

Juhlajulkaisu
Juhani Wirilander
1935 – 30/11 – 2005

Toimituskunta

Jarno Tepora
Mikko Tulokas
Pekka Vihervuori

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys
Kasarmikatu 23 A 17
00130 Helsinki
p. (09) 6120 300
f. (09) 604 668
sly@lakimies.org
www.lakimies.org

© Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen kartat: Maanmittauslaitos
Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa
Juhani Wirilanderin valokuva s. 7 Foto-Jatta

ISSN 0356-7222
IBSN 915-855-248-7

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

Kiinteistön ulottuvuuden vanhoista ja uusista ongelmista

Kiinteistön ulottuvuudesta ja maanomistajan oikeuksista

Esineoikeuden perinteisiin lähtökohtiin kuuluu, että omistusoikeuden kohteena ovat yksilöllisesti määrätyt kohteet, kiinteät esineet (kiinteistöt) ja irtaimet esineet. Jos joku omistaa purjevene, auton tai kirjan, ei omistuksen kohteen ulottuvuudesta ole epäselvyyttä. Mutta mitä kiinteistön omistaja itse asiassa omistaa? Mitkä ovat kiinteistön omistajan oikeudet kiinteistön ylä- ja alapuolisiin tiloihin? Voiko hän perustaa niiden käyttöön jollekulle yksinomaisen oikeuden? Miten lainsäädäntömme vastaa näihin kysymyksiin? Onko voimassa oleva oikeutemme ajan tasalla? Tässä kirjoitelmassa nostan esiin joitakin aihepiiriin kuuluvia ongelmia.

Kiinteistönmuodostamislain (KML, 1995/554) 2 §:n 1 kohdan mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (1985/392) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta tämän lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää yksikköä. Maanomistuksen yksiköllä ei tarkoiteta välttämättä yksityisessä omistuksessa olevaa maata.¹ Maanomistuksen sisältöä tai sen ulottuvuutta kiinteistön ylä- ja alapuolisiin tiloihin ei määritelmästä voida päätellä.

Sama koskee kiinteistön ulottuvuutta KML 2 §:n 1 kohtaan niin ikään sisältyvässä määritelmässä. Sen mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Kuten määritelmä osoittaa, kiinteistöjärjestelmämme perustuu kaksikulotteiseen ajatteluun. Kiinteistöt ja muut kiinteistörekisteriyksiköt määritetään ja esitetään kiinteistörekisterissä ja rekisterikartassa maanpinnan tasossa. Kiinteistö määritellään toisin sanoen vain horisontaalisesti. Kysymys kiinteistön vertikaalisesta ulottuvuudesta jää avoimeksi.²

¹ Ks. lähemmin esim. Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani, Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4. uud. p., Jyväskylä 2002 s. 8–9.

² Viittaan tässä yhteydessä yleisesti Jani Hokkasen Teknillisen korkeakoulun maanmittausosaston kiinteistöopin laboratoriolle tekemään lisensiaatintyöhön, joka on antanut virikkeitä tähän kirjoitukseen. Hokkasen tutkimuksessa on tarkasteltu kysymystä siitä, tarvitaanko meidän kaksikulotteista kiinteistöjärjestelmäämme täydentämään esimerkiksi Ruotsissa omaksuttu kolmiulotteisen järjestelmä, josta jäljempänä tulee lähemmin puhe. Ks. Hokkanen, Jani, 3-D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Teknillinen korkeakoulu. Kiinteistö- ja talousoikeuden julkaisuja A 37, Espoo 2004.

Se seikka, ettei kiinteistöjen vertikaalista ulottuvuutta kiinteistöjärjestelmässämme määrittellä, ei sulje pois sen paremmin omistajan käyttövaltaa kuin hänen kieltovaltaansaakaan kiinteistön maanpinnan ylä- tai alapuolisiin tiloihin. Tämä periaate on kiinteistöoikeudessamme yleisesti tunnustettu. Ongelma on siinä, miten pitkälle omistajan oikeudet vertikaalisessa ta-
sossa ulottuvat.

Wirilander muotoilee kysymyksen seuraavasti: ”Maankäytön osalta on silloin tällöin herännyt kysymys, *kuinka korkealle* maanpinnasta ylöspäin ja *kuinka syvälle* maan uumeniin kiinteistön omistajalla on toiset pois sulkeva käyttövalta. Mitään omistusoikeudesta itsestään johtuvia rajoituksia oikeusjärjestyksemme ei tässä suhteessa tunne.” Rajoitukset tulevat hänen mukaansa usein ”ulkoapäin” asetetuista normeista. Lailla sääntelemättömissä tilanteissa taas ratkaisuun vaikuttavina tekijöinä ovat muun muassa toisaalta yleisen edun vaatimukset, toisaalta pyrkimys suojata omistajaa vahingoilta ja turvata hänen konkreettiset käyttömahdollisuutensa kyseessä oleviin tiloihin.³

”Ulkoapäin” asetettuina normeina, jotka rajoittavat omistajan käyttövapautta tai antavat muillekin kuin omistajalle käyttövallan maanalaisiin tai maan yläpuolisiin tiloihin *Wirilander* on maininnut kaivoslain (503/1965) ja ilmailulain (281/1995) omistajan käyttövaltaa rajoittavat säännökset.⁴

