

Juhlajulkaisu
Esko Hoppu
1935 – 15/1 – 2005

Toimittajat

Heikki Halila

Mika Hemmo

Lena Sisula-Tulokas

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

© 2005 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja kirjoittajat

Kannen ja taiton suunnittelu: Heikki Kalliomaa

Esko Hopun valokuva s. VII Atelier Nyblin

ISSN 0356-7222

ISBN 951-855-239-8

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2005

Jarno Tepora

Hallinnanjakosopimuksen käyttöala ja kirjaaminen tyyppitapauksissa

Lähtökohtia

Maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta saadaan kirjata. Kyse on puhtaasta kirjaussäännöksestä, jolla oli sitä säädettyä selvä yhteiskunnallinen tavoite parantaa yhteisomistajien asemaa julkisen kirjausmenettelyn avulla. Niinpä lainvalmistelija pykälää säättäessään piti ennen muuta tavoitteena parantaa paritalokiinteistön omistajien oikeudellista asemaa. Näiden osalta oikeuskäytännössä oli esiintynyt ongelmia, jotka realisoituivat muun muassa kiinteistöosuuden pakkotäytännössä. Lisäksi yhteisomistajien luotonantajapankit pitivät tärkeänä saada aikaan – kirjoitetun lain tasolla – järjestely, joka mahdollistaa yhteisomistetun kohteen osuuden eli vakuuskohteen konkreettisen määrittelyn sivullisia sitovasti.

MK 14:3:n säännös kirjausta koskevana normina on varsin pelkistetty. Se on täyttänyt hyvin tehtävänsä, kun pidetään silmällä perinteisiä paritalokiinteistöjä koskevia hallinnanjakosopimuksia ja näihin verrattavia sopimuksia. Hallinnanjakosopimuksia koskeva *sopimuskäytäntö* on kuitenkin muodostunut viimeisten kuluneiden vuosien aikana erittäin monipuoliseksi, mikä on merkinnyt sitä, että osa sopimuksista on hyvinkin innovatiivisia juridisia luomuksia kuten kolmiulotteiset hallinnanjakosopimukset. Näiden kohdalla MK 14:3:n säännös hallinnanjakosopimuksen kirjauskelpoisuudesta on jo tulkintaa edellyttävää. Ei myöskään vielä ole sellaista oikeuskäytäntöä, joka antaisi kattavan tulkintaohjeen edellä mainituissa tapauksissa kuin ei myöskään ole odotettavissa ainakaan pikaista normitasolla tapahtuvaa sääntelyn kehitystä.

Yllä sanottua taustaa vasten on perusteltua tarkastella nyt jo sopimuskäytännössä esiintyvien *tyyppitapausten* avulla niitä tilanteita, joissa hallinnanjakosopimuksia tehdään ja joita pyritään kirjaamaan MK 14:3:n nojalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tässä artikkelissa tarkastelen hallinnanjakosopimuksen käyttöalaa ja sopimuksen kirjausmahdollisuutta viiden tyyppitapauksen avulla: (1) paritalokiinteistö; (2) ns. rintamamiestaloikiinteistö; (3) ns. kirvesvarsitontti; (4) vaihteittain toteutettava vapaa-ajan kiinteistö ja (5) kolmiulotteinen hallinnanjakosopimuskiinteistö.

Ennen kuin lähdetään tarkastelemaan mainittuja tyyppitapauksia koskevia hallintasopimuksia ja niiden kirjauksia, on syytä lähemmin selvittää oikeusjärjestyksemme kantaa kiinteistön käsitteeseen: mitä oikein tarkoitetaan kiinteistöllä ja mikä on kiinteistön ulottuvuus. Nämä kysymykset ovat merkityksellisiä esikysymyksiä tutkittaessa kiinteistön käytön ja hallinnan jakamista ja erityisesti tällaisen hallintasopimuksen kirjauksen edellytyksiä.

Kiinteistön käsitteestä

Kiinteistön käsitteen määrittely on tapahtunut perinteisesti oikeuskirjallisuudessa. Lakisäätelyiset legaalimääritelmät ovat syntyneet varsin myöhään.¹ Kiinteistöjen käsitelmääritelmät ovat vaihdelleet historian aikana, mihin on vaikuttanut muun muassa se, mitä tarvetta silmällä pitäen asianomainen määrittely on tapahtunut. Kiinteistön käsitteen määrittely voidaan tehdä silmällä pitäen kiinteistöä joko omistusyksikkönä tai rekisteriyksikkönä taikka nämä tunnusmerkit yhdistettynä.

Varhemmin kiinteistön käsite muodostettiin pitäen mielessä lähinnä omistusyksikköä. Niinpä vanhastaan oikeuskirjallisuudessa kiinteistö määriteltiin aineellisella perusteella maanpinnan alueellisesti rajoitetuksi osaksi.² Määritelmä on kuitenkin ongelmallinen useassa suhteessa, kun sitä arvioidaan voimassa olevan oikeusjärjestyksemme kannalta. Määritelmästä ei nimittäin selkeästi käy ilmi, mitä taustaa vasten kiinteistön käsitelmääritelmä on muodostettu. On ilmeistä, että määritelmässä on tarkasteltu kiinteistöä omistusyksikön merkityksessä, jolloin lähtökohtana on pidetty *esineettä* omistuksen kohteena. Esineillä oikeudellisessa merkityksessä tarkoitetaan rajoitettuja aineellisia kappaleita, joihin ihmisellä voi olla määräämisvaltaa. Esineitä ovat siten yksilöidyt aineelliset kohteet. Tätä taustaa vasten oli luonnollista määritellä kiinteistö maanpinnan alueellisesti rajoitetuksi osaksi eli yksilöllisesti määritellyksi kohteeksi horisontaalitasossa.

Toisaalta myös määräala, joka on nykyisin vuoden 1995 maakaaren (MK) mukaan omistus-oikeusyksikkö, ja maapohjan vuokra-alue ovat maanpinnan alueellisesti rajoitettuja osia, vaikka eivät ole kiinteistöjä voimassa olevan oikeutemme mukaan. Toisin sanoen alueellisesti rajoitettu maanpinnan osa ei vielä merkitse sitä, että tällainen osa on aina (itsenäinen) kiinteistö kiinteistörekisteriyksikön merkityksessä. Edelleen kiinteistöön ei välttämättä kuulu lainkaan maanpintaa vaan esimerkiksi pelkästään osuus yhteiseen alueeseen.

Edellä esitetyistä syistä ja kun rekisterilaitos kehittyi nykyiselleen esineoikeudellisessa kirjallisuudessa kiinteistön käsitelmäärittelyssä siirryttiin muodolliseen järjestelmään. Kiinteistö määriteltiin rekisteriyksiköksi, tarkemmin sanottuna asianomaiseen rekisteriin merkityksi yksiköksi. Kiinteistön lakisäätelyinen määritelmä on nyttemmin kiinteistönmuodostamislain

¹ Jakolain (17.12.1976/984) 284 §, kaavoitusalueiden jakolain (8.3.1991/502) 115 § ja nyttemmin kiinteistönmuodostamislain (12.4.1995/554) 2 §.

² Zitting, Simo – Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja s. 22, 5. tarkistettu ja täydennetty painos, Helsinki 1982.

(KML) 2 §:n 1 momentissa. Kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (KRL) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistörekisteriin merkitään KRL 2.1 §:n perusteella kiinteistöinä tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion alueelle perustetut luonnonsuojelulain tai aikaisemman lain mukaiset suojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet lukuun ottamatta yleisiä teitä, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet.

Kiinteistön aineellinen määritelmä on saanut väistyä esineoikeudellisessa tarkastelussa kiinteistön muodolliselle määrittelylle. Tätä viimeksi mainittuakin määritelmää rasittaa omat rajoituksensa, joihin Hyvönen on kiinnittänyt huomiota.³ Tässä yhteydessä kuitenkin riittää, kun saatetaan todeta, että voimassa olevan oikeutemme kannalta kiinteistön lakisääteinen määritelmä KML 2.1 §:ssä on aineellinen, koska aineellisten tunnusmerkkien perusteella ratkaistaan kiinteistön määritystoimituksessa, mitä yksikköjä KRL:n nojalla on merkittävä rekisteriin.

Kiinteistötunnus yksilöi tyhjentävästi kiinteistön ja muun rekisteriyksikön. Kullakin rekisteriyksiköllä tulee olla toisistaan poikkeava kiinteistötunnus, joka muodostuu kunta-, sijainti-alue-, ryhmä- ja yksikkönumerosta.⁴ Kiinteistörekisterilainsäädännössämme erotetaan siten (1) kiinteistöt ja (2) muut rekisteriyksiköt. Yhdessä nämä voidaan määritellä *kiinteiksi esineiksi*. Kiinteän esineen käsite on siten laajempi kuin kiinteistön käsite.

