleminen on tarpeetonta.

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäisen kiinteistön tai muun alueen omistajaa tai haltijaa. Naapurille on tehtävä ilmoitus kirjallisesti ja hänellä on oikeus tehdä huomautus hankkeesta vähintään seitsemän päivän pituisena ajanjaksona. Naapureilta voidaan myös etukäteen hankkia lausunnot.

Tarvittaessa voidaan toimittaa myös katselmus rakennuspaikalla, missä yhteydessä kuullaan myös naapureita.

7.3.8 Rakennusluvan käsittely ja kustannukset

Rakennuslupa käsitellään rakennusvalvonnasta vastaavassa kunnallisessa lautakunnassa tai useimmiten rakennustarkastaja tekee päätökset tavallisten rakennuslupien osalta. Rakennusluvan käsittely kestää normaalisti noin 1-2 kuukautta.

Rakennustarkastajan päätöksestä voi hakea oikaisua lautakunnalta 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Lautakunnan päätökseen voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää.

Rakennusluvasta ja siihen liittyvästä valvonnasta peritään maksu, jonka asianomainen kunta on määritellyt. Keskimääräinen maksu on 500-1.000 euroa. Toimenpidelupa maksaa 100-300 euroa ja ilmoitus alle 100 euroa.

7.3.9 Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava kolmessa vuodessa ja on tehtävä loppuun viiden vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan lainvoimaiseksi tulosta. Muussa tapauksessa lupa raukeaa. Rakennusvalvontaviranomaiset voivat pidentää aikoja, jos rakentamisen edellytykset ovat edelleen voimassa.

7.3.10 Koska rakentamisen voi aloittaa?

Rakentaminen voidaan aloittaa silloin, kun lupapäätös on lainvoimainen eli siitä ei ole valitettu määräajassa. Kuitenkin rakennusvalvontaviranomaisen päätöksellä rakentamisen voi aloittaa jo ennen päätöksen lainvoimaiseksi tuloa, jos rakennusluvan hakija antaa vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa. Vakuuden suuruuden määrää rakennusvalvontaviranomainen. Tavanomaisissa kohteissa vakuuden määrä on noin 500-2.000 euroa. Suurissa hankkeissa vakuuden määrä voi olla kymmeniä tuhansia euroja.

Huom!

Purkutyötä ei voi aloittaa ennen luvan voimaantuloa.

7.4 Rakennustyön vaiheet

7.4.1 Toimenpiteet ennen rakennustyön aloittamista

Aloittamisilmoitus - tehdään rakennusvalvonnalle, joka antaa aloitusluvan

Aloituskokouksen pitäminen - luvassa on voitu edellyttää

Vastaavan työnjohtajan hyväksyttäminen ennen aloitusilmoitusta.

7.4.2 Rakennusvaihe

Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen

Perustustyön tekeminen

- Pohjakatselmus suoritetaan kun maapohjan perustamiseen liittyvät työt on tehty. Lisäksi katselmuksessa hyväksytään lopullinen rakennuksen korkeusasema.
- Sijaintikatselmuksessa todetaan, että perustukset on tehty oikeaan paikkaan.

Katselmusten tekeminen

- Mm. pohjakatselmus, rakennekatselmus, LVI-laitteiden katselmus ym. pyydetään lupapäätöksen mukaan.
- Tehdään rakennusvaiheittain työnjohtajien ja tarvittaessa suunnittelijoiden läsnäollessa.

Tarkastukset ja työmaakäynnit

- Voidaan tehdä tarpeen mukaan rakennustyön valvomiseksi.

Tarkastusasiakirjat

- Katselmuksista ja tarkastuksista vastaavat työnjohtajat tekevät merkinnät tarkastusasiakirjoihin.

Loppukatselmus

- Tehdään pöytäkirja ja hyväksytään rakennuksen käyttöönotto.



7.4.3 Rakennuksen käyttöönotto

Rakennus voidaan ottaa käyttöön vasta sitten, kun loppukatselmus on pidetty ja siinä rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Joidenkin rakennusten kohdalla voidaan vaatia, että niitä varten on laadittu tuotekansio ja käyttö- ja huolto-ohje.

7.4.4 Rakennustyön keskeyttäminen ja pakkokeinot

Kuten edellä on kerrottu, rakentaminen vaatii yleensä aina jonkinasteisen luvan tai ainakin ilmoituksen tekemisen. Rakentamisen on tapahduttava myös myönnetyn luvan mukaisesti eikä siitä saa poiketa ilman rakennustarkastajan myöntämää poikkeusta. Jos rakentaminen tapahtuu ilman asianomaista lupaa tai luvan vastaisesti (esimerkiksi rakennetaan loma-asunto, jonka kerrosala poikkeaa rakennusluvasta), on rakennustarkastajalla tai valvontaa suorittavalla muulla viranomaisella oikeus keskeyttää työ. Keskeyttämismääräys on voimassa niin kauan kunnes asiasta on toisin päätetty.

Rakennusvalvontaviranomainen voi myös velvoittaa rakentajan määräajassa korjaamaan havaitut virheet tai laiminlyönnit. Kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.



7.4.5 Virka-apu ja rangaistukset

Poliisilla on velvollisuus antaa virka-apua valvontaviranomaisille, joka käytännössä tarkoittaa mm. työmaan sulkemista ja työn keskeyttämistä. Lisäksi luvattomasta rakentamisesta tai lainvastaisesta rakentamisesta voi saada sakkosangaistuksen tai törkeämissä tapauksissa vankeusrangaistuksen.

7.5 Poikkeusluvut

Luvat poikkeamiseen voidaan tapauksesta riippuen hakea kahdelta eri viranomaiselta eli kunnalta tai alueelliselta ympäristökeskukselta. Kunnilla on yleinen valta myöntää poikkeuksia eri tilanteissa. Kuitenkin laissa on määrätty tietyt poikkeukset, joista voi päättää ainoastaan ympäristökeskus.

7.5.1 Ympäristökeskukselta haettavat poikkeamiset

- Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa asema-kaavaa tai yleiskaavaa.

- Vähäistä suuremman poikkeamisen hakeminen voimassaolevasta kaavasta osoitetusta rakennusoikeudesta.

- Rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä poikkeaminen.

- Asemakaavan tai sen muutoksen hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta poikkeaminen.

Kaikista muista poikkeamisista voi kunnan viranomainen päättää. Pääsääntöisesti poikkeamia haetaan alueellisen ympäristökeskuksen toimivaltaan kuuluvista asioista esim. asemakaavamääräyksestä, rantarakentamisesta tai rakennuskiellosta.

Poikkeaminen edellyttää erityistä syytä, joka hakijan on esitettävä ja poikkeuspäätöksen tekevä viranomainen arvioi. Erityisiä syitä voi olla useitakin. Käytännössä yleisimmät syyt ovat rakennusjärjestyksestä poikkeamiset, esim. rakennus-oikeuden ylitys, rakennuksen korkeus, etäisyys naapuriin ym.

Lisäksi poikkeaminen ei saa

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön järjestelylle
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteita
- vaikeuttaa ympäristösuojelun tavoitteita.



7.5.2 Kuulemismenettely ja lausunnot

Poikkeamista koskevassa asioissa on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Hakemuksesta on annettava tieto naapureille ja muille em. henkilöille ja heillä on vähintään seitsemän päivän pituinen aika tehdä muistutus.

Lisäksi voi olla mahdollista, että asiassa tarvitaan naapurikunnan lausunto tai alueellisen ympäristökeskuksen lausunto (suojelulliset näkökohdat).

7.5.3 Päätöksen antaminen

Päätös poikkeamisesta annetaan perusteluineen hakijalle ja muistutuksen tekijöille sekä eri viranomaisille. Päätös voi sisältää erilaisia määräyksiä ja ehtoja. Lupamaksu vaihtelee kunnittain ja on esimerkiksi Etelä-Karjalan alueella noin 200 euroa. Ympäristökeskuksen myönteinen päätös maksaa 390 euroa ja kielteinen päätös 190 euroa.

