

Ways to arrange 3-dimensional control of real estates and the need for a 3D real estate system

Keywords: real estate formation, 3D real estate, land register

Vilho Lammi

English Abstract

The increasing population density and the development of construction technologies have made the vertical use of real estates more widespread. However, the legislation has not kept up with the modernization of the construction industry and does not offer adequate tools to vertically share the ownership or the control of a real estate: Currently the Finnish legislation forms real estates only at ground level and does not allow property formation with 3-dimensional boundaries. Entrepreneurs are arranging 3D ownership of real estates in various ways, e.g. by setting up mutual real estate corporations or easements.

This article describes the methods used to arrange 3D control of real estate and analyzes their strengths and weaknesses. With a comparative study of the Swedish 3D legislation, the article aims at offering suggestions to alter the current legislation to suit the needs of the vertical use of real estates.

The conclusion is that the current methods to arrange 3D ownership are not sufficient enough to meet the requirements of the modern construction industry. Even though 3D real estate formation might cause some fragmentation to the real estate system, the benefits of the concept surpass its defects. Therefore, the definition of a 3D real estate should be implemented into the Finnish legal system. In addition, also the cadastral system should be renewed to support the 3D real estate formation. The Swedish system provides a good basis for preparing the legislation of 3D real estates and 3D real estate formation.

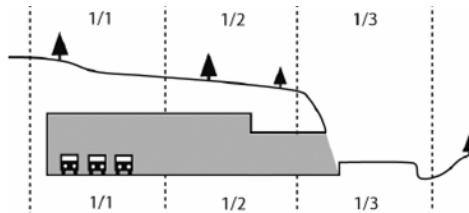
Full Article in Finnish

Maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden lainsäädäntö ja 3D-kiinteistöjärjestelmän tarve

Asiasanat: kiinteistönmuodostus, kolmiulotteinen kiinteistö, kiinteistörekisteri

1 Johdanto

Kiinteistöjen käyttö on perinteisesti rajoittunut ainoastaan niiden maanpintatason hyödyntämiseen, eikä kiinteistön vertikaaliseen sääntelyyn ole juurikaan kiinnitetty huomiota. Kaupunkien kasvaessa maankäytön tehokkuuden merkitys on korostunut. Myös teknologian kehittyminen on huomattavasti parantanut mahdollisuuksia hyödyntää maa-alueita monipuolisesti. Tämä luo tarpeen sopia kiinteistön omistus- ja hallintasuhteista myös korkeus- ja syvyysuunnassa. Tässä artikkelissa analysoin nykyisen lainsäädännön tarjoamia keinoja maan ylä- ja alapuolisten rakennushankkeiden toteuttamiseksi sekä tarvetta 3D-kiinteistönmuodostukselle Suomen lainsäädännössä. Lisäksi maa- ja metsätalousministeriön mietinnön avulla pohdin, miten mahdollinen 3D-kiinteistönmuodostus olisi lainsäädännöllisesti paras toteuttaa. Teeman ajankohtaisuudesta huolimatta vertikaalisesta kiinteistönmuodostuksesta on oikeuskirjallisuudessa kirjoitettu varsin vähän.¹



Kuva 1: Usean peruskiinteistön alle louhittu yhtenäinen 3D-autohallikiinteistö.²

¹ Kattavimpina teoksina aiheesta on olemassa vuonna 2004 Helsingin teknilliselle korkeakoululle tehty lisensiaattitutkimus (Hokkanen 2004), jonka lisäksi maa- ja metsätalousministeriö perusti vuonna 2006 työryhmän selvittämään 3D-kiinteistöjärjestelmän tarvetta ja kehittämissuunnitelmat. Työryhmän muistio valmistui 10.1.2008 (Työryhmämuistio 2008). Lisäksi aiheeseen on otettu kantaa muutamissa asiantuntija-artikkeleissa (ks. esim. Majamaa 1981, Majamaa 1986, Tepora 2009) sekä korkeimman oikeuden tuomiossa KKO 1987:121, johon palaan myöhemmin tässä artikkelissa.

² Työryhmämuistio 2008, s. 19.

Nykyinen kiinteistölainsäädäntömme ei tunne kolmiulotteisen kiinteistön (3D-kiinteistö) määritelmää, vaan maanomistuksen ulottuvuus määritellään ainoastaan maanpinnan tasossa.³ Kiinteistöjen omistuksen ja hallinnan järjestelylle useammassa kerroksessa on kuitenkin jo käytännön tarvetta muun muassa parkkihalleja ja kauppakeskuksia rakennettaessa. Maan ylä- ja alapuolisiin hankkeisiin joudutaankin useimmiten soveltamaan lakien yleisiä oppeja, reaalisia argumentteja sekä maanpintakerroksen lainsäädäntöä.⁴

Koska Suomen kiinteistöjärjestelmä ei mahdollista 3D-kiinteistönmuodostusta, toteutetaan vastaavat järjestelyt muilla keinoilla, jotka eivät kuitenkaan mielestäni vastaa riittävän hyvin käytännön tarpeita.⁵ Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen sijaan voidaan esimerkiksi perustaa rasite, solmia hallinnanjakosopimus tai yhtiöittää kiinteistöomistus. Vaihtoehtoisia toteutustapoja on useita ja käytännöt vaihtelevat hankkeittain.⁶ Tästä aiheutuu tietynasteista epäselvyyttä oikeustilaan, vaikka nykyiset instrumentit toimivatkin varsin hyvin.

Jos rakennusprojektin toteuttaja ei omista kyseistä kiinteistöä, maanpinnan ylä- ja alapuolisissa hankkeissa muun muassa kiinteistön hallinta, vakuuskäyttö ja erilaisten lupien hankkiminen voi muodostua ongelmalliseksi. Tiettyissä järjestelyissä vakuuskäyttö on helposti toteutettavissa, esimerkiksi kirjatun maanvuokraoikeuden kiinnittäminen on mahdollista. Siitä huolimatta, että vakuuskäyttö on järjestettävissä, haltijan asema ei luonnollisestikaan ole yhtä hyvä kuin jos alue omistettaisiin täysin itsenäisenä kolmiulotteisena kiinteistönä. Etenkin suurissa hankkeissa on toteuttajan intressissä saada täysi omistusoikeus käyttämäänsä tilaan oikeusturvansa varmistamiseksi. 3D-kiinteistönmuodostus tulisikin ottaa osaksi lainsäädäntöämme oikeustilan selkeyttämiseksi ja tehokkaan maankäytön varmistamiseksi.⁷ Asunto-osakejärjestelmä on Suomessa erittäin tehokas, joten asuinhuoneistoja ei ole

3 Tepora DL 2009, s. 364.

4 Ks. Hokkanen, Jani: Maanpinnan ylä- ja alapuolisesta rakentamisesta ja 3D-kiinteistöjärjestelmästä. Maankäyttö 2/2005, s. 9–12.

5 Muun muassa alan yrityksistä koostuva Maanalaisten Tilojen Rakentamisyhdistys (MTR) on korostanut 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistamisen tärkeyttä (MTR tiedote 2012). Lisäksi yleisten teiden kattamista tunnelointia koskevassa raportissa todetaan myös tarve kolmiulotteiselle kiinteistönmuodostamiselle (Fontell – Ekroos – Viitanen 2001, liite 3 s. 6).

6 Työryhmämuistio 2008, s. 2.

7 Työryhmämuistio 2008, s. 5.

tarpeellista muodostaa erillisiksi kiinteistöiksi.⁸ 3D-kiinteistönmuodostuksen tulisivin mielestäni koskea ainoastaan suuria tai toteuttamistavaltaan monimutkaisia rakennushankkeita.⁹

2 Kolmiulotteisten tilojen hallinta nykylainsäädännön keinoin

2.1 Kiinteistö ja omistusoikeus

Esineet on perinteisesti jaettu kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin. Jaottelun mukaan kiinteitä esineitä ovat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt. Kaikki muut esineet ovat irtaimia.¹⁰ Kiinteistöt ovat kiinteistönmuodostamislain¹¹ 2.1 § mukaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, jotka kiinteistörekisterilain¹² nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasitteet ja yksityiset erityiset etuudet. Omistusoikeuden on nähty antavan täydellisen vallan esineeseen, mutta koska positiivisten oikeuksien luetteleminen tyhjentävästi on käytännössä lähes mahdotonta, on omistusoikeus esineoikeudessa määritelty negatiivisesti: omistaja saa vallita esinettä kaikissa niissä suhteissa, jossa omistusoikeutta ei ole erityisesti rajoitettu.¹³

Kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden vertikaalisia rajoja ei ole kuitenkaan nimenomaisesti määritelty, vaan kiinteistöjärjestelmämme määrittää kiinteistön rajat ainoastaan maanpinnan tasossa. Kiinteistön ulottuvuutta maan sisälle on pohdittu jo vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa. Äärimmäiset kannanotot puolsivat kiinteistön ulottumista maan keskipisteestä taivaaseen asti tai vaihtoehtoisesti rajasivat maa- ja ilmakerrokset kokonaan

8 Työryhmämuistio 2008, s. 3.

9 Esimerkiksi ruotsalaisten lain esitöiden mukaan kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta tarvitaan erityisesti suurten, pääomaintensiivisten sekä monimutkaisten hankkeiden kohdalla (Prop 2002/03:116 s. 30–31).