Kun kiinteistö määritellään edellä todetulla tavalla KML 2.1 §:n mukaisesti itsenäiseksi maanomistuksen yksiköksi, joka KRL:n nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, havaitaan, ettei tällainen kiinteistön määritelmä aseta erityisiä tunnusmerkkejä kiinteistön ulottuvuudelle vertikaalitasossa; riittää, kun kiinteistö on yksilöity kiinteistötunnuksella niin, että se erottuu muista kiinteistöistä taikka muista rekisteriyksiköistä. Toisin sanoen kiinteistötunnus on katsottava riittäväksi ja myös välttämättömäksi yksilöimään kiinteistön. Tällä tavoin määritellyn yksilöidyn kiinteistön *ulottuvuuskysymys* tulee määriteltäväksi erikseen.

Kiinteistön ulottuvuus

Kiinteistön ulottuvuus tulee tarkasteltavaksi sekä horisontaalisessa että vertikaalisessa tasossa. Kysymyksen ongelmallisuus näyttäytyy silloin, kun tarkastellaan kiinteistön ulottuvuutta vertikaalitasossa eli maanpinnan tason alapuolelle maan sisään ja ilmakerroksiin ylöspäin. Sitä vastoin kiinteistön rajat osoittavat kiinteistön alueen horisontaalitasossa. Lisäksi on syytä todeta, että vanhastaan kiinteistön ulottuvuus määritellään erikseen esineoikeudessa ja kiin-

³ Ks. Hyvönen, Veikko O., *Kiinteistönmuodostamisoikeus I. Yleiset opit* s. 5–6, Espoo 1998. Hän toteaa muun muassa, että vanhan lainsäädännön mukainen kiinteistö ei ole yleensä menettänyt kiinteistön luonnettaan eikä tähän liittyviä oikeudellisia ominaisuuksiaan sen vuoksi, että kiinteistö on jostain syystä jäänyt pois kiinteistörekisteristä.

⁴ Kiinteistörekisteriasetus (5.12.1996/970) 1 §.

teistönmuodostamisoikeudessa. Nämä määritelmät täydentävät toisiaan. Niissä kiinnitetään huomiota eri seikkoihin.

Kiinteistön ulottuvuutta *esineoikeudellisessa* merkityksessä jäsentävät *ainesosan* ja *tarpeiston* käsitteet. Nämä käsitteet ovat juridisen kielen tuotteita. Ne ovat oikeudellisia käsitteitä, joiden takana on tietyt normisuhteet. Niinpä kun konkreettisessa tapauksessa todetaan kysymyksessä olevan ainesosan/tarpeiston, ilmaistaan tällä, että ainesosaa/tarpeistoa koskeva tavanomais-oikeudellinen normisto on sovellettavissa siihen. Tämä tarkoittaa sitä, että pääesinettä, kuten kiinteistöä, koskevat oikeustoimet ja -säännökset ulottavat vaikutuksensa myös ainesosaan ja tarpeistoon (= sivuesineeseen), ellei mitään toisensuuntaista erityisperustetta ole olemassa. Olennaista on, että samat normit koskevat ainesosia ja tarpeistoa; ts. oikeusvaikutuksiin nähden eroja ei ole osoitettavissa.

Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksissä voidaan erottaa yhtäältä faktiset edellytykset, jotka ilmenevät havaittavalla esinetasolla, ja toisaalta vaatimus oikeuksien yhteisyydestä (käytännössä useimmiten omistuksen yhteisyys), joka muodostaa ainesosa- ja tarpeistosuhteen oikeuksien tasolla. Vaatimus oikeuksien yhteisyydestä pää- ja sivuesineeseen kohdistuvien oikeuksien subjektien kesken on sama ainesosille ja tarpeistolle. Faktiset edellytykset, jotka eroavat ainesosan ja tarpeiston välillä, muodostavat tarkastelussa esivaiheen. Jos faktiset edellytykset täyttyvät, tarkastellaan erikseen oikeuksien yhteisyyden vaatimuksen täyttymistä.

Kiinteistöön katsotaan ainesosina kuuluviksi esimerkiksi sen maa- ja vesitilukset ja maa-pohjan substanssi, kuten kivi, sora ja multa, kuin myös kiinteistöllä kasvava metsä ja muu kasvillisuus. Kiinteistön ainesosia ovat myös ihmistoimin liitetyt kohteet kuten kiinteistölle pysyvästi rakennetut kiinteistönomistajan rakennukset ja muut kiinteät rakennelmat sekä johdot. Tilan tarpeistoksi on katsottu muun muassa sen tarpeisiin varatut tuotteet (esimerkiksi lämmitykseen varatut puut), kartat ja lainhuutoasiakirjat ja rakennuksen tarpeistoksi esimerkiksi avaimet, tikapuut, palokalusto sekä muut sellaiset laitteet ja työkalut, jotka sijaitsevat pysyvästi kiinteistöllä ja palvelevat sen käyttötarkoitusta. Kiinteistön tarpeistoon on saatettu lukea myös osuudet yhteisiin alueisiin sekä erityiset etuudet ja rasiteoikeudet.

Olennaista on, että ainesosat/tarpeisto seuraavat pääesineen, kuten kiinteistön, ”oikeudellisista kohtaloa”, ellei muuta ole nimenomaisesti määrätty. Nytemmin MK 14:5:n nojalla kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittäminen kirjaamalla on mahdollista rajoitetussa laajuudessa. Säännös koskee vain elinkeinotoiminnassa käytettäviä, kiinteistöllä pysyvästi sijaitsevia koneita tai laitteita.

Kiinteistönmuodostamisoikeudessa kiinteistön ulottuvuuden lakisääteinen määritelmä sisältyy KML 2 §:n 1 momentin 1 kohdan viimeiseen virkkeeseen. Säännöksessä määritellään ensimmäistä kertaa ulottuvuus kiinteistönmuodostamisen kannalta. Lainkohdan mukaan kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Sanottu määritelmä käsittää kiinteistötoimituksessa vahvistettavan kiinteistön ulottuvuuden, joka käy selville kiinteistörekisteristä, sen perustana olevista asiakirjoista ja kartoista. Näistä asiakirjoista ilmenee kiinteistön ulottuvuus horisontaalitasossa. Sen sijaan kiinteistön ulottuvuus

vertikaalitasossa alaspäin maan sisustaan ja ylöspäin ilmakerrokseen ei normaalisti käy ilmi em. asiakirjoista ja kartoista.

Edellä suoritettu esineoikeudellinen ja kiinteistönmuodostamisoikeudellinen tarkastelu osoittaa, että kiinteistön ulottuvuus vertikaalitasossa vaatii vielä lähempää selvittelyä, koska käytännössä kiinteistön maanalainen hyötykäyttö eri muodoissaan, kuten parkkihallit, väestönsuojat, varastotilat yms. ja myös maanpäällinen käyttö erilaisten kansirakennelmien muodossa ovat lisääntyneet ja näin aktualisoineet kysymyksen kiinteistön ulottuvuudesta vertikaalitasossa. Kysymys on viime kädessä siitä, missä määrin kiinteistön omistaja/yhteisöomistajat voivat omistajina käyttää hyväkseen kiinteistöä pintatasosta alaspäin ja ylöspäin saaden oikeusjärjestyksen mukaista suojaa.

Oikeuskirjallisuudessa esitetyt käsitykset kiinteistön ulottuvuudesta ovat vaihdelleet. Voipio on esittänyt käsityksen, jonka mukaan kiinteistö ulottuu niin syvälle ja korkealle kuin ihmisvoimin voidaan enintään päästä.⁵ Kivimäki – Ylöstalon mukaan kiinteistö ulottuu niin pitkälle kuin omistajalla on etua maakerrosten ja ilmatilan käyttämisestä.⁶ Tämä kanta ilmentää intressijattelua. Noponen on kiinnittänyt huomiota myös maanomistajan intressinäkökohtaan todetessaan, että rakentaminen sellaisessa syvyydessä, jossa työn tulos ei vaikuta maanomistajan etuihin, merkitsee sitä, ettei enää ole kysymys toisen maalle rakentamisesta.⁷

Kaiken kaikkiaan saatetaan todeta, ettei oikeuskirjallisuudesta ole löydettävissä yksiselitteistä rajausta kiinteistön (omistusoikeuden) ulottuvuuteen syvyyssuunnassa. Perustellusti voidaan kuitenkin lähteä siitä, että kiinteistön omistusoikeus ulottuu niin syvälle kuin nykyisin ja tulevaisuuden teknisin menetelmin ihmistoimin on mahdollisuus rakentaa kiinteistölle. Tämä kanta perustuu yhtäältä korkeimman oikeuden ratkaisuun KKO 1987:121, jossa lunastustosituksessa asianosaisena pidettiin suunnitellun kalliotilan yläpuolista kiinteistön omistajaa, jonka korvausvaatimus tosin evättiin näytön puutteen vuoksi⁸ ja toisaalta kaivoslakiin, jossa kaivosoikeuden haltija veloitetaan suorittamaan maanomistajalle kaivospiirin alueelta louhituista ja maanpinnalle nostetuista kaivoskivennäisistä kohtuullinen louhimismaksu.

Asemakaavalla ja rakennusjärjestyksellä sekä rakennusluvalla säädellään kiinteistön omistajan kulloistakin kiinteistön käyttömahdollisuutta ja -oikeutta. Asemakaavaa muuttamalla voidaan tätä oikeutta muuttaa. Maanalaista rakentamista säädellään maankäyttö- ja rakennuslain 56 §:ssä, jossa säädetään maanalaisesta asemakaavasta.