7.5.4 Valvontaviranomaisen myöntämät poikkeukset

A. Rakennusluvan yhteydessä

Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää vähäisen poikkeuksen rakennusluvan yhteydessä. Tällainen poikkeus voi koskea rakentamista koskevia määräyksiä, esimerkiksi rakennuksen korkeutta, huoneistojen pinta-alaa ym.

Mikäli poikkeama koskee rakennuksen teknisiä ominaisuuksia, poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei syrjäytetä rakentamisen keskeisiä vaatimuksia (esim. paloturvallisuus, terveys, lämmöneristys).

B. Rakennustyön yhteydessä

Rakennustarkastaja voi rakennustyön aikana antaa luvan poiketa lupapäätöksen mukaisesta suunnitelmasta, mikäli kysymys ei ole merkittävästä muuttamisesta eikä se vaikuta naapurien asemaan. Muutoksesta on tehtävä merkintä piirustuksiin.

7.6 Kesäasuntojen erityiskohtelu

Loma-asumista varten rakennetut kesämökit, joiden käyttöaika vuodessa on noin neljä (4) kuukautta eli rakennukset, jotka eivät ole tarkoitettu pysyvään asumiseen, ovat vapautetut monista rakentamista koskevista määräyksistä.

Ne voidaan rakennusteknisesti jättää eristämättä ja ne voidaan tehdä laadultaan vaatimattomiksi kunkin rakentajan mielihalujen mukaan. Suuri osa Suomessa olevista kesämökeistä on lautarakenteisia kesäkäyttöä varten olevia rakennuksia. Niiden osalta valvotaan tietysti oikeaa sijoitusta esim. rantaan ja naapureihin nähden, sekä että ne ovat paloturvallisia ja eivät ylitä rakennusalaansa.

Huom!

Jätevesien osalta niiden kohdalla noudatetaan samoja säännöksiä kuin pysyvään asumiseen tarkoitettujen rakennusten osalta. Näistä tarkemmin kohdassa 8.3.3.

8. Rakentamiseen liittyvät muut tärkeät asiat

Edellä on käsitelty varsinaiseen rakentamiseen liittyvät luvat ja vaatimukset sekä poikkeamislupamenettely. Rakentaminen ja itse rakennusten käyttöönotto vaatii myös joidenkin välttämättömien perusasioiden järjestämistä ja selvitystä. Näistä on ollut jo puhetta kiinteistön hankintaa koskevassa osassa ja asiaa on sivuttu myös itse rakentamisen kohdalla.

Näistä lähes poikkeuksetta tulevat kysymyksen kiinteistölle tarvittava energia, veden saanti ja jätevesien johtaminen. Neljäntenä perusasiana on jo aiemmin kohdissa 5.4-5.6 käsitelty tieyhteiden rakentaminen.

Mikäli rakennetaan omakotiasunto kaava-alueelle, on kunnan toimesta jo rakennettu valmis kunnallistekniikka ja edellä kerrotut asiat järjestyvät liittymällä valmiiksi rakennettuun järjestelmään. Maksut määräytyvät kunnallisen takoituksen perusteella kuntakohtaisesti. Liittymismaksut on muistettava huomioida rakennusbudjetissa.

Sen sijaan asumiskäyttöön tarkoitettu rakennus haja-asutusalueella tai loma-asunnon rakentaminen syrjäiseen paikkaan esim. saareen, tuo esille kysymyksen, miten alueelle on saatavissa sähköä, vettä ja miten jätevesien kanssa on menettävä. Seuraavassa käsitellään näitä kutakin erikseen pääpiirteittäin.

8.1 Energian toimitus

Sähköä tarvitaan jo poikkeuksetta rakennusvaiheessa ja sähkön saannin mahdollisuus on selvitettävä mahdollisimman aikaisin. Jos rakennuspaikan läheisyydessä ei ole valmiita linjoja tai keskuksia, voi maanomistaja joutua rakennuttamaan kokonaan uuden linjan, jonka kustannukset voivat olla suuret. Rakentajan tulee ottaa yhteyttä paikalliseen sähkö- tai energialaitokseen, jossa sähkön saannin mahdollisuus ja kustannukset selviävät. Myös kunnan viranomaisilta saa tietoa energiahuollon järjestämisestä.

Vaihtoehtoina voi tulla kysymyksen esimerkiksi pienen tuulivoimalan pystytys, aurinkopanelien asentaminen tai aggregaatin hankinta. Kysymys on aina rakentajan sähkön määrän tarpeesta ja hankintakustannusten vertailusta. Kustannuksia saadaan tietysti alemmaksi, jos rakentamiseen saadaan mukaan muita lähellä olevia maanomistajia.

8.2 Veden saanti

Mikäli rakentajalla ei ole mahdollisuutta liittyä valmiiseen kunnalliseen tai yksityiseen vesijohtoverkoston, tulee vedensaanti ratkaista todellisen tarpeen ja rakentamiskustannusten perusteella. Maanomistajalla on oikeus tehdä omalle

maalleen kaivo, ellei siitä aiheudu jotakin muuta haittaa ympäristölle tai naapurille. Maaston laatu, veden tuotto ja veden laatu ovat määrittäviä tekijöinä kaivotyypin valinnassa. Perustietoja veden laadusta kunnan alueella antaa terveystarkastaja.

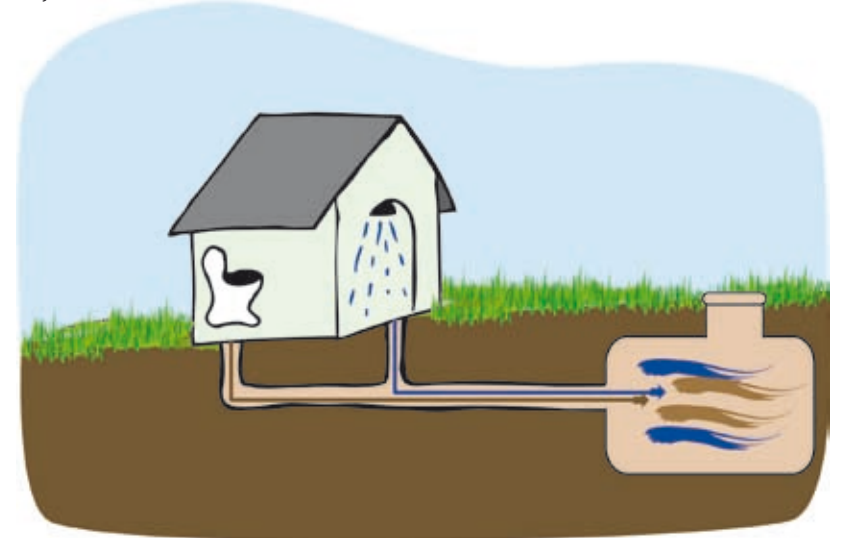
Vesilaki antaa myös mahdollisuuden ottaa talousvettä toisen maalta ja ryhtyä siellä tarvittaviin toimenpiteisiin, jos vettä ei muuten ole saatavissa kohtuullisin kustannuksin. Siihen tarvitaan ympäristölupaviraston lupa ja maanomistajan lupa. Käytännössä veden ottamisesta voi sopia suoraan naapurin kanssa.

Monet suomalaiset tuovat talousvetensä mukanaan kesämökille, eivätkä ole rakentaneet kaivoa tai muuta vedenottoaikkaa. Luonnollisesti myös oman alueen vapaita vesisiä voi käyttää talousvetenä, mutta tällöin on tärkeää seurata veden laatua jatkuvasti ja varmuuden vuoksi keittää juomavesi.

8.3 Jätevedet

Suomessa on tullut voimaan vuoden 2004 alusta uusi talousvesiasetus, joka koskee sellaisten kiinteistöjen jätevesiä, joita ei johdeta yleisen vesihuoltolaitoksen viemäriin. Jätevesien puhdistaminen tulee toteuttaa siten, ettei talousvesistä aiheudu pinta- tai pohjavesien pilaantumisvaaraa.

Mainittu asetus koskee sekä uusia että vanhoja, jo rakennettuja kiinteistöjä. Vanhat kiinteistöt ovat saaneet jätevesijärjestelmän rakentamiseen siirtymäaikaa vuoden 2013 loppuun asti. Erytisen syyn vuoksi aikaa voi anoa pidennettäväksi vuoden 2017 loppuun asti. Uusien kiinteistöjen kohdalla asetus on ollut voimassa jo vuoden 2004 alusta.