10 Hyvönen 1998, s. 5.

11 12.4.1995/554; KML.

12 16.5.1985/392; KRL.

13 Zittingin – Rautiala 1976, s. 10. Sisällöllisesti omistusoikeudesta on erotettavissa sekä positiivinen että negatiivinen puoli. Positiivinen puoli antaa omistajalle tosiasiallisen käyttövapauden, kun taas negatiivinen puoli antaa omistajalle oikeuden kieltää muilta käyttämästä esinettä tai häiritsemästä omistajan käyttöä. Ks. Majamaa 1981, s. 421.

omistusoikeuden ulkopuolelle.¹⁴ Voipion mukaan maanpintatasossa rajoiltaan pyöreän kiinteistön omistusoikeuden voidaan ajatella olevan maapallon keskipistettä kohti osoittava katkaistu kartio, joka ulottuu siihen rajaan asti, johon inhimillisin voimin voidaan korkeintaan päästä.¹⁵ Kivimäki ja Ylöstalo sitovat kiinteistön ulottuvuuden omistajan intressiin. Omistusoikeus ulottuu niin pitkälle kuin omistajalle on etua maan käytöstä.¹⁶

Nykyään yleisesti on katsottu, että kiinteistön omistusoikeus ja sen tuoma käyttövalta ulottuvat korkeus- ja syvyysuunnassa enintään niin pitkälle kuin maanomistajan perustellut intressit ja maankäytön ohjaus mahdollistavat (nämä intressit voivat muuttua ajan myötä).¹⁷ Teporan mukaan ”*kiinteistön omistusoikeus ulottuu niin syvälle kuin nykyisin ja tulevaisuuden teknisin menetelmin ihmistoimin on mahdollista rakentaa kiinteistölle*”. Tepora perustaa kantansa sekä seuraavaksi esitettävään korkeimman oikeuden ratkaisuun että kaivoslakiin.¹⁸

Oikeuskäytännössä kiinteistön ulottuvuutta on käsitelty korkeimman oikeuden päätöksessä KKO 1987:121, jossa kiinteistön vertikaalinen ulottuvuus rajattiin kiinteistön tosiasiallisten käyttömahdollisuuksien mukaan.¹⁹ Tapauksessa oli kysymys lunastuslain²⁰ mukaisesti asunto-osakeyhtiön alapuolella sijaitsevien tilojen lunastamisesta väestönsuojaksi ja pysäköintitilaksi. Kyseisessä tapauksessa asunto-osakeyhtiö vaati kaupungilta korvauksia sen tontin alle rakennetun väestönsuoja- ja pysäköintitilan rakentamisesta seuranneesta rakennusoikeuden menetyksestä sekä rakennushankkeen yhteydessä louhitusta kiviaineksesta. Yhtiön vaatimukset hylättiin, koska se ei ollut näyttänyt, että sille olisi myönnetty poikkeuslupa maanalaisen tilan rakentamiseksi. Yhtiöllä ei myöskään ollut tosiasiallista käyttöä tai ostajaa louhitulle kiviainekselle. Näin ollen korkein oikeus katsoi, ettei asunto-osakeyhtiölle syntynyt korvattavaa taloudellista menetystä.

14 Hyvönen 1982, s. 8. Kuten Hyvönenkin on todennut, nämä eivät ole voimassaolevan oikeutemme mukaisia, vaan omistusoikeuden ulottuvuus sijoittuu jonnekin näiden kahden välimaastoon.

15 Voipio 1924, s. 3–11.

16 Kivimäki – Ylöstalo 1973, s. 226.

17 Työryhmämuistio 2008, s. 3, Tepora 2009, s. 366–367.

18 Tepora 2005, s. 382.

19 Tepora 2009, s. 367.

20 29.7.1977/603; LunL.

Yleistä etua turvaavina rajoitteina omistajan vallintavapautta rajoittavat kuitenkin kaavat, kaavamääräykset ja rakennusjärjestys sekä yleisinä oikeudellisinä periaatteina shikaanikielto ja immissiokiello²¹. Lisäksi erityislainsäädännössä on rajoituksia kiinteistön vertikaalisen ulottuvuuden rajoihin lentoliikenteen ja mineraalien osalta.²² Esimerkiksi ilmailulain 76 § sallii kiinteistön yli lentämisen ja kaivoslain mukaiset lupa-alueet voidaan rajata nimenomaisesti myös syvyysuunnassa.

Nykytila kiinteistön omistusoikeuden ulottuvuuden suhteen on hyvä; kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistamisen ei tulisi laajentaa nykyisiä omistusoikeuden rajoja, vaan ainoastaan tarjota keino hallita entistä paremmin ja täsmällisen nykyisten omistusoikeuden rajojen piiriin kuuluvaa omaisuutta.²³ Tähän liittyy olennaisesti tarkoituksenmukaisuuden edellytys muodostettaessa kolmiulotteista kiinteistöä, mihin palaan kappaleessa 4.3. Hallinnanjakosopimus ja yhtiöittäminen

Laki eräistä yhteisomistussuhteista²⁴ säätelee tapauksia, joissa samalla esineellä (kiinteällä tai irtaimella) on kaksi tai useampi omistaja. Lain säännökset ovat toissijaisia, niitä sovelletaan vain jos lainsäädännössä ei ole toisin säädetty²⁵ tai omistajien kesken toisin sovittu.²⁶ Omistajien solmimalla hallinnanjakosopimuksella yhteisomistussuhde pidetään voimassa, mutta hallinta jaetaan sopimuksessa määrätyn tavoin.

Hallinnanjakosopimusta voidaan käyttää yhteisesti omistetun kiinteistön hallinnan järjestämiseksi. Tämä asettaa jo ensimmäisen rajoituksen hallinnanjakosopimusten käyttöalalle maan ylä- ja alapuolisten hankkeiden toteuttamisessa. Maanpintatason kiinteistön omistajan olisi luovuttava osittain kiinteistön omistajuudesta, jotta kiinteistön vertikaalisesta hallinnasta voitaisiin sopia hallinnanjakosopimuksella.²⁷ Maakaaren²⁸ 14:3:n nojalla

21 Tepora 2009, s. 366.

22 Kaivoslaki 10.6.2011/621 sekä ilmailulaki 22.12.2009/1194. Ks. Viitanen, Kauko: Kansainvälisiä näkemyksiä 3D-kiinteistörekisteröimisestä. Maankäyttö 1/2002, s. 24–28.

23 Esimerkiksi pelkästä ilmasta koostuvan kiinteistön muodostaminen tai syvällä maanpinnan alla olevien tilojen irrottamista omiksi 3D-kiinteistöikseen ei tulisi sallia, ilman alueisiin kohdistuvaa todellista hanketta tai tarvetta.

24 25.4.1958/180; YhtOmL.

25 YhtOmL 1§ 3k.

26 Kiinteistön omistajien tekemistä sopimuksista on hyvä erottaa kaksi eri tyyppiä: sopimus jossa omistajat pyrkivät jakamaan kiinteistön kahdeksi itsenäiseksi kiinteistöksi ja sopimus, jolla omistajat jakavat ainoastaan kiinteistön nautinnan, eli hallinnanjakosopimus. Ks. Tepora 2004, s. 325–326.

27 Hokkanen 2004, s. 29.

28 12.4.1995/549; MK.

hallinnanjakosopimukset voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjattu hallinnanjakosopimus on julkinen, minkä vuoksi se sitoo sekä osapuolia *inter partes* että sivullisia.²⁹ Vakuuskäytön kannalta on hyödyllistä, että hallinnanjakosopimuksella pystytään konkreettisesti määrittelemään kiinteistön käytön rajat horisontaalisesti ja vertikaalisesti, mikä helpottaa kiinteistön vakuuskäyttöä ja mahdollistaa myös pakkotäytäntöönpanossa täytäntöönpanon kohteen yksilöinnin.³⁰

Hallinnanjakosopimuksella voidaan toteuttaa erittäin laajoja ja monimutkaisiakin hankkeita, sillä yleinen sopimusvapaus tekee hallinnanjakosopimuksesta joustavan ja monipuolisen instrumentin. Hallinnanjakosopimuksella pystytään siis varsin hyvin järjestelemään kiinteistön kolmiulotteinen hallinta suurissakin projekteissa.³¹ Toisaalta kattavien hallinnanjakosopimusten laatiminen aiheuttaa huomattavia neuvottelu- ja laatimiskustannuksia sopimusosapuolille. Hallinnanjakosopimusten enimmäiskestosta ei ole säädetty laissa. Suomen oikeudessa vallitsevana periaatteena on ollut, että käyttöoikeutta ei voi perustaa määräämättömäksi ajaksi. Hallinnanjakosopimusten keston onkin sovellettu *ex analogia* maanvuokralain³² 3 ja 5 luvun säännöksiä, joiden mukaan maanvuokraoikeus voidaan perustaa joko enintään 100 vuoden määrääjäksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi.³³ Tämä luo tietynasteista epävakautta etenkin suurissa hankkeissa, sillä järjestelyt eivät luo täysin pysyvää tilaa hallinnanjakosopimuksessa perustetuille oikeuksille.