Edellä esitetyn perusteella voidaan tiivistetysti todeta, että kiinteistön käsite määritellään voimassa olevan oikeuden mukaan omistusyksiköksi, joka on merkittävä asianmukaiseen kiinteistörekisteriin; ts. määritelmässä otetaan huomioon samanaikaisesti kiinteistö omistaja ja rekisteriyksikkönä. Kiinteistön ulottuvuus määritellään erikseen. Kiinteistön ulottuvuus

⁵ Voipio, Viljo, Kiinteistön ulottuvuudesta maan sisälle s. 3–11. Lakimies 1924 s. 3–11.

⁶ Kivimäki T. M. – Ylöstalo, Matti, Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa s. 226, 3. uudistettu painos. Porvoo 1973.

⁷ Noponen, V. K., Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustoimiin naapurin maalla s. 19, Helsinki 1931.

⁸ Tapauksen kommentoinnista ks. Vihervuori, Pekka, Maa-ainesten ottaminen ja suojele s. 16, Jyväskylä 1989.

vertikaalitasossa ulottuu niin pitkälle kuin kiinteistön omistaja nykyisin ja tulevaisuuden teknisin menetelmin kykenee hyödyntämään ja rakentamaan kiinteistöä. Kiinteistön ulottuvuus horisontaalitasossa määräytyy kiinteistön rajojen perusteella.

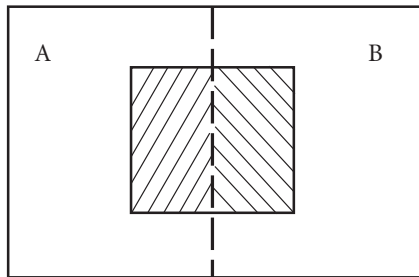
Tämän kiinteistöä ja sen ulottuvuutta koskevan tarkastelun jälkeen on paremmat edellytykset siirtyä tarkastelemaan kiinteistöä koskevien hallinnanjakosopimusten käyttöalaa ja sopimusten kirjausmahdollisuutta tyyppitapausten avulla.

Paritalokiinteistö

Lainvalmistelussa on pidetty esillä erityisesti ns. paritalokiinteistöjä, joista ei ole muodostettu asunto-osakeyhtiöitä. Näissä tapauksissa pidettiin tarpeellisenä, että kiinteistön (yhteis)-omistajat voivat kirjata sopimuksen siitä, miten yhteisesti omistettua kiinteistöä hallitaan. Tällainen tarve hallintasopimusten julkistamiseen kirjauksen avulla todettiin ilmeiseksi.⁹

Paritalokiinteistöä koskeva hallinnanjakosopimus on tyypillinen sopimus, jossa kiinteistön hallinta ja käyttö jaetaan hallintarajoilla kahdeksi itsenäiseksi hallinta- ja käyttöalueeksi niin, että kumpikin yhteisomistaja A ja B hallitsevat omistusosuuttaan (esim. 1/2) vastaavaa kiinteistön hallinta- aluetta ja tälle alueelle rakennettua taikka rakennettavaa omakotitaloa. Luonnollisesti on mahdollinen myös sellainen ratkaisu, että yhteisomistajat haluavat jättää jonkin alueen kiinteistöstä yhteiseen hallintaan ja käyttöön. Toisin sanoen hallinnanjakosopimuksella kiinteistön hallinta voidaan jakaa useampaan palstaan. Myös on mahdollista, että kiinteistöllä on vain yksi asuinrakennus ja tässä on kaksi huoneistoa ja rakennus sijaitsee kiinteistöllä niin, että hallintarajalla jaetaan paitsi kiinteistön hallinta myös rakennuksen hallinta niin, että kummallekin yhteisomistajalle jää omaan yksinomaiseen hallintaan ja käyttöön puolet kiinteistön alueesta ja toinen rakennuksen huoneistoista. Tilannetta voidaan kuvata seuraavan esimerkkikuvion avulla.

Kuvio 1.



Paritalokiinteistö, jonka omistavat A ja B yhteisesti puoliksi. Hallintarajalla (katkoviiva) yhteisomistajat ovat jakaneet kiinteistön ja kiinteistöön kuuluvan paritalon hallinnan ja käytön.

⁹ Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi (HE) 1994:120 s. 96.

Paritalokiinteistön hallinnanjakosopimuksen, jota edellä kuvattiin, kirjaaminen ei aiheuttane yleensä ongelmia, koska sopimuksessa säännöllisesti kiinteistön yhteisomistajat ottavat kantaa sekä kiinteistön alueen hallinnan jakamiseen että rakennusten/rakennuksen hallintaan. Tällainen paritalokiinteistöä koskeva hallinnanjakosopimus voidaan säännöllisesti epäilyksittä kirjata MK 14:3:n mukaan. Lainkohtahan sanamuodon mukaan näyttäisi edellyttävän, jotta kirjaus voi tulla kyseeseen, että hallinnanjakosopimus koskee nimenomaan kiinteistön hallintaa ja erityisesti juuri sen jakamista. Paritalokiinteistöä koskevassa tyyppillisessä hallinnanjakosopimuksessa tämä edellytys säännöllisesti täyttyy.

Tilanne muuttuu kirjaamisen kannalta ongelmalliseksi siinä tapauksessa, että kiinteistön ja siihen ainesosasuhteessa olevan paritalon omistaa yksin A, ja hän myy paritalosta toisen huoneiston B:lle. Tässä tapauksessa A ja B eivät ole kiinteistön yhteisomistajia. Tämän vuoksi ei myöskään hallinnanjakosopimus, joka koskisi pelkästään kiinteistöllä olevaa rakennusta, voi tulla kirjatuksi MK 14:3:n nojalla. MK 14:3:n säännös edellyttää, että hallintasopimuksen osapuolet ovat kiinteistön yhteisomistajia.

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle (MK 14:8.2). Etusijaa ei saa myöhemminkään muuttaa siten, että hallinnanjakosopimuksen edelle tulisi muu kuin 14 luvun 4 §:n 2 kohdassa tai 5 §:ssä tarkoitettu oikeus. Jos kiinteistöön kohdistuu jo aiemmin vahvistettuja kiinnityksiä tai erityisen oikeuden kirjauksia, hallinnanjakosopimuksen kirjaus edellyttää etusijajärjestyksen muuttamista. Siihen tarvitaan pantinhaltijoiden ja erityisten oikeuksien haltijoiden suostumus, koska hallinnanjakosopimus voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle. Jos panttioikeudenhaltija ei anna suostumustaan, kirjaamisviranomaisen saa kirjata sopimuksen vain, jos velkojalle aiheutuu vain vähäistä haittaa (MK 14:8 ja 10 sekä 18:1).

Rintamamiestalokiinteistö

Rintamamiestalokiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistöä, jolla sijaitsee puolitoistakerroksinen omakotitalo. Talon yläkerrassa ja alakerrassa on itsenäinen huoneisto. Yläkertaan kulku on yleensä järjestetty rakennuksen eteistilasta, ns. lasiverannasta niin, ettei se häiritse alakerran asukkaita. Tällainen järjestely mahdollistaa sen, että rintamiestalossa on kaksi erillistä asuntoa. Säännöllisesti voidaan lähteä siitä, että tällainen talo kuuluu ainesosana siihen kiinteistöön, jolla rakennus sijaitsee. Kiinteistön ja rakennuksen osalta täyttyvät faktisen liitossuhteen edellytykset – fyysinen yhteys ja pysyvyys – ja vaatimus omistuksen (oikeuksien) yhteisyydestä.¹⁰ Tällaisia rintamamiestaloja pystytettiin toisen maailmansodan jälkeen sotarintamalta palanneille rintamamiehille.

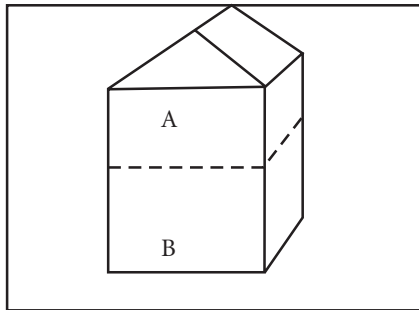
Rintamamiestalokiinteistön osalta kiinteistön yhteisomistustilanne syntyy nyttemmin useimmiten perinnön seurauksena. Perilliset omistavat yhteisesti kiinteistön. Tällaisessa

¹⁰ Ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyedellytyksistä lähemmin ks. mm. Tepora, Jarno, Omistuksenpidätyksestä s. 466–571 lähteineen, Vammala 1984 ja Kartio, Leena, Esineoikeuden perusteet s. 98–105, Helsinki 2001.

tapauksessa voi ajankohtaistua kysymys siitä, että perilliset A ja B haluavat jakaa talon hallinnan ja käytön niin, että A hallitsee talon yläkertaa ja B talon alakertaa. Tällainen rakennuksen tilojen hallinnan ja käytön jakaminen hallinnanjakosopimuksella on sinänsä MK 14:3:n mukaista. Se edellyttää sopimuksessa riittävää jaettavien tilojen yksilöintiä niin, ettei jää epäselväksi, mitä rakennuksen tilaa A hallitsee ja mitä B. Yksilöintitapoja on useita. Kuitenkin on yleensä tarkoituksenmukaista liittää hallinnanjakosopimukseen tarvittava kartta kiinteistöstä ja piirros rakennuksesta.