8.3.1 Puhdistusmenetelmän valinnasta

Jätevesien puhdistamistavan valintaan vaikuttavat mm. seuraavat asiat:

- kiinteistön sijainti (etäisyydet kaivoista, rannoista ja pohjavesialueet)
- alueen kaavamääräykset ja ympäristösuojelumääräykset
- varustetaso, WC:n tyyppi ja vedenhankintamenetelmä
- alueen maaperä
- käyttöaika ja käyttömäärä.

8.3.2 Tiedonhankinta

Kun suunnittelee uuden kiinteistön jätevesijärjestelmää tai vanhan järjestelmän uusimista, on syytä olla yhteydessä kunnan rakennus- ja ympäristösuojeluviranomaisiin, joilta saa apua ja neuvoja valittavan menetelmän ja vaatimusten suhteen. Uuden kiinteistön rakennusluvan yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen arvioi, onko jätevesijärjestelmän suunnittelija ja suunnitelma jätevesiasetuksen mukaisia. Järjestelmä hyväksytään rakennusluvan yhteydessä ja rakennustarkastaja valvoo rakennuksen käyttöönoton yhteydessä, että suunnitelmaa on noudatettu rakentamisessa ja rakennuksen omistajalla on järjestelmää koskeva käyttö- ja huolto-ohje. Joissakin kunnissa tarkastus tapahtuu ympäristösuojeluviranomaisen tai vesiyhtiön toimesta

8.3.3 Erityistä loma-asuntojen jätevesistä

Kuten edellä on todettu, jätevesiasetus koskee kaikkia kiinteistöjä Suomessa, joissa syntyy jätevesiä. Kuitenkin kevennetty järjestelmä on mahdollinen kiinteistöillä, jossa jätevesien määrä on vähäinen tai kiinteistölle ei tule paineita vettä.

Seuraavassa on ympäristöviranomaisten antamia esimerkkejä:

Varustetasoltaan vaatimattomat mökit ja talot, joissa vesi kannetaan kaivosta tai muualta

Näissä talousvedet voidaan kaataa suoraan maahan kuitenkin niin, ettei muodostu esim. lammikoita tai ympäristön pilaantumista WC:n vesiä ei saa heittää suoraan maahan myöskään saunan pesuvesiä ei saa suoraan johtaa vesistöön (kuten useimmissa tosiasia tapahtuu).

Mökit, joissa on ns. kuivakäymälä ja vesi kannetaan tai pumpataan sisään ja pesuvedet johdetaan viemäriä pitkin ulos

Sora-alueella vaaditaan pieni saostussäiliö ja yksinkertainen imeytysjärjestelmä maahan, pohjavesialueella ja kalliomaastossa ns. harmaavesisuodatin tai vastaava.

Mökit, joissa on kuivakäymälä ja juokseva vesi

- juoksevan veden vuoksi oletetaan, että talousvesiä tulee huomattavasti enemmän ja maaperästä riippuen vaaditaan kaksiosaista saostussäiliötä ja maahanimeyttämöä tai suodattamaa tai puhdistamaa.

Mökit, joissa on vesiWC ja juokseva vesi

- jätevesien käsittelyjärjestelmä on laadittava asiantuntijan toimesta
- valintaan vaikuttavat mm. kaavamääräykset ja ympäristösuojelumääräykset

Yleisesti voidaan todeta, että järjestelmävaatimukset ja myös kustannukset nousevat heti, kun mökillä on juokseva vesi ja erityisesti vesikäymälä. Kalliimmat järjestelmät vaativat myös jatkuvaa huoltoa ja tyhjennyksiä, jolloin kiinteistön käyttökulut nousevat ja voivat myös vaatia parempien tietyhteyksien rakentamista (säiliöautoja varten).

8.4 Jätehuollon järjestäminen

Pääsäännön mukaan jätehuollon järjestämisestä vastaa jätteen haltija eli yksityinen ihminen, kiinteistön haltija tai omistaja sekä yritys. Lisäksi kunnilla ja tiettyjen tuotteiden valmistajilla on vastuu jätehuollon järjestämisestä.

Parasta jätehuoltoa on välttää jätteen syntymistä. Tämä voi tapahtua esimerkiksi välttämällä turhia ostoksia ja pakkauksia. Myöskään kesämökille ei pidä viedä ylimääräistä tavaraa ja ruokaa. Tavarankanninnassa kannattaa myös suosia pitkäikäisiä ja kestäviä tuotteita.

Käytännössä eniten syntyy jätehuollon organisoinnissa ongelmia syrjäisillä asuinpaikoilla ja saaristossa, joissa varsinaista jätehuoltoa ei ole pystytty toteuttamaan.

Roskaaminen ja jätteiden heittäminen ympäristöön tai teiden varsille on kielletty. Samoin jätteiden polttaminen avotulella tai tynnyrissä on kielletty. Jätteet tulee laittaa niille tarkoitettuihin keräysastioihin.

Ongelmajätteitä (mm. lääkkeet, akut, maalit, liimat, öljyt) ja myrkyllisiä aineita ei saa laittaa muiden jätteiden sekaan ja ne on toimitettava ongelmajätteiden keräyspaikkaan.

Kunnilla on velvollisuus järjestää asumisessa syntyneen jätteen hyödyntäminen ja käsittely. Jätteiden kuljetus on järjestettävä niin, että kunnan asukkaalle turvataan riittävä palvelutaso ja jätteiden keräyspaikat ovat hyvin saavutettavissa. Suurimmassa osassa Suomea jätehuollosta vastaavat kunnalliset jätehuoltoyhtiöt, kuntayhtymät tai liikelaitokset.

Keräysastioiden merkinnöistä näkyy, mitä tavaraa ko. astiaan saa laittaa. Alueellisissa jätteenkeräyspisteissä (esim. ostoskeskusten ja kauppojen alueilla ja maaseudun erilliskohteissa) on erillisiä astioita mm. lasille, metallille, paperille, kartongille ja ongelmajätteille. Joissakin paikoissa on astiat sekajätteille (kuivat), joihin ei saa laittaa biojätettä.

Teiden varsilla olevat levähdyspaikkojen roska-astiat ovat tiellä liikkujiä varten eikä sinne saa viedä pakkaustavaraa eikä kotitaloudessa syntyynyttä jätettä.

Jos kunta on järjestänyt koko alueellaan jätekuljetukset, on kaikkien asukkaiden liityttävä järjestettyyn jätteenkuljetukseen ja kunnalla on oikeus periä kiinteistön-omistajilta jätemaksua.

Maksut riippuvat mm. jätteen lajista, laadusta, määrästä ja noutokerroista. Loma-asuntojen kohdalla on käytetty yleisesti maksuperusteena käyttöaikaa.

Kiinteistökohtainen jätehuolto on tietysti asukkaiden kannalta paras vaihtoehto, mutta sen toteuttaminen mm. etäisyyksien ja kulkuyhteyksien vuoksi voi olla liian vaikeaa. Asukkaat voivat myös sopia yhteisistä jäteasioista. Mikäli edellä olevia keräystapoja ei voida järjestää, on kunnan huolehdittava siitä, että alueellisia keräyspisteitä on riittävästi tarjolla.

Tietty kunnan alue voidaan jättää järjestetyn jätehuollon ulkopuolelle. Edellytyksenä on joko hankalat kulkuyhteydet, vähän jätteen haltijoita tai alueella muodostuu vähän kuljetettavaa jätettä.

Näissä tapauksissa on asukkaiden itse järjestettävä jätteiden kuljetukset omatoimisesti yleiselle kaatopaikalle tai muuhun keräyspisteeseen. Kunnan velvollisuus on osoittaa näille asukkaille miten he voivat hoitaa jätehuoltonsa.

Omatoiminen jätehuolto haja-asutusalueella edellyttää jätehuoltomääräysten noudattamista. Kompostointi edellyttää toimivan kompostorin käyttämistä eikä avokompostointia hyväksytä. Myöskään jätteiden polttamista ei suositella.