Kiinteistön yhtiöittäminen on toinen ratkaisu omistussuhteiden ja käytön jakamiseen. Yhtiöittämisen seurauksena omistusoikeus ei enää kohdistu

29 Tepora 2009, s. 369.

30 Tepora 2009, s. 369–370.

31 Esimerkiksi Kampin kauppakeskuksen hallinta on järjestetty hallinnanjakosopimuksella, missä osapuolina olivat muun muassa Helsingin kaupunki, useita kiinteistöosakeyhtiöitä, asunto-osakeyhtiöitä sekä osakeyhtiöitä. Rakentamisprojekti oli laajuudeltaan ainutlaatuinen projekti, jonka toteuttaminen sisälsi paljon lainsäädännöllisiä haasteita. Projekti aloitettiin poikkeuslupamenettelyllä, minkä jälkeen alueella muodostettiin korttelitontteja ainoana käyttötarkoituksenaan vakuuksien pohjana toimiminen. Lopullisen kaavan valmistuttua muodostettiin lopullinen tonttijako, minkä jälkeen laadittiin hallinnanjakosopimus. Yli 40-sivuisessa sopimuksessa on määritelty muun muassa kiinteistön hallinnan rajat sekä omistajien vastuut rakennusten ja laitteiden käytöstä. (Ks. Työryhmämuistio 2008, s. 8, sekä ”Sopimus Kampin keskuksen yhteisjärjestelystä”).

32 29.4.1966/258; MVL.

33 Tepora 2004, s. 330.

kiinteistöön, vaan kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin ja niiden tuottamaan yhtiöosuuteen. Konkreettisista hallinnan rajoista voidaan kuitenkin sopia perustamalla keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, josta säädetään asunto-osakeyhtiölain³⁴ 28 luvussa. Osakkeenomistajan osuus oikeuttaa tätä hallitsemaan tiettyä yhtiöjärjestyksessä määriteltyä aluetta tai rakennusta kiinteistöstä, mutta omistusoikeus kohdistuu kuitenkin yhä yhtiön osakkeisiin.³⁵ Tämä mahdollistaa hallinnan rajojen vertikaalisenkin määrittämisen yhtiöjärjestyksessä, minkä johdosta yhtiöittäminen tarjoaa hyvät mahdollisuudet maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden toteuttamiselle.

Koska osakeyhtiön osakkeet ovat irtainta omaisuutta, on niiden vaihdanta ja panttauskäyttö helppoa. Vaikka osakeyhtiön tarkoituksena olisi ainoastaan kiinteistön ja rakennusten omistaminen, ei siihen tai sen osakkeiden luovutukseen kuitenkaan sovelleta maakaaren säännöksiä.³⁶

2.2 Ilman omistusoikeutta toteutettavat järjestelyt

Kiinteistön kolmiulotteista jakamista edellyttäviä hankkeita voidaan toteuttaa myös ilman omistusoikeutta kohdekiinteistöön. Jos kohdekiinteistö ei ole maanpinnan ylä- tai alapuolisen hankkeen toteuttajan omistuksessa, on rasitteen perustaminen kohdekiinteistöä varten yksi mahdollinen keino ratkaista kiinteistön vertikaalinen hallinta. KML 14 luvussa säädetään mahdollisuudesta perustaa rasite kiinteistön hyväksi (kiinteistörasite), minkä lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa³⁷ säädetään rakennusrasitteista. Kiinteistönmuodostamislain mukaiset rasitteet ovat tyyppipakkoperiaatteen alaisia, eli vain laissa mainittuja rasitteita voidaan perustaa. Rasitteet perustetaan toisen kiinteistön hyväksi, eivätkä ne ole sidoksissa tämän kiinteistön omistajaan. Rasite on siis kiinteistölle kuuluva eikä henkilökohtainen oikeus.³⁸ Rakennusrasitteista säädetään MRL 21 luvussa ja sallitut rasitetyypit taas maankäyttö- ja rakennusasetuksen³⁹ 80 §:ssä. Molemmat rasitetyypit pe-

34 22.12.2009/1599; AOYL.

35 Tepora 2009, s. 370.

36 Jokela – Kartio – Ojanen 2004, s. 27. Mahdollista on myös toteuttaa kiinteistön yhtiöittäminen rinnakkain hallinnanjakosopimuksen kanssa. Tämän johdosta osa hallinnan ja käytön rajoista määräytyy yhtiöjärjestyksen pohjalta ja osa hallinnanjakosopimuksessa määritettyjen rajojen mukaisesti. Ks. Tepora 2009, s. 370.

37 5.2.1999/132; MRL.

38 Majamaa – Markkula 2001, s. 120.

39 10.9.1999/895; MRA.

rustetaan lähtökohtaisesti aina kirjallisesti sopimusteitse, mutta lait mahdollistavat myös pakkorasitteen perustamisen. Sekä kiinteistörasitteet että rakennusrasitteet voidaan perustaa myös kunnan hyväksi.⁴⁰ Rasitteen perustamisedellytyksinä on KML 156 § mukaan, että se on tarpeen kiinteistölle, minkä hyväksi se perustetaan. Rasite ei myöskään saa aiheuttaa haittaa rasitetulle kiinteistölle tai tälle kiinteistölle aikaisemmin perustetun rasiteoikeuden haltijalle.⁴¹

Rasite on varsin yksinkertainen tapa järjestää maanpinnan ylä- ja alapuolinen hanke. Koska rasitteet voidaan kirjata vain kiinteistölle tai kunnalle, eivät ne sovellu kaikkiin hankkeisiin. Tämän lisäksi rasitteet eivät myöskään kuulu kiinteistön omistajalle henkilökohtaisena oikeutena, vaan ne siirtyvät kiinteistön mukana. Omistusoikeudetonta ja kiinnityskelvotonta rasitetta ei ole mahdollista käyttää sellaisenaan vakuutena.⁴² Rasite toimii hyvin pieniä hankkeita toteuttaessa, esimerkiksi vedettäessä naapurikiinteistön läpi kulkevaa johtolinjaa. Myös suurempien hankkeiden kohdalla rasitteiden käyttö on joissain tapauksissa mahdollista ja jopa varsin toimivaa, mutta rasitteiden tyyppistö rajoittaa käyttötilanteita.⁴³

Toinen keino hallita kiinteistön käyttöä on maanvuokraoikeus.⁴⁴ Maanvuokralain 1 § mukaan maanvuokrasopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jolla kiinteistö tai alue annetaan vastiketta vastaan vuokralle määräajaksi tai toistaiseksi.⁴⁵ Jos ”vuokralainen” ei ole sopimuksen mukaan velvollinen suorittamaan vastiketta, ei sopimus lain sanamuodon mukaan kuulu MVL soveltamisalaan, eikä siis ole maanvuokrasopimus.⁴⁶ Jos maanvuokraoikeus saadaan siirtää kolmannelle maanomistajaa kuulematta, on oikeudenhaltijalla MK 14:2 mukaan velvollisuus hakea oikeuttaan kirjattavaksi. Maanvuokralakia laadittaessa lähtökohtana oli, että maankäyttö perustuu

40 KML 158 § ja MRL 158 §.

41 Tepora 2009, s. 373–374.

42 Hokkanen 2004, s. 17–18. Tämä Hokkasen esittämä vakuusongelma on kuitenkin mielestäni vain näennäinen, sillä kiinteistöä, jonka eduksi rasite on perustettu, voidaan käyttää vakuutena, vaikka rasite itsessään ei olisikaan sopiva vakuusobjekti.

43 Esimerkiksi autopaikkarasite on mainittu KML 154 § 6 kohdassa, joten esimerkiksi pysäköintiluo-
lastoa rakentaessa rasitteen käyttäminen olisi mahdollista. Pysäköintiluo-
laston perustamisesta rasitteen avulla, katso Tepora 2009, s. 373–377.

44 MK 14 luvun 1 § mukaan sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus ovat kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia.