Yllä mainitussa tapauksessa A ja B voivat laatia hallinnanjakosopimuksen, jolla he jakavat talon hallinnan ja käytön, mutta jättävätkin yhteisomistetun kiinteistön hallinnan ja käytön muutoin yhteiseen hallintaan tarkoituksenmukaisuussyistä. Rakennus on nimittäin säännöllisesti aikanaan rakennettu silmällä pitäen koko kiinteistön yhtenäistä hallintaa. Ilmeistä tarvetta olisi kuitenkin sellaiseen järjestelyyn, jossa kiinteistön yhteisomistajat jakaisivat ainoastaan rakennuksen hallinnan ja käytön, mutta jättäisivät varsinaisen kiinteistön hallinnan yhteishallintaan. Asiaa voidaan kuvata seuraavalla kuviolla.

Kuvio 2.



Rintamamiestalokiinteistö, jonka A ja B omistavat yhteisesti puoliksi. Hallinnanjakosopimuksella A saa kiinteistöön kuuluvan rakennuksen yläkerran yksinomaiseen hallintaan ja käyttöön ja B vastaavasti rakennuksen alakerran. Kiinteistön hallinta on jätetty sopimuksella yhteishallintaan ja -käyttöön.

Ongelmakysymykseksi voi kuitenkin nousta po. hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen MK 14 luvun 3 §:n nojalla, kun lainkohdan sanamuodon mukaan hallinnanjakosopimus koskee kiinteistön hallinnan jakamista. Voidaan kysyä, onko siis kiinteistön hallinnan jakaminen sellainen välttämätön entiteetti hallinnanjakosopimuksessa, ettei kirjausta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voida ylipäänsä tehdä. Toisin sanoen voidaanko hallinnan jakoa koskevaa määräystä luonnehtia hallinnanjakosopimuksen ainoaksi olennaiseksi ainesosaksi.¹¹ Niinpä jos jokin olennaisista ainesosista puuttuu, sitä ei voida lukea kyseisen *sopimustyyppin* piiriin eikä se myöskään pääse osalliseksi tuota sopimustyyppiä koskevista oikeusvaikutuksista eli tässä

¹¹ Oikeustointen ainesosaopista ja sen merkityksestä ks. Halila, Heikki – Hemmo, Mika, *Sopimustyyppit* s. 15–16, Helsinki 1996.

tapauksessa kirjaamiskelpoisuudesta. Kirjaushakemus olisi siten MK 14:12:n 1 momentin 1 kohdan mukaan hylättävä, jos oikeus (sopimus) ei olisi kirjaamiskelpoinen eli ei täyttäisi kirjaamisoikeudellista tyyppipakkoa.

Toisaalta asianomaista lain kohtaa – MK 14:3 – koskevassa hallituksen esityksen perusteluisa todetaan seuraavasti: ”Ehdotettu pykälä poistaa eräitä yhteisomistussuhteeseen liittyviä ongelmia sallimalla sellaisen hallintasopimuksen kirjaamisen, jossa sovitaan kunkin osaomistajan käyttöön tulevasta kiinteistön alueesta tai sillä olevasta rakennuksesta.”¹² Tämän perustelulausuman mukaan hallinnanjakosopimus voi koskea kiinteistön hallinnan jakamista *tai* kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnan jakamista. Riittäisi siten, että yhteisomistajat sopivat kiinteistöllä olevan rakennuksen hallinnan jakamisesta jättäen kiinteistön hallinnan jakamatta. Vaikka perusteluissa ei edellytetä rakennuksen kuulumisesta kiinteistöön ainesosana, voidaan lähteä siitä vaatimuksesta, että rakennuksen on tässä tapauksessa kuuluttava yhteisomistajien omistamaan kiinteistöön eli aineosasuhde vallitsee pää- ja sivuesineen välillä.

MK 14 luvun 3 §:n vaatimus siitä, että hallintaa koskeva sopimus koskee nimenomaan kiinteistöä on säädetty varsin kategorisesti niin, että se voidaan ymmärtää hallinnanjakosopimuksen olennaiseksi ainesosaksi, jotta kirjaus voidaan hyväksyä.¹³ Kirjauskäytäntö käräjäoikeuksissa ei ole vakiintunut. Kirjaamisviranomaisista osa on hyväksynyt myös hallinnanjakosopimuksia, joissa sopimuksella on jaettu vain kiinteistöön kuuluvan rakennuksen hallinta ja käyttö. Tätä käytäntöä puoltaa hallituksen esityksen edellä mainittu perustelulausuma. Reaaliset argumentit myös tukevat tällaista tulkintaa nimenomaan, kun on kysymys rintamiestalosta ja tontista ja kun yhteisomistajat omistavat murto-osin sekä tontin että tonttiin kuuluvan rakennuksen. Tällaisessa tapauksessa voidaan ajatella, että kiinteistö on ”jaettu yhteiskäyttöön” ja rakennus on jaettu yhteisomistajien kesken yksinhallintaan. Vähimmäisedellytyksenä MK 14:3:n mukaiselle kirjaukselle voidaan asettaa vaatimus siitä, että (a) kiinteistön yhteisomistajat tekevät hallinnanjakosopimuksen ja että (b) sopimuksessa otetaan kantaa kiinteistön hallintaan ja käyttöön.

Mikäli edellä kuvattua tulkintasuositusta ei hyväksyttäisi viittaamalla MK 14 luvun 3 §:n säännöksen sanamuodon mukaiseen tulkintaan, pakottaisi tämä kanta siihen, että kiinteistön yhteisomistajat jakaisivat myös kiinteistön hallinnan, esimerkiksi kiinteistön jonkin nurkan osalta, mikä täyttäisi muodollisen kriteerin kiinteistön hallinnan jakamisesta. Tällainen ratkaisu, vaikka se on täysin mahdollinen, voi kuitenkin olla käytännössä vähemmän tarkoituksenmukainen.

¹² HE 1994:120 s. 96.

¹³ Mali, Juhani – Laitinen, Hannu – Mähönen, Juhani, Lainhuudatus, erityisen oikeuden kirjaaminen ja kiinnitys s. 126, Tampereen yliopiston täydennyskoulutuskeskus, Tampere 2001.

Kirvesvarsitontti

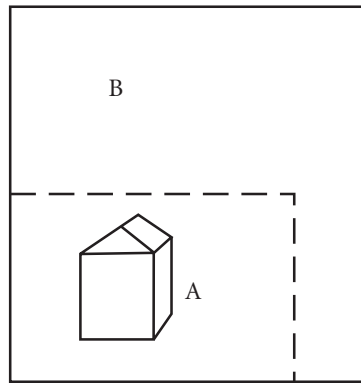
Kirvesvarsitontilla tarkoitetaan tässä asemakaava-alueella isommasta omakotitalotontista muodostettavaa aluetta, joka syntyy silloin, kun tontin omistaja (A) myy takaosan tontistaan rakennusoikeuksineen B:lle murto-osaisena omistuksena koko tontista. Myynnin seurauksena syntyy tontin osalta yhteisomistussuhde A:n ja B:n välillä. Syy tontin murto-osaiseen myyntiin on usein se, että tontti ei ole jaettavissa useammaksi tontiksi. Toisin sanoen asemakaavan johdosta tontin määräalan lohkominen itsenäiseksi kiinteistöksi (tontiksi) ei ole mahdollinen. Tällaisen lohkomisen onnistuminen edellyttäisi asemakaavan ja tonttijaon muuttamista, mikä puolestaan kuuluu kunnan kaavoitusmonopoliin piiriin. Toisaalta kunta voi edellyttää, että olemassa olevat tontit rakennetaan tehokkaammin (ns. täydennysrakentaminen) eli vielä käytämätön rakennusoikeus tulisi ottaa tehokkaampaan käyttöön.

Tällaisella väljällä tontilla on säännöllisesti jo A:n omistama omakotitalo, joka jää A:n omistukseen kuin myös tontista maa-alue rakennuksen ympäriltä. Kaupan yhteydessä, kun B ostaa murto-osan (esim. 2/3) tontista MK 2:1:n mukaisella kauppakirjalla, osapuolet allekirjoittavat myös tontin hallinnasta ja käytöstä laaditun hallinnanjakosopimuksen tontin yhteisomistajina. Hallinnanjakosopimuksella kiinteistön määräosien omistukset täsmennetään hallintarajoilla yksilöidyiksi määräaloiksi. Sopimuksella aikaansaatu hallintaraja korvaa tässä tapauksessa kiinteistörajan, jonka muodostamisen estää kaavasta johtuva osittamisrajoitus.