8.4.1 Mistä lisätietoa jätehuollosta?

Käytännöt jätehuollon järjestämisessä ja maksuissa vaihtelevat eri kunnissa. Tämän vuoksi on tärkeää olla yhteydessä kunnan ympäristösihteerin tai kunnan jäteneuvonnasta vastaavaan henkilöön. Myös paikallisilta jätehuoltoyhtiöiltä saa tietoa jätepalveluista. Yleistä, myös venäjänkielistä tietoa mm. roskien lajittelusta, löytyy osoitteesta www.biohalo.net

8.5 Laiturin rakentaminen ja veneiden säilytys

Rannanomistalla on oikeus rakentaa omaa käyttöään varten laituri myös toisen omistamalle vesialueelle (ns. vesialueen yleiskäyttöoikeus). Rakentamisesta ei saa kuitenkaan aiheutua haittaa kalastukselle, luonnon arvoille, maisemalle ja ympäristölle. Myös rantanaapureiden oikeudet on otettava huomioon. Mikäli haluaa rakentaa suurehkon laiturin, on selvitettävä, tarvitaanko rakentamiseen toimenpidelupaa tai ilmoitusta tai vesilain mukaista lupaa. Sama koskee esim. aallonmurtajaa tai muuta veteen tehtävää rakennelmaa. Asia selviää kunnan ympäristö- ja rakennusvalvontaviranomaisilta.

Venepaikkaa varten voi olla naapuritilaa rasittava oikeus olemassa jo kiinteistöä ostettaessa tai rasite on mahdollista perustaa myöhemmin maanmittaustoit- mituksessa. Etenkin saarikiinteistön kohdalla on selvitettävä, missä venettä voi säilyttää mantereen puolella ja josta luontevasti pääsee saareen. Kunnan alueella voi olla venesatama tai muita yleisiä säilytyspaikkoja. Yleensä myyjällä on jo olemassa myytävää kohdetta palveleva venepaikka.

8.6 Muu vesistöön rakentaminen

Suomen vesilaisissa on säädetty yleinen vesistön muuttamiskielto. Sen mukaan vesistöä ei saa johtaa vettä tai ryhtyä vesistössä tai maalla sellaiseen toimenpiteeseen, että siitä voi aiheutua vesistön aseman, syvyyden, veden korkeuden, veden juoksun tai vastaava muutos, joka aiheuttaa

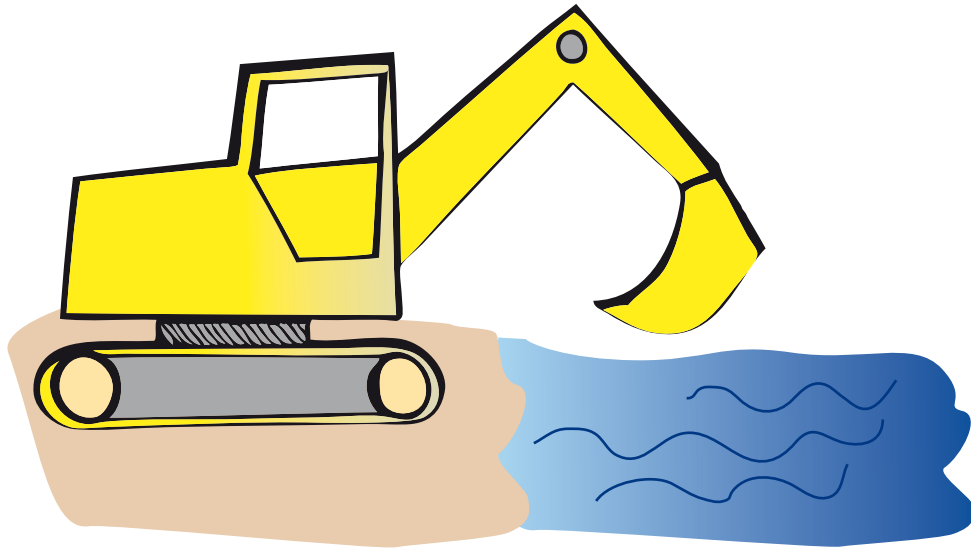
- vahinkoa tai haittaa toisen vesialueelle, kalastukselle, maalle, rakennukselle tai muulle omaisuudelle
- vaikuttaa merkittävästi luonnonoloihin
- huonontaa veden puhdistautumiskykyä
- haittaa kulku- tai uittoväylää
- aiheuttaa vaaraa.

Jos rakentaminen aiheuttaa haittaa ja siitä voi olla em. vesistöön kohdistuva muutos, on toimenpiteelle haettava ympäristölupaviraston lupa. Jos kysymys on sillasta tai kulkulaitteen rakentamisesta kulkuväylän poikki, on lupa aina haettava.

8.7 Vesistön käyttöä koskevan haitan poistaminen

Jos maanomistaja kärsii haittaa esim. rannan madaltumisesta tai lietteestä, on hänellä pääsääntöisesti oikeus toisenkin maalla tai vesialueella ryhtyä toimenpiteisiin haitan poistamiseksi, esim. ruoppaukseen. Tämä edellyttää, ettei kiellettyä vesistön muuttumista tapahdu ja lisäksi ilmoitusta työn aloittamisesta ja sen suorittavasta. Ilmoitus on tehtävä vesialueen omistajille ja ympäristöviranomaisille. Jos kyse on erittäin vähäisestä toimenpiteestä, ilmoitusta ei tarvitse tehdä.

Suosittelavaa on keskustella ja neuvotella naapurien kanssa kaikista toimenpiteistä, joihin ryhtyy rantojen suhteen. Lisäksi on syytä olla yhteydessä kunnan viranomaisiin ja selvittää lupatarve. Ruoppaukseen liittyy usein myös lietteen kasaaminen tai vastaava toimenpide, josta voi aiheutua haittoja naapurille, kalastukselle tai ympäristölle. Vain erittäin vähäisiin toimenpiteisiin voi ryhtyä itsenäisesti.



9. Kiinteistön ja rakennusten käyttäminen

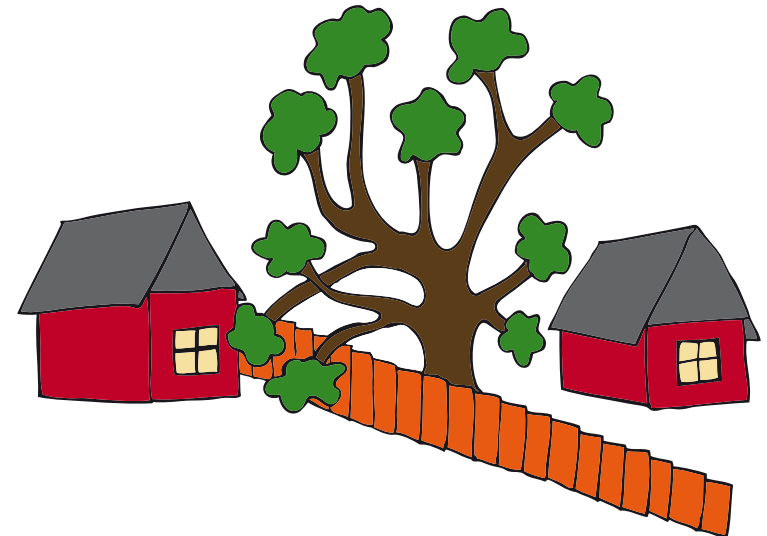
Kiinteistön omistaminen, asuminen ja ylläpitäminen tuo omistajalle erilaisten oikeuksien lisäksi myös velvollisuuksia, joista on vuosittain huolehdittava. Myös naapurien oikeudet ja jokamiehen oikeudet on otettava huomioon. Kiinteistön hoitaminen on myös järjestettävä ja maksettava kiinteistöverot ja mahdolliset muut maksut (mm. tienhoito, auraus, vakuutukset). Tässä osassa käsitellään kiinteistön käyttämiseen liittyviä tärkeimpiä oikeuksia ja velvollisuuksia.