Majamaa puolestaan on kiinnittänyt huomiota nyttemmin kumottuun rakennuslakiin (RakL, 370/1958) vuonna 1973 lisättyyn maanalaisesta asemakaavaa koskevaan 50.2 §:n säännökseen selkeänä esimerkkinä säännöksistä, jotka osoittavat maanomistajan oikeuden ulottuvan myös maapohjan alapuoliseen tilaan. Hänen tarkastelemassaan korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1987:121 on ollut kysymys tapauksesta, jossa valtioneuvosto oli lainkohdassa tarkoitettuna toteuttamiseksi myöntänyt Helsingin kaupungille lunastusluvan. Luvan mukaan asunto-osakeyhtiön tontin alla oleva maanalainen tila saatiin rakentaa väestönsuojaksi ja pysäköintitilaksi. Koska asunto-osakeyhtiö ei ollut antanut kaupungille suostumustaan rakentamiseen, kaupunki oli joutunut turvautumaan pakkotoimin tapahtuvaan maanomistajan käyttöoikeuden rajoittamiseen kyseessä olevalla tontilla.⁵

Nyttemmin maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 56 § sisältää erityissäännöksen asemakaavasta maanalaisia tiloja varten. Koska mahdollisuutta maanalaisien tilojen muodostamiseen kiinteistöksi tai muiksi rekisteriyksiköiksi ei edelleenkään ole, lunastusoikeuden käyttäminen on mahdollista vain maanomistajan tällaisia tiloja koskevan käyttöoikeuden rajoittamiseksi. Lunastusoikeudesta on säädetty MRL 96.2 §:ssä. Käyttöoikeuden rajoittaminen on mahdollista kaikkea kunnan, kuntayhtymän tai valtion tarpeita palvelevaa maanalaisesta rakentamista varten. Lainkohta osoittaa osaltaan kehityksen suuntaa; maanalainen rakentami-

³ Ks. *Wirilander* teoksessa *Tepora ym.* 2002 s. 30.

⁴ Ks. ed. av. mainittu lähde.

⁵ Lisäksi kaupunki oli saanut oikeuden lunastaa louhinnan yhteydessä syntyvä kiviaines. Yhtiö vaati jutussa korvausta vastaisten rakentamismahdollisuuksien menetyksestä sekä louhitusta kiviaineksesta. Korvausvaatimukset evättiin, koska yhtiölle ollut aiheutunut korvattavaa taloudellista menetystä. Ks. ratkaisusta lähemmin *Majamaa*, DL 1988 oik. tap. s. 10–13 sekä omistajan valtuuksien ulottamisesta maanalaisessa tilassa RakL:n säännösten pohjalta myös sama, DL 1986 s. 546–560.

nen on lisääntymässä ja monipuolistumassa kaiken aikaa. Maanalaiseen asemakaavaan tulee myös tarpeen mukaan ottaa määräyksiä, jotka voivat rajoittaa yläpuolisen maan käyttöä rakentamiseen ja muihin toimenpiteisiin ja koskea tarpeellisia etäisyyksiä.⁶

Mitä tulee lailla sääntelemättömiin tilanteisiin, oikeuskirjallisuudessamme on kiinnitetty huomiota siihen, ettei kiinteistön muotoa koskevista pohdintoista sen paremmin kuin omistusoikeuden käsitteestäkään – kuten jo edellä esitetystä *Wirilanderin* kannastakin ilmenee – ole apua kiinteistön tai sen omistusoikeuden ulottuvuutta koskevan kysymyksen ratkaisuun. Lisäksi kiinteistönomistajan käyttövallan ja kieltovallan laajuuden välille on haluttu tehdä ero.

Kuten *Majamaa* on todennut, kiinteistön muotoa koskeva pohdinta on tässä asiassa hedelmätöntä. Yksittäisten oikeudellisten ongelmien ratkaisua ei auta se, minkä muotoiseksi kenties haluamme a priori ”nähdä” järjestelmässämme yksinomaan horisontaalisessa tasossa määritellyn kiinteistön, katsoimmepa sen sitten pannukakuksi, kartioksi maan keskipisteestä zenittiin tai katkaistuksi kartioksi. *Majamaa* on puhunut tällaista näkemystapaa tarkoittaen substanssijattelusta, joka perustunee pyrkimykseen ratkaista kaikki oikeudelliset kysymykset tietyn lähtökohdan pohjalta.⁷

Vihervuori on kiinnittänyt huomiota omistusoikeuden sisällön merkitykseen kiinteistön käyttövallan ulottuvuutta selvittäessä. Esimerkiksi maa-ainesten otto-oikeuden tai pohjavesien käytön vallinnan kannalta deduktiivisesti ”jakamattomasta” omistusoikeuskäsityksestä ei ole apua. *Vihervuori* on katsonut positiiviseen oikeuteen sisältyvien käyttörajoitusten muodostavan niin olennaisen osan omistusoikeuden koko kuvasta, että julkisoikeudellisen aspektin puuttuminen omistusoikeuden analyysistä tekee siitä riittämättömän. Omistusoikeuden käsitteestä pääteleminen ei selvästikään riitä ratkaisemaan maanalaiseen tilaan liittyviä käyttövaltakysymyksiä.⁸ Kiinteistön ulottuvuutta yleisemmin pohtiessaan hän on todennut, miten kiinteistön ulottuvuus maanalaisessa tilassa on oma, toisinaan vaikeakin ongelmansa. Se ei käytännössä niinkään ratkea yleisenä käsittelemänä kuin käyttövalta-, kieltovalta- tai korvauskysymyksenä asianomaiseen konkreettiseen tilanteeseen soveltuvan lainsäädännön pohjalta.⁹

Majamaa on korostanut maanomistajan vertikaalisen käyttö- ja kieltovallan rajojen erottamista toisistaan. Hän on huomauttanut, että puhuttaessa maanomistajan oikeudesta kiinteistön ylä- ja alapuoliseen tilaan on usein tarkoitettu omistajan oikeutta sulkea muut pois tilojen käytöstä. Kielto-oikeuden rajoittaminen ei välttämättömyydellä kuitenkaan merkitse omistajan oman käyttövapauden rajoittamista. Toisesta ei voida päätellä toista.¹⁰

Tällainen ajattelutapa on mielestäni asianmukainen. Pohdittaessa maanomistajan oikeuksien ulottuvuutta kiinteistön vertikaalisessa tasossa näyttää olevan aihetta yhtyä norjalaisten *Brækhusin* ja *Hæremin* tunnetussa esineoikeuden yleisesityksessä esitettyyn kantaan. Sen mu-

⁶ Ks. MRL-ehdotuksen 56 ja 96 §:n perustelut Hallituksen esityksessä eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 1998:101) ja Ekroos, Ari, Ympäristönkäytön suunnittelu. Teoksessa Ympäristöoikeus. Oikeuden perusteokset. Juva 2001 s. 442.