Hallinnanjakosopimus antaa yhteisomistajille joustavan mahdollisuuden suunnitella tontin hallinnointia ja käyttöä. Yhteisomistajan hallinta-alue voi olla useassa *eri palstassa* tontilla. Hallinnan jakoa koskevassa sopimuksessa voidaan pihatilan käyttö suunnitella tarkoituksenmukaisella tavalla esimerkiksi käyttämällä hyväksi *yhteiskäyttöalueita*. Kirvesvarren muotoisen tontin osalle ajoyhteyden saanti kadulle on suunniteltava eri vaihtoehtoja punniten. Siitä voidaan sopia hallintasopimuksessa esimerkiksi yhteiskäyttöalueena tai sitten niin, että ajoyhteyksalueen yksinomainen hallinta tulee sopimuksessa B:lle.

Tällainen tontin hallinnanjakoa koskeva sopimusjärjestely korvaa kiinteistötoimituksessa perustetun *rasitteen* toisen tilan/tontin hyväksi. Tällainen rasite voi olla mm. ajoyhteyksirasite, joka rasittaa tonttia, jolla itsellään on maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 37.1 §:ssä tarkoitettu ajoyhteys katualueeseen. Ajoyhteyksirasite on käyttökelpoinen vaihtoehto edellä mainituille sopimusjärjestelyille. Ajoyhteyteen tarvittavaa pinta-alaa ei lueta rasitteeseen oikeutetun tontin osan pinta-alaan eikä se siten kasvata tuolle tontin osalle rakennettavaksi sallitun kerrosalan määrää. Alla olevan kuvion avulla kuvataan tyyppillistä tilannetta, jossa syntyy kirvesvarren muotoinen tontin osa-alue.

Kuvio 3.



Kirvesvarsitontti, josta A omistaa $\frac{1}{3}$ osaa ja B $\frac{2}{3}$ osaa.
Hallintarajalla (katkoviiva) yhteisomistajat sopivat kiinteistön hallinnan ja käytön jakamisesta sekä erikseen rakennusoikeuden jakamisesta.

Kuten jo aikaisemmin todettiin, myydessä tontista osa täydennysrakentamista varten on tontti säännöllisesti jo osaksi rakennettu. Tällaisessa tapauksessa on syytä sopia täsmällisesti luovutettavasta rakennusoikeudesta ja sen määrän jakautumisesta tontin yhteisomistajien kesken eli mikä on myyjän A:n rakennusoikeuden määrä ja kuinka paljon rakennusoikeutta tulee B:lle. Rakennusoikeudesta sopiminen voi tapahtua kauppasopimuksessa, mutta siitä voidaan sopia myös hallinnanjakosopimuksessa. Rakennusoikeus on kiinteistöön oikeusjärjestyksessä liitetty entiteetti, josta voidaan määrätä samalla kun määrätään tontin hallinnan ja käytön jakautumisesta yhteisomistajien kesken. Ei ole estettä sille, että osapuolet jakavat tontille (kiinteistölle) asemakaavassa vahvistetun rakennusoikeuden – hallinnanjakosopimuksessa – parhaaksi katsomallaan tavalla ottaen huomioon, mitä kaava kaavamääräyksineen määrää rakennusoikeudesta ja rakennuspaikoista. On syytä todeta, että hallintasopimuksella ei voida ohittaa kaavaa ja kaavamääräyksiä, kun ne ovat pakottavia sääntöjä rakentamiselle.

Esimerkiksi A luovuttaa rakentamastaan tontista $\frac{2}{3}$ osan B:lle ja samanaikaisesti hallinnanjakosopimuksella sovitaan A:n ja B:n hallinta-alueista niin, että B:lle tuleva osuus on muodoltaan kirvesvarsi, joka muodostuu ajoyhteysalueesta kadulle ja tontin taka-alueella olevasta rakennuspaikasta. Hallinta-alueet vastaavat omistusosuuksia tontista (A $\frac{1}{3}$ ja B $\frac{2}{3}$). Lisäksi he sopivat tontin vielä käyttämättömästä rakennusoikeudesta, joka vastaa puolta ($\frac{1}{2}$) koko tontin laskennallisesta rakennusoikeudesta, että se tulee yhteisomistajalle B:lle. B saa siten tontista hallintaansa ja käyttöönsä $\frac{2}{3}$ osan tontin pinta-alasta, mutta rakennusoikeudesta puolet eli vähemmän kuin laskennallisesti B:lle tulisi, jos rakennusoikeus laskettaisiin B:n yksinhallintaan tulleesta tontin osasta. Lisäksi olisi syytä erityisesti tällaisissa tapauksissa sopimuksessa varautua myös siihen, miten mahdollinen tuleva rakennusoikeuden lisäys yhteisomistajien kesken jaetaan, jos kaavan muutoksen seurauksena tulevaisuudessa rakennusoikeuden määrä tontilla kasvaa.

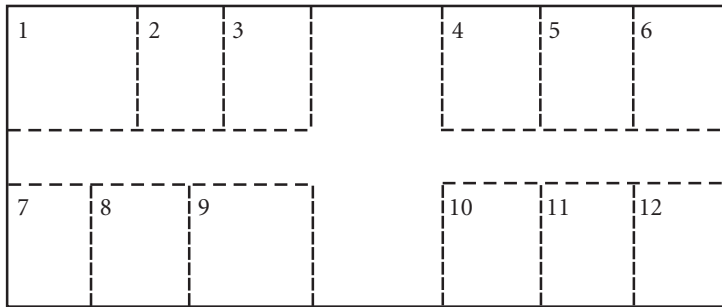
Nyt tarkasteltavana olevan tapauksen mukainen hallinnanjakosopimus on tyyppiltään kirjattavissa MK 14 luvun 3 §:n nojalla tonttia koskevaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Mikäli tonttiin kokonaisuutena on aiemmin vahvistettu kiinnitys, mikä on tässä tapauksessa hyvinkin todennäköistä, ja myöhemmin tontti edellä kuvatulla tavalla jakautuu murto-osaomistuksiin ja laaditaan yhteisomistajien välillä hallinnanjakosopimus murto-osien hallitsemisesta määrälöina, niin hallinnanjakosopimuksen kirjauksen edellytyksenä on, että koko tonttiin kohdistuva kiinnitys on ensin joko (a) *muutettava* erilliskiinnitykseksi/-kiinnityksiksi esim. A:n tontinosaan kohdistuen taikka (b) *purettava* ja näin kiinnityksen kohteena on jatkossa murto-osa tontista. MK:n säännösten valossa purkuvaatimus siis ei näyttäisi välttämättömältä vaihtoehdolta. Tavoitteena on, ettei kiinteistöä ja kiinteistön murto-osia kiinnitetä vuoroin yhdessä ja vuoroin erikseen. Hallinnanjakosopimuksen kirjauksen jälkeen kiinnityksen kohteena on kiinteistön murto-osa, joka hallintasopimuksella on täsmennetty tietyksi kiinteistön alueeksi.

Vaiheittain toteutettava vapaa-ajan kiinteistö

Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta rakennuspaikkoineen soveltuu erityisen hyvin laajempien korttelikiinteistöjen rakentamiseen silloin, kun rakentaminen tapahtuu *vaiheittain* ja *yhtiöittäin*. Hallinnanjakosopimus on hyvä suunnitteluväline esimerkiksi kiinteistösijoitusyhtiölle/rakennusliikkeelle, joka rakennuskorttelin omistajana ryhtyy jalostamaan kiinteistöä. Kiinteistön omistaja tekee kokonaisvaltaisen suunnitelman karttoineen omistamansa kiinteistön hallinnan ja käytön jakamisesta tulevia yhteisomistajia silmällä pitäen. Suunnitelmasta ilmenee yksinhallintaan tulevat hallinta-alueet rakennuspaikkoineen ja rakennusoikeuksineen ja yhteiskäyttöön tulevat alueet, kuten rakennuspaikkoja palvelevat sisäiset tiet kiinteistöllä, paikoitusalueet, jätehuoltokatoksen paikka, leikkipaikat, harrastusta palvelevat alueet, esimerkiksi urheiluvälineiden säilytyspaikka yms. Yksinhallintaan tulevia hallinta-alueita rakennuspaikkoineen vastaa tietty omistusosuus koko kiinteistöstä.

Nämä kiinteistön murto-osat, jotka hallinnanjakosopimuksella täsmennetään tietyiksi hallinta-alueiksi rakennuspaikkoineen ja niihin liittyviksi yhteiskäyttöalueiksi sijoittaja/rakennusliike myy sitten perustettaville asunto-osakeyhtiöille tai (keskinäisille) kiinteistöosakeyhtiöille toteuttamista varten. Samassa yhteydessä, kun perustettavat asunto-osakeyhtiöt/kiinteistöosakeyhtiöt ostavat murto-osan kiinteistöstä MK 2:1:n mukaisella kauppakirjalla, osapuolet allekirjoittavat hallinnanjakosopimuksen kiinteistön yhteisomistajina. Hallinnanjakosopimuksen käyttöä vapaa-ajan kiinteistön suunnitteluvälineenä voidaan kuvata seuraavalla kuviolla.

Kuvio 4.



Sijoittajan omistama vapaa-ajankiinteistö, joka hallinnanjakosopimusta hyväksi käyttäen jalostetaan vaiheittain toteutettavaksi usean rakennuspaikan käsittäväksi kokonaisuudeksi, jossa yhteisomistajat hallitsevat yksin tiettyä omistusosuuttaan ja kiinteistön tiettyjä alueita yhteisesti.