45 Tepora ym. 2010, s. 429.

46 Wirilander 1981, s. 19.

omistusoikeuteen eikä tätä vallitsevaa tilaa ollut tarkoitus muuttaa. Maanvuokraoikeus *lähinnä täydentää* omistusoikeuteen pohjautuvaa maankäyttöä, minkä vuoksi sen liiallista käyttöä pyrittiin rajoittamaan.⁴⁷ Kuten hallinnanjakosopimusten kohdalla todettiin, maanvuokrasopimuksia ei voi tehdä kestoltaan ikuisiksi, joten myös niiden kohdalla ongelmaksi muodostuu oikeussuhteessa vallitseva tietynasteinen epävakaus.⁴⁸

Maanvuokrasopimuksella pystytään hyvin määrittämään maan ylä- ja alapuolisten hankkeiden osalta maanvuokraoikeuden rajat sekä horisontaalisesti maanpintakiinteistön tietojen avulla että myös vertikaalisesti esimerkiksi koordinaattien avulla.⁴⁹ Maanvuokrasopimukseen perustuvan hallinnan käyttäminen vakuustarkoituksessa on myös toteutettavissa, sillä MK mahdollistaa kiinnityksen vahvistamisen maanvuokraoikeuteen.⁵⁰ Kestoon liittyviä ongelmia lukuun ottamatta maanvuokra muodostaa varsin toimivan instrumentin kiinteistön kolmiulotteisen hallinnan järjestämiseksi. Sopimuksessa voidaan määrittää käyttöoikeuden rajat korkeussuunnassa ja vuokraoikeuden vakuuskäyttökin on mahdollista. Kirjaus on myös MK 18:1 mukaan mahdollista tehdä parhaimmalle etusijalle, mikä parantaa kiinteistön vakuuskäyttöä.⁵¹

Lunastuslaki⁵² mahdollistaa omaisuuden hankkimisen, sen käytön rajoittamisen tai erityisen oikeuden perustamisen yleistä tai yksityistä tarvetta varten.⁵³ Lunastusperusteet voidaan jakaa yleisiin ja erityisiin lunastusperusteisiin.⁵⁴ Erityisellä lunastusperusteella voidaan lunastaa sekä rasite että käyttöoikeus. Lunastus voidaan tehdä joko määräaikaisena tai pysyvä.⁵⁵ MRL 96 § mainitaan nimenomaisesti maanalaisen käyttöoikeuden lunas-

47 Wirilander 1981, s. 12–13, Laintarkastuskunnan lausuma 1964:3, s. 2–3.

48 Ks. s. 229.

49 Tepora 2009, s. 372.

50 Edellytyksenä kiinnityksen vahvistamiselle on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, käyttöoikeus on vapaasti siirrettävissä ja jos alueella on tai sille saadaan rakentaa vuokraoikeuden haltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita (MK 19:1).

51 Tepora 2009, s. 373.

52 29.7.1977/603; LunL.

53 Kuusiniemi – Peltomaa 2001, s. 33.

54 Yleinen lunastusperuste on kirjattu LunL 4.1 §, minkä lisäksi erityisiä lunastusperusteita sisältyy moniin muihin lakeihin, kuten muu muassa luonnonsuojelulakiin (20.12.1996/1096; LSL) ja vesilakiin (27.5.2011/587; VL) Ks. Kuusiniemi – Peltomaa 2001, s. 33–34.

55 Ojanen 1978, s. 3–5.

tusmahdollisuus, jos tila on asemakaavassa osoitettu käytettäväksi tällaisiin tarpeisiin.⁵⁶ Lunastusmenettely mahdollistaa myös maan ylä- ja alapuolisten tilojen hankkeiden toteuttamisen. Omistusoikeutta ei kuitenkaan voi lunastaa irrallaan maanpintakiinteistöstä, joten hanke täytyy toteuttaa joko käyttöoikeuden lunastamisen avulla tai lunastamalla rasiteoikeus. Esimerkiksi yleisten teiden tunneloinnit joudutaan usein toteuttamaan lunastamalla tunnelin suuaukko omistusoikeudella ja tunnelin maanalainen omistus lunastetaan käyttöoikeuden rajoituksena. Tällä tavalla tunnelin yläpuolisen kiinteistön omistusoikeutta ei tarvitse lunastaa.⁵⁷ Koska rasite voidaan perustaa myös kuntaa varten, ei julkisten hankkeiden osalta muodostu ongelmaa rasitteen sidonnaisuudesta kiinteistöön. Kiinteistölle voidaan perustaa rasite suoraan kunnan hyväksi, eikä kunnan siis tarvitse hankkia kiinteistöomistusta ainoastaan rasitteen perustamista varten.⁵⁸ Vaikka lunastuslain tarjoamat keinot ovat mahdollisia kiinteistön kolmiulotteisen hallinnan järjestämiseksi, eivät ne ole kaikissa tapauksissa yhtä toimivia, kuin jos maan ylä- tai alapuolinen tila olisi erotettavissa omaksi kiinteistöksen.

Pieniä julkisen sektorin maanalaisia hankkeita on toteutettu myös pelkällä ilmoitusmenettelyllä. Edellä mainittua menettelyä on voitu käyttää esimerkiksi syvällä maanpinnan alla vedettävien johtotunneleiden yhteydessä. Ilmoitusmenettelyn perustana on ajatus siitä, että maanomistajalle ei ole arvioitu olevan todellista intressiä syvällä maanpinnan alapuolella.⁵⁹

Vaikka rakennushetkellä maanomistajalla ei olisikaan todellista intressiä maanalaiseen tilaan, saattavat omistajien intressit muuttua ajan myötä. Syvälläkin maanpinnan alla kulkevat johtotunnelit saattavat muodostaa käytännön ongelmia esimerkiksi porakaivon rakentamiselle. Ainoastaan ilmoittamiseen perustuva menettely, vaikka se tapahtuisikin syvällä maanpinnan alla, voi siis aiheuttaa haittaa maanomistajan oikeusturvalle.⁶⁰ Näin ollen ilmoitusluontoista menettelyä olisi syytä välttää.

56 Tepora DL 2009, s. 371. Jo vanhaan rakennuslakiin (12.8.1958/370) lisättiin 70-luvulla ns. metropyykä (50.2 §) joka mahdollisti käyttöoikeuden lunastamisen kaupungille maanalaista kiskoliikennettä varten (Ojanen 1978, s. 37).

57 Fontell – Ekroos – Viitanen 2001, s. 26.

58 Kunnan toimintojen yksityistäminen voi luoda ongelmia, sillä rasitetta ei voi kirjata yksityiselle, ks. Majamaa – Markkula 2001, s. 121.

59 Komiteamietintö 1990:28, s. 41.

60 Hokkanen 2004, s. 30.

3 Kiinteistöjärjestelmä ja kirjaaminen

3.1 Kolmiulotteinen kiinteistörekisteri

Suomessa, kuten monissa muissakin maissa, kiinteistöjärjestelmä rakentuu kolmen peruselementin varaan: karttaan, katasteriin (kiinteistörekisteri) ja kiinteistökirjaan (lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri).⁶¹ Rekisterikartta osoittaa viitteellisesti voimassa olevan kiinteistöjaotuksen tilan, kun taas kiinteistötoimituskartat osoittavat toimitusasiakirjojen kanssa sitovasti kiinteistöt, tilukset ja rajat⁶². Nykyinen rekisterikarttamme on kaksiulotteinen, eli se sisältää kiinteistön koordinaatit ainoastaan maanpintatasossa. Kirjaamisjärjestelmä luo perusteet kiinteistöjen turvalliseen vaihdannalle ja auttaa maankäytön suunnittelussa.⁶³ Kiinteistön tai sen osan tai muun oikeuden omistajan on hyvä suojata oikeutensa julkivarmistuksella, mikä tarkoittaa käytännössä kirjaamista. Rahoitusta varten maan ylä- tai alapuolisen tilan käyttäminen vakuutena on myös erittäin tärkeää hankkeen toteuttajalle, jonka edun mukaista olisikin pystyä kirjaamaan ja panttaamaan kyseinen tila.

Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen kannalta voidaan ryhtyä ainakin kolmenlaisiin toimenpiteisiin: 1. pitää nykyjärjestelmä ennallaan, 2. kehittää nykyistä kiinteistöjärjestelmää ja mahdollistaa 3D-kiinteistönmuodostus ja 3. muuttaa koko kiinteistöjärjestelmä kolmiulotteiseksi.⁶⁴

Koska maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden määrän voidaan olettaa lisääntyvän tulevaisuudessa muun muassa tekniikan kehittymisen takia, on kiinteistöjärjestelmämme uudistettava vastaamaan rakentamisen tarpeita. Tälläkin hetkellä on olemassa hankkeita, joiden toteuttamiseksi 3D-kiinteistön muodostaminen olisi ollut toimivin ratkaisu.⁶⁵ Myös maa- ja metsätalousministeriön työryhmä päätyi selvityksessään johtopäätökseen, että Suomessa on tarve 3D-kiinteistönmuodostuksen mahdollistamiselle.⁶⁶

61 Hyvönen 1998, s. 1–2.

62 Majamaa – Markkula 2001, s. 17.

63 Jokela – Kartio – Ojanen 2004, s. 231.

64 Työryhmämuistio 2008, s. 22.

65 Esimerkiksi Kampin kauppakeskuksen järjestelyt olisi ainakin osittain voitu toteuttaa irrrottamalla kiinteistöstä erillisiä 3D-kiinteistöjä. Myös Länsimetron rakentamisessa kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostuksesta olisi varmasti apua.