9.1 Naapurien oikeudet

Rakennus- ja muita lupia käsiteltäessä on jo tullut ilmi, että itse rakentamisessa on huomioitava naapurien edut ja näillä on yleensä oikeus esittää huomautuksensa lupakäsittelyn yhteydessä. Myös naapurien hankkeiden yhteydessä kuullaan muita kiinteistönomistajia. Suomessa on perinteisesti mm. naapureiden väliset tie- ja rajariidat työllistäneet viranomaisia ja näillä riidoilla on ollut tapana jatkaa jopa vuosikymmeniä.

Edellä olevan johdosta asiallinen suhtautuminen heidän hankkeisiinsa ja turhien valitusten välttäminen takaa parhaiten naapurisovun. Myös omat rakentamiset ja muut toimenpiteet on pyrittävä tekemään niin, etteivät ne aiheuta naapurille haittaa.

Suomessa on naapurien oikeudet huomioitu rakennussäännösten lisäksi useissa muissa laeissa ja lisäksi on olemassa erikoislakina, laki eräistä naapuruussuhteista. Vaikka tämän lain säännökset ovat osin jo vanhanaikaisia, tulevat ne käytännössä vielä sovellettavaksi.



Laissa on mm. säännöksiä tallin, navetan ja WC:n sijoittelusta siten, ettei naapuri kärsi siitä haittaa. Myös naapurien puolelta tulevien juurien ja oksien poistaminen on mahdollista. Kaivaminen on suoritettava niin, ettei naapurin rakennus kärsi vahinkoa. Samoin on huolehdittava rakennusten ja muiden laitteiden sortumisvaarasta naapurien puolelle.

Yleisenä säännöksenä on myös kielletty kiinteistön ja rakennuksen käyttö siten, että siitä aiheutuu naapureille kohtuutonta haittaa, esim. noesta, liasta, pölystä, hajusta ja melusta.

Yleisenä suosituksena on välttää sellaisia toimintoja, jotka ovat haitallisia naapureille tai sitten niistä on paras sopia jo etukäteen.

9.2 Jokamiehen oikeudet

Jokainen Suomessa oleskeleva henkilö voi käyttää luontoa vapaasti riippumatta siitä, kuka omistaa alueen tai on sen haltija. Näiden oikeuksien käyttämiseen ei tarvita maanomistajan lupaa eikä käytöstä tarvitse maksaa. Käyttämällä ei kuitenkaan saa aiheuttaa haittaa tai häiriötä. Suomessa näitä jokamiehen oikeuksia on enemmän kuin monissa muissa maissa ja niitä myös käytetään runsaasti. Oikeudet koskevat sekä suomalaisia että ulkomaalaisia.

Mikäli siis tapaa omilla maillaan kulkevia henkilöitä, esim. keräämässä marjoja tai sieniä, ei maanomistajalla ole oikeutta puuttua heidän tekemisiinsä, ellei jäljempänä esitetystä muuta ilmene. Liikkuminen ja oleskelu toisen pihapiirissä ei ole sallittua.

Tärkeimmät jokamiehen oikeudet ovat:

- oikeus liikkua vapaasti luonnossa muualla kuin toisten pihamailla, pelloilla ja istutuksilla
- oikeus oleskella (esim. teltan pystytys) tilapäisesti alueella, missä liikkuminen on sallittu
- oikeus poimia risuja, luonnonmarjoja, sieniä ja kukkia
- oikeus onkia ja pilkkiä
- oikeus veneillä, uida ja peseytyä vesistöissä sekä kulkea jäällä.

Oikeuksien käytössä on vielä huomioitava:

- ei saa aiheuttaa haittaa tai häiriötä muille
- avotulen tekeminen toisen maalle ilman pakottavaa syytä ja ilman maanomistajan lupaa on kielletty

- ei saa vahingoittaa puita ja pensaita
- ei saa leiriytyä lähelle toisten asuntoja
- kalastus ja metsästys vaatii asianmukaiset luvat.

Huom!

Moottoriajoneuvoilla ajaminen (autot, moottorikelkat) maastossa on kiellettyä ja vaatii maanomistajan luvan. Moottorikelkkailu on sallittua yleisesti vain jäällä ja merkityillä moottorikelkkareiteillä.

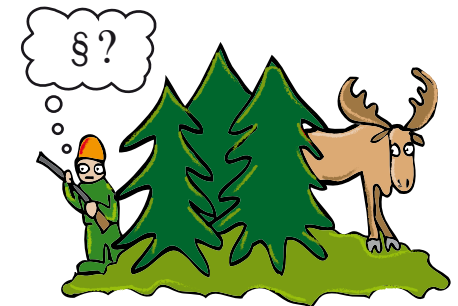
9.3 Metsästys

Metsästys on Suomessa hyvin suosittu harrastus. Metsästäystä säädellessään metsästyslaissa ja -asetuksessa. Metsästyksellä tarkoitetaan luonnonvaraisena olevan riistaeläimen pyydystämistä ja tappamista ja saaliin ottamista metsästäjän haltuun. Riistaeläimistä on laissa luettelo, samoin rauhoittamattomista eläimistä.

9.3.1 Oikeus metsästyksen harjoittamiseen

Alueen omistajilla on oikeus harjoittaa metsästäystä. Alueen omistaja voi antaa metsästysoikeutensa vuokralle kokonaan tai osittain, esim. metsästyseuralle. Metsästysvuokrasopimus voidaan tehdä vapaamuotoisesti, mutta jos jompikumpi vaatii, on se tehtävä kirjallisesti ja allekirjoitettava. Vuokrasopimuksen voi tehdä määrätyksi ajaksi tai toistaiseksi.

Myös alueen maanvuokrasopimuksen yhteydessä on voitu antaa määräyksiä metsästyksestä.



9.3.2 Metsästyslupa

Maanomistaja tai metsästysoikeuden vuokraaja tai maanvuokraaja voi antaa toiselle luvan metsästää (metsästyslupa), ellei sitä ole kielletty vuokrasopimuksessa. Hirvieläinten ja karhun ampuminen edellyttää ampujalta suoritettua ampumakoetta Suomessa tai ulkomaalaiselta vastaavan luvan suoritusta kotimaassaan. Metsästys edellyttää myös riistanhoitomaksun maksamista ja metsästäjäutukinnon suoritusta. Tutkintoa ja riistanhoitomaksua ei tarvitse suorittaa, jos on mukana metsästyksessä vain koiranohjaajana, ajomiehenä tai muuna apuhenkilönä. Suurriistan (karhut, hirvet ym.) ja vesilintujen metsästyksessä on noudatettava määrättyjä metsästysaikoja.

9.3.3 Metsästys yleisillä vesialueilla ja valtion maalla

Yleisellä vesialueella meressä ja niillä olevilla saarilla ja luodoilla, jotka valtio omistaa, voi jokainen Suomessa pyyvästi asuva metsästä.

Järvien yleisillä vesialueilla ja siellä valtion omistamilla saarilla ja luodoilla, voi myös jokainen metsästä, jolla on kotipaikka kyseisen alueen kunnassa.

Näille em. alueille voi myös ulkomaalainen saada luvan metsästä. Lupa, joka haetaan metsähallitukselta edellyttää, että metsästäminen tapahtuu suomalaisen metsästäjän kanssa.

Lapin alueella ja tietyissä muissa pohjoisissa kunnissa on myös mahdollista metsästä valtion alueilla (edellyttää kotipaikkaa ko. alueella). Valtio myös vuokraa metsästyslupia omille alueilleen.

9.3.4 Muuta huomioitavaa

Edellä on käsitelty metsästäystä vain pintapuolisesti. Suomessa on lisäksi tarkat säädökset eri eläinten metsästysajoista, pyyntilupien hakemisesta ja käytettävistä aseista ja pyyntitavoista. Metsästysviranomaisina toimivat maa- ja metsätalousministeriö, metsästäjäin keskusjärjestö, riistanhoitopiirit ja -yhdistykset ja metsästysseurat, joilta saa lisätietoa metsästykseseen liittyvistä asioista.