⁷ Ks. *Majamaa*, Vesa, Maanomistajan oikeudesta kiinteistönsä alapuoliseen tilaan. DL 1981 s. 418–420.

⁸ Ks. *Vihervuori*, Pekka, Maa-ainesten ottaminen ja suojele. Jyväskylä 1989 s. 14–20.

⁹ *Vihervuori*, Pekka, Kiinteistöt ja ympäristö. Teoksessa Ympäristöoikeus. Oikeuden perusteokset. Juva 2001 s. 242.

¹⁰ *Majamaa*, DL 1981 s. 422.

kaan kiinteistön omistajan oikeudet kiinteistön ylä- ja alapuolisiin tiloihin ulottuvat periaatteessa niin pitkälle kuin inhimillinen toiminta voidaan ulottaa, mutta hänen täytyy sallia ulkopuolisten käyttövalta silloin, kun hänen perusteltuja oikeudellisia intressejään ei loukata.¹¹ On selvää, että tämä määritelmä jättää tulkinnalle paljon tilaa. Sellaisena se kuitenkin vastaa paremmin käytännön muuttuviin tarpeisiin kuin kiinteistön (kuviteltuihin) vertikaalisiin rajoihin tai omistusoikeuden periaatteelliseen rajoittamattomuuteen perustuvat määrittely-yritykset.

Sopimukseen perustuvista oikeuksista kiinteistön ylä- ja alapuoliseen tilaan

Edellä on tuotu esiin kirjallisuudessa esitettyjä käsityksiä kiinteistön ulottuvuudesta. Maanomistajan oikeuden rajoja maanpinnan ylä- ja alapuolisen tilan käyttöön on viittaamissani esityksissä tarkasteltu suhteessa ulkopuolisten mahdollisuuksiin omistajan tahdosta riippumatta käyttää tällaista tilaa hyväkseen. Nykyajan tarpeita vastaavan intensiivisen taajamarakentamisen lisääntyessä kysymys kiinteistön käyttövallasta vertikaalisessa tasossa on saanut uudenlaisia painotuksia. Selvää on, että maanomistaja itse voi käyttää omistamaansa kiinteistöä monin tavoin ”kolmiulotteisesti”, vaikka se ei voimassa olevan lainsäädäntömme mukaan muodoltaan kolmiulotteinen olekaan. Uusien keskusta-alueiden yksittäiset rakennukset voivat sijaita osin maanalaisissa tiloissa, osin maanpinnan yläpuolella. Rakennukset voivat muodostua laajoista yhtenäisistä rakennuskokonaisuuksista, joiden osia käytetään eri tarkoituksiin. Maan pinnan alle voidaan sijoittaa esimerkiksi katuja, pysäköintihalleja, väestönsuojia, huoltoyhteyksiä ja varastoja, metrotunneleita, vesijohtoja, viemäreitä ja kaukolämpöjohtoja. Hyvän esimerkin uudenaikaisesta kaupunkirakentamisesta muodostaa Helsingin keskustassa valmistumassa oleva Kampin alue maanpinnan alapuolisine tiloineen ja suurine rakennusmassoineen.

Tämäntapainen moneen tasoon rakentaminen lisää tarvetta ja kiinnostusta eri tasoilla olevien tilojen hyödyntämiseen useiden käyttäjien kesken. Samalla kasvaa tarve itsenäisten käyttökiköiden luomiseen ja käyttäjien tarvitsemien tilojen rakentamisen ja käytön rahoituksen turvaamiseen vakuuksin.

Koska kiinteistö määritellään maanpinnan tasossa, maanpinnan ala- tai yläpuolisia tiloja ei nykyisessä järjestelmässämme voida luovuttaa määrälöina omistusoikeuksin eikä niitä voida muodostaa itsenäisiksi kiinteistöiksi. Keskeinen kysymys tämän jälkeen on, millaisia sopimusoikeudellisia keinoja lainsäädäntömme tarjoaa kiinteistön ala- tai yläpuolisen tilan osoittamiseksi muun kuin kiinteistönomistajan yksinomaiseen käyttöön. Sekä ajallisesti että sivullisuhteissa käyttökikön tulisi olla mahdollisimman pysyvä ja sen tulisi käydä kiinnitysvakuudeksi.¹²

¹¹ Ks. Brækhus, Sjur – Hærem, Axel, Norsk tingsret. Gjøvik 1964 s. 67–68.

¹² Ks. kysymyksestä myös Hokkanen 2004 s. 29. Hän on huomauttanut siitä, että vakuusongelmat ovat toistaiseksi olleet suhteellisen vähäisiä maanpinnan ylä- ja alapuolisen rakentamisen tapahduttua pääsääntöisesti julkisen sektorin omalle maalle. Yksityissektorin kasvava kiinnostus maanpinnan ylä- ja alapuolisiin tilamuotoihin kasvattaa kuitenkin kiinnitystarvetta, jolloin kiinnittämisen ongelmat heijastuvat helposti investointihalukkuuteen.