66 Työryhmämuistio 2008, s. 33.

Maa- ja metsätalousministeriön työryhmän mukaan yhtenä suurimmista haitoista 3D-järjestelmään siirtymisessä olisivat todennäköisesti järjestelmän suunnittelemiseen ja käyttöönottoon liittyvät riskit.⁶⁷ Järjestelmän kokonaisuudistukseen liittyy paljon epävarmuustekijöitä koskien uuden järjestelmän toimivuutta ja sen toteuttamiseen liittyviä teknisiä haasteita. Näin ollen kiinteistöjärjestelmän muuttaminen kokonaan kolmiulotteiseksi olisi erittäin kallista ja hidasta. Pitkien suunnittelu- ja valmisteluprojektien myötä valmistuvan järjestelmän kokonaiskustannuksia ja valmistumisaikataulua olisi vaikea arvioida.

Nykyinen kiinteistöjärjestelmämme toimii mielestäni varsin hyvin ja tukee vakiintuneita käytäntöjä.⁶⁸ Jos koko kiinteistöjärjestelmä muutettaisiin kolmiulotteiseksi, olisivat kustannukset huomattavassa epäsuhteessa saavutettuun hyötyyn nähden, koska tarve kolmiulotteiselle kiinteistönmuodostukselle on vielä varsin vähäistä. Kokonaan kolmiulotteisesta järjestelmästä tulisi myös todennäköisesti vaikeakäyttöinen ja raskas, mikä jatkossa haittaisi huomattavasti ”tavallisiin” kiinteistöihin liittyviä toimenpiteitä. Monimutkainen järjestelmä todennäköisesti hidastaisi muutosten kirjaamista ja tietojen hankkimista rekisteristä. Lisäksi pelkästään kaksiulotteisia kiinteistöjä sisältävien alueiden ilmaiseminen kolmiulotteisena haittaisi järjestelmän selkeyttä. Toimivin ratkaisu olisi kehittää nykyistä kiinteistöjärjestelmää niin, että käytössä olevasta kaksiulotteisesta kirjaamistavasta ei luovuttaisi, mutta kolmiulotteisten kiinteistöjen rekisteröinti sallittaisiin erityistapauksissa. 3D-kiinteistöjä voitaisiin hallita ominaisuustietojen ja mallinnustekniikan avulla.

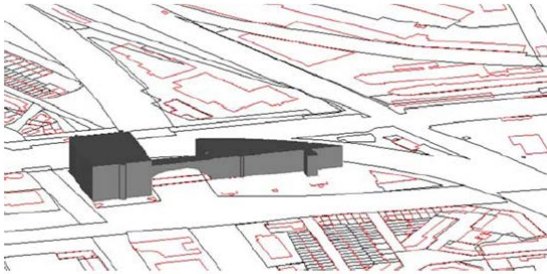
Kiinteistöjärjestelmän voitaisiin työryhmän mukaan säilyttää kaksiulotteisena siten, että kolmiulotteiset tilat merkittäisiin kiinteistökarttaan kirjaamalla tieto kiinteistön kolmiulotteisesta omistuksesta liitteineen.⁶⁹ Mielestäni pelkkien 3D-tunnusten liittäminen kaksiulotteiseen kiinteistökarttaan ei kuitenkaan anna riittävää kuvaa kiinteistöjaotuksen tilasta kokonaisuudessaan. Koska kolmiulotteisia tiloja ei ole mallinnettu itse kiinteistökarttaan, niiden muotoa ja sijaintia ei näe osana kiinteistöjaotuksen kokonaisuutta,

67 Työryhmämuistio 2008, s. 23.

68 Työryhmämuistio 2008, s. 5 ja 23.

69 Työryhmämuistio 2008, s. 28.

vaan ne on kirjattu ainoastaan yksittäisen kiinteistöjen liitetiedoiksi. Jos kolmiulotteiset kiinteistöt mallinnettisiin suoraan kiinteistökarttaan, olisi siitä helppo saada kokonaiskuva myös maanpinnan ylä- ja alapuolisesta tilankäytöstä ja niiden omistussuhteista. Hybridimalli olisi halvempi ja kevyempi toteuttaa kuin kokonaan kolmiulotteinen kiinteistöjärjestelmä. Se tarjoaa lisäksi kaksikulotteista kiinteistökarttaa paremman kuvan maankäytön kokonaistilasta.



Kuva 2: kaksikulotteisen kiinteistökartan päälle on mallinnettu kolmiulotteinen tila.

70

3.2 Kaavoitus ja maanalainen rakennuskaava

Kaavoituksella on huomattava merkitys kiinteistönmuodostuksessa, sillä valtiolla ja kunnilla on suuri intressi turvata kiinteistöjaotuksen rakenteen säilyminen eheänä. Kunnan alueiden käyttöä ohjaavat sen laatimat asemakaava ja yleiskaava, joista asemakaava sisältää yksityiskohtaiset sääntelyt maankäytölle, kun taas yleiskaava ohjaa maankäytön pääpiirteitä.⁷¹ Asemakaavassa ei vahvisteta kuitenkaan rakennuskorttelien sisäisiä rakennuspaikkoja, minkä vuoksi on usein tarpeellista tehdä tonttijako. Sitova tonttijako voidaan osoittaa asemakaavassa, tai sitten sen suorittamisesta määrätään kaavamääräyksellä. Tonttijako voi olla joko sitova tai ohjeellinen.⁷² Kuten muidenkin kiinteistötoimitusten osalta, myös 3D-kiinteistönmuodostuksen tulisi olla vallitsevan asemakaavan ja tonttijaon mukainen. Maanalaisten

70 Stoter 2004, s. 253. Stoter on väitöskirjassaan analysoinut kolmiulotteisen kiinteistöjärjestelmän teknistä toteuttamista Hollannin kiinteistöjärjestelmän kannalta ja pohtinut näiden menetelmien hyöty- ja haittapuolia.

71 Ekroos – Majamaa 2005, s. 28.

72 Ekroos – Majamaa 2005, s. 416.

tai huomattavasti maanpinnan yläpuolella tapahtuvien hankkeiden osalta maanpintatason tonttijakoa ei luonnollisesti tarvitse noudattaa.

Myös maanalaisen asemakaavan laatiminen on mahdollista. MRL 56 § mukaan maanalainen asemakaava voidaan laatia sekä sellaiselle alueelle, jolle on jo tehty asemakaava että kaavoittamattomalle alueelle. Maanalaisella asemakaavalla pyritään varmistamaan, että eri hankkeet ovat järkevästi toteutettavissa.⁷³ Maanalaisen asemakaavan mahdollisuudesta ei tarvitsisi luopua, vaikka tavallisessa asemakaavassa voisikin kaavoittaa alueita maanpintatasaosta poiketen.

Uskon, että kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostaminen tulee käytännössä tapahtumaan useimmiten kunnan aloitteesta, sillä kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostusta edellyttävät suurhankkeet tapahtuvat yleensä julkisen vallan aloitteesta. Kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta ei pitäisi kuitenkaan ehdottomasti liittää julkisyhteisön aloitevaltaan, vaan myös yksityiset toimijat voisivat omissa yhteistyöhankkeissaan turvautua kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostukseen.⁷⁴

Kaavoituslainsäädäntöön tulisi lisätä kolmiulotteisen kaavoituksen mahdollisuus ja määritellä maanalaisen asemakaavan suhde muuhun kolmiulotteiseen kaavoitukseen. Maa- ja metsätalousministeriön työryhmän esityksen mukaisesti kaavoituksen lähtökohtana olisi kuitenkin yhä perinteinen kaksiulotteinen malli, mutta tiettyjä yksittäisiä alueita voitaisiin kaavoittaa jatkossa kolmiulotteisesti.⁷⁵ Myös tonttijaon tekeminen kolmiulotteisena olisi mahdollistettava, sillä 3D-kiinteistönmuodostus edellyttää usein myös rakennuskorttelitasoa tarkempaa sääntelyä, eikä kaksiulotteisella tonttijaolla pystytävä välttämättä takaamaan rakennuskorttelin toimivuutta.⁷⁶

73 Ekroos – Majamaa 2005, s. 293.

74 Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry lausunnossaan esitti tavoitteekseen, että 3D-kiinteistönmuodostus tulisi mahdollistaa tilanteissa, joissa ko. peruskiinteistöjen omistajat kokevat sen tarpeelliseksi. (RAKLI ry:n lausunto 2007, s. 2). Mielestäni pelkästään peruskiinteistöjen omistajien harkintaan perustuva 3D-kiinteistönmuodostus vaarantaisi maankäyttöisiä tavoitteita ja siitä voisi seurata turhaa kiinteistöomistuksen pirstaloitumista. Tarkastelen 3D-kiinteistönmuodostuksen erityisiä edellytyksiä tarkemmin jaksossa 4.3.