Perustetut yhtiöt toteuttavat sittemmin rakennushankkeet ostamallaan kiinteistön määräosalla, joka on hallintasopimuksella täsmennetty tietyksi hallinta-alueeksi rakennuspaikkoineen. Rakentaminen voi tapahtua vaiheittain niin, että yhtiöt toteuttavat rakennushankkeensa sovitun aikataulun mukaisesti esimerkiksi porrastettuna taikka sidottuna esimerkiksi markkina-tilanteeseen ja sen tulevaan kehitykseen. Sopimuksella varmistetaan, että vaiheittain tapahtuva rakentaminen toteutetaan suunnitelmallisesti ja sovitussa järjestyksessä. Tällaista menettelyä edellyttää yleensä hallinnanjakosopimuksessa sovittujen yhteisten alueiden toteuttamisen allokointi, joka vaatii selkeää koordinoitua.

Edellä tarkasteltu vapaa-ajan kiinteistön käyttöä ja hallintaa järjestävä sopimus on tyypillään sellainen, joka MK 14:3:n nojalla on kirjattavissa silloin, kun sopimuksessa sovitaan kiinteistön käytön ja hallinnan jakamisesta. Perustettavat yhtiöt hakevat kaupan ja hallintasopimuksen allekirjoituksen jälkeen normaalissa järjestyksessä lainhuutoa määräosan omistukselle ja hallinnanjakosopimuksen kirjausta MK 14:3:n nojalla. Maakaari on aukollinen viimeksi mainitun kysymyksen osalta. Laissa ei ole nimenomaista säännöstä siitä, miten kirjaa-misviranomaisen on suhtauduttava, jos ja kun haetaan hallinnanjakosopimuksen kirjausta sopimukselle, jossa oikeuden saajana on vielä perustettavana oleva yhtiö.

Ajateltavissa oleva rationaalinen ratkaisuvaihtoehto olisi, että voitaisiin kytkeä hallinnan-jakosopimuksen kirjaus perustettavan yhtiön lukuun tehtyyn lainhuutohakemukseen, joka jätetään lepäämään MK 12 luvun 2 §:n nojalla. Toisin sanoen on luontevaa edellyttää, että kun perustettava yhtiö voi hakea omistusoikeussaan olleen lainhuutoa jo ennen yhtiön perustamista ja mikä hakemus jätetään lepäämään, niin murto-osaiseen kiinteistönkauppaan läheisesti liittyvä hallinnanjakosopimus voitaisiin myös kirjata odottamatta yhtiön perustamista. Tällainen menettely on tarpeen yhteisomistajien intressien ja näiden sopijapuolten oikeusturvan saavuttamiseksi. Erityisesti tällä seikalla on merkitystä silloin, kun kiinteistön murto-osan ostajina on useita perustettavia yhtiöitä, joiden perustaminen tapahtuu eri aikoina. MK 2 luvun 4 §:n mukaan kun kiinteistön kauppa on tehty perustettavan osakeyhtiön lukuun ja

vastuu kaupasta ei kahden vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle tai yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovuttu, ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä. Tästä lainkohdasta nouseva sääntö on sovellettavissa myös hallinnanjakosopimuksen kirjaukseen, koska lainhuutoasia ja hallinnanjakosopimuksen kirjaus kytkeytyvät läheisesti toisiinsa. Viimeksi mainittu kirjaus täsmentää omistusoikeuden murto-osaisen kohteen määräläksi kiinteistöllä.

Kolmiulotteinen hallinnanjakosopimuskiinteistö

Edellä käsitellyissä neljässä tyyppitapauksessa, lukuun ottamatta rintamamiestalon ylä- ja alakerroksen yksilöintiä, ei normaalisti realisoidu kysymys kiinteistön ja siihen kuuluvan rakennuksen hallinnan ja käytön jakamisesta vertikaalitasossa eli pystysuunnassa kiinteistön (usein ajatellusta) maanpintatasosta ylöspäin ja alaspäin maan alle. Nykyaikana kuitenkin enenevässä määrin toteutetaan usean kiinteistönomistajan yhteisiä isoja rakennushankkeita, joissa aktualisoituu kysymys siitä, kuinka yhteisomistetun kiinteistön hallinta ja käyttö olisi tarkoituksenmukaista jakaa niin, että kullakin yhteisomistajalla on sivullisia sitova yksinomainen hallinta tiettyyn tilaan kiinteistöstä ja kiinteistöön kuuluvan rakennuksen maanpäällisistä ja maanalaisista kerroksista sekä lisäksi oikeus käyttää kiinteistön yhteistiloja.¹⁴

MK 14:3:n mukainen hallinnanjakosopimus tarjoaa sanotunlaisessa tapauksessa kiinteistön yhteisomistajille yhden oivan välineen suunnitella ja toteuttaa suuren rakennushankkeen osalta kunkin yhteisomistajan hallintaan ja käyttöön tulevat kiinteistön tilat. Se edellyttää säännöllisesti hallinnanjakosopimuksessa sen toteamista, keitä ovat sopijapuolet, näiden omistusosuudet ja sopimuksen kohteena oleva kiinteistö sekä kuinka kiinteistön ja kiinteistölle rakennettavan rakennuksen/rakennusten hallinta ja käyttö jaetaan omistajien kesken.

Lähtökohdaksi seuraavalle tarkastelulle otetaan ne tulokset, joihin jo aikaisemmin kirjoituksessa päädyttiin kiinteistön käsitteen ja kiinteistön ulottuvuuden määrittelyssä.¹⁵ Niinpä kiinteistö on omistusyksikkö, joka on merkittävä asianmukaiseen kiinteistörekisteriin. Kiinteistön ulottuvuus vertikaalitasossa ulottuu niin pitkälle kuin kiinteistön omistaja/omistajat nykyisin ja tulevaisuuden teknisin menetelmin kykenevät hyödyntämään ja rakentamaan kiinteistöä. Tämä merkitsee sitä, että kiinteistöä voidaan kuvata kiinteistörekisteriin merkittynä *yksilöitynä tilana* eikä vain rajoiltaan määrättyä alueena. Yksilöinti vertikaalitasossa voidaan ilmaista koordinaattiluvuilla, jotka on maanmittausteknisesti sidottu merenpinnan tasoon. Niinpä itse kiinteistö yksilöidään *kiinteistötunnuksella* ja kiinteistön ja siihen kuuluvan rakennuksen taikka kiinteän rakennelman *ulottuvuus* voidaan yksilöidä riittävän tarkasti

¹⁴ Ajankohtainen esimerkki tällaisesta Suomen mittakaavassa todella isosta rakennushankkeesta on Kampin keskustan rakentaminen Helsingin ydinalueelle. Tässä projektissa on otettu käyttöön myös MK 14:3:ssa tarkoitettu hallinnanjakosopimus. Tarkemmin sanottuna sopimus koskee Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4007 tonttia nro 6 (Urho Kekkosen kadun tontti). Sopimus on jätetty kirjattavaksi Helsingin käräjäoikeuteen.

¹⁵ Ks. edellä jakso ”Kiinteistön käsitteestä”.

(1) *rajojen* avulla kiinteistö horisontaalitasossa ja (2) *koordinaattipisteillä* vertikaalitasossa kiinteistön maanpäälliset ja maanalaiset rakennukset/rakennelmat.

Kolmiulotteista hallinnanjakosopimusta voidaan pyrkiä seuraavaksi kuvaamaan kuvitteellisen esimerkin avulla.

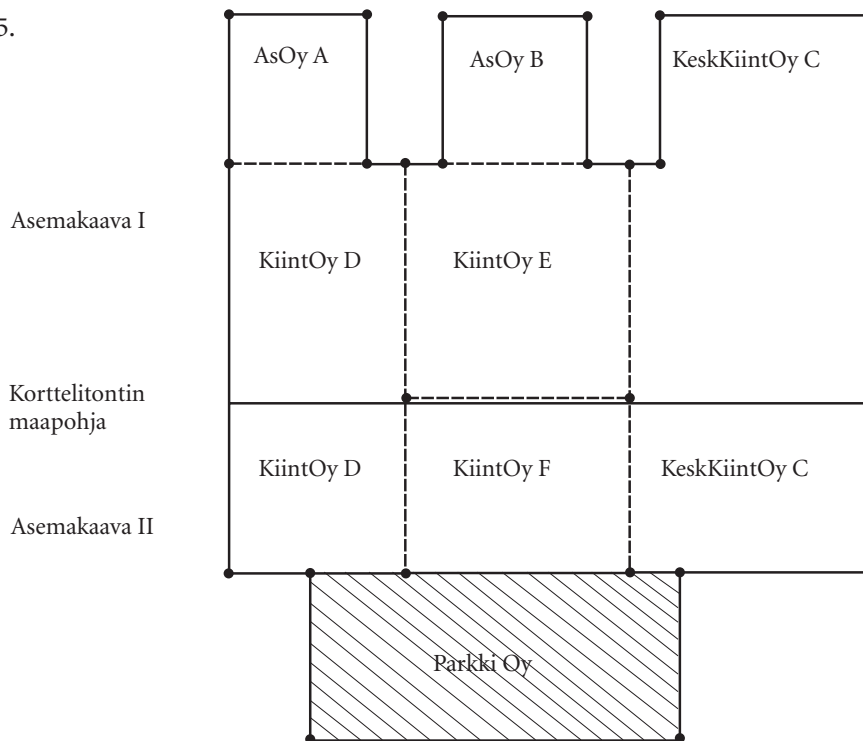
On vahvistettu asemakaava I, jonka mukaan kortteli muodostaa yhden kaavatontin x ja asemakaavamääräysten mukaan tontin käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tämän tontin omistajia ovat AsOy A, AsOy B, KeskKiintOy C, KiintOy D ja KiintOy E. Lisäksi on vahvistettu samalle alueelle maanalainen asemakaava II MRL 56 §:n mukaisesti. Sen mukaan korttelitontin maanalaiselle alueelle tason -2,00 alapuolelle on asemakaavassa merkitty paikoitustila y ja sen vaatimat kulkuyhteydet.