Näitä kysymyksiä koskeviin oikeudellisiin ongelmiin on törmätty muun muassa juuri Kampin uutta keskusta-aluetta rakennettaessa. Kirjaamisviranomaisen, tässä tapauksessa Helsingin käräjäoikeus, on joutunut harkitsemaan eräiden säännösten soveltuvuutta tapauksiin, joita ei lakia laadittaessa ole osattu ajatella tai joihin lainvalmistelutöissä ei syystä tai toisesta muutoin ole kiinnitetty huomiota. Tällaisina on mainittava *maanvuokralaki* (MVL, 258/1966) ja siihen liittyen maakaaren (MK, 540/1995) säännökset maanvuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuudesta (MK 14:2) ja kiinnityskelpoisuudesta (MK 19:1). Sama koskee MK 14:3:n säännöstä *kiinteistön hallinnanjakosopimuksen kirjaamisesta*.

MVL 1 §:ssä *maanvuokran kohteeksi on määritelty kiinteistö tai alue*. Vuokra puolestaan merkitsee hallintaa edellyttävää määräaikaista, vastikkeellista käyttöoikeutta. MVL:ssa sen paremmin kuin lain esitöissäkään ei ole lausuttu mitään siitä, voisiko vuokran kohteena olla yksinomaan maanpinnan alapuolinen tila.¹³ Tämän vuoksi lienee yleisesti ajateltu, että maanvuokran kohteena on nimenomaan maanpinnan osa ja siis maan pintatasossa oleva alue. Myös kirjaamisviranomaisen on saattanut lähteä tästä ajatuksesta.

Näin on tapahtunut esimerkiksi Helsingin käräjäoikeuden ratkaisussa 15.1.2001, jossa hylättiin 10.11.2000/13629–13632 § vireille tullut hakemus vuokraoikeuden kohteena olevan, vuokrasopimuksessa mainittujen kahden kiinteistön pihojen alla olevan maanalaisen tilan vuokraoikeuden kiinnittämisestä. Tila oli luovutettu vuokralaiselle autohallin rakentamiseen ja siinä tarkoituksessa käytettäväksi. Päätöksen perusteluissa todettiin, ettei maapohjan voitu katsoa olevan vuokralaisen hallinnassa, vaan hallintaoikeuden oli katsottava rajoittuvan maanalaiseen tilaan, sillä sopimuksen mukaan vuokralaisella ei ollut oikeutta vapaasti rakentaa maan pinnalle rakennuksia tai kiinteitä laitteita. Käyttöoikeuden kohteena ei ollut maapohja, jonka (pinnan) käyttöoikeus oli kokonaisuudessaan jäänyt kiinteistöjen omistajille. Maanalaisen tilan määräaikainen vuokra ja/tai käyttöoikeus katsottiin MK 14:1:ssä tarkoitetuksi kiinteistön vapaata hallintaa rajoittavaksi kirjaamiskelpoiseksi erityiseksi oikeudeksi, jollaisena se alun perin 1.10.1998 oli kirjattukin. Sen sijaan se ei täyttänyt MK 14:2:n määritelmää kiinnityskelpoisesta vuokraoikeudesta, joka olisi edellyttänyt vapaan siirto-oikeuden lisäksi sitä, että alueella oli tai sille saatiin sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

Tästä kannasta Helsingin käräjäoikeus on luopunut Kampin alueen neljän kiinteistön tiettyihin maanalaisiin alueisiin kohdistuvan vuokraoikeuden kirjaamista koskevassa ratkaisussaan 28.9.2004/7909. Vuokraoikeus on hakijan pyyntöä vastaavasti kirjattu MK 14:2:n mukaisena oikeutena ja sille on annettu laitostunnus, kuten lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä annetun asetuksen (960/1996) 6.2 § edellyttää silloin, kun kirjattava erityinen oikeus voi olla perinteisesti laitoskiinnitykseksi kutsutun kiinnityksen kohteena.

Tapauksessa vuokranantajana on Helsingin kaupunki ja vuokramiehenä S Oy. Vuokra-aika on alkanut 1.6.2004 ja päättyy 31.12.2055. Vuokraoikeus on maanomistajaa kuulematta siirrettävissä kolmannelle. Vuokrasopimuksesta ilmenee, että vuokra-alue on noin

¹³ MVL:n esitöistä ja maanvuokran MVL 1 §:ssä säädetystä tunnusmerkistöstä ks. lähemmin Kartio, Leena, Maanvuokralaki hovioikeuskäytännössä. Jyväskylä 1988 s. 3–4 ja 13–14 viitteineen.

8 287 neliömetrin suuruinen maanalainen alue, joka sijaitsee merenpinnan 0-tasosta las-
kien noin tason - 2 ja + 2,60 välillä Helsingin kaupungin Kampin kaupunginosassa. Se
käsittää maanalaisia alueita neljästä kiinteistöstä – yhdestä tontista ja kolmesta yleisestä
alueesta – siten kuin vuokrasopimuksessa ja sen liitekartassa on osoitettu. Alue on vuok-
rattu käytettäväksi maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista ja käyttöä varten, ja
sitä voidaan käyttää osittain myös alueella toimivien liiketilojen huoltotiloina. Vuokratun
alueen käyttötarkoitus on Helsingin kaupunginvaltuuston vuonna 2004 hyväksymän
asemakaavamuutoksen mukainen. Vuokrasopimuksessa S Oy on veloitettu rakenta-
maan vuokra-alueelle pysäköintilaitos asemakaavan muutoksen ja sen määräysten mu-
kaisesti. Lisäksi sopimus sisältää useita muita ehtoja, jotka koskevat muun muassa perus-
tettavia kulkuoikeuksia ja rasitteita sekä vuokralaisen sitoutumista osakkaaksi käyttöyhti-
öön, joka huolehtii alueen kiinteistöjen ja tilojen yhteisjärjestelyistä ja yhteistoiminnas-
ta sekä alueen julkisista yhteyksistä, ja keskittämään tarvitsemansa huolto- ja hoitopalve-
lut sen kautta hoidettavaksi. Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on etuoikeus saada
alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan edelleen käytettäväksi vuokrasopimuk-
sessa määriteltynä tarkoitukseen.