75 Työryhmämuistio 2008, s. 25.

76 Työryhmämuistio 2008, s. 26.

4 Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen lainsäädäntö – vertailukohtana Ruotsin malli

4.1 Ulkomaisista 3D-järjestelmistä

Kaupunkien kasvaminen ja tehokkaan maankäytön merkityksen kasvaminen on globaali ilmiö, minkä vuoksi kolmiulotteiselle kiinteistönmuodostukselle on ollut tarvetta myös ulkomailla. Muun muassa Ruotsissa, Norjassa ja Israelissa on jo tehty lakiuudistukset ainakin tietynasteisen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistamiseksi.⁷⁷ Monet ulkomaiset kiinteistöjärjestelmät eroavat Suomen järjestelmästä niin paljon, ettei niiden 3D-järjestelmän analyysillä saavuteta mainittavaa hyötyä.

Maista, joissa on olemassa lainsäädäntöä kolmiulotteisesta kiinteistönmuodostamisesta, Ruotsin ja Norjan kiinteistölainsäädäntö ovat lähimpänä Suomen vastaavaa. Norjan 3D-järjestelmä vastaa pääpiirteittäin Ruotsin järjestelmää, sillä Norjan kolmiulotteista kiinteistöjärjestelmää valmistellessa tukeuduttiin paljolti ruotsalaisiin lainvalmisteluasiakirjoihin.⁷⁸ Tästä syystä ruotsalainen lainsäädäntö tarjoaa parhaan vertailukohdan kotimaisen järjestelmämme arvioinnille.

Maidemme pitkän yhteisen historian johdosta Suomen ja Ruotsin kiinteistöjärjestelmät ovat perusteiltaan hyvin samanlaisia. Myös monissa itsenäisen Suomen aikaisissa lainsäädäntöhankkeissa on otettu mallia ruotsalaisesta lainsäädännöstä, mikä selittää myös nykylainsäädännössä olevat yhtäläisyydet.⁷⁹ Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostamisen kannalta keskeisimmät lait ovat Suomen maakaarta vastaava jordbalken⁸⁰, fastighetsbildningslagen⁸¹, sekä anläggningslagen⁸². FBL sisältää kiinteistönmuodostusta ja toimitusmenettelyä koskevat säännökset, kun taas AN pitää sisällään kiinteistön määrittelyjen rajaukset ja yhteisomistajuussäännökset.⁸³ Naapuruus-

77 Viitanen, Kauko: Kansainvälisiä näkemyksiä 3D-kiinteistörekisteröimisestä. Maankäyttö 1/2002, s. 24–28.

78 Työryhmämuistio 2008, s.17.

79 Työryhmämuistio 2008, s. 10.

80 1970:994; JB.

81 1970:988; FBL.

82 1973:1149; AN.

83 Hokkanen 2004, s. 32.

suhteita koskeva lainsäädäntö sisältyy jordbalkiin ja se on myös päivitetty vastaamaan kolmiulotteisten kiinteistöjen mukana tuleviin kysymyksiin.⁸⁴

Ruotsissa kiinteistönmuodostuksen tarkoituksenmukaisuudella on keskeisempi asema kuin Suomessa. Kiinteistönmuodostuksessa onkin FBL 3 luvun 1 § mukaan kiinnitettävä huomiota siihen, voidaanko kiinteistön katsoa olevan sopiva siihen tarkoitukseen mihin se muodostetaan. Tätä niin sanottua kiinteistönmuodostuksen yleistä sopimusehtoa (allmänna lämplighetsvillkoret) sovelletaan myös kolmiulotteisessa kiinteistönmuodostuksessa.⁸⁵ Kiinteistön sopivuutta arvioidessa huomiota kiinnitetään lisäksi tämän tarkoituksen ajankohtaisuuteen. Sen lisäksi, että kiinteistön perustamiselle on tarkoituksenmukainen peruste, on sitä tultava todennäköisesti käyttämään tähän tarkoitukseen tulevaisuudessa.⁸⁶

4.2 Kiinteistötyypit ja kiinteistönmuodostus

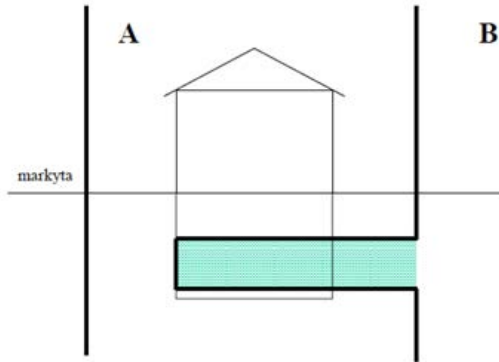
Kolmiulotteisia kiinteistötyyppejä ja niiden muodostamisedellytyksiä määriteltessä voisimme ottaa mallia Ruotsin lainsäädännöstä. Jordbalkin 1 luvun 1a määrittelee eri kolmiulotteiset kiinteistötyypit. Sen mukaan tredimensionelt fastighet (kolmiulotteinen kiinteistö) on kiinteistö, joka on rajattu sekä horisontaalisesti että vertikaalisesti. Fastighetsutrymme (kolmiulotteinen kiinteistötila) on taas kolmiulotteinen tila, joka kuuluu tavalliseen kaksikulotteiseen kiinteistöön. Kolmiulotteinen kiinteistötila on joko välittömästi yhteydessä vieressä olevaan perinteiseen kaksikulotteiseen kiinteistöön tai se voi olla myös toiseen kiinteistöön kuuluva tila (volymmi), joka ei kuitenkaan ole välittömässä yhteydessä tähän viereiseen kiinteistöön.⁸⁷ Kolmantena tyyppinä on asuinhuoneiston omistamiseen tarkoitettu ägarlägenhetsfastighet.

84 Työryhmämuistio 2008, s. 16.

85 Työryhmämuistio 2008, s. 11.

86 Julstad - Sjödin 2005, s. 31–32. Tälle ajankohtaisuuden vaatimukselle ei ole annettu tiettyä aikamäärettä, mutta kirjoittajat kuitenkin toteavat ”Man kan således inte bilda fastigheter som inte behövs förrän långt fram i tiden.”

87 Ungern 2007, s. 78.



Kuva 3: perinteiseen kaksikulotteiseen kiinteistöön kuuluu kolmiulotteinen kiinteistötila kiinteistön A alueelta.⁸⁸

3D-kiinteistön ei tarvitsisi Suomessa olla erillinen kiinteistötyyppi, vaan se voisi olla mikä tahansa nykyisistä KRL 2.1 § mukaisista kiinteistöistä, mutta rajoiltaan kolmiulotteisesti määritelty. Kuten jo kappaleen 1 lopussa totesin, asuinhuoneistoja ei tulisi saada muodostaa 3D-kiinteistöiksi. Olisi myös tärkeää, että edellä kuvassa 3 esitettyjen 3D-kiinteistötilojen muodostaminen mahdollistettaisiin.⁸⁹ Niin kuin muillakin kiinteistöillä, 3D-kiinteistöillä olisi luonnollisesti oma kiinteistötunnuksensa ja se olisi myös omistuksen, vaihdannan ja kiinteistökiinnityksen kohde. Kolmiulotteisen kiinteistön lisäksi myös kolmiulotteisen määräälan omistaminen tulisi mahdollistaa. 3D-määräala olisi ominaisuuksiltaan täysin 2D-määräalaa vastaava, mutta sille olisi lisäksi määritelty vertikaalinen ulottuvuus.⁹⁰

Kuten muiltakin kiinteistöiltä Ruotsissa, myös 3D-kiinteistöiltä vaaditaan samoja yleisiä edellytyksiä kuin kaksikulotteisilta kiinteistöiltä.⁹¹ Niiden on siis oltava sijainniltaan, ulottuvuudeltaan ja muilta edellytyksiltään pysyvä-

88 Prop 2002/03:116, s. 119.

89 Kiinteistö, johon kolmiulotteinen kiinteistötila kuuluu ei ole varsinaisesti 3D-kiinteistö, koska peruskiinteistö, johon kiinteistötila kuuluu on yhä määritelty vain maanpintatasossa. Tällaisten sekatyypisten kiinteistöjen muodostaminen on kuitenkin mielestäni parempi vaihtoehto kuin naapurikiinteöstä irrallisen 3D-määräälan muodostaminen. Kolmiulotteista kiinteistötilaa muodostaessa sen omistus ei erkane sitä tarvitsevasta peruskiinteöstä, toisin kuin erillistä 3D-määräalaa muodostaessa.