Tontin x yhteisomistajat jakavat tontin hallinnan kunkin omistajan prosenttiluvun ilmoittamassa suhteessa ilmoittaen hallinta-alueen neliömetreissä (= alueen käytön jako horisontaalitasossa). Hallinta-alueiden rajat tontilla x esitetään hallinnanjakosopimuksen liitteenä kartan muodossa.

Tontin hallinnan jakamisen lisäksi tontin yhteisomistajat jakavat kunkin yhteisomistajan (yhtiön) omistukseen ja hallintaan tulevan rakennuksen tai sen osan ilmoittaen sen sijainnin tontilla ja yhtiön yksinomaiseen hallintaan tulevat kerrokset rakennuksesta koordinaateilla esimerkiksi niin, että asuinkerrokset alkavat tasolta +25,50 ja ulottuvat ylöspäin siten, että ylin kerros alkaa tasolta 47,50. (= tilan käytön jako vertikaalitasossa). Lisäksi sopimuksessa sovitaan, mitkä alueet piha-alueesta tulevat yhteisomistajille, mihin yhteistiloihin milläkin yhteisomistajalla on käyttöoikeus, esimerkiksi porrashuoneisiin ja hissiin yms. Kunkin yhteisomistajan (yhtiön) omistaman ja hallitseman rakennuksen omistus – maanpäälliset ja maanalaiset kerrokset koordinaattipistein ilmoitettuna – esitetään liitepiirustuksissa.

Yllä suoritettu lyhyt kuvaus luonee suuntaa antavan käsityksen siitä, miten kolmiulotteisessa hallinnanjakosopimuksessa voidaan epäilyksittä jakaa isokin kiinteistö rakennuksineen yhteisomistajien kesken horisontaali- ja vertikaalitasossa. Niinpä on mahdollista, että rakennuksen hallinta ja käyttö voidaan jakaa esimerkiksi niin, että rakennuksen kolme ylintä kerrosta kuuluvat AsOy A:n omistukseen ja yksinomaiseen hallintaan, neljä alimmaista maanpäällistä kerrosta vastaavasti KiintOy D:lle ja kolme maanalaista kerrosta KeskKiintOy C:lle. Tätä kolmiulotteisen hallinnanjakosopimuksen mukaista tilannetta voidaan kuvata seuraavan kuvion avulla.

Kuvio 5.



Kolmiulotteinen hallinnanjakosopimus, jolla yhteisomistajina olevat yhtiöt ovat jakaneet korttelitontin sekä siihen kuuluvan rakennuksen hallinnan ja käytön horisontaalisesti ja vertikaalisesti käyttäen hyväksi koordinaattipisteitä laskettuna merenpinnantasosta. Hallintarajat katkoviivoilla.

Kolmiulotteinen hallinnanjakosopimus, jossa kiinteistöön kuuluvan rakennuksen/rakennusten yhteisomistajina ja hallinnan ja käytön jakajina on useita erilaisia toimijoita, joiden rakennuksen käyttötarkoitus muun muassa eroaa toisistaan, kuten asunto-osakeyhtiön, kiinteistö-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, edellyttää säännöllisesti sopimasta sopijapuolten omistuksen ulottuvuudesta, yhteisistä alueista ja kulkuoikeuksista kuin myös sopijapuolten yleisestä sietovelvoitteesta toisiaan kohtaan.

Sopijapuolten omistuksen ulottuvuudesta erikseen sopiminen on tähdellistä ennen muuta sen vuoksi, että esimerkiksi asunto-osakeyhtiön kolmeen ylimpään kerrokseen katsotaan kuuluvan myös näitä kerroksia palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sekä hissit, koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet. Lähtökohtana luonnollisesti on toimiva käyttökokonaisuus, joka palvelee asunto-osakeyhtiön ja sen asukkaiden tarpeita. Vastaavat vaatimukset koskevat samalla tavalla muita rakennuksen yhtiöitä.

Yhteisten alueiden osalta sovitaan muun muassa huolto-, jätehuolto- ja lastaustiloista, paloviranomaisten määräämistä kulkuväylistä, ilmastointikonehuoneista, piha-alueista yms.

Sopijapuolten yleisestä *sietovelvoitteesta* toisiaan kohtaan on tarkoituksenmukaista ottaa sopimusmääräys hallinnanjakosopimukseen ainakin silloin, kun kohde on vähänkin suurempi, mikä merkitsee, että toimijoita on useita. Toisin sanoen yhteisomistajat ovat velvollisia sallimaan puolin ja toisin toisten yhteisomistajien vetämään putkituksia, johdotuksia ja läpivientejä hyväksyttyjen rakennuslupapiirustusten mukaisesti kiinteistöllä ja rakennuksissa sekä pitämään koko kiinteistöä palvelevia perustuksia ja rakenteita ja huonetiloja omistamassaan ja hallitsemassaan rakennuksessa tai tontin osalla. Tästä oikeudesta ei makseta korvauksia osapuolille. Tällaisella määräyksellä voidaan korvata perinteisten rasitesopimusten tehtävä. Toinen asia on, että kolmansien – esimerkiksi naapurikiinteistöjen omistajien – kanssa tulee tarvittaessa tehtäväksi rasitesopimukset kuten kulkuväylien osalta.

On selvää, että hallinnanjakosopimuksessa on sovittava varsin yksityiskohtaisesti ne *jako-periaatteet*, joilla tontin ja rakennuksen käyttö-, hoito-, korjaus-, perusparannus- ja uusimiskustannukset jaetaan yhteisomistajien kesken.

Tulevaisuutta silmällä pitäen on tarpeellista *sopia* myös mahdollisesta tontille osoitettavasta *lisärakennusoikeudesta*. Tällöin luontevana jakoperusteena on olemassa oleva rakennusoikeus ja sen jakautuminen ja käyttötarkoitus. Niinpä jos uutta rakennusoikeutta osoitetaan asema-kaavamuutoksella esimerkiksi asuntorakentamiseen, on mielekästä, että tämä jaetaan yhteisomistajista asunto-osakeyhtiöille tasan ottaen huomioon jo toteutettu rakennusoikeus. Vastavalla tavalla voidaan menetellä toimisto- ja liikerakennusten lisärakennusoikeuden suhteen. Tämän sopimuskohdan yleisenä tavoitteena voidaan pitää sitä, etteivät yhteisomistajat sopijapuolina ole puolin eikä toisin oikeutettuja vaatimaan toisilta sopijapuolilta korvausta sopijapuolelle mahdollisesti tulevasta käyttötarkoituksen perusteella yksilöidystä lisärakennusoikeudesta eivätkä myöskään vastaavasti velvollisia maksamaan korvausta toiselle sopijapuolelle siitä, että ovat saaneet yksilöityä lisärakennusoikeutta.

Kun kiinteistön käsite määritellään yksilöidyksi omistus- ja rekisteriyksiköksi, jonka osalta omistajan oikeudellinen intressi ulottuu niin pitkälle kuin on mahdollista päästä nykyisin ja tulevaisuuden menetelmin, voidaan todeta, että kiinteistön yhteisomistajat voivat jakaa kiinteistön *tilan* hallinnan ja käytön myös niin, että toinen yhteisomistajista hallitsee maanpäällistä osaa ja toinen maanalaisia tiloja. Tällainen jako edellyttää, että kiinteistö ymmärretään kolmiulotteisena tilana eikä vain perinteisesti rajoitettuna alueena maanpintatasossa. Niinpä on ajateltavissa seuraavanlainen kuvitteellinen esimerkki.

A ja B omistavat kiinteistön z pinta-alaltaan 5000 neliömetriä niin, että A omistaa 60 % ja B 40 % siitä. Yhteisomistajat jakavat kiinteistön siten, että A saa yksinomaiseen hallintaansa ja käyttöönsä 50 % kiinteistön tilasta eli kiinteistöstä 2500 neliömetriä ja kiinteistöön kuuluvasta rakennuksesta 60 % eli kuusi maanpäällistä kerrosta (koordinaattipisteet) ja B vastaavasti yksinomaiseen hallintaansa ja käyttöönsä 30 % kiinteistön tilasta eli kiinteistöstä 1500 neliömetriä ja kiinteistöön kuuluvasta rakennuksesta 40 % eli neljä maanalaisista kerrosta (koordinaattipisteet) sekä A:n ja B:n yhteiseen hallintaan ja käyttöön jää 20 % kiinteistöstä eli 1000 neliömetriä.