Vuokrasopimuksessa vuokralainen on myös valtuuttanut Helsingin kaupungin hake-
maan parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja
rakennuksiin ja määrännyt kirjaamisviranomaisen luovuttamaan panttikirjan kaupun-
gille. Vuokrasopimukseen niin ikään sisältyvän panttaussitoumuksen mukaan vuokralai-
nen luovuttaa panttikirjan kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suoritta-
misesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.¹⁴

Siitä, ettei 1950- ja 60-luvuilla valmistellun MVL:n soveltamisalasäännöksessä vuokran koh-
teena ole mainittu maanpinnan alapuolista aluetta, ei nähdäkseni voida päätellä, ettei MVL
voisi koskea tällaisen alueen vuokraa. Vaatimusta juuri maan pinta-alueen vuokraamisesta ei
laissa ole asetettu. Maapohjaa on myös pintatason alla. Olennaista on, että vuokra kohdistuu
maapohjaan erotukseksi siitä, että esimerkiksi vain rakennus tai sen osa vuokrattaisiin. Koska
rakentaminen välttämättä tavalla tai toisella tukeutuu maapohjaan, tapahtuipa se sitten maan-
pinnasta ylöspäin tai vain sen alapuolisissa tiloissa, on nähdäkseni myös asianmukaista lähteä
siitä, että molemmissa tapauksissa maata rakentamista varten voidaan vuokrata MVL:n sään-
nösten mukaisesti. Jos tällaiselle maalle saadaan rakentaa MK 14:2:n säännöksessä tarkoitettu-
ja oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita, vuokraoikeus on myös kirjaamisvelvol-
lisuuden alainen ja MK 19:1:n nojalla kiinnityskelpoinen muiden näissä lainkohdissa vaadittu-
jen edellytysten täytyessä.¹⁵ Edellä selostettu Kampin aluetta koskeva ratkaisu on nykyisiä
maankäyttötarpeita ajatellen siten varsin perusteltu.¹⁶

¹⁴ Se, että kiinnitys voidaan vahvistaa parhaalle etusijalle, turvaa kaupungin aseman panttivelkojana muihin vuokra-
oikeuteen kenties kohdistuvien kiinnitysten haltijoihin nähden. Kiinteistöihin, joiden maanalaisia tiloja vuokrasopi-
mus koskee, eivät vuokraoikeuteen vahvistettavat kiinnitykset missään tapauksessa ulotu riippumatta siitä, mikä ni-
den etusija on. Kiinteistöön ja vuokraoikeuteen kohdistuvilla kiinnityksillä on eri kohde. Sen sijaan vuokraoikeuden
kirjauksen etusijalla saattaa olla merkitystä oikeuden pysyvyyden kannalta, mikäli vuokraoikeus kohdistuu sellaisen
kiinteistön alapuoliseen alueeseen, joka voi olla myös panttioikeuden kohteena ja joka voi tulla realisoitavaksi pak-
kohuutokaupassa. Ks. vuokraoikeudesta rakennuksineen laitoskiinnityksen kohteena Jokela, Marjut – Kartio, Leena
– Ojanen, Ilmari, Maakaari. 3., uud. p. Jyväskylä 2004 s. 423–424.

¹⁵ Kirjaamisvelvollisuuden alaisista maanvuokraoikeuksista ks. lähemmin Hallituksen esitys eduskunnalle maakaav-

Mahdollisuus *yhteisesti omistetun kiinteistön hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen* tuli lainsäädäntöömme MK:n myötä (MK 14:3). Kirjauksella haluttiin turvata yhteisomistussuhteen pysyvyys kolmatta vastaan. Kirjaamisen jälkeen hallintasopimus näet sitoo määräosan luovutuksensaajaa samalla tavoin kuin alkuperäistä osapuolta. Lainkohdan esityöt osoittavat, että sen tarkoituksena oli erityisesti asumisturvan lisääminen. Esitöissä kiinnitettiin nimenomaisesti huomiota vain paritalokiinteistön yhteisomistajan suojaamiseen yhteisomistussuhteen purkamiselta eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (YhtOmL, 180/1958) 9.2 §:n nojalla kiinteistön toiselle yhteisomistajalle kuuluvan määräosan tultua myydyksi kolmannelle.¹⁷ Kirjaamisen avulla on myös parannettu määräosan panttivelkojan asemaa, koska kirjattu hallinnanjakosopimus osoittaa samalla kiinnityksen kohteen.¹⁸ Hallinnanjakosopimuksella päästäänkin hyvin lähelle tilannetta, jossa yhteisomistajilla on yksinomainen määräämisvalta yhteisesti omistamiinsa, mutta yksin hallitsemiinsa alueisiin.¹⁹

Koska MK 14:3:ssa on puhuttu kiinteistön hallinnan jaosta, ei hallinnanjakosopimus lainkohdan perusteluiden epätarkasta sanonnasta huolimatta voi koskea pelkästään rakennusta, vaan sopimuksen tulee ainakin osaksi koskea myös maapohjaa.²⁰ Tästä vaatimuksesta kirjallisuudessa onkin sitemmin lähdetty.²¹

