

## KÄSITTEITÄ

### Kiinteistö:

*Kiinteistöllä* tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain ([392/85](#)) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet (kiinteistön ulottuvuus). (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554)

Yhdellä omistajalla voi olla samassa käyttötarkoituksessa useita kiinteistöjä, joista voi muodostua yksi käyttöyksikkö, kuten hautausmaa, puisto tai pelto. Kiinteistö saattaa myös olla useassa eri käyttötarkoituksessa, esimerkiksi osittain peltona ja osittain metsänä.

### Lainhuuto:

*Lainhuuto* on merkitty lainhuutorekisterin viimeisimmän lainhuudon mukainen omistaja/omistajat. Varsinkin ortodoksisilla seurakunnilla lainhuuto voi olla eri seurakunnalla, kuin joka on ylläpitäjä. Tämä johtunee ainakin osittain seurakuntien liitoksista. Sama ilmiö on todettavissa seurakuntayhtymien kohdalla. Yksittäisellä seurakunnalla voi olla lainhuuto kiinteistöön, jolla hautausmaa sijaitsee vaikka yhtymä on ylläpitäjä. Kiinteistörekisterin selkeyden, sekä hautausvoimilain täsmällisen noudattamisen vuoksi lainhuuto olisi syytä hakea sille, joka on ylläpitäjä.

### Käyttöoikeus:

Mikäli hautausmaan ylläpitäjällä ei ole omistusta, kirjattua vuokraoikeutta tai muuta hallintaoikeutta kiinteistöön, on ylläpitäjän hankittava hallintaoikeus kiinteistöön. Hautausmaan ylläpitäjän tulee omistaa hautausmaana käytettävä kiinteistö tai ylläpitäjällä tulee olla kiinteistöön maakaaren parhaalle etusijalla kirjattu vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus ja kiinteistön omistajan suostumus hautausmaan perustamiseen. Lainhuudon perusteella voidaan todeta onko käyttöoikeuden peruste *omistus*. Mikäli omistusta ei ole, mutta hautausmaan ylläpitäjällä on hautausvoimilain mukainen ensisijainen vuokraoikeus, on sarakkeeseen merkitty *vuokraoikeus*. Mikäli hautausmaan ylläpitäjällä ei ole kumpaakaan edellisistä on sarakkeeseen merkitty *epäselvä*.

#### **Kiinteistön omistus epäselvä**

Mikäli hautausmaakäytössä olevan kiinteistön omistus on epäselvä, on suoritettava kiinteistön määräys. Kiinteistön tai muun rekisteriyksikön ulottuvuutta tai kiinteistöjaotusta muutoin koskevan riidan tai epäselvyyden käsittelemiseksi suoritetaan kiinteistönmääritys.

Kiinteistötoimituksista huolehtivat Maanmittauslaitoksen maanmittaustoimistot. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomainen, joka toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella. Kiinteistörekisterin ylläpitäjänä voi asemakaava-alueella toimia kunta. Jos kiinteistötoimitus koskee sekä asemakaava- aluetta, että sen ulkopuolella olevaa aluetta, toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin maanmittaustoimisto. Mikäli on epäselvää kuka omistaa hautausmaahan kuuluvan rekisteriyksikön, on hautausmaan ylläpitäjän pyydettävä kiinteistönmääritystä alueensa maanmittaustoimistolta tai kunnalta. Mikäli kiinteistön määrittämisen tuloksena todetaan, että hautausmaahan kuuluvan rekisteriyksikön omistaa muu kuin hautausmaan ylläpitäjä, on hautausmaan ylläpitäjän hankittava kirjattu vuokraoikeus tai muu hallintaoikeus kiinteistöön.

#### **Lainhuuto puuttuu**

Mikäli hautausmaakiinteistöltä puuttuu lainhuuto, mutta hautausmaan ylläpitäjä voi todistaa omistavansa kiinteistön, hän voi hakea kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Omistusoikeus kiinteistöön kirjataan myöntämällä saannolle lainhuuto. Lainhuutoa haetaan kiinteistön sijainnin perusteella alueen käräjäoikeudelta.

### **Kirjallinen vuokrasopimus puuttuu**

Mikäli hautausmaan ylläpitäjä ei omista hautausmaakiinteistöä, eikä hänellä ole muutakaan vuokra- tai hallintaoikeutta kiinteistöön, on hänen hankittava hallintaoikeus kiinteistöön. Hallintaoikeus on järjestettävissä esimerkiksi hautausoimilain mukaisella vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus on tehtävä kiinteistön omistajan tai em. edustajan kanssa.