9.4 Kalastaminen

Kuten metsästäys on myös kalastus suosittu harrastus Suomessa. Kalastussäännökset ja tarvittavat luvat voivat vaihdella Suomen eri alueilla. Ahvenmaalla on omat lakinsa ja virkistyskalastuksen oikeudet poikkeavat Suomen yleisestä käytännöstä.

Suomessa on 225 kalastusaluetta, joiden jäsenenä ovat kalastuskunnat (tai osakaskunnat), vesialueen omistajat ja eri kalastusjärjestöt. Osakaskuntien tehtävänä on järjestää alueellaan kalastuksen harjoittaminen ja kalakannan hoito. Siihen kuuluvat useille kiinteistölle kuuluvien yhteisten kalavesien osakkaat. Työ- ja elinkeinokeskuksissa (TE-keskus) on 11 kalatalousyksikköä, jotka antavat neuvontaa kalastusta koskeissa asioissa. Esimerkiksi Itä-Suomessa on Kaakkois-Suomen ja Etelä-Savon kalatalousyksiköt.

9.4.1 Kalastukseen liittyvät luvat

Onkiminen ja pilkkiminen ovat jokamiehenoikeuksia, joiden harjoittamiseen ei tarvita lupaa. Kuitenkin molemmat ovat kiellettyjä lohi- ja siikapitoisten vesistöjen koski- ja virtapaikoissa, tai vesialueella, joissa kalastus on jonkun erikoissäädöksen tai -määräyksen nojalla kielletty.

Viehekalastus (heitto- ja vetouistelu ja perhokalastus), katiska- ja verkkokalastus sekä ravustus edellyttävät valtion kalastushoitomaksun suorittamista. Lisäksi tarvitaan vesialueen omistajan tai kalastusoikeuden haltijan lupa. Tämän luvan voi korvata suorittamalla läänikohdaisen viehekalastusmaksun.



Saimaalla tietyillä norpan elin- ja pesintäalueilla on verkkokalastus kielletty 15.4-30.6 välisenä aikana. Muillakaan norppa-alueilla ei tuolloin tulisi kalastaa verkoilla. Suosituksena on, ettei verkkokalastusta tulisi harjoittaa lainkaan tärkeillä norppa-alueilla.

9.4.2 Yleisvedet meressä ja järvissä

Merellä yleisvesissä kalastaminen kotitarve- ja virkistyskalastukseen ei vaadi omistajan tai haltijan lupaa. Tiettyjen suurten järvien selkävesillä voivat kuntien asukkaat harjoittaa ns. koukkukalastusta ilman lisälupia. Yleisvesien rajat löytyvät peruskartoista.

9.4.3 Kalastuksen valvonta

Poliisi, kalastusviranomaiset, tulli- ja rajavartiolaitosviranomaiset sekä erityiset kalastusvalvojat valvovat vesillä, että kalastusta ja määräyksiä noudatetaan. Viranomaisilla on oikeus ottaa talteen kalastusvälineet sekä saalis. Kalastuksessa on tärkeää pitää mukanaan lupakuitit ja laittaa pyydyksiin asianmukaiset merkit.

9.4.4 Muut asiat

Tiettyjen kalojen ja rapujen osalta on voimassa alimitat eli alin sallittu pyyntimitta. Samoin tiettyjen lajien kalastus voi olla kiellettyä tiettyinä ajanjaksona (rauhoidusaika). Kalastusluvista ja kalastuksesta yleensä saa parhaiten lisätietoa asianomaisesta kunnasta.

9.5 Kiinteistöverotus

Kiinteistönomistaja on velvollinen maksamaan kunnalle vuosittain kiinteistövero kiinteistön arvon perusteella. Kiinteistön arvot on määritelty kaavamaisiin perusteisiin erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. Arvot ovat yleensä käypää hintaa alempia. Sijaintipaikan kunta määrittelee veroprosentin määrän, joka riippuu kiinteistön luonteesta (kesämökki, vakituinen asunto, rakentamaton rakennuspaikka ym.). Veroprosentti on 0.22 – 3 %:n välillä. Paikkakuntakohtainen taulukko löytyy osoitteesta www.vero.fi.

Metsästä ja maatalousmaasta ei suoriteta kiinteistövero. Sen sijaan metsästä on maksettava vuosittain metsänhoitomaksu pinta-alan perusteella.

Kiinteistövero maksetaan yhdessä tai kahdessa erässä maksun määrästä riippuen syys- ja marraskuussa.

9.6 Metsien ja puiden kaataminen

Aiemmin on jo esitetty, että rakentamisen yhteydessä voidaan kaataa puustoa rakennuspaikalta ilman erillistä lupaa rakennusluvassa tarkoitettujen töiden suorittamiseksi.

Muutoin puiden kaataminen on riippuvainen mm. siitä, mistä alueesta on kysymys ja mikä on kaadettavan puuston määrä. Asiasta on määräykset maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä metsälaissa.

9.6.1 Puiden kaataminen kaava-alueella tai alueella, jossa on voimassa rakennuskielto

Jos kysymys on puunkaadosta asemakaava-alueella tai yleiskaava-alueella (jos kaavassa on niin määrätty) tai alueella, jossa on voimassa rakennuskielto, on yleensä haettava kunnalta toimenpidelupaa. Määräykset asiasta vaihtelevat kunnittain ja asia on selvitettävä kunnan tekniseltä virastolta tai muulta asiaa hoitavalta viranomaiselta. Jos toimepide on vähäinen eli kyse on muutaman pihapuun kaadosta, toimepidelupaa ei yleensä tarvita. Rajalla olevan puun kaatamisesta on sovittava naapurien kanssa.

Mitään yksiselitteistä ohjetta ei puiden kaatoon voi antaa, koska joissakin tapauksissa jo yhdenkin puun kaato voi vaatia toimenpideluvan. Vaaralliset puut voi kaataa ilman lupaa. Jos kaadettava puu uhkaa esim. sähkö- tai puhelinlinjaa, voi kaataminen tapahtua myös linjasta huolehtivan yhtiön toimesta ja kustannuksella.

Kaataminen on syytä suorittaa ammattilaisen toimesta, jolla on vakuutus mahdollisten vahinkojen varalta. Puiden kaato on nykyisin melko kallista paikkakunnasta ja kaatajasta riippuen.

9.6.2 Puiden kaataminen haja-asutusalueella

Jos puiden kaato tapahtuu haja-asutusalueella, jossa ei ole edellisessä kohdassa tarkoitettuja rajoitteita, puiden kaatoon ei tarvita lupaa. Myös kotitarvetta varten ja rakentamiseen tarvittavaa puustoa voi hakata näillä alueilla ilman lupaa tai ilmoitusta. Näiden alueiden osalta hakkuuta säätelee metsälaki.

Metsälaissa on säädetty kahdesta eri hakkuumuodosta; kasvatus- ja uudistushakkuusta. Kasvatushakkuu on tehtävä alueelle siten, että sinne jää riittävä määrä puustoa puiden kasvattamista varten. Uudistushakkuu on mahdollista tehdä, kun puusto on riittävän paksua tai vanhaa tai jos muut erityiset syyt puoltavat hakkuuta.

Uudistushakkuu edellyttää myös sitä, että metsän uudistuminen voidaan turvata joko luontaisella uudistumisella (muodostuu luontaisesti riittävästi taimia) tai alueelle on kohtuullisessa ajassa istutettava kasvatuskelpoinen taimikko.

9.6.3 Metsänkäyttöilmoitus

Maanomistajan on tehtävä hakkuusta ilmoitus metsäkeskukselle vähintään 14 päivää ennen hakkuun aloittamista. Ilmoitusta ei tarvitse tehdä, kun kysymys on rajalinjan tai vastaavan hakkaamisesta, kotitarvehakkuusta tai pienikokoisen puuston hakkaamisesta.

9.6.4 Muuta huomioitavaa ja lisätietojen saanti

Edellä on käsitelty hakkuuta vain yleisesti. Metsälaissa ja muissa säännöksissä on lukuisia poikkeuksellisia määräyksiä, jotka koskevat eri tyyppisten metsien hakkuuta (mm. suojelu- ja suojametsät). Metsälain mukaisista metsäasioista saa parhaiten tietoa mm. paikallisilta metsänhoitoyhdistyksiltä ja metsäkeskukselta.