Pelkästään paritalokiinteistöistä tai muista yksityisten omistamista asuinkiinteistöistä ei hallinnanjakosopimuksissa sen sijaan tarvitse olla kysymys, kuten seuraava esimerkki hyvin osoittaa. Kampin alueella tapahtuvan massiivisen rakentamisen tarpeita varten ovat sille kolmeen eri kiinteistöön kuuluvista alueista muodostettavan tontin seitsemän yhteisomistajaa (kolme asunto-osakeyhtiötä, kolme kiinteistöosakeyhtiötä ja yksi muu osakeyhtiö) laatineet yksityiskohtaisen hallinnanjakosopimuksen ja hakeneet sen kirjaamista Helsingin käräjäoikeudelta. Hakemus on hyväksytty käräjäoikeuden päätöksellä 26.1.2004/547, jolloin *sopimus kiinteistön hallinnasta on* kirjattu sopimuksen ja sen karttaliitteiden mukaisesti. Tämä sopimus on erinomainen esimerkki siitä, miten laajoja hankkeita varten hallinnanjakosopimus nykyään voi olla tarpeen ja millä tavoin yhteisomistajien yksinhallintaan tulevat kohteet voidaan mää-

reksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 1994:120) s. 95–96. Myöskään näissä perusteluissa ei ole kiinnitetty huomiota vuokraoikeuteen maanalaista rakentamista varten, vaan maanvuokraoikeuden käsitettä on käytetty MVL:n pohjalta tunnettuna. Vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuudesta ks. HE 1994:120 s. 121.

¹⁶ Todettakoon tässä yhteydessä myös, että *maanvuokralakitoimikunta*, jonka ehdotus (Km 1989:49) toistaiseksi on jäänyt jatkotoimenpiteitä vaille, määritteli ehdottamansa uuden maanvuokralain 1.1 §:ssä maanvuokran kohteeksi voimassa olevan oikeuden mukaisesti kiinteistön tai alueen. Saman pykälän 2 momenttiin otettiin säännös, jonka mukaan vuokra-alue voi olla maa- tai vesialuetta ja sijaita myös sen pinnan ala- tai yläpuolella. Perusteluiksi vuokrauksen kohteen tällaiselle määrittelylle todettiin lyhyesti, että rakentaminen voi nykyään olla moninaista. Mikään ehdotuksessa ei viittaa siihen, että maanvuokran alaa olisi tällä säännöksellä haluttu laajentaa. Ks. Km 1989:49 s. 1, 16–17 ja 72.

¹⁷ Ks. HE 1994:120 s. 96.

¹⁸ MK 16:2 ja HE 1994:120 s. 105.

¹⁹ Ks. Tepora, Jarno, Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Kirjoituksia varallisuus oikeudesta muutuvassa toimintaympäristössä. Helsinki 2000 s. 248.

²⁰ Vrt. HE 1994:120 s. 96, jossa on mainittu, että sopimus voi koskea kiinteistön aluetta *tai* sillä olevaa rakennusta.

²¹ Ks. Mali, Juhani – Mähönen, Juhani – Laitinen, Hannu, Lainhuudatus, kiinnitys ja erityisen oikeuden kirjaaminen. Kiinteistökooulutus. Helsinki 2002 s. 126, Laitinen, Hannu, Eräitä erityisen oikeuden kirjaamiseen liittyviä ongelmia. LM 2003 s. 1003 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 350.

ritellä. Tämän kirjoitelman aiheen kannalta olennaista on, että tontille rakennettavan rakennuskokonaisuuden hallinta on sopimuksessa jaettu siten, että sen eri osapuolille kuuluvat osat tulevat eri tasoihin sopimuksessa tarkemmin esitetyin tavoin toistensa ala- ja yläpuolelle. Kirjattu hallinnanjakosopimus voi siten muun ohella koskea maanpinnan yläpuolisia tiloja.

Hallinnanjakosopimuksessa on todettu sen kohteena olevan tontiksi muodostettavan määrääalan olevan osa Kampin keskukseksi nimitettävää kokonaisuutta. Siihen sijoittuu eri tasoille ja eri kiinteistöille yksi yhtenäinen, toisiinsa yhteydessä oleva ja keskeytyksettä toteutettava rakennushankekokonaisuus, jonka omistus jakautuu useiden eri omistajien kesken. Sopimuksen tarkoituksena on ollut jakaa sen kohteena oleva tontti sopijapuolten kesken selkeisiin hallinta-alueisiin ja määrittää tontille rakennettavaan rakennukseen tulevat sopijapuolten yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat rakennuksen osat.

Mielenkiintoinen kysymys rakennuksen käsitettä ajatellen on, onko sopimuksessa ollut tarkoitus jakaa *yhden yksilöidyn rakennuksen* vai yhtenäisen rakennuskokonaisuuden osiksi katsottavien, *osin toistensa päälle rakennettavien rakennusten* hallinta ja omistus yhteisomistajien kesken. Sanavalinta sopimuksessa vaihtelee tältä osin. Rakennuksen osista horisontaalisessa tasossa puhutaan sopimuksessa myös rakennuksina. Hallinta-alueiden jako taas on sopimuksessa suoritettu sekä tontin että rakennuksen osalta (tässä kohden on siis puhuttu yhdestä rakennuksesta) ja jakoa havainnollistettu liitepiirustusten avulla.