90 Työryhmämuistio 2008, s. 24–28.

91 Julstad – Sjödin 2005, s. 31.

ti sopivia käyttötarkoitukseensa ja oltava yhteensopiva voimassaolevan kaa-voituksen kanssa. Kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus tapahtuu Ruotsissa lähtökohtaisesti samoja periaatteita ja menettelytapoja noudattaen kuin perinteinen kaksikulotteinen kiinteistönmuodostus. Myös kolmiulotteisten kiinteistöjen rekisteröinti tapahtuu samaan tapaan kuin perinteisten kaksikulotteisten kiinteistöjen.⁹²

Suomessakaan 3D-kiinteistötoimituksia ei tulisi menettelyllisesti erottaa perinteisistä kiinteistötoimituksista. Työryhmän ehdotukset kiinteistötoimituksille ovat hyvät: Kolmiulotteinen kiinteistö voitaisiin muodostaa lohkomistoimituksella joko peruskiinteistön osasta tai siitä luovutetusta 3D-määräalasta. Kolmiulotteinen kiinteistö voitaisiin muodostaa myös useammasta peruskiinteistöstä. Koska 3D-kiinteistöjen muodostus tapahtuisi vain erityisen tarpeen johdosta, ei halkominen tulisi kyseeseen kuin poikkeuksellisissa tilanteissa. Toimitus tapahtuisi samalla tavalla kuin kaksikulotteisenkin kiinteistön osalta, minkä lisäksi kiinteistön verikaalisesti koordinaattit määritellään, esimerkiksi olemassa olevan rakennuksen ulkopintojen tai koordinaattien avulla. Myös 3D-kiinteistön liittäminen takaisin perinteiseen 2D-kiinteistöön tai 3D-kiinteistöjen yhdistäminen toisiinsa tapahtuisi KML säännöksiä noudattaen.⁹³

4.3 Erityiset edellytykset 3D-kiinteistölle

Ruotsissa yleisten kiinteistönmuodostukseen liittyvien edellytysten lisäksi FBL 3 luvussa on erityisiä sopivuusehtoja, jotka muodostettavan 3D-kiinteistön tulee täyttää.⁹⁴ 1a §:n mukaan kolmiulotteisen kiinteistön saa muodostaa vain, jos tavoitteena olevaa lopputulosta ei voida saavuttaa paremmin muilla keinoilla, vaikka esimerkiksi rasiitteen avulla. Sopivuutta arvioidessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota muodostuvan kiinteistön muotoon, riittävien tieyhteyksien varmistamiseen, sekä viemäri- ja vesijärjestelyihin. Päätös kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen tarpeellisuudesta tehdään tapauskohtaisen arvion ja vallitseviin olosuhteisiin perustuvan kokonaisarvioinnin pohjalta.⁹⁵ Lisäksi kolmiulotteinen kiinteistö on lähtökoh-

92 Työryhmämuistio 2008, s. 14.

93 Työryhmämuistio 2008, s. 27–28.

94 Julstad – Sjödin 2005, s. 54.

95 Työryhmämuistio 2008, s. 15.

taisesti muodostettava pysyvää tarvetta varten. 3D-kiinteistö voidaan muodostaa jo ennen kuin rakennushake on valmis. Tällöin on kuitenkin syytä määritellä tarkkaan vielä rakenteilla olevan rakennuksen sijainnin suhde kiinteistöön, josta kolmiulotteinen kiinteistö erotetaan. Siltä varalta, että aiemmin muodostettu kiinteistö ei enää vastaa tarkoitustaan, on FBL 8 luvun 5–9 § lunastussäännöksiä mahdollista soveltaa.⁹⁶

Kuten kiinteistötyypeissä ja kiinteistötoimituksissa, myös 3D-kiinteistöjen erityisten edellytysten osalta mallia tulisi ottaa Ruotsin järjestelmässä, jossa kiinteistönmuodostus on jo lähtökohtaisesti sidottu erittäin vahvasti tarkoituksenmukaisuuden vaatimukseen. Erityisten edellytysten kolmiulotteisen kiinteistön muodostamiselle tulisi olla varsin tiukat.

Suomessa kolmiulotteisen kiinteistön muodostamiseksi tulisi asettaa seuraavat edellytykset:

3D-kiinteistön tulisi olla sopiva siihen tarkoitukseen, mihin se on tarkoitettu.

Tätä tarkoituksenmukaisuusehtoa voitaisiin soveltaa samoin edellytyksin kuin Ruotsin allmänna lämplighetsvillkoret- ehtoa. Kolmiulotteisen kiinteistön muodostamisen pitäisi siis olla tarkoituksenmukaista ja tämän tarkoituksen pitäisi olla ainakin jollakin tasolla myös ajankohtainen.⁹⁷

Tavoiteltavaa lopputulosta ei voi saavuttaa paremmin muilla keinoilla (kuten esimerkiksi rasitteella).

Tätä kriteeriä ei pitäisi tulkita kovin tiukasti, vaan sen tarkoituksena olisi ainoastaan estää ”turhien” kolmiulotteisten kiinteistöjen muodostamisen. Kattavan selvityksen edellyttäminen eri toteutusvaihtoehdoista olisi sekä kallista että aikaa vievää. Parhaan mahdollisen lopputuloksen arvioiminen ei myöskään ole aina helppoa ja tästä syystä pitäisi antaa painoarvoa hankkeen toteuttajan käsitykselle asiasta.

⁹⁶ Työryhmämuistio 2008, s. 16.

⁹⁷ Tarkoituksena ei ole laajentaa ruotsalaista tarkoituksenmukaisuusajattelua muuhun kiinteistönmuodostukseen. Kolmiulotteisia kiinteistöjä muodostaessa tarkoituksenmukaisuudelle on kuitenkin asetettava korkeampi painoarvo kuin perinteisiä kiinteistöjä muodostaessa 3D-kiinteistön poikkeuksellisen luonteen vuoksi.

3D-kiinteistön tulisi perustua tosiasialliseen hankkeeseen; eli 3D-kiinteistöjä ei voisi muodostaa "varastoon". Tämän ehdon varmistamiseksi 3D-kiinteistön muodostamiseksi voitaisiin edellyttää myös rakennuslupaa.⁹⁸

Ruotsissa voidaan kiinteistönmuodostuksen yhteydessä edellyttää hankkeen valmistumista määrättyyn päivään mennessä, jos kolmiulotteisen kiinteistön muodostus liittyy tulevaisuudessa aloitettavaan rakennushankkeeseen.⁹⁹ Tämä on mielestäni toimiva tapa ehkäistä tyhjien 3D-kiinteistöjen muodostumista ja Suomessakin tulisi mahdollistaa tällaisten ehtojen liittäminen 3D-kiinteistönmuodostamiselle.

4.4 Lainsäädäntöön tarvittavat muutokset

3D-kiinteistöjen tuominen osaksi lainsäädäntöämme ei edellyttäisi kovin mittavia lainsäädäntömuutoksia. Kiinteistön tyyppejä ei tarvitsisi muuttaa, mutta KRL:ään tulisi lisätä säännös mahdollisuudesta määritellä kiinteistön ulottuvuus myös vertikaalisesti. Lisäksi lakiin tulisi lisätä menettelylliset säännökset kolmiulotteisen kiinteistön kirjauksiin liittyvistä seikoista ja niiden oikeusvaikutuksista.¹⁰⁰ 3D-kiinteistön kiinteistötunnuksesta tulisi nähdä kiinteistön kolmiulotteinen luonne, jotta ne olisivat helposti erotettavissa kaksikulotteisista kiinteistöistä.

Kiinteistönmuodostuslakiin tulisi lisätä kolmiulotteista kiinteistönmuodostusta koskevat säännökset, joiden sisältöä käsiteltiin edellisessä kappaleessa. Toimitusmenettelyltään 3D-kiinteistöön liittyvät kiinteistötoimitukset vastaisivat käytännössä suurilta osin tavallisia kiinteistötoimituksia. Lisäksi on myös välttämätöntä säätää kolmiulotteisten kiinteistöjen myötä nousevista naapurusoikeudellisista kysymyksistä. Esimerkiksi rakennustyöhön liittyvistä haitoista ylä- tai alapuoliselle kiinteistölle, kiinteistön tukemisesta toisen rakennukseen ja kulkuyhteyksien ja erilaisten teknisten yhteyksien muodostamisesta tarvitaan sääntelyä¹⁰¹

98 Työryhmämuistio 2008, s. 27.

99 Valstad 2005, s. 11.

100 Työryhmämuistio 2008, s. 24.

101 Työryhmämuistio 2008, s. 28.

5 Johtopäätöksiä

Kolmiulotteisten kiinteistöjen rekisteröimisen mahdollistaminen yhdenmukaistaisi käytäntöä ja helpottaisi myös maanpinnan ylä- ja alapuolisten hankkeiden toteuttamista.¹⁰² Tämä toisi myös selkeyttä kiinteistöjärjestelmään, sillä kolmiulotteisten tilojen omistussuhteet olisi kirjattu yhtenäisellä tavalla, toisin kuin nykyään. Kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen salminen tulisi myös todennäköisesti madaltamaan kynnystä aloittaa suuria rakennushankkeita, mikä puolestaan lisäisi työllisyyttä etenkin rakennusallalla.¹⁰³ 3D-kiinteistönmuodostuksen ei olisi tarkoitus syrjäyttää nykyisiä menetelmiä kokonaan, vaan tarjota vaihtoehtoinen tapa kiinteistöomistuksen järjestämiseksi. Monia hankkeita toteuttaessa esimerkiksi rasitteet ja maanvuokrasopimukset toimivat hallinnanjaon välineenä hyvin, eikä niiden käyttöä olisi tarkoituksenmukaista rajoittaa.