Kirjaamisasioilla tarkoitetaan lainhuudatusta, erityisten oikeuksien kirjaamista sekä kiinnitystä. Kirjaamisasioista pidetään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään myös merkintöjä muista kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista ja rasituksista. Kirjaamisviranomaisen on se kärkeäoikeus, jonka tuomiopiirissä kiinteistö sijaitsee.

### **Vallintarajoitus:**

Hautausmaakäytössä oleva kiinteistö ei saa olla muussa, kuin hautausmaakäytössä. Hautausmaa tulisi lohkoa omaksi kiinteistöksi, mikäli kiinteistöllä on muuta käyttöä. Hautausmaa erotetaan muusta kiinteistöstä lohkomistoimituksella. Mikäli vain osa kiinteistön palstoista on hautausmaakäytössä, on ne lohkotava omaksi kiinteistöksi.

Hautausmaana käytettävällä kiinteistöllä tulee olla kiinteistötietojärjestelmässä vallintarajoitus. Vallintarajoitus merkitsee sitä, että sillä määritetään ja rajoitetaan alueen käyttötarkoitusta. Vallintarajoitus merkitään muistutustietoina lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Hautausmaakiinteistöille voidaan vallintarajoituksen avulla määrätä ehto, että niitä voidaan käyttää vain hautausmaatarkoitukseen. Lisäksi vallintarajoituksella sidottujen alueiden luovutus muuhun kuin hautausmaa käyttöön on mitätön. Vallintarajoituksen sisältö on, että kiinteistö ei saa olla kiinnityksen kohteena eikä siihen saa kohdistua muita kirjattuja kuin hautausoimilaissa (457/2003) tarkoitettuja erityisiä oikeuksia.

### **Rasitteet & kiinnitykset:**

Hautausmaakäytössä oleva kiinteistö ei saa olla kiinnityksen kohteena eikä siihen saa kohdistua muita erityisiä oikeuksia kuin mitä hautausoimilaissa on tarkoitettu. Tällaisia erityisiä oikeuksia ovat esimerkiksi vuokra-oikeudet.

Hautausmaakiinteistö tulee vapauttaa kiinnityksistä. Kiinnityksistä vapauttaminen voidaan suorittaa esimerkiksi lohkomisen yhteydessä. Kiinnityksistä vapauttamiseen tarvitsee olla pantinhaltijan kirjallinen lupa, jonka kanssa on soviteltava hautausoimilain mukaisen hautausmaan vapauttaminen kiinnityksistä kuolettamalla ja poistamalla ne rasittamasta hautausmaakiinteistöä.

### **Lisäalueet – yhtenäinen hautausmaa:**

Ne kiinteistöt, joista hautausmaa muodostuu, muodostetaan yhdeksi kiinteistöksi. Tämä kiinteistötoimitus tehdään kiinteistöjen yhdistämisellä.

Kiinteistötoimituksista huolehtivat yleensä Maanmittauslaitoksen maanmittausoimistot. Asemakaava-alueella suoritettavista kiinteistötoimituksista ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta huolehtii kuitenkin se viranomaisen, joka toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asianomaisella alueella. Kiinteistörekisterin ylläpitäjänä voi asemakaava-alueella toimia kunta. Jos kiinteistötoimitus koskee sekä asemakaava-aluetta että sen ulkopuolella olevaa aluetta, toimituksen suorittamisesta huolehtii kuitenkin maanmittausoimisto.

Hautausmaakiinteistöjen yhdistämistä yhdeksi yksiköksi voi hakea kiinteistön sijaintikunnasta tai alueensa maanmittausoimistolta. Kiinteistöjen on oltava hautausoimilaissa mainitun mukaisia, sekä lisäksi sijaittava mm. samassa kunnassa, kiinteistöt kuuluvat samalle omistajalle tai samoille omistajille, kiinteistöt on tarkoitettu kuulumaan samaan yhteyteen eikä kiinteistöjen yhdistäminen aiheuta epätarkoituksenmukaista tilussijoitusta eikä vaarana kiinteistöjärjestelmän selvyyttä. Kiinteistöjen yhdistämisestä määrätään tarkemmin kiinteistömuodostamislaisissa.