Sopimuksen moniin yksityiskohtiin ei tässä yhteydessä ole mahdollista puuttua. Esimerkkinä siitä, millaisin määrityksin tontille rakennettavan rakennusmassan omistus ja hallinta yhteisomistajien kesken on jaettu, voidaan mainita tämän kokonaisuuden jako yhden yhteisomistajan (Asunto-Oy F) omistukseen ja hallintaan tulevan rakennuksen osalta. Sopimuksen mukaan sen omistukseen ja hallintaan tuleva rakennus sijaitsee asemakaavassa asuntorakentamiseen varatulla alueella kyseisellä tontilla. Rakennuksen asuinkerrokset alkavat tasolta + 27,80 ja ulottuvat ylöspäin siten, että ylin kerros alkaa tasolta + 42,80. Yhtiön hallintaan tulee lisäksi tasolla +24,80 sijaitsevat porrashuone, jätehuone, sähköpääkeskus ja ulkoviivelinearasto sekä tasolle + 9,80 asti johtava hissi ja Fredrikinkadulle tasolle + 15,80 johtava porrasyhteys. Tasolla + 27,80 yhtiön rakennus rajoittuu sen alapuolella sijaitsevaan tontin yhtenä yhteisomistajana olevan kiinteistöosakeyhtiö H:n omistaman rakennuksen välipohjan yläpintaan. Tasolla + 24,80 yhtiön omistama rakennus rajoittuu sen alapuolella olevaan niin ikään tontin yhteisomistajan osakeyhtiö K:n omistaman rakennuksen välipohjan yläpintaan.

On muistettava, että MK 14:3 koskee vain kiinteistön ja yhteisomistajien sillä mahdollisesti omistaman tai omistamien rakennusten *hallinnan* jakoa. Vain kiinteistön hallinnan jakoa koskevana sopimus on Helsingin käräjäoikeudessa kirjattukin. Voimassa olevan oikeutemme mukaan kirjauksen kohteena ei voi olla rakennuksen tai sen osan omistusoikeus. Sopimuksessa omaksuttu ajatustapa on tietysti mielessä lähellä Ruotsin uutta sääntelyä, jonka mukaan rakennuksen päällekkäiset osat voivat muodostaa itsenäisiä omistusyksiköitä (kiinteistöjä)²².

²² Ks. siitä seuraavassa jaksossa Ruotsin kolmiulotteiset kiinteistöt – niistäkö malli meille?

Hallinnanjakosopimus ei myöskään poista kiinteistön yhteisomistajuutta, vaan YhtOmL:n säännöksiä yhteisomistajien oikeudellisesta määräämisvallasta ja sen rajoituksista on sopimuksesta huolimatta noudatettava.²³

Sinänsä nyt kysymyksessä olevan kaltainen hallinnanjakosopimus on nähdäkseen MK 14:3:n mukaan kirjaamiskelpoinen yhtä hyvin kuin sopimus esimerkiksi paritalokiinteistön hallinnan jaosta. Paljon eroa ei asiallisesti voi olla sillä, jaetaanko kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinta pystysuoraan (vertikaalisesti) kuten paritalokiinteistöissä vai horisontaalisesti (vaakasuojaan) kuten juuri edellä kuvatussa tapauksessa. Eri asia on, miten maapohjan hallinnan jako voidaan sopimuksessa määritellä mahdollisimman ”oikein” tapauksissa, joissa maa-alueen pinta-alasta ehkä varsin huomattavan osan kattavan rakennuksen alemmat tilat kuuluvat eri yhteisomistajalle kuin tilat rakennuksen yläosassa.

Ruotsin kolmiulotteiset kiinteistöt – niistäkö malli meille?

Kuten meillä yhä, kiinteistöt määriteltiin Ruotsissa aikaisemmin vain maanpinnan tasossa. Lailla 2003:626 Ruotsin vuonna 1970 annetun maakaaren (JB) 1 §:ssä olevaa perussäännöstä kiinteistöistä muutettiin ja lavennettiin se koskemaan myös niin sanottuja kolmiulotteisia kiinteistöjä (tredimensionella fastigheter, lyhemmin 3-D-fastigheter). Uudistus tuli voimaan vuoden 2004 alussa. Muutetun JB 1 §:n mukaan kiinteistö on rajoitettu joko horisontaalisesti tai, kuten uusi sääntely sallii, sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti. Lakia uudistettaessa JB:iin samalla lisätyssä uudessa 1a §:ssä kolmiulotteiseksi on määritelty kiinteistö, joka kokonaisuudessaan on rajoitettu sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti.²⁴

Uusi sääntely antaa aikaisempaa paremmat mahdollisuudet tehokkaaseen maankäyttöön kiinteistön eri tasoilla niin maanpinnan alapuolella kuin sen yläpuolisissakin tiloissa. Rakennus tai laitos (anläggning), jota varten kolmiulotteisen kiinteistön muodostaminen on tarpeen, muodostaa aina sen ytimen. Pääsääntö on, ettei kolmiulotteinen kiinteistö voi sisältää vain ilmaa tai louhimatonta maanalaista tilaa, vaan sen tulee olla rakennettu. Poikkeuksen muodostavat tilanteet, jolloin rakentamista varten kiinteistön kiinnittäminen on tarpeen.

Maanpinnan alapuolisista tiloista tulevat käytännössä kysymykseen sellaiset suuret, usein paljon pääomaa vaativat laitokset, kuten maanalaiset pysäköintilaitokset, tunnelit ja kalliotilat, jotka täyttävät riittävät rakennustekniset vaatimukset toimiakseen itsenäisinä käyttöyksiköinä. Kiinteistön yläpuolisiin tiloihin on mahdollista rakentaa päällekkäin erityyppisiä käyttöyksiköitä esimerkiksi betonisten kansirakennelmien toisistaan erottamina. Kun tällaiset kolmiulotteiset käyttöyksiköt samalla ovat itsenäisiä kiinteistöjä, ne voidaan myydä, lainhuudattaa ja

²³ Ks. Tepora ym. 2002 s. 20 ja Hokkanen 2004 s. 29, joka on tarkastellut hallinnanjakosopimuksen etuja ja haittoja maanpinnan ylä- ja alapuolisten tilojen käyttömuotona.