Jos kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen edellytyksiä ei määritellä lainsäädännössä tarpeeksi hyvin, saattaa tällaisen järjestelmän käyttöönotto aiheuttaa ennakoimattomia heijastusvaikutuksia.¹⁰⁴ Liian löyhästi määritellyt edellytykset kolmiulotteiselle kiinteistönmuodostukselle saattavat esimerkiksi aiheuttaa kiinteistöjärjestelmän pirstaloitumista. Toisaalta taas monimutkainen ja tiukkoja erityisiä edellytyksiä sisältävä kiinteistönmuodostuslainsäädäntö kaventaisi liikaa 3D-kiinteistön käyttöalaa ja hankkeita toteutettaisiin nykyiseen tapaan esimerkiksi hallinnanjakosopimuksilla. Mielestäni juuri tästä syystä kiinteistöjärjestelmän cheyttä ei pitäisi yrittää suojella liikaa 3D-kiinteistönmuodostuslainsäädäntöä kirjoittaessa, jotta uudesta kiinteistötyypistä varmasti tulisi myös todellisuudessa käyttökelpoinen vaihtoehto, eikä ainoastaan lainsäädännöllinen nyanssi.

Lainsäädäntöön olisi hyvä hakea mallia Ruotsista, jossa kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus on ollut jo pitkään mahdollista. Vaikka maankäyttö ei yleisesti ole Suomessa yhtä tarkoituksenmukaisuuskeskeistä kuin Ruotsissa voidaan kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen osalta ottaa mallia Ruotsin *allmänna lämplighetsvillkor* -edellytyksestä.¹⁰⁵ Kolmiulotteisen

102 Työryhmämuistio 2008, s. 32.

103 Prop 2002/03:116, s. 113.

104 Työryhmämuistio 2008, s. 23.

105 Katso edellä jakso 4.1.

kiinteistönmuodostuksen tulisi siis olla vahvasti sidoksissa todellisiin hankkeisiin ja käytännön tarpeisiin. Tällä tarkoituksenmukaisuuspunninnalla ehkäistäisiin turhien 3D-kiinteistöjen muodostuminen ja turhien tai tyhji- en 3D-kiinteistöjen muodostaminen.

Lähteet

Kirjallisuus ja artikkelit

Ekroos, Ari ja Majamaa, Vesa: Maankäyttö- ja rakennuslaki. Edita Publishing Oy. Helsinki 2005. (Ekroos – Majamaa 2005)

Fontell, Minna – Ekroos, Ari – Viitanen, Kauko: Yleisen tien kattaminen ja tunnelointi: lainsäädäntö, kaavoitus ja kiinteistönmuodostus: loppuraportti 5.2.2011. Liikenne- ja viestintäministeriö, LYYLI-raporttisarja. Helsinki 2001. (Fontell – Ekroos – Viitanen 2001)

Hokkanen, Jani: 3-D-kiinteistöjärjestelmän tarpeesta. Lisensiaattityö, Teknillinen korkeakoulu, Otamedia Oy. Espoo 2004. (Hokkanen 2004)

Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistöjärjestelmä ja kiinteistönmuodostamisoikeus. Ky Veikko O. Hyvönen & Co. Espoo 1982. (Hyvönen 1982)

Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit. Ky Veikko O. Hyvönen & Co. Espoo 1998. (Hyvönen 1998)

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. Talentum Media Oy. Helsinki 2004. (Jokela – Kartio – Ojanen 2004)

Julstad, Barbro – Sjödin, Eije: Tredimensionell fastighetsindelning, Norsedts Juridik AB, Stockholm 2005. (Julstad – Sjödin 2005)

Kivimäki, T. M. – Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja :yleinen osa. WSOY. Porvoo 1973. (Kivimäki – Ylöstalo 1973)

Kuusiniemi, Kari ja Peltomaa, Hannu: Lunastuslainsäädäntö ja korvausjärjestelmä, Edita Publishing Oy. Helsinki 2000. (Kuusiniemi – Peltomaa 2000)

Majamaa, Vesa ja Markkula, Markku: Kiinteistönmuodostamislaki. Edita Publishing Oy. Helsinki 2001. (Majamaa – Markkula 2001)

Majamaa, Vesa: Maanalainen rakennusoikeus – kenelle se kuuluu? Defensor Legis 1986, s. 546–560. (Majamaa 1986)

Majamaa, Vesa: Maanomistajan oikeudesta kiinteistönsä maapohjan alapuoliseen tilaan. Defensor Legis 1981, s. 418–442. (Majamaa 1981)

Stoter, Jantine Esther: 3D Cadastre. Väitöskirja, Delft University of Technology 2004. Saatavissa sähköisenä osoitteesta http://www.itc.nl/library/papers_2004/phd/stoter.pdf, vierailupäivä 15.12.2012. (Stoter 2004)

Tepora, Jarno: Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Business Law Forum 2004, s. 322–365. (Tepora 2004)

Tepora, Jarno: Hallinnanjakosopimuksen käyttöala ja kirjaaminen tyyppitapauksissa. Teoksessa Juhlajulkaisu Esko Hoppu 1935 – 15/1 – 2005 (toimituskunta Halila, Heikki – Hemmo, Mika – Sisula-Tulokas, Leena). Suomalainen Lakimiesyhdistys. Helsinki 2005, s. 378–396. (Tepora 2005)

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Talentum Media Oy. Helsinki 2010. (Tepora – Kartio – Koulu 2010)

Tepora, Jarno: Kiinteistön kolmiulotteisesta omistus- ja hallintajärjestelyjen toteuttamisesta. *Defensor Legis* 3/2009, s. 364–377. (Tepora 2009)

Voipio, Viljo: Kiinteistön ulottuvuudesta maan sisälle, *Lakimies* 1/1924 s. 1–9 (Voipio 1924)

Wirilander, Juhani: Maanvuokraoikeus vuoden 1966 maanvuokralain ja siihen liittyvän lainsäädännön mukaan. Suomen lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1981. (Wirilander 1981)

Zitting, Simo – Rautiala, Matti: Esineoikeuden oppikirja. Suomen lakimiesliiton kustannus. Vammala 1976. (Zitting – Rautiala 1976)

Virallislähteet

Maanalaisten tilojen toimikunnan mietintö. Komiteamietintö 1990:28. (Komiteamietintö 1990:28)

Kolmiulotteinen (3D) kiinteistöjärjestelmä – tarpeet ja kehittämisehdotukset. Työryhmämuistio, Maa- ja metsätalousministeriö 2008:1. (Työryhmämuistio 2008)

KKO 1987:121

Regeringens proposition 2002/03:116, Tredimensionell fastighetsindelning (Prop. 2002/03:116)

Internet-lähteet

Ungern, Henrik:

3D kiinteistöjaotuksen kehitysvaiheet. Maanmittaustieteiden päivät 2007 – Maanmittaus verkossa. Maanmittaustieteiden Seura ry:n julkaisu n:o 44, s. 77–82. Saatavissa sähköisenä lähteenä osoitteessa: http://mts.fgi.fi/paivat/2007/Henrik_Ungern.pdf, vierailupäivä 15.12.2012.

Sopimus Kampin keskuksen yhteisjärjestelystä:

http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/tyt/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Documents/sopimus_kamppi.pdf, vierailupäivä 15.12.2012.

Rakennusliiton kannanotto kolmiulotteiseen kiinteistönmuodostamiseen:

<http://www.rakli.fi/attachements/2007-10-29T10-12-3748.pdf>, vierailupäivä 15.12.2012.

Maanalaisten tilojen rakentamisyhdistyksen (MTR) Maanalaisten mahdollisuuksien päivä 29.3.2012 tiedote (MTR tiedote 2012):

<http://www.getunderground.fi/web/page.aspx?refid=99&newsid=124977&page=2>, vierailupäivä 15.12.2012.