9.7 Kiinteistöjen vakuuttaminen

Suomessa toimivat vakuutusyhtiöt tarjoavat yksityisille ja yrityksille laajan valikoiman erilaisia vakuutuksia. Tavallisimpia vahinkoja ovat erilaiset vesivuodot rakennuksissa, palovahingot, myrskyvahingot ja murtovahingot. Markkinoilla on tarjolla mahdollisuuksia vakuuttaa omaisuus lähes kaikkien vahinkojen varalta. Yleensä vahinkotapahtumalta edellytetään, että se on tapahtunut äkillisestä ja ennalta-arvaamattomasta tapahtumasta.

Vakuutusyhtiöiden tarjoamat kiinteistö- koti- ja palovakuutukset voivat erota ehdoiltaan toisistaan ja usein vakuutusyhtiöiltä pyydetään vakuutustarjouksia, joita voidaan verrata toisiinsa sekä hinnaltaan että kattavuudeltaan.

Suppein kiinteistöä koskeva vakuutus on rakennusten ja irtaimiston palovakuutus, joka korvaa palo- ja nokivahingot sekä salaman ja räjähdysten aiheuttamat vahingot. Laajemmat koti- ja kiinteistövakuutukset korvaavat myös muut kiinteistöä kohtaavat vahingot, kuten vesivuodot, myrskyn aiheuttamat vahingot sekä murtovahingot.

Vakuutuksen hinnat riippuvat mm. vakuutettavan omaisuuden arvosta, sijainnista, iästä ja rakennustavasta sekä vartiointi- ja hälytyslaitteista. Vuosimaksut ovat kuitenkin niin alhaiset, että kannattaa aina ottaa riittävän laaja vakuutus erilaisia vakuutustapahtumia varten myös jo rakennusaikaa koskien.

Vakuutuksia otettaessa on hyvä huomioida mm. seuraavat asiat

- pyydä tarjouksia usealta vakuutusyhtiöltä ja vertaile ehtoja ja hintoja
- tutustu aina vakuutusehtoihin
- voiko maksuja vähentää joillakin omilla toimenpiteillä
- selvitä jo ennakolta, mitä tapahtumia tai omaisuutta vakuutus ei korvaa.

9.7.1 Joitakin ohjeita varkauksien varalle

Valitettavasti myös Suomessa tapahtuu runsaasti kiinteistöihin kohdistuvia murtoja ja vahingontekoja. Etenkin asumattomat kesämökit ovat usein varkauksien kohteina. Vaikka vakuutukset useimmiten korvaavatkin vahingon, aiheuttaa varkaudet ja vahingonteot omistajille ylimääräistä työtä ja vaivaa.

Mökillä ei kannata säilyttää arvoesineitä eikä elektroniikkaa. Myös alkoholia ja tupakkatuotteita ei ole syytä jättää näkyville. Ovet ja ikkunat on pidettävä suljettuina ja lukittuna (vakuutusehdot), mutta liian rankkaa lukitusta kannattaa välttää, koska se usein lisää itse rakennukselle aiheutuvaa vahinkoa. Myös erilaisten hälytysjärjestelmien asennusta kannattaa harkita.



9.8 Kiinteistön ylläpito ja kustannukset

Edellä on monessa kohdassa tullut esiin, että kiinteistön omistaminen ja käyttö vaatii jatkuvaa huolenpitoa ja erilaisten maksujen suorittamista. Vaikka kiinteistöä ei käytetä moneen kuukauteen, on omistajan huolehdittava tietyistä toimenpiteistä myös tuona aikana.

Loma-asunnot eivät ehkä vaadi erityistä huolenpitoa, mutta taajamissa voi omistaja joutua osaltaan huolehtimaan esim. katualueen tai jalkakäytävän puhtaanapidosta sekä myös ruohonleikkuusta tai muista pihatöistä. Naapureille voi myös syntyä haittaa hoitamattomasta pihasta, pensaista ja puista.



Edellä olevan johdosta on suositeltavaa sopia jonkinasteisesta kunnossapidosta naapurin tai huoltoyhtiön kanssa. Toimenpiteellä voi olla myös murtoja estävä vaikutus. Joillakin kesämökkipaikkakunnilla voi olla myös kiertäviä talonmiehiä, joiden kanssa voi sopia erilaisten palveluiden tekemisestä.

Pakollisina maksuina ja toimenpiteinä voi kiinteistöjen kohdalla tulla ainakin seuraavaa:

Kiinteistöverot	- maksetaan vuosittain kiinteistön arvon mukaan
Metsänhoitomaksu	- maksetaan vuosittain, jos omistaa metsää
Tiemaksut	- yksityistien osakkaana joutuu maksamaan oman osuuden tien ylläpidosta
Jätehuolto	- maksetaan käyttötarpeen mukaan
Vesi ja jätevesi	- käytön mukaan, jos kuuluu yleisen järjestelmän piiriin
Sähkömaksut	- käytön mukaan
Kaukolämpö	- käytön mukaan
Vakuutusmaksut	- vakuutuksen sisällön mukaan

Luettelo on ohjeellinen ja on mahdollista, että kiinteistön sijainnista riippuen tulee maksettavaksi muitakin yleisiä maksuja.

9.9 Postin jakelu

Suomen jokaisessa kunnassa on vähintään yksi postin myymälä tai postin myyntipiste. Sieltä voi lähettää kirjeitä ja postipaketteja haluamaansa kohteeseen sekä myös noutaa itselle osoitettuja lähetyksiä. Postin toimintaa on viimeisten vuosien aikana tehostettu mm. siten, että postilaatikkojen sijoittelu on mahdollisimman lähellä kadun reunaa ja postilaatikot on sijoitettu ryhmiin.

Postia jaetaan viitenä arkipäivänä ja pyrkimyksenä on saada posti jaettua ennen klo 16.00. Postilla on omat määrätty jakelureitit ja mahdollisimman monen kiinteistön postilaatikot on pyritty saamaan yhtenäisiksi laatikkoryhmiksi.

Taajama-alueita varten on omat sääntönsä postin jakelua varten. Niistä on mahdollisuus poiketa neuvottelemalla paikallisen postitoimiston kanssa ja maksamalla lisämaksua. Myös loma-asutuksen kohdalla jaetaan posti myös lähimmälle laatikkoryhmälle, johon myös uusi asukas voi sijoittaa oman postilaatikkonsa postin ohjeiden mukaan. Postin jakelu on myös lisämaksua vastaan mahdollista ulottaa suoraan kiinteistölle.

Uusien loma-asuntojen omistajien ja haja-asutusalueelle rakentavan on hyvissä ajoin otettava yhteyttä paikalliseen postitoimistoon selvittääkseen mihin ja millä ehdoilla postin saa toimitettua.

Postin kulun järjestäminen ei ole pakollista, mutta ulkomaisten kiinteistönomistajien olisi tärkeää järjestää postilleen toimitusosoite mm. laskutuksen ja eri tiedonantojen vuoksi.



10. Loppusanat

Tässä oppaassa on pyritty selvittämään kiinteistön hankintaan ja omistamiseen liittyviä tärkeimpiä asioita sekä maankäytön ja kaavoituksen perusteita. Näiden pohjalta on käsitelty rakentamisen edellytyksiä ja lupamenettelyä sekä yleensä tyypillisiä rakentamisen yhteydessä esille tulevia asioita.

Käsitellyt aihealueet ovat hyvin laajat ja lukijan on hyvä muistaa, että aiheita on käsitelty vain pintapuolisesti kuitenkin siten, että lukija saisi yleiskäsityksen Suomen kiinteistöoikeuden ja rakentamisen järjestelmästä. Poikkeuksia ja erikois-säännöksiä on runsaasti sekä kiinteistö-, että rakennusosalalla ja sen vuoksi onkin tärkeää turvautua asiantuntija-apuun mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Myös asianomaisen alan viranomaiset antavat ohjausta ja neuvontaa. Erityisesti rakennushankkeen yhteydessä on suorastaan välttämätöntä olla jatkuvassa yhteydessä valvontaa suorittaviin viranomaisiin.