On myös ajateltavissa, että äskeisen esimerkin tapauksessa A ja B jakavat kiinteistön tilan vain kiinteistöön kuuluvan rakennuksen osalta edellä mainitulla tavalla, mutta jättävät kiinteistön alueen hallinnan yhteiseen käyttöön varmistaen hallinnanjakosopimuksessa lähemmin kiinteistön yhteiset palvelut kuin myös kiinteistön käytön niin, että tarvittavat kulkuyhteydet heidän hallitsemiinsa rakennuksen osiin on turvattu kuten porraskäytävät, hissit, huoltotilat yms.

On myös huomattava, että nykyisin voimassa olevan lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaan ainoastaan kiinteistön *yhteisomistus* mahdollistaa kiinteistön *päällekkäisen omistusoikeuden* edellä kuvatulla tavalla, kun siitä sovitaan hallinnanjakosopimuksessa vertikaalitasossa koordinaattipistein.¹⁶ Toisin sanoen ei ole mahdollista, että kiinteistön omistaja (A), joka haluaa luovuttaa kiinteistöstään yksinomistusoikeuden ainoastaan kiinteistön maansisäiseen tilaan toiselle (B:lle), voisi pätevästi myydä kiinteistönsä maansisäisen tilan täysin omistusoikeuksin. Tällaisessa tapauksessa kiinteistön omistajalla on voimassa olevan oikeutemme mukaan kaksi vaihtoehtoista tapaa edetä: (1) kiinteistön omistaja perustaa yhteisomistussuhteen kiinteistönsä toisen kanssa ja jakaa kiinteistön hallinnan ja käytön vertikaalitasossa sopimuksella taikka (2) kiinteistön omistaja perustaa toiselle käyttöoikeuden, esimerkiksi maanvuokraoikeuden kiinteistönsä maansisäiseen tilaan.

Jos palataan jo aikaisemmin esillä olleeseen esimerkkiin, jossa todettiin, että maanalaisessa asemakaavassa II oli merkitty maanalainen paikoitusalue korttelitontin alle tasoon -2,00. Tällaisessa tapauksessa lainsäädäntömme mukaan ei ole mahdollista perustaa ulkopuoliselle – ei kiinteistön yhteisomistaja – omistusoikeutta tähän maansisäiseen kiinteistön tilaan, koska kiinteistörekisterijärjestelmämme mukaan kiinteistö horisontaali- ja vertikaalitasossa muodostaa yhden omistus- ja rekisteriyksikön, jolla on oma kiinteistötunnuksensa. Toisin sanoen maanalaiset tilat eivät vielä voi olla itsenäisiä kiinteistöjä. Maanalaisella asemakaavalla on tehty mahdolliseksi vaiheittainen kaavoitus. Suuret maanalaiset hankkeet, kuten väestösuoja tai paikoitusluola, voidaan toteuttaa omana kokonaisuutenaan maanalaisen kaavan avulla tarvitsematta puuttua maanpäälliseen asemakaavaan, jos maanalaisen tilan käytöllä ei ole yhteyttä maan pintaan.¹⁷

Toinen asia on, tulisiko kiinteistörekisterijärjestelmäämme kehittää siihen suuntaan, että kiinteistön päällekkäinen rekisteröinti itsenäisinä kiinteistöinä tulisi mahdolliseksi, jolloin myös päällekkäinen omistusoikeuden kirjaaminen mahdollistuisi. Toisin sanoen voitaisiin puhua kolmiulotteisesta kiinteistöstä. Ruotsissa ollaan lainsäädäntötasolla siirtymässä tällaiseen järjestelmään.¹⁸

Ruotsin mallin mukaan kolmiulotteisella kiinteistönkäytöllä tarkoitetaan kiinteistön eri kerrosten käyttöä eri henkilöiden toimesta eri tarkoituksiin. Kolmiulotteiselle kiinteis-

¹⁶ Luonnollisesti ”päällekkäinen omistusoikeus” voidaan organisoida yhtiömuotoa käyttäen, mutta tällöin omistuksen välittömänä kohteena ei ole enää kiinteistö, vaan osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan ja käyttämään tiettyä tilaa kiinteistöllä.

¹⁷ Maanalaisen maankäytön kaavoituksesta lähemmin ks. Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi, Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen käytännön käsikirja s. 303–304, 2. uusittu painos. Hämeenlinna 2003 ja maanalaisten tilojen toimikunnan mietintö KM 1990:28.

¹⁸ Ks. Ruotsin regeringens proposition 2002/03:116. Tredimensionell fastighetsindelning.

tölle on tyypillistä, että tila on rajattu horisontaalisesti ja vertikaalisesti. Hallituksen esityksen mukaan mahdollistetaan kolmiulotteinen kiinteistönjako, eli tilan jakaminen itsenäisiksi kiinteistöiksi, jotka on rajattu sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti eikä vain rajalinjoin maanpinnassa kuten aiemmin.¹⁹ Tarkoituksena lainsäädännön muutoksella on ollut parantaa muun muassa mahdollisuuksia rakentaa asuntoja olemassa olevien kaupallisten rakennusten päälle.²⁰ Uutta kolmiulotteista kiinteistöä koskevat lähtökohtaisesti samat säännöt kuin vanhan lain tarkoittamia kiinteistöjä.²¹

Niin kauan kuin lainsäädäntömme ei tunne kolmiulotteista kiinteistöä kiinteistön omistajat voivat voimassa olevan oikeusjärjestyksemme mukaan perustaa maanvuokraoikeuden kiinteistön maanalaiseen tilaan kolmannelle, joka esimerkiksi harjoittaa liiketoimintana autojen paikoitusta. Maanalainen rakentaminen ei vähennä maanpäällisten tilojen rakennusoikeutta, joten se ei ole rajoittava tekijä sopimuksia tehtäessä. Rakennusoikeus määritellään kaavassa erikseen maanalaisia ja -päällisiä tiloja varten.

Kaiken kaikkiaan saatetaan todeta, että kolmiulotteinen hallinnanjakosopimus ongelmien ratkaisukeinona on varsin kaukana siitä hallituksen esityksessä esillä olleesta paritalokiinteistöä koskeneesta ongelmasta, johon lainvalmistelussa esitettiin ratkaisua hallinnanjakosopimuksesta. Sopimuskäytännössä hallinnanjakosopimukset ovatkin osassa tapauksia kehittyneet hyvin monimutkaisiksi kokonaisuuksiksi, joissa kuitenkin kantavina *peruselementteinä* ovat kiinteistön tilan ja kiinteistöön kuuluvan rakennuksen/rakennusten hallinnan ja käytön jakaminen horisontaali- ja vertikaalitasossa. Tämä merkitsee käytännössä myös sitä, että tällainen kolmiulotteinen hallinnanjakosopimus näyttäisi täyttävän MK 14 luvun 3 §:n vaatimukset kirjauksen edellytyksistä. Tällaisten sopimusten kirjaamiskäytännöstä ei ole vielä juurikaan kokemusta eikä siten voida puhua mistään vakiintuneesta kirjaamiskäytännöstä. Ensimmäisiä kirjaamispäätöksiä odotetaan käräjäoikeuksista. Ei ole kuitenkaan mitään syytä epäillä, etteikö kolmiulotteisella hallinnanjakosopimuksella olisi tulevaisuudessa selvää käyttötarvetta.

On myös katsottava, että kiinteistön maansisäiseen tilaan perustettu maanvuokraoikeus voi täyttää MK 14 luvun 1 ja 2 §:ssä säädetyt sisällölliset edellytykset silloin, kun vuokraoikeus on määräaikainen ja siirrettävissä kolmannelle kiinteistön omistaja-vuokranantajaa kuulematta ja vuokratila varustettavissa vuokramiehelle kuuluvilla rakennuksilla/rakennelmilla. Se, että tässä tapauksessa ”luonnonmukaisen maapohjan” ei voida katsoa olevan vuokralaisen hallinnassa, vaan hallinta- ja käyttöoikeuden on katsottava rajoittuvan maanalaiseen tilaan, ei estäne soveltamasta maanalaiseen vuokraoikeuteen MK 14 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja tunnusmerkkejä. Tämä merkitsisi sitä, että vuokraoikeus erityisenä oikeutena on MK 14:2:n mukaan kirjattava kiinteistön lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja kirjauksen jälkeen se on myös käytettävissä vakuuskohteena MK 19 luvun 1 §:n mukaan.²²

¹⁹ Prop. 2002/03:116 s. 41.

²⁰ Prop. 2002/03:116 s. 1.

²¹ Prop. 2002/03:116 s. 6.

²² Vrt. Helsingin käräjäoikeuden 1. osaston päätös 15.1.2001 kiinnityshakemusasiassa, jossa käräjäoikeus hylkäsi MK 19:1:n mukaisen kiinnityshakemuksen, joka koski kiinteistön maanalaista tilaa.