²⁴ Seuraavassa esitettävän johdosta viitataan yleisesti seuraaviin lähteisiin: Statens offentliga utredningar. Tredimensionell fastighetsindelning. Lund 1996 (SOU 1996:87) ja Regeringens proposition. Tredimensionell fastighetsindelning. Prop. 2002/03:116. Ruotsin järjestelmää on kuvannut myös Hokkanen 2004 s. 31–36.

kiinnittää muiden kiinteistöjen tavoin.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiseen sovelletaan samaa kiinteistönmuodostamislainsäädäntöä kuin muihinkin kiinteistöihin. Tällaisten kiinteistöjen muodostamisedellytykset on määritelty laissa. Lähtökohtana niin maanalaisten kuin maanpinnan yläpuolisten kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamiselle on, että perinteisestä kiinteistönmuodostuksesta tulee poiketa vain, kun se katsotaan perustellun tarpeen vaatimaksi. Niinpä rajoituksia on säädetty esimerkiksi rakennuksen osan muodostamiselle itsenäiseksi kolmiulotteiseksi kiinteistöksi. Homogeenisten hallintayksiköiden pirstomista ei ole katsottu järkeväksi. Tyypillinen tarve kolmiulotteisen maanpinnan yläpuolisen kiinteistön muodostamiselle syntyy, kun taajamien ydinalueiden käytön tehostamiseksi liikerakennusten päälle niiden yläosaan halutaan rakentaa asuinhuoneistoja.

Kolmiulotteisten kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä ja kunnossapitoa varten on muuhun lainsäädäntöön kuten naapuruussuhteita koskevaan lakiin sisällytetty erityissäännöksiä näiden kiinteistöjen käytölle välttämättömien oikeuksien turvaamiseksi. Rakennetun kolmiulotteisen kiinteistön kiinteä fyysinen yhteys siihen rajoittuvien muiden kiinteistöjen rakennuksiin ja rakennelmiin aiheuttaa myös kunnossapito-ongelmia, jotka kaksikulotteisessa kiinteistöjärjestelmässä ovat tuntemattomia. Tämän vuoksi mahdollisuus kolmiulotteisten kiinteistöjen perustamiseen on tullut vaatimaan myös erityissääntelyä muun muassa kiinteistön omistajan kiinteistöä koskevan kunnossapitovelvollisuuden täyttämistä.

Edellä kuvatut Kampin aluetta koskevat tapaukset antavat aiheen pohtia, olisiko Ruotsin mallin mukaisen 3-D-kiinteistöjärjestelmän käyttöönotto myös meillä jossakin muodossa tarpeen. Järjestelmän etuja ja haittoja on punnittava vastakkain. Mielenkiinto asiaan onkin myös Suomessa heräämässä. Edellä jo viittasin *Hokkasen* tutkimukseen 3-D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta.²⁵ Tätä kirjoitettaessa Teknillisen korkeakoulun kiinteistöopin laboratorio yhteistyössä maa- ja metsätalousministeriön sekä Maanmittauslaitoksen kanssa on juuri järjestämässä seminaaria aiheesta.²⁶

Hokkanen on tutkimuksessaan suositellut uuden 3-D-rekisteriyksikön käyttöönottoa. Kiinteistöjärjestelmän tulisi kuitenkin olla kolmiulotteinen vain tarvittavilta osin. Muut alueet tulisi myös jatkossa rekisteröidä kaksikulotteisina. Tähän liittyen tutkimuksessa on esitetty maanpintatason ylä- ja alapuolisten kiinteistömerkintöjen täsmentämistä. Saman tulisi koskea maanpintatason ylä- ja alapuolisten kiinteistörasitteiden ja käyttöoikeuksien sisältöä ja perustamisenettelyä. Maanvuokrasopimusten käyttöä näiden tilojen hallintamuotona tulisi kehittää ja uudistaa näitä tiloja koskevaa kaavoitusmenettelyä.

Vaikka juuri Ruotsin uutta lainsäädäntöä pidettäisiin esikuvana harkittaessa muutoksia kaksikulotteiseen kiinteistöjärjestelmäämme, on toisaalta huomattava, etteivät maankäytön ongelmat välttämättä ole Ruotsissa samanlaiset kuin meillä. Vuokraoikeus rakennuksineen ei

²⁵ Ks. edellä av. 2.

²⁶ Tässä 8.6.2005 pidettävässä seminaarissa Hokkanen esittelee tutkimustaan, minkä lisäksi Ruotsissa kolmiulotteista kiinteistönkäyttöä tutkinut Barbro Julstad (Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning. Stockholm 1994) alustaa Ruotsissa saaduista kokemuksista.

Ruotsin oikeudessa ole kiinnityskelpoinen. Meillä sen sijaan riittävän pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset tarjoavat verraten hyvän kiinnitysvakuuden.²⁷ Suomessa toisin kuin Ruotsissa on voimassa asunto-osakeyhtiölainsäädäntö, joka pitkälti korvaa tarpeen jakaa rakennus eri omistusoikeusyksiköihin.²⁸

Keskustelu kolmiulotteisista kiinteistöistä on Suomessa vasta alkamassa. On kiintoisaa nähdä, millaisiin konkreettisiin ratkaisuihin meillä päädytään ja onko uutta lainsäädäntöä ehkä odotettavissa.

²⁷ Hokkanen katsookin, että maanvuokrasopimus on nykylainsäädännön suositeltavin tapa toteuttaa maanpinnan ylä- ja alapuoliset hankkeet, ks. Hokkanen 2004 s. 23.

²⁸ Ks. kuitenkin Hokkanen 2004 s. 32. Hänen mukaansa Ruotsin lakiuudistus on viitekehyksenä käyttökelpoinen, sillä uudistus sisältää paljon kohtia, joilla voi olla merkitystä myös Suomen tilannetta arvioitaessa.