Toinen huomionarvoinen asia on se, että rakentamismääräykset ja niiden tulkinta voi vaihdella eri paikkakunnilla ja yksityiskohtaiset tiedot on nimenomaan hankittava rakennuspaikkakunnan viranomaisilta.

Koska tämä opas on luultavasti ensimmäinen kiinteistöjen hankintaa ja rakentamista koskeva yleisopas venäläisille ja ulkomaalaisille, on siinä varmasti käyttäjän kannalta joitakin turhia asioita ja toisaalta taas puutteita, jotka tulevat esiin vasta käytännön kokemuksen myötä. Oppaan kirjoittaja ja julkaisija ottavat mielellään vastaan palautetta, joiden avulla saadaan sisältöä myöhemmin uudistettua ja tarkennettua.



TÄRKEIMMÄT KIINTEISTÖN HANKINNAN JA RAKENTAMISEN SÄÄDÖKSET

Säädös	Pääasiallinen sisältö
Maakaari	Kiinteistökaupat, kiinnitykset, kirjaamisasiat
Kiinteistönmuodostamislaki	Kiinteistötoimitukset, rasitteet
Etuostolaki	Kunnan etuoikeudesta kiinteistökaupassa
Oikeustoimilaki	Yleistä sopimusten teosta
Maankäyttö- ja rakennuslaki	Kaavoituksen ja rakentamisen perusteet
Maankäyttö- ja rakennusasetus	Yksityiskohtaisemmat määräykset eo. asioista
Suomen rakentamismääräyskokoelma	Yksityiskohtaiset määräykset rakentamisesta
Kuntien rakennusjärjestykset	Kuntien omat paikalliset rakentamismääräykset
Rakentamistapaohjeet	Asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä annetut rakentamishojeet
Laki eräistä naapurussuhteista	Määräyksiä naapureiden välisistä suhteista
Vesilaki	Määräykset vesistöön rakentamisesta
Talousjätevesiasetus	Määräykset talousjätevesien käsittelystä ja johtamisesta
Metsästyslaki ja -asetus	Metsästystä koskevat perussäännökset
Kalastuslaki ja -asetus	Kalastuksen perussäännökset
Asuntokauppalaki	Asunto-osakkeiden kauppaa koskevat säännökset

Kaikki edellä olevat säädökset löytyvät Suomessa ilmestyvistä lakikokoelmista tai osoitteesta www.finlex.fi tai www.ymparisto.fi (Suomen rakentamismääräyskokoelma).

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA (mallisopimus)**Osapuolet**

Myyjänä Pekka Pohjola, (henkilötunnus 020358-002X), osoite Peltotie 7, 53100 Lappeenranta ja ostajana Sergey Vasiliev (syntymäaika 3.8.1965), osoite Nevskij Prospekt 5, asunto 7, Pietari, Venäjä.

Kaupan kohde

Pohjola-niminen tila RN:o 2:71 Ruokolahden kunnan Seppälän kylässä, tilalla olevine rakennuksineen. Kiinteistötunnus (kunnan numero, kylänumero, kiinteistön tunnus)

Pinta-ala 2.500 m²

Osoite Seppäläntie 235, 56100 Ruokolahti

Kaavoitustilanne Asemakaava

Kauppahinta Kauppahinta on 130.000 euroa.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta kuitataan maksetuksi kokonaan tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy heti.

Vaaranvastuun siirtyminen

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä alkaen. Myyjä pitää oman kiinteistövakuutuksensa voimassa täydestä arvostaan vaaranvastuun siirtymishetkeen saakka. Sen jälkeen vakuuttamisesta huolehtii ostaja.

Ostajan saamat tiedot kiinteistöstä

Ostaja on tutustunut 20.8.2008 päivättyihin lainhuutotodistukseen, rasi-
tustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen ja -karttaan. Lisäksi ostaja on tutustunut kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen rakennuslupapiirustuksiin, asemakaavaotteeseen ja kaavamääräyksiin.

Tutustuminen kiinteistöön

Ostaja on käynyt kiinteistöllä kaksi kertaa ja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat sekä kiinteistöllä olevan rakennuksen ja laitteet. Ostaja on todennut, että kaupan kohde vastaa siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Vastuu veroista ja muista maksuista

Kiinteistöön kohdistuvan kiinteistöveron vuodelta 2008 on myyjä maksanut. Muista kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa myyjä kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Sen jälkeen niistä vastaa ostaja.

Varainsiirtovero

Ostaja vastaa kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

Sähköliittymäsopimus

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla sähköyhtiön kanssa solmittuun liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että liittymäsopimukseen perustuvat maksut myyjän omistus- ja hallinta-ajalta on maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirtymisestä sähköyhtiölle.

Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet

Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöön kohdistu mitään rasitteita.

Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta omaisuutta eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimusta.

Kaupan verotusseuraamukset

Myyjä on tietoinen tähän kauppaan liittyvästä mahdollisesta luovutusvoiton verottamisesta.

Etuostolain mukainen vakuutus

Osapuolet vakuuttavat, etteivät he ole viimeksi viimeksi kuluneen kahden vuoden aikana tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena samanasaisena kappaleena, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Päiväys Lappeenrannassa 20.9.2008

Pekka Pohjola

Edellä olevan kaupan hyväksyn ja sitoudun noudattamaan sen ehtoja

Sergey Vasiliev

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Pekka Pohjola myyjänä ja Sergey Vasiliev ostajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan yhtä aikaa läsnäoleina. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Lappeenrannassa 20.9.2008

Seppo Salminen, maistraatin päällikkö, (kaupanvahvistajatunnus)

YHTEYSTIEDOT**Etelä-Karjalan kunnat**

Imatra	www.imatra.fi
Lappeenranta, Joutseno*	www.lappeenranta.fi
Lemi	www.lemi.fi
Luumäki	www.luumaki.fi
Parikkala	www.parikkala.fi
Rautjärvi	www.rautjarvi.fi
Ruokolahti	www.ruokolahti.fi
Savitaipale	www.savitaipale.fi
Suomenniemi	www.suomenniemi.fi
Taipalsaari	www.taipalsaari.fi
Ylämaa	www.ylamaa.fi

***Huom!** Joutseno ja Lappeenranta ovat yhdistyneet 1.1.2009.

Etelä-Savon kunnat

Enonkoski	www.enonkoski.fi
Heinävesi	www.heinavesi.fi
Hirvensalmi	www.hirvensalmi.fi
Juva	www.juva.fi
Joroinen	www.joroinen.fi
Kangasniemi	www.kangasniemi.fi
Kerimäki	www.kerimaki.fi
Mikkeli	www.mikkeli.fi
Mäntyharju	www.mantyyharju.fi
Pertunmaa	www.pertunmaa.fi
Pieksämäki	www.pieksamaki.fi
Punkaharju	www.punkaharju.fi
Puumala	www.puumala.fi
Rantasalmi	www.rantasalmi.fi
Ristiina	www.ristiina.fi
Savonlinna	www.savonlinna.fi
Savonranta	www.savonranta.fi
Sulkava	www.sulkava.fi

Kymenlaakson kunnat

*Anjalankoski, Elimäki, Jaala, Kouvola, Kuusankoski, Valkeala	www.kouvola.fi
Hamina	www.hamina.fi
Iitti	www.iitti.fi
Kotka	www.kotka.fi
Miehikkälä	www.miehikkala.fi
Pyhtää	www.pyhtaa.fi
Virolahti	www.virolahti.fi

***Huom!** 1.1.2009 osa kunnista on yhdistynyt Kouvolan kaupungiksi

Maakuntaliitot

Etelä- Karjalan liitto	(Lappeenranta)	www.ekliitto.fi
Etelä-Savon liitto	(Mikkeli)	www.esavo.fi
Kymenlaakson liitto	(Kotka)	www.kymenlaakso.fi

Maanmittaustoimistot

Etelä-Savon maanmittaustoimisto (Mikkeli, Savonlinna)
www.maanmittauslaitos.fi

Kaakkois-Suomen maanmittaustoimisto (Kouvola, Lappeenranta)
www.maanmittauslaitos.fi



This project is co-funded